

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**ŞEHİR PLANLAMA SÜREÇLERİNİN KENTSEL MEKAN VE ARAZİ
DİNAMİKLERİNE ETKİLERİ – İSTANBUL ÖRNEĞİ**

DOKTORA TEZİ

İlker GÖLBAŞI

**Şehir ve Bölge Planlaması Anabilim Dalı
Şehir ve Bölge Planlama Programı**

MART 2015

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**ŞEHİR PLANLAMA SÜREÇLERİNİN KENTSEL MEKAN VE ARAZİ
DİNAMİKLERİNE ETKİLERİ – İSTANBUL ÖRNEĞİ**

DOKTORA TEZİ

**İlker GÖLBAŞI
(502052909)**

**Şehir ve Bölge Planlaması Anabilim Dalı
Şehir ve Bölge Planlama Programı**

Tez Danışmanı : Prof. Dr. Fulin BÖLEN

MART 2015

İTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 502052909 numaralı Doktora Öğrencisi **İlker GÖLBAŞI** ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı “**ŞEHİR PLANLAMA SÜREÇLERİNİN KENTSEL MEKAN VE ARAZİ DİNAMİKLERİNE ETKİLERİ – İSTANBUL ÖRNEĞİ**” başlıklı tezini aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

Tez Danışmanı : **Prof. Dr. Fulin BÖLEN**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri : **Prof. Dr. Ferhan GEZİCİ KORTEN**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Ayşe Nur ÖKTEN
Yıldız Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Azime TEZER
İstanbul Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. İclal DİNÇER
Yıldız Teknik Üniversitesi

Teslim Tarihi : **29 Ocak 2015**
Savunma Tarihi : **27 Mart 2015**

ÖNSÖZ

İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Doktora Programı dahilinde hazırlamış olduğum “Şehir Planlama Süreçlerinin Kentsel Mekan ve Arazi Dinamiklerine Etkileri – İstanbul Örneği” konulu tez çalışmam sırasında zamanını ve emeğini vererek sağladığı bilimsel katkıları için tez danışmanım Prof. Dr. Fulin BÖLEN’e, tez çalışma süreci boyunca sağlamış oldukları değerli katkılarından dolayı Prof. Dr. Ferhan GEZİCİ KORTEN’e ve Prof. Dr. Ayşe Nur ÖKTEN’e ve yine değerli katkılarından dolayı Prof. Dr. Azime TEZER’e ve Prof. Dr. İclal DİNÇER’e sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Ayrıca bu çalışma boyunca manevi destekleri ile motivasyonumu üst düzeyde tutmamı sağlayan ve beni teşvik eden tüm arkadaşlarıma teşekkürlerimi sunarım.

Mart 2015

İlker Gölbaşı
Şehir Plancısı

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
ÖNSÖZ.....	v
İÇİNDEKİLER	vii
KISALTMALAR	ix
ÇİZELGE LİSTESİ.....	xi
ŞEKİL LİSTESİ.....	xiii
ÖZET.....	xv
SUMMARY	xvii
1. GİRİŞ	1
1.1 Problem Tanımı.....	2
1.2 Çalışmanın Amacı	5
1.3 Araştırma Soruları ve Varsayımlar.....	6
1.4 Yöntem	8
2. KURAMSAL ÇERÇEVE.....	11
2.1 Arazi Değerlerine İlişkin Kuramsal Çerçeve	11
2.1.1 Değer rant teorileri	11
2.1.2 Kentsel toprak rantı	14
2.2 Şehir Planlama Süreçleri Kapsamında Ekonomik Değer Oluşumu	17
2.2.1 Şehir planlama süreçleri.....	17
2.2.2 Şehir planlama süreçleri ekonomik değer ilişkisi	20
2.3 Bölüm Sonucu	23
3. DÜNYA METROPOLLERİNDE ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAMA DENEYİMLERİ – PLAN OLUŞUM SÜREÇLERİ VE DEĞERLENDİRME	25
3.1 Dünya Metropolleri Plan Oluşum Süreçleri	26
3.1.1 Portekiz-Lizbon.....	28
3.1.1.1 Lizbon Belediye Planı oluşum süreci.....	28
3.1.1.2 Lizbon Belediye Planı’nın değerlendirilmesi	29
3.1.2 İngiltere-Londra	34
3.1.2.1 Londra Planı oluşum süreci.....	34
3.1.2.2 Londra Planı’nın değerlendirilmesi	36
3.1.3 ABD-New York	43
3.1.3.1 New York Planı oluşum süreci	43
3.1.3.2 New York Planı’nın değerlendirilmesi	46
3.1.4 Kanada-Montreal.....	54
3.1.4.1 Montreal Stratejik Planı’nın (Kent Kontratı) oluşum süreci.....	54
3.1.4.2 Montral Stratejik Planı’nın değerlendirilmesi.....	55
3.1.5 Fransa-Paris.....	59
3.1.5.1 Paris Stratejik Planı’nın oluşum süreci	59
3.1.5.2 Paris Stratejik Planı’nın değerlendirilmesi	61
3.2 Dünya Metropolleri Planlama Deneyimlerinin Karşılaştırmalı Analizi.....	68

3.3 Genel Değerlendirme – Sonuç.....	71
4. İSTANBUL’DA ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAMA DENEYİMLERİ – PLAN OLUŞUM SÜREÇLERİ VE DEĞERLENDİRME	75
4.1 İstanbul’da Planlama Süreçleri.....	75
4.1.1 İstanbul Kenti planlama faaliyetleri tarihsel gelişim süreci.....	76
4.1.2 15.06.2009 Onaylı 1/100 000 Ölçekli İstanbul İli Çevre Düzeni Planı oluşum süreci.....	79
4.2 İstanbul İli Çevre Düzeni Planı’nın Değerlendirilmesi.....	82
5. ŞEHİR PLANLAMA SÜREÇLERİNİN KENTSEL MEKAN VE ARAZİ DİNAMİKLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİLERİNİN İNCELENMESİ – İSTANBUL’DA ÖRNEK ALAN İNCELEMESİ.....	89
5.1 Yöntem Belirlemede Esas Alınan Araştırma Soruları ve Varsayımlar	89
5.2 Çalışmanın Aşamaları	90
5.2.1 Alan seçimi	90
5.2.2 Kullanılan değişkenler.....	92
5.2.3 Veri tabanlarının oluşturulmasında yararlanılan kaynaklar	92
5.2.4 Etkilenme bölgelerinin belirlenmesi.....	93
5.3 Beyoğlu – Şişli İlçeleri Altbölgeleri Alan Çalışması	94
5.3.1 Altbölgelerde planlama süreçleri	96
5.3.1.1 Beyoğlu İlçesi altbölgesi	96
5.3.1.2 Şişli İlçesi altbölgesi.....	96
5.3.2 Plan kararları mekansal dağılımı.....	98
5.3.3 Plan kararları – arazi değerleri ilişkisi.....	101
5.3.3.1 Beyoğlu İlçesinde plan kararları etkilenme bölgeleri analizi	101
5.3.3.2 Şişli İlçesinde plan kararları etkilenme bölgeleri analizi	103
5.4 Plan Kararları Arazi Değer Artışları Karşılaştırmalı Analizi.....	106
5.4.1 Sokak ve cadde gruplamasına göre analiz.....	107
5.4.2 Korelasyon analizi.....	115
5.4.3 Çoklu regresyon analizi.....	117
5.4.4 Nazım imar planı sonuçları	117
5.4.4.1 Alan büyüklüklerine göre analiz	117
5.4.4.2 Arazi kullanım türlerine göre analiz.....	119
5.4.5 Parsel bazında plan sonuçları	122
5.4.4.1 Alan büyüklüklerine göre analiz	122
5.4.4.2 Arazi kullanım türlerine göre analiz.....	126
5.4.4.3 Emsal değişikliklerine göre analiz.....	130
5.5 Bölüm Sonucu	134
6. SONUÇ - DEĞERLENDİRME	143
KAYNAKLAR.....	151
EKLER.....	157
ÖZGEÇMİŞ.....	179

KISALTMALAR

GLA	: Greater London Authority/Büyük Londra İdaresi(Londra)
RPA	: Regional Planning Authority/Bölge Planlama Kurulu (New York)
STK	: Sivil Toplum Kuruluşu
MİA	: Merkezi İş Alanı
ÇDP	: Çevre Düzeni Planı
NİP	: Nazım İmar Planı
İBB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
UNESCO	: Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü
TÜFE	: Tüketici Fiyatları Endeksi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 3.1:	Lizbon Planı hedefler-arazi kullanım düzenlemeleri ilişkisi.....	30
Çizelge 3.2:	Lizbon Planı hedefler-zayıf yanlar ilişkisi	30
Çizelge 3.3 :	Londra Planı hedefler-arazi kullanım düzenlemeleri ilişkisi	37
Çizelge 3.4 :	Londra Planı kent taleplerine cevap verebilirlik analizi.....	39
Çizelge 3.5 :	İngiltere’de yerel kuruluşların kentsel planlama faaliyetlerinde halk katılımı sağlama adına kullandıkları metodların yüzdesel oranı.....	41
Çizelge 3.6:	Büyük Londra İdaresi (Greater London Authority) GLA Londra Planı sürdürülebilirlik politikası katılıma ilişkin dökümantasyon bilgileri	43
Çizelge 3.7:	New York Planı hedefler-arazi kullanım düzenlemeleri ilişkisi	47
Çizelge 3.8:	New York Planı hedefler-fırsatlar, zayıf yanlar ilişkisi	50
Çizelge 3.9:	Montreal Planı hedefler-arazi kullanım düzenlemeleri ilişkisi	56
Çizelge 3.10:	Paris Planı hedefler-arazi kullanım düzenlemeleri ilişkisi.....	62
Çizelge 3.11:	Londra, New York, Lizbon, Montreal ve Paris Metropollerini plan değerlendirmelerinin karşılaştırılması.....	69
Çizelge 5.1:	Ayazağa Bölgesi mevzii imar planları, diğer münferit planlar ve plan değişiklikleri	97
Çizelge 5.2:	Beyoğlu – Şişli İlçeleri örnek alan kapsamında plan kararlarının fonksiyon ve yatırım türlerine göre sınıflandırılması	98
Çizelge 5.3:	Etkilenme bölgeleri bazında sokak ve caddelerin plan kararlarına göre dağılımı	108
Çizelge 5.4:	Etkilenme bölgeleri bazında sokak ve caddelerin plan kararlarına göre kendi bölgesi içindeki yüzdesel dağılımı.....	109
Çizelge 5.5:	Arazi değerleri artış oranları ile nazım imar planı kararları ve parsel bazında plan kararları ilişkisi korelasyon analizi.....	116
Çizelge 5.6:	Arazi değerleri artış oranları ile alan büyüklükleri katılarak nazım imar planı kararları ilişkisi çoklu regresyon analizi korelasyonlar...	118
Çizelge 5.7:	Arazi değerleri artış oranları ile alan büyüklükleri katılarak nazım imar planı kararları ilişkisi çoklu regresyon analizinde alınan değişkenler.....	118
Çizelge 5.8:	Arazi değerleri artış oranları ile alan büyüklükleri katılarak nazım imar planı kararları ilişkisi çoklu regresyon analizi sonuçları.....	119
Çizelge 5.9:	Arazi değerleri artış oranları ile arazi kullanım türlerine göre nazım imar planı kararları ilişkisi çoklu regresyon analizi korelasyonlar...	120
Çizelge 5.10:	Arazi değerleri artış oranları ile arazi kullanım türlerine nazım imar planı kararları ilişkisi çoklu regresyon analizinde alınan değişkenler	121
Çizelge 5.11:	Arazi değerleri artış oranları ile arazi kullanım türlerine nazım imar planı kararları ilişkisi çoklu regresyon analizi sonuçları	121

Çizelge 5.12:	Arazi değerleri artış oranları ile alan büyüklükleri katılarak parsel bazında plan kararları ilişkisi korelasyonlar.....	123
Çizelge 5.13:	Arazi değerleri artış oranları ile alan büyüklükleri katılarak parsel bazında plan kararları ilişkisi çoklu regresyon analizinde alınan değişkenler.....	124
Çizelge 5.14:	Arazi değerleri artış oranları ile alan büyüklükleri katılarak parsel bazında plan kararları ilişkisi çoklu regresyon sonuçları.....	124
Çizelge 5.15:	Arazi değerleri artış oranları ile arazi kullanım türlerine göre parsel bazında plan kararları ilişkisi korelasyonlar.....	127
Çizelge 5.16:	Arazi değerleri artış oranları ile arazi kullanım türlerine göre parsel bazında plan kararları ilişkisi çoklu regresyon analizinde alınan değişkenler.....	128
Çizelge 5.17:	Arazi değerleri artış oranları ile arazi kullanım türlerine göre parsel bazında plan kararları ilişkisi çoklu regresyon analizi sonuçları.....	129
Çizelge 5.18:	Arazi değerleri artış oranları ile emsal değişikliğine göre parsel bazında plan kararları ilişkisi korelasyonlar.....	131
Çizelge 5.19:	Arazi değerleri artış oranları ile emsal değişikliğine göre parsel bazında plan kararları ilişkisi çoklu regresyon analizinde alınan değişkenler	132
Çizelge 5.20:	Arazi değerleri artış oranları ile emsal değişikliğine göre parsel bazında plan kararları ilişkisi çoklu regresyon analizi sonuçları.....	133

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 1.1:	Şehir planlama kararları ile gayrimenkul geliştirme kararları karşılaştırması	2
Şekil 1.2:	Çalışmada irdelenen probleme yönelik saptamalar.....	5
Şekil 1.3 :	Plan kararlarının arazi değer artışlarına etkisi.....	6
Şekil 2.1 :	Kuramsal çerçeveye ilişkin temel ilgi alanları.....	12
Şekil 3.1 :	Seçilen örnek metropollerde plan süreç sonuç yönteminin uygulanması.....	27
Şekil 3.2 :	Londra planı 5 altbölge çalışma alanı.....	35
Şekil 4.1 :	Bölge ölçeğinde çok merkezli ve dengeli gelişim yaklaşımı.	79
Şekil 4.2 :	15.06.2009 İstanbul ÇDP MİA-Geleneksel Merkez ve Haliç Bölgesi plan kararları	81
Şekil 4.3:	Şişli İlçesi –Seyrantepe- Huzur Mahalleleri.....	85
Şekil 4.4:	Şişli İlçesi Huzur Mahallesi –Türk Telekom Stadyumu ve Çevresi	86
Şekil 4.5:	Kağıthane – Şişli İlçeleri (Genel Görünüş).....	86
Şekil 4.6:	Beyoğlu İlçesi (Stadyum Alanı).....	86
Şekil 4.7:	Haliç Bölgesi – Haliç Tersane Alanı.....	87
Şekil 5.1:	Etkilenme bölgeleri.....	94
Şekil 5.2:	Beyoğlu – Şişli İlçeleri örnek alan kapsamında fonksiyon ve yatırım türlerine göre plan kararları.....	99
Şekil 5.3 :	Şişli İlçesi örnek alan kapsamında fonksiyon ve yatırım türlerine göre plan kararları	100
Şekil 5.4 :	Beyoğlu İlçesi örnek alan kapsamında fonksiyon ve yatırım türlerine göre plan kararları.....	100
Şekil 5.5:	Beyoğlu İlçesi 1. etkilenme bölgesinde 1998 yılı arazi değeri 0-50TL arası değişen sokak ve caddelerin arazi değeri artış oranları	102
Şekil 5.6:	Beyoğlu İlçesi 1. etkilenme bölgesinde 1998 yılı arazi değeri 50-100TL arası değişen sokak ve caddelerin arazi değeri artış oranları	102
Şekil 5.7:	Beyoğlu İlçesinden seçilen alanda yatırım kararları ve etkilenme alanları (sokak ve caddeler).....	103
Şekil 5.8:	2002 yılı arazi değeri 5-10TL arası değişen sokak ve caddelerin 2006-2010 yılı arazi değer artış oranları.....	104
Şekil 5.9:	2002 yılı arazi değeri 10-15TL arası değişen sokak ve caddelerin 2006-2010 yılı arazi değer artış oranları.....	104
Şekil 5.10:	2002 yılı arazi değeri 20-15TL arası değişen sokak ve caddelerin 2006-2010 yılı arazi değer artış oranları.....	105

Şekil 5.11: Beyoğlu İlçesi nazım plan bölgesi sokak ve caddelerde etkilenme bölgeleri bazında arazi değeri artış oranı yüzdelik dilimleri	111
Şekil 5.12: Mehmet Pehlivan Sokak - Çatma Mescid Sokak - Kuyu Sokak.....	112
Şekil 5.13: Mektep Sokak - Çeşme Sokak – Camadan Sokak.....	112
Şekil 5.14: Elektrik Sokak - Çamlık Sokak	112
Şekil 5.15: Derviş Ahmet Sokak - Şişhane Sokak	112
Şekil 5.16: Kuyu Sokak - Elektrik Sokak	113
Şekil 5.17: Çamlık Sokak	113
Şekil 5.18: Hayratçı Sokak-Ayni Ali Baba Sokak-Havuzbaşı Değirmeni Sk	113
Şekil 5.19: Söğütözü Sokak - Nazlı Hanım Sokak	113
Şekil 5.20: Mektep Sokak - Çeşme Sokak - Camadan Sokak	114
Şekil 5.21: Ayni Ali Baba Sokak - Ahım Şahım Sokak	114
Şekil 5.22: Yaşmak Sıyran Sokak.....	115
Şekil 5.23: Çoklu regresyon analizinde arazi değeri artış oranları ile parsel bazında plan kararları ilişkisi.....	137
Şekil 5.24: Tüm analiz sonuçlarının birlikte değerlendirilmesi.....	141
Şekil 6.1 : Plan kararları arazi değerleri ilişkisine yönelik genel değerlendirme.....	148

ŞEHİR PLANLAMA SÜREÇLERİNİN KENTSEL MEKAN VE ARAZİ DİNAMİKLERİNE ETKİLERİ – İSTANBUL ÖRNEĞİ

ÖZET

Çalışmada irdelenen temel problem şehir planlama kararlarının, stratejik kararların alındığı, belirli bir vizyon temelli üst ölçek plan kararlarından bağımsız olarak oluşturulduğu durumlarda; yörenin bütününe kapsamayan, noktasal değer artışlarının oluşmasıdır. Bu çerçevede çalışmada farklı özellikleri olan bölgelerdeki şehir planlama kararlarının ve bu kararların verildiği plan oluşum süreçlerinin kentsel mekanda arazi değer artışları üzerindeki etkilerinin gösterilmesi amaçlanmış olup İstanbul ilinden iki bölge örnek alan olarak belirlenmiştir. Tez kapsamında öncelikle dünya genelinde büyükşehirlerin üst ölçek planlarının oluşum süreçleri incelenmiş ve plan değerlendirme kriterleri çerçevesinde İstanbul İli Çevre Düzeni Planı ile karşılaştırmalı analizi yapılarak İstanbul İli içinden çalışma konusu için uygunluk gösteren alanlar belirlenmiştir. Çalışma alanlarının belirlenmesinde esas alınan plan değerlendirme kriterleri; planın dışsal tutarlılığı ve planın etkileme derecesi olarak belirlenmiştir. Yapılan değerlendirme neticesinde çalışmada irdelenen problemin test edileceği örnek alanlar olarak nazım plan kararları etkisinde gelişen Beyoğlu İlçesi ile parsel bazında plan kararları etkisinde gelişen Şişli ilçeleri içinden altbölgeler seçilerek plan kararlarının arazi değer artışları üzerindeki etkileri incelenmiştir.

Çalışmada uygulama görmüş olan plan kararlarını kapsayan dönem olan 2006-2010 yılları esas alınmış olup örnek alanlarda bu dönemdeki planlama süreçleri içerisindeki plan kararları, nitelikleri ve oluşum süreçleri bakımından sınıflanmış ve bu plan kararlarının mekansal dağılımları ortaya konmuştur. Ardından 2006 ve 2010 yılları için, çalışma alanı dahilinde, ele alınan planlama kararlarının verildiği alanlara bitişik parsellere cepheli sokak ve caddelere ilişkin birim m² arazi değerleri saptanmış ve bu değerlerin yine 2006 ve 2010 yılları için plan kararlarıyla karşılaştırmalı analizi yapılmıştır. Son olarak da her bir analiz alanının hem kendi içinde hem de birbirleriyle gruplandırma, korelasyon ve regresyon yöntemleri ile kıyaslanarak benzerlik ve farklılık gösteren özellikleri saptanmıştır.

Elde edilen sonuçlar göstermektedir ki stratejik kararların alındığı, belirli bir vizyon temelli üst ölçek plan kararlarından bağımsız olarak verilmiş olan parsel bazında plan kararlarından içinde ticaret alanı olan ve emsal artışı öneren plan kararları, nazım plan kararlarından farklı olarak yüksek düzeyde ve noktasal arazi değer artışları oluşturmaktadır. Çalışmada plan kararlarının arazi değer artışları üzerindeki etkileri incelenirken 2006-2010 yılları arasındaki değişimler ve plan kararları dikkate alınmış olup çalışmanın yapıldığı örnek alanlarda 2010 yılı sonrasında da parsel bazında plan kararlarıyla kentsel mekanda uygulamalar devam etmektedir. Bu çalışmada elde edilen bulgular bundan sonra bu konuda yapılacak çalışmalara yön vermesi bakımından önem arz etmektedir.

EFFECTS OF URBAN PLANNING PROCESSES ON URBAN SPACE AND LAND DYNAMICS – A CASE IN ISTANBUL

SUMMARY

The main problem addressed in this study is that in such cases where urban planning decisions are constituted independently from the strategic upper-scale plan decisions which are based upon a specific vision, there take place local value increases which do not cover the whole area. Within this framework, it is aimed to put forth the effects of urban planning decisions in regions with different characteristics and the relevant planning processes where these decisions are taken on the land value increases in the urban space. To this aim, different methods were used so as to test the problem examined herein in line with the various assumptions and literature review was conducted for the theoretical framework.

Establishment of the theoretical framework covers a general literature research for the already developed theories in this field and the previously conducted studies. Accordingly, the subjects designated as the main areas of interest of this study are as follows: rent-value concept, urban ground rent, land values, urban planning processes and economic value relations of the urban planning processes.

Urban planning decisions, based on their nature, cause different effects on the land values and when functions change with zoning decisions, effects on the land values differentiate as well. In line with this assumption, land value increases which are connected with the urban planning decisions for different regions and with different functions were analyzed. Furthermore, lands which are located around the plan decisions proposing commercial activities bring about value increases. This finding is important to lay down the relation between the plan decisions suggesting commercial activities and the land values in the examined regions of the study. Among the social reinforcement areas, urban green space plan decisions create value increases for the surrounding lands and houses. Therefore, effects of the urban green spaces, which are proposed under the different plan formation processes, on the land value increases were analyzed and which characteristics of the green spaces are effective on the land values were determined.

After the theoretical framework regarding economic value relation of the urban planning processes was specified; London, New York, Paris, Montreal and Lisbon were chosen among the large cities worldwide, their upper-scale formation processes were examined, plan success assessment was performed on the basis of certain assessment criteria and the elements which are pertaining to economic effects of the planning decisions on the urban space were designated. Plan assessment criteria were specified as internal coherence, external coherence, plan relevance to the city needs and ambitions, public participation, commitment of human and financial resources and plan effectiveness.

Subsequently, plan success assessment of Istanbul Environmental Plan was performed based on the assessment criteria above and it was analyzed comparatively with upper-scale plans of the large cities worldwide. Plan assessment criteria which are important for the the case study are external coherence and plan effectiveness. As a result of the analysis, it is found that sub-scale planning and application activities which are generally conforming to the plan decisions were conducted for New York, London, Montreal and Paris plans whereas sub-scale planning and application activities which are partially conforming to the plan decisions were conducted for Lisbon plan. When Istanbul Environmental Plan was compared with the sub-scale planning decisions and applications, many applications were found out to be independent from the strategic objectives, policies and planning decisions of the upper-scale.

The fact that Istanbul Environmental Plan includes strategic objectives and planning decisions which do not match up with the sub-scale planning decisions and applications especially in the central business district and in the north of the conventional central business district and that there are plans and applications independent from upper-scale plans due to plot-based plan decisions such as local zoning plans and plan amendments, etc. in these areas are among the issues that come forward regarding the problem addressed in this study. Within this framework, the areas which are suitable for this study were designated in Istanbul. Pursuant to the assessments, sub-regions were selected - as the sample areas where the problem herein will be tested - from Beyoglu district which has developed under the influence of master plan decisions and Sisli district which has developed under the influence of plot-based plan decisions and effects of the plan decisions on land value increases were examined.

Years 2006-2010 which cover the applied plan decisions have been taken as basis in the study; plan decisions within the planning processes of the sample areas were classified in terms of their qualities and constitution processes and spatial distribution of these plan decisions were put forth. Subsequently, land values per square meter were established for the streets and avenues which face the plots adjoining to the areas for which the adressed planning decisions were taken between 2006 and 2010, and these values were analyzed again comparatively with the plan decisions of 2006-2010. Finally, each survey area was compared in itself and with one another through grouping, correlation and regression methods and similarities and differences were specified.

Following the analysis results of street and avenue groups and according to the field visits in the sub-regions of Beyoglu district and the interviews held with real estate agents, there were determined different characteristics and applications effective on the land value increases, apart from the master plan decisions. Different characteristics of the area are that buildings which face the streets and avenues are new and well-kept; there are no worn-out and unused buildings; streets and avenues are more favorable in terms of topography and slope and the region is preferable due to social environment and security issues. Moreover, some applications carried out by the local municipality in the region are the efective factors apart from the plan decisions. These applications of the local municipality include the street landscaping and facade arrangements as well as the works performed at the entrances/exits of the subways for transportation. Besides, pursuant to the analysis, it is understood that land value increase rates of the streets and avenues which are located in the sub-

regions of Beyoglu district and remain under the influence of master plan decisions are close to the general average and exhibit a homogenous distribution while land value increase rates of the streets and avenues which are located in the sub-regions of Sisli district and remain under the influence of plot-based plan decisions have great differences. Therefore, the two sub-regions are observed to have distinct characteristics.

According to the correlation analysis which aim to designate the relation of the land value increase rates with the master plan and plot-based plan decisions, it is seen that effectiveness of the plot-based plan decisions, which are taken in the sub-region of Sisli district, on the land value increase rates is different from the master plan decisions, in the sub-region of Beyoglu district and it causes a positive effect of higher degree.

Correlation analysis results show that in order to specify the effects of function types on the land values, it would be more convenient to separate the plot-based plan decisions and master plan decisions and to find out their respective level of effectiveness.

As a result of the multiple regression analysis which were conducted to find out the relation between land value increase rates and master plan decisions, it is implied that health facility (hospital) area and park-square area plan decisions which are proposed in all master plan decisions of the sub-region of Beyoglu district cause low-level increases on the surrounding land values. Land value increases which are caused by the health facility (hospital) area plan decision are higher than the increases triggered by the park and square plan decision in all master plan decisions taken in the sub-region of Beyoglu district. Planning the health facility (hospital) areas based on the regional needs and in a manner to serve the region increases its availability and significance and correspondingly creates positive effect on the land values. Considering the master plan decisions in the sub-region of Beyoglu district, aerial size of the park and square plan decisions changes the effect of the concerned plan decisions on the land values. It is possible to see the aerial size of the park and square plan decisions as a factor which is effective on land values. In the park and square plannings, aerial sizes and design principles may increase usability of these areas and render more functional uses. Therefore, availability, functionality and design quality of the parks and squares may create increases on the surrounding land values.

As a result of the multiple regression analysis which were conducted to find out the relation between land value increase rates and plot-based plan decisions; it is seen that plot-based plan decisions in the sub-region of Sisli district cause high-level of effects on the surrounding land value increase rates, in contrast to the master plan decisions in the sub-region of Beyoglu district. It is possible to explain this situation with the fact that the plot-based plan decisions are not a part of the plan decisions which cover the whole region, they are not developed in line with the urban demands and needs of the whole region and they lead to value increases in their immediate environment. Among the plot-based plan decisions applied in the sub-region of Sisli district, even if the aerial size of the trade-tourism area, trade-service-house (mixed use) area and transfer center area plan decisions differentiate, they create centers of attraction by providing commercial activities, economic activities and dynamism in the surroundings. Therefore, they result in high level of land value increases in the immediate vicinity. In addition to the differences of functional types, taking the

equivalent increase suggestions into evaluation is important to explain the effects of plot-based plan decisions on the land value increases more accurately and healthily. When effects of the plot-based plan decisions on the land value increases are assessed, together with the equivalent increase suggestions, in the sub-region of Sisli district, they are observed to cause high-level of land value increases in the immediate vicinity in parallel with the aerial assessment and the analysis performed only with the function types. Plan decisions which affect the land value increases both according to aerial values and also independently from them are, at the same time, the plan decisions which propose equivalent increase. It is seen that equivalent increase suggestions of the plan decisions are an important factor which has an effective role in land value variances.

The obtained results show that among the plot-based plan decisions which are taken independently from the strategic upper-scale plan decisions which are based upon a specific vision, those which include commercial areas and suggest floor area ratio increase constitute high level and local land value increases, contrary to master plan decisions. While effects of the plan decisions on the land value increases were examined in the study, changes and plan decisions between 2006-2010 were taken into account and in the sample areas of the study, urban applications still continue in post-2010 period as well through plot-based plan decisions. Findings to be obtained in this study are important in that they would guide the following studies in this field.

1. GİRİŞ

Şehir planlaması kentin sadece fiziksel değil ekonomik ve sosyal boyutlarıyla ele alınmasını, dolayısıyla disiplinlerarası çalışmayı gerektiren bir alandır. Bir kentin tüm boyutlarıyla analiz edilebilmesi için şehir plancılarının birçok farklı meslek gruplarıyla birlikte çalışabilmesi, ekonomist, sosyolog, çevre bilimcileri, mimarlar, inşaat mühendisleri, harita mühendisleri, jeoloji mühendisleri gibi farklı meslek gruplarıyla bilgi alışverişinde bulunması gerekmektedir. Şehir planlamasını yakından ilgilendiren ve birebir ilişkili olan meslek alanlarından bir tanesi de gayrimenkul geliştirme alanıdır. Günümüzde gayrimenkul geliştirme konusu önemini arttırmakta ve özellikle ülkemizde son yıllarda gelişen bir meslek alanı olarak karşımıza çıkmaktadır.

Gayrimenkul geliştirme faaliyetleri temelde 8 aşamada gerçekleşmektedir. Bunlar; Yer seçimi, yasal izinlerin sağlanması, stratejik planlama, finansman, tasarım, pazarlama, inşaat ve işletme aşamalarıdır (Miles, Berens, Weis, 2000). Gayrimenkul geliştiriciler için özellikle yer seçimi ve yasal izinlerin sağlanması aşamalarında şehir plancılarının plan kararları önem taşımaktadır. Kentsel mekanın biçimlenmesinde şehir plancıları kadar gayrimenkul geliştiricilerin vereceği kararlar da önem kazanmaktadır. Gayrimenkul geliştiriciler için yatırım konusu öne çıkmakta, temel amaç karın maksimizasyonu olmakta dolayısıyla kentsel alanda yer seçimi kararları verilirken maksimum kar ilkesinden yola çıkılarak gayrimenkul yatırım kararları alınmaktadır. Oysa ki şehir plancıları planlama kararlarını oluştururken temel ilke olarak kamu yararını gözetmek durumundadırlar (Şekil 1.1). Şehir plancıları, gayrimenkul geliştiriciler ile de kentsel mekanla ilişkili olan diğer meslek grupları gibi iletişim halinde olmalıdır fakat şehir plancıları ile gayrimenkul geliştiriciler ve yatırımcılar arasındaki kar maksimizasyonu ve kamu yararı konusundaki karşıtlık özellikle plan kararları oluşturulurken dikkat edilmesi gereken hususlardan biri olarak karşımıza çıkmaktadır (Miles, Berens, Weis, 2000).



Şekil 1.1 : Şehir planlama kararları ile gayrimenkul geliştirme kararları karşılaştırması.

1.1 Problem Tanımı

Şehir planlamanın kamu yararına bir faaliyet olmasına karşın; özellikle aşağıda belirtilen nedenlerden ötürü plan faaliyetlerinin hem oluşum süreçlerinde hem de uygulama aşamalarında problemlerle karşılaşılmaktadır. Bu nedenlerden en önemlilerini şu şekilde sıralamak mümkündür;

- Gayrimenkul geliştirme ve yatırım kararlarının etkilerine bağlı olarak kamu yararıyla çelişir nitelikte planlama kararları alınması, planlama hiyerarşisi dikkate alınmadan parsel ölçeğinde verilen plan kararları
- Arsa sahiplerinin şahsi istekleri ve kentsel rant
- Toplumun planlamanın kendi ekonomik çıkarlarını destekleyeceğine inanmaması ve planlamaya gereken desteği vermemesi
- Plan üreten farklı birimler arasında koordinasyon eksikliği, yetki karmaşası
- Aynı bölge içinde farklı elden üretilen planların birbirleriyle uyuşmaması.
- Plan oluşum süreçlerine halkın ve sivil toplum kuruluşlarının dahil edilmemesi
- Plan hazırlanırken günün koşullarıyla tutarlı planlama yaklaşımlarının ortaya konamamasıdır (Duyguluer 1982, Görmez 2001, Altın ve Türk 2005) (Tekeli, 2012).

Şehir planlama faaliyetlerinin doğru ilkeleri mekana yansıtabilmesi, stratejik bir yaklaşımla ele alınabilmesi, bütüncül bir yaklaşımın bir parçası olması ile

mümkündür. Ne var ki günümüzde birçok şehir planlama kararı, yukarıda belirtilen sebeplere bağlı olarak bütüncül ve stratejik bir yaklaşımdan yoksun olarak gerçekleşmekte ve kamu yararıyla çelişir nitelikte olabilmektedir. Buradaki bütüncül bir yaklaşım ile kastedilen, kentin fiziksel, ekonomik ve sosyal yönden etkileşim içinde olduğu hinterlandıyla birlikte bir sistemler bütünü olarak değerlendirildiği, katılımlı ve kapsamlı planlama yaklaşımıdır. Şehir planlama faaliyetlerinin oluşum ve uygulama aşamalarında yaşanan gelişmelerin kentsel mekandaki etkilerini gözlemleyebilmek için günümüzde şehir planlama kararlarının oluşum süreçlerinin hangi koşullar altında oluşturulduğunu incelemek gerekmektedir. Günümüzde şehir planlama faaliyetlerinin oluşum ve uygulama aşamalarında görülen sorunların en önemlilerinden biri olan gayrimenkul geliştirme ve yatırım kararlarının etkilerine bağlı olarak kamu yararıyla çelişir nitelikte ve planlama hiyerarşisi dikkate alınmadan parsel ölçeğinde plan kararları alınmasını, temelde günümüzde kentlerarası rekabetin öne çıkmasıyla kentlerin kendine has niteliklerinin (kültürel, toplumsal, mimari, stratejik) uluslar arası pazar ve sermayenin etkisi altına girmesi ve bu etkinin şehir planlama kararlarına yansması ile açıklamak mümkündür. Bu durumu günümüzde Türkiye'nin de içinde bulunduğu dünyadaki gelişmelerin etkileri olarak görmek mümkündür.

Harvey (2012), kentsel alanlarda tekel rantı kavramı üzerinde dururken bunun Amerika ve Avrupa'daki büyük kentlerdeki etkileri üzerinde durmaktadır. Tekel rantı elde edebilmenin koşulu olarak benzersiz, otantik, münferit ve özel olma iddiası, çevrenin kendine has nitelikleri (kültürel, toplumsal, mimari, stratejik vb. özellikler) ön plana çıkmakta, kollektif simgesel sermayenin gücü, belli bir yere atfedilen ayrıcalık önem kazanmaktadır. Harvey'e göre 1970'li yıllardan itibaren kentlerarası rekabet ve kent girişimciliği gelişmiş kapitalist ülkelerin kent mekanlarını her türlü yeni gelişim örüntüsüne açmıştır. Bunun net etkisi bilim parkları, ticaret merkezleri, kültür ve eğlence merkezler, post-modern donanımlara sahip geniş çapta kapalı alışveriş merkezleri vb. fonksiyonlar olarak ortaya çıkmıştır. Bu gelişim, gelişmekte olan ülkelerin yerel nitelikleri, stratejik konumu, kültürel, toplumsal özellikleri ile öne çıkan kentlerinde de etkisini göstermeye başlamıştır. Bu kapsamda Türkiye ve İstanbul'daki ekonomik gelişim politikaları çerçevesinde İstanbul gibi büyük kentler ekonomik gelişime sahne olan alanlar haline gelmekte, ekonomik gelişim adına kent mekanında belirli vizyon temelli, hedef ve stratejiler dahilinde hazırlanmış üst ölçekli

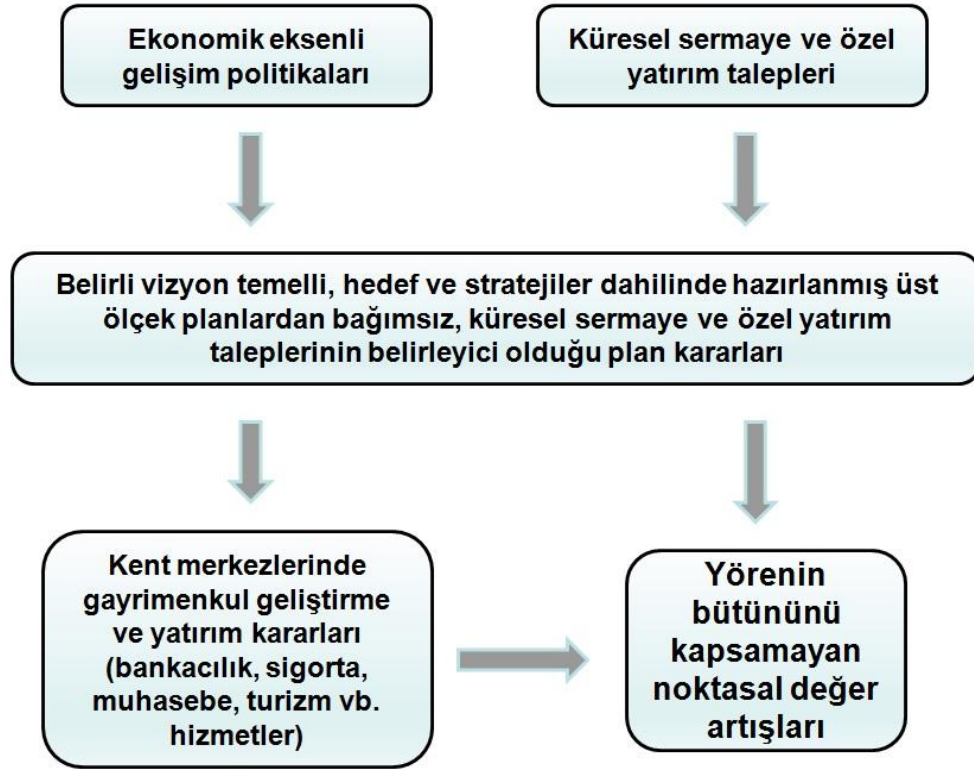
planlardan bağımsız, küresel sermaye ve özel yatırım taleplerinin belirleyici olduğu plan kararları verilerek özellikle finans ağırlıklı olarak değişik şehirsal fonksiyonlar, banka, sigorta, muhasebe, turizm vb. hizmetler özellikle yabancı sermayeli kurumlar bünyesinde gelişim göstermeye başlamıştır. Ekonomik gelişme eksenli politikalarla birlikte yabancı sermayenin etkisi özellikle yukarıda bahsi geçen şehirsal fonksiyonları kapsayan gayrimenkul geliştirme ve yatırım kararları olarak İstanbul'un merkez bölgelerinde etkilerini göstermeye başlamış, gayrimenkul geliştirme ve yatırım kararları, şehir planlama oluşum süreçlerini yönlendiren ve mekanda uygulanan kararlar olarak karşımıza çıkmıştır. Harvey'in de belirttiği şekliyle tekel rantı adı verilen sermayenin yerelin avantajlarını kullanarak artı değer yaratması durumu, konumu itibariyle stratejik öneme sahip olan İstanbul kenti içinde de ulaşım olanaklarının iyi düzeyde olduğu, merkeze yakın bölgelerde gözlemlenmekte, tekel rantı adı verilen artı değer oluşumu arazi değerleri üzerinde etkisini göstermektedir (Lefebvre, 1996; Harvey 2001, 2012; Tümerterkin 1997).

Yukarıda aktarılmış olan gelişmeler ışığında bu çalışmada irdelenen temel problem; “Şehir planlama kararlarının, stratejik kararların alındığı, belirli bir vizyon temelli üst ölçek plan kararlarından bağımsız olarak oluşturulduğu durumlarda; yörenin bütününe kapsamayan, noktasal değer artışlarının oluşması’dır (Şekil 1.2).

Çalışma kapsamında bu temel probleme bağlı olarak aşağıdaki alt problemleri de belirtmek gerekmektedir;

- Birbirleriyle uyumlu olmayan ve destekleyici stratejik kararları içermeyen şehir planlama kararları şehir arazisinin toplumsal faydayı arttırmaya yönelik değerlendirilememesi sonucunu ortaya çıkarmaktadır.
- Belirli bir vizyona bağlı olan, katılımcılık esaslı, eylem plan ve programları ile kenti sistemler bütünü olarak ele alan stratejik kentsel planlama yaklaşımı doğrultusunda olmayan uygulamaların olması (bkz Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmelik Madde:5), kent ekonomisine gereken katkıların sağlanamaması sonucunu doğurmaktadır.

Yukarıda belirtilen yaklaşımla oluşturulan ve uygulanan planlama faaliyetleri, arazi değerlerinin (kentteki yaşam kalitesini arttırarak) artmasına ve bu artışın da kent genelinde dengeli dağılımına olanak tanıyacaktır.



Şekil 1.2 : Çalışmada ele alınan probleme yönelik saptamalar.

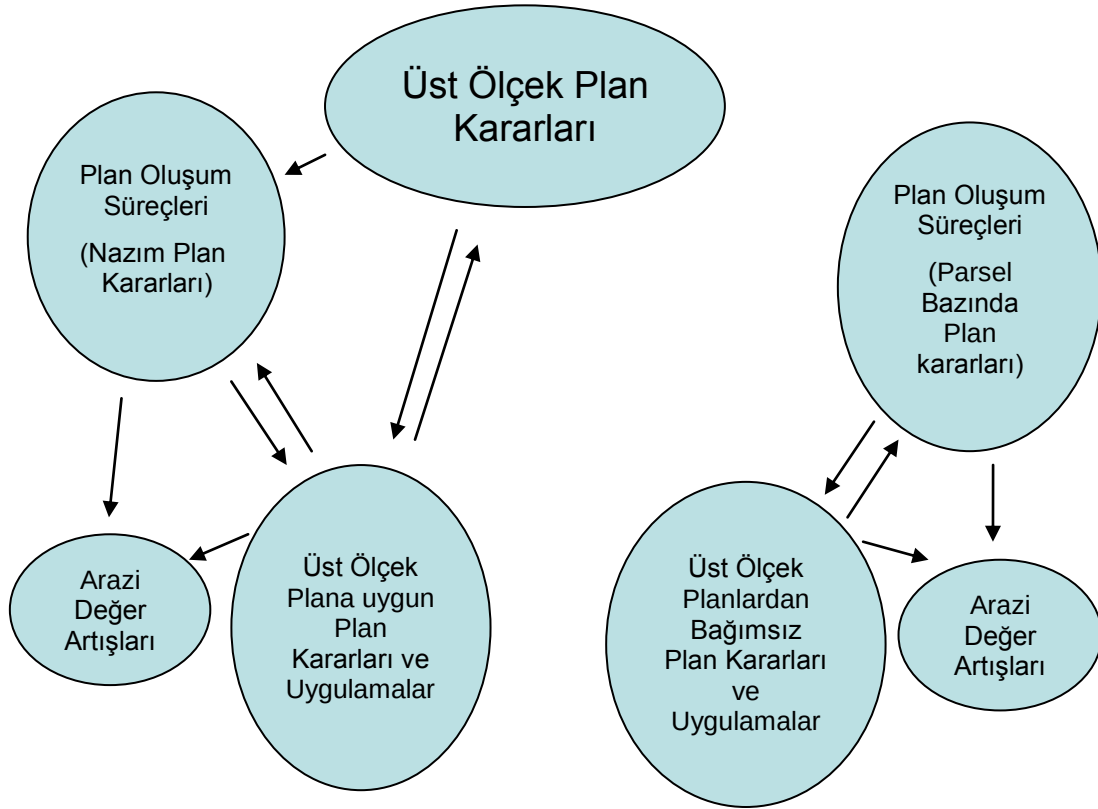
Kent genelinde bir sistemler bütünü çerçevesinde stratejik bir yaklaşım içermeyen şehir planlama faaliyetleri; yönlendirici, katılımcı, belirli bir vizyon temelli olmamasından ötürü arazi değerlerinde artış yaratırken (yaşam kalitesi açısından) dengeli ve doğru değer artışları gerçekleşmemektedir.

Yukarıda belirtilen kentsel planlama faaliyetlerinin gerçekleşmesine yönelik problemler ışığında tez çalışması kapsamında bu problemlere yönelik olarak kentteki ekonomik getiri ve rantın oluşmasında planlama kararlarının rolü veya etkisinin olup olmadığı, var ise bunların hangi planlama kararları olduğu, hangi kentsel planlama oluşum süreçleri neticesinde kentsel mekanda arazi değerlerinde değişimler gerçekleştiği vb. sorulara cevap aranmaktadır.

1.2 Çalışmanın Amacı

Kent mekanı dinamik bir yapıya sahiptir. Kentsel mekanda sürekli bir değişim ve dönüşüm süreci yaşanmaktadır. Kent mekanını oluşturan fiziksel, ekonomik ve sosyal yapı birbirleriyle etkileşim halinde olmasının yanı sıra şehir planlama kararlarının etkisine bağlı olarak bir değişim ve dönüşüm süreci geçirmektedir. Bu değişim ve dönüşüm süreci, şehir planlama kararlarının arazi üzerinde yarattığı

ekonomik değerle ilintili olmaktadır. Şehir planlama kararları arazide farklı seviyelerde ekonomik değer oluşumuna neden olmaktadır. Şehir planlama kararları belirli oluşum süreçleri içerisinde olgunlaşıp mekansal boyut kazanmaktadır. Elbette her plan bölgesinin kendine has birbirinden farklı özellikleri bulunmaktadır. Farklı plan bölgelerinde oluşturulan şehir planlama kararları, arazide ekonomik değer oluşumu sağlarken birbirinden farklı oluşum süreçleri içerisinde şekillenmektedir. Şehir planlama kararlarının farklı oluşum süreçleriyle arazide oluşturduğu ekonomik değeri kent mekanındaki arazi değerleri üzerinden saptamak mümkün olmaktadır. Buradan hareketle çalışmanın amacı, farklı özellikleri olan bölgelerdeki şehir planlama kararlarının ve bu kararların verildiği plan oluşum süreçlerinin kentsel mekanda arazi değer artışları üzerindeki etkilerinin gösterilmesidir (Şekil 1.3).



Şekil 1.3 : Plan kararlarının arazi değer artışlarına etkisi.

1.3 Araştırma Soruları ve Varsayımlar

Tez çalışmasında irdelenmesi amaçlanan sorular şunlardır;

- Kentsel arazi değerlerinde dengesiz ölçülerde artışlar var mıdır?
- Kentteki ekonomik getiri ve rantın oluşmasında planlama kararlarının rolü veya etkisi var mıdır var ise bunlar hangi planlama kararlarıdır?

- Kentteki ekonomik getiri ve rantın oluşmasında parsel bazında plan kararlarının rolü veya etkisi var mıdır?
- Hangi kentsel planlama oluşum süreçleri neticesinde kentsel mekanda arazi değerlerinde değişimler gerçekleşmektedir.

Tez çalışmasında irdelenmesi amaçlanan sorular aşağıdaki varsayımlar çerçevesinde ele alınmaktadır;

Temel Varsayım: Planlama Kararları – Arazi Değerleri İlişkisi:

Şehir planlama kararlarının arazi değerleri üzerindeki etkisi yakın çevredeki arazi kullanım özelliklerine göre farklılaşır, o nedenle planın dışsal tutarlılığı ve kentsel mekanı etkileme derecesi önemlidir.

İkincil Varsayımlar:

Bazı plan kararları, ticari faaliyetler; komşuluk birimleri ve çevresinde ekonomik aktivite oluşturarak, ekonomik etkinliği artırır, arsalarda değer artışı meydana gelir. Bazı plan kararları ise kullanımlar için kısıtlama getirdiğinden dolayı arazi kullanımının yanı sıra arazi değeri üzerinde de kısıtlayıcı rol oynayabilmektedir.

Kentsel yeşil alan plan kararları, arazi değer artışları üzerinde etkili olmaktadır. Kentsel yeşil alanların büyüklük, kullanılabilirlik, tasarım vb. özellikleri arazi değer artışları üzerinde farklı etkiler oluşmasına sebep olmaktadır.

Sağlık tesis alanı plan kararları arazi değer artışları üzerinde etkili olmaktadır. Sağlık tesis alanı plan kararları nazım imar planı kararları çerçevesinde, bulunduğu bölgede kentsel talep ve ihtiyaçlar doğrultusunda planlandığında arazi değer artışları üzerinde olumlu etkiler oluşturmaktadır.

Şehir planlama kararları oluşturulduğu andan itibaren, kararın türü ve niteliğine göre oluşturulduğu alana bitişik parsellerdeki arazi değerlerini etkiler. Bitişik parsellere cephesi olan tüm sokak ve caddeler değer değişimlerinden etkilenir.

1.4 Yöntem

Tez çalışması kapsamında, şehir planlama kararlarının, stratejik kararların alındığı, belirli bir vizyon temelli üst ölçek plan kararlarından bağımsız olarak oluşturulduğu durumlarda; yörenin bütününe kapsamayan, noktasal değer artışlarının oluşması olarak tanımlanmış olan temel problemin test edilebilmesini sağlayacak yöntemin

belirlenebilmesi için literatürde şehir planlama kararları arazi değerleri ilişkisini saptamaya yönelik olarak kullanılmakta olan mevcut yöntemler incelenmiş, bunların içinden tez çalışması için uygunluk gösteren yöntemler seçilmiştir.

Öncelikle dünyadaki ve İstanbul özelindeki üst ölçek planların belirli değerlendirme kriterleri çerçevesinde karşılaştırılması ve değerlendirilmesine olanak sağlayan plan-süreç-sonuç yöntemi kullanılmıştır. Pinho ve Oliveira (2010) tarafından geliştirilmiş olan Plan-Süreç-Sonuç (Plan-Proces-Result) yöntemi ile belirlenen 6 adet plan değerlendirme kriteri çerçevesinde kentsel planlama faaliyetlerinin oluşum ve uygulama süreçlerinin başarı değerlendirmesi yapılmıştır. Planın oluşum ve uygulama süreçlerinin içerdiği eksikliklerin ve sorunların neler olduğu konusunda saptamalar yapılmıştır. Çalışmada kullanılan plan değerlendirme kriterleri şunlardır;

- İçsel tutarlılık,
- Kent talep ve ihtiyaçlarına planın cevap verebilirliği,
- Dışsal tutarlılık,
- Plan üretimi ve uygulamasına halkın katılımı,
- İnsan ve finans kaynaklarının kullanımı,
- Plan sonuçlarının etkileme derecesi.

Tez çalışmasında irdelenen temel problem kapsamında İstanbul özelinde yukarıda sözü edilen plan değerlendirme kriterleri içinden dışsal tutarlılık ve plan sonuçlarının etkileme derecesi kriterleri kullanılmıştır.

Plan-süreç-sonuç yönteminin uygulanması neticesinde İstanbul kenti özelinde saptanan sorun ve eksiklikler doğrultusunda İstanbul kenti içinden belirlenen altbölgelerde şehir planlama kararları arazi değerleri ilişkisini saptamaya yönelik olarak farklı analizler kullanılmıştır. Bunların ilkinde Chesire ve Sheppard (2004) tarafından geliştirilen analiz yöntemi kullanılarak şehir planlama faaliyetleri sonucunda, kamusal düzenlemelerin yapıldığı bölgenin yakın civarındaki arazi değerlerinin planlama faaliyetleri öncesi, sonrası ve uygulama sonrasındaki değişimleri karşılaştırılmakta, gruplandırılmakta, arazi değer artışları saptanmakta ve büyük farklılıklar meydana gelip gelmediği belirlenmektedir. İkinci olarak da Bölen ve diğerleri (1994), Dökmeci ve diğerleri (2007), Guiling, Brorsen, Doye (2009) tarafından geliştirilen hedonik fiyat analizi yöntemi ile arazi değerleri ile şehir planlama kararları (konut, ticaret, turizm, sosyal donatı, emsal artışı vb.) ilişkisi saptanmakta ve kararların arazi değer artışlarına ne derecede etkilediğinin saptanması

için arazi değerinin bağımlı değişken, değeri etkileyebilecek olası planlama kararlarının bağımsız değişken kabul edilerek korelasyon, regresyon, vb. analizler yapılmaktadır.

Tez çalışmasının bu bölümünde aktarılanlar kısaca özetlenecek olursa giriş bölümünde öncelikle çalışmada ele alınan problem ve tezde hangi sorulara cevap verilmesi gerektiği üzerinde durulmuştur. Ardından tez çalışmasının amacı, bu amaca yönelik olarak kabul edilen varsayımlar ve bu varsayımlar doğrultusunda irdelenen konunun test edilmesi için seçilen yöntemler aktarılmıştır. Çalışmanın 2. bölümünde bu bölümde saptanan temel problem, varsayımlar ve çalışma yöntemi çerçevesinde çalışma konusuna ilişkin kuramsal ereve aktarılmaktadır. Buraya kadar elde edilen bilgiler ışığında tez çalışmasının son bölümünde ise alan çalışmasına yönelik olarak, çalışmada irdelenen problemi test etmeye yönelik analiz yöntemleri aktarılmakta ardından da bu yöntemler ışığında çalışma alanı analiz edilmektedir.

2. KURAMSAL ÇERÇEVE

Çalışma konusuna ilişkin kuramsal çerçevenin oluşturulması, literatürde bu alanda geliştirilmiş kuramlar ve daha önce yapılmış çalışmaların genel bir araştırmasını kapsamaktadır. Bu çerçevede tez çalışmasının temel ilgi alanları olarak şu konular belirlenmiştir (Şekil 2.1);

- Rant-Değer kavramı
- Kentsel toprak rantı
- Arazi değerleri
- Şehir planlama süreçleri
- Şehir planlama süreçleri ekonomik değer ilişkisi.

Yapılan literatür araştırması ile çalışılan konunun teorik ve kuramsal altyapısının oluşturulması ve bu araştırmaların örnek alan çalışmasına yön vermesi amaçlanmaktadır. Bu doğrultuda kuramsal çerçeve 2 ana başlık altında toplanmaktadır : a)arazi değerleri ile ilgili kuramsal çerçeve, ve b) şehir planlama süreçleri kapsamında ekonomik değer oluşumu.

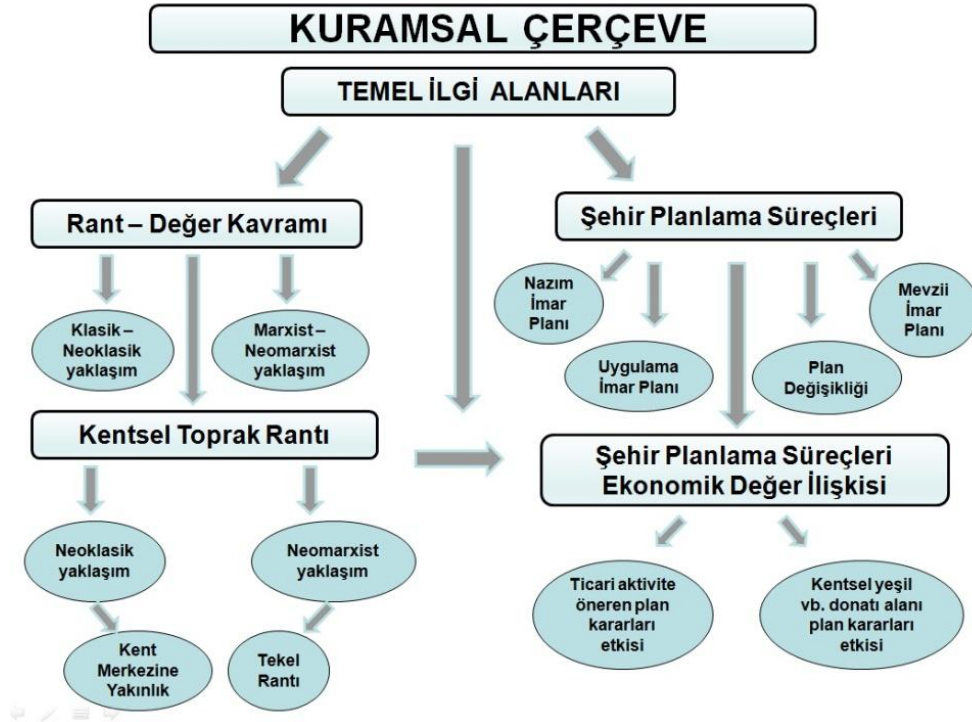
2.1 Arazi Değerleri İle İlgili Kuramsal Çerçeve

Bu bölümde tez çalışmasının temel konularından birini oluşturan arazi değeri oluşumları ile ilgili kuramsal yaklaşımlar aktarılmaktadır. Öncelikle literatürde yer alan değer-rant teorileri, ardından da kentsel toprak rantına ilişkin kuramsal yaklaşımlar aktarılmaktadır.

2.1.1 Değer – rant teorileri

Literatürde kentsel toprak rantını açıklamaya çalışan yaklaşımlar, özellikle tarım topraklarındaki rantı açıklamak amacıyla geliştirdikleri değer-rant teorilerini kullanmaktadırlar. Değer-rant teorileri temelde klasik – neoklasik ve Marxist – Neo Marxist olmak üzere 2 farklı yaklaşım çerçevesinde açıklanmaktadır. Bu bölümde

öncelikle klasik ve neo klasik yaklaşımlar ardından da Marxist ve Neo Marxist yaklaşımlar ele alınmaktadır.



Şekil 2.1 : Kuramsal çerçeveye ilişkin temel ilgi alanları.

Değer-rant kavramının kelime anlamı incelendiğinde; Fransızca “rente“ sözcüğünden dilimize giren rant kelimesinin, araziden edinilen artık değer karşılığı kullanıldığı görülmektedir. Rant olgusunun gerçekleştiği zemin topraktır, fakat ekonomi ve iktisat bilimiyle uğraşan A. Marshall, Ricardo, Henry George, Karl Marx vd. bu rant anlamını, değer kazanımları için genişletmişlerdir. A. Marshall’a göre rant, toprak rantı dışında bir üretim aracının sağladığı net gelirdir. Buna somut bir örnek olarak, herhangi bir malın piyasada geçici bir süre için kısıtlanması sonucu, üreticisinin sebepsiz olarak fiyat artırımından sağladığı fazla kazancı göstermek mümkündür. Ekonomistlere göre rant, toprağın satışa çıkarıldığı fiyatın üstünde kazançlar sağlayan faktörler olarak da tanımlanmaktadır (Marshall, 1961; Ricardo, 1971; Marx, 1978; Harvey 1989; Açlar ve Çağdaş, 2002). Klasik iktisatçılar asıl rantı tanımlarken, bir toprağın getirdiği toplam gelirden, arazi kirasını, o toprağa yatırılmış sermaye faizini, o arazi üzerindeki teşebbüse isabet eden karı ve o toprağı işleyen emeğin ücretini çıkarırlar. Geriye kalan asıl ranttır (Tekeli, 1992).

Klasik iktisatın öncülerinden kabul edilen Adam Smith’in geliştirdiği teoride emek, sermaye ve toprak, üretimde kullanılan bileşenleri oluşturmaktadır. Üretimde

kullanılan emek ücret, sermaye kar, toprak da rant olarak üründen pay almaktadır. Smith'e göre toprağın rant getirmesi, bir ülkenin toprağının özel mülkiyete dönüşümü ile toprağın doğal sahiplerinin, toprağın doğal ürünleri için sistemde yerini alıp rant isteminde bulunmasıyla oluşmaktadır. Smith'e göre toprak geliri (rant) emeğin ürünü üzerinden önceden alınan bir pay durumundadır ve henüz oluşmamış olan bu üründen alınan pay, toprak sahibinin sahip olduğu tekelin bir sonucudur. Klasik iktisatçılardan Ricardo ise rantı, toprağın kullanılmasıyla elde edilen üründen toprak sahibine ödenen kısım olarak tanımlamakta ve toprağın özgün ve yok edilemeyen güçlerine yani toprağın üretken güçlerine vurgu yapmaktadır. Ricardo'ya göre rantın oluşması toprağın kalitesinin değişmesine bağlı olmaktadır. Nüfus artışı ve sermaye birikimi sonucu daha düşük kaliteli yani daha az verimli topraklar ekilmeye başlandığında birinci derecede kaliteli toprağa rant ödenmeye başlanmaktadır. Ayrıca Ricardo'ya göre ödenecek rantın miktarı da bu iki toprak parçası arasındaki kalite veya verimlilik farkına bağlı olmaktadır. Topraktaki verimlilik farklarına göre oluşan ranta diferansiyel rant ya da nitelik rantı denilmektedir. Neo-klasik iktisat kuramcıları, klasik kuramcıların ortaya attığı rant kavramlarını daha da geliştirmişlerdir. Şöyle ki rant, üretilen belli bir malın marjinal faydası ile maliyet unsurlarının toplamı arasındaki fark olarak tanımlanmıştır. Başka bir deyişle rant, yalnızca toprağın üretim sırasında değer kaybetmeyen (daha önce işlenmemiş) kısmından doğmaktadır ve toprağın öz verimliliğinden kaynaklanmaktadır. Neo-klasik teori toprağın mülkiyetini tartışmamakla birlikte toprağın tüm diğer faktörler gibi bir üretim faktörü olduğunu savunur. Firma veya girişimci toprağı kullanarak diğer üretim faktörleri gibi toprağa da marjinal katkısına eşit bir gelir ödemektedir. Toprak sahibi için bu ranttır (Ricardo, 1971; Smith, 1985; Akyüz, 1977; Arslan, 1997).

Değer-rant teorilerini açıklamada kullanılan yaklaşımlar içinde ortaya atılan farklı görüşleri, Marxist (ekonomi-politik) ve Neomarxist (yeni dönem ekonomi-politik) yaklaşımlar olarak ele almak mümkündür . Bu bölümde değer-rant teorilerine ilişkin Marxist yaklaşımlar aktarılmakta, daha ileri dönemlerde ortaya atılan ve daha çok kentsel toprak rantına yönelik yaklaşımları içeren Neo-Marxist yaklaşımlar ise bir sonraki bölümde kentsel toprak rantı başlığı altında ele alınmaktadır. Marx'a göre yani ekonomi-politik yaklaşım çerçevesinde rant Ricardo'nun yaklaşımından farklı olarak, toprak mülkiyetinin bir kategorisi olarak görülmekte olup genel olarak toprak

mülkiyeti bazı kişilerin yeryüzünün belli bölgelerini, başkalarından yoksun bırakarak, tamamen kendi özel irade alanları şeklinde tekelleri altına almalarına dayanır. Marx'a göre kapitalist üretim tarzının belli başlı sonuçlarından biri, toprak mülkiyetini egemenlik ve kulluk ilişkilerinden koparması, diğeri de bir üretim aracı olarak toprağı, toprak mülkiyetinden ve toprak sahibinden tümüyle ayırmasıdır. Marx'ın yaklaşımı üzerinden hareket eden Harvey, Neo-Marxist yaklaşımı geliştirmiş, rantın tekелci gücü üzerinde durarak, toprak sahibinin o toprağı kullanmak isteyenlerden elde ettiğı getirinin rantı oluşturduğunu savunmakta ve bunu tekel rantı olarak adlandırmaktadır. Harvey rant teorisini kentsel topraklar üzerinden açıkladığından bu konu kentsel toprak rantı başlığı altında daha ayrıntılı olarak ele alınmaktadır (Marx, 1978; Lefebvre, 1996; Harvey, 2001, 2012).

Buraya kadar olan kısımda değеr-rant teorilerine ilişkin genel yaklaşımlar özetlenmiş olup çalışmanın bundan sonraki aşamalarında arazi değеr oluşumlarının nasıl gerçekleştiğinin saptanabilmesi için kentsel toprak rantının neleri içerdiği ve kent mekanında nasıl gerçekleştiğı hakkında genel yaklaşımlar aktarılmaktadır.

2.1.2 Kentsel toprak rantı

Ekonomik gelişmeler ve ekonomik anlayışlarda ortaya çıkan değışiklikler toprakta ortaya çıkan rant kavramının genişletilmesini gerektirmiş, sanayileşen toplumlarda hızla artan şehir ve kasaba nüfusu; bu tür yerleşim alanlarındaki arsa ve arazi fiyatlarının hızla yükselmesini sağlamıştır. Henry George kent topraklarında ortaya çıkan bu emeksiz gelire kentsel rant adını vermektedir. Ayrıca kentsel kesimde arsa ve parsel olarak tanımlanan toprağın, yapılaşma haklarının kent içinde homojen yapısının olmaması ve bu kentsel toprağın farklı kullanım alanlarına ayrılması durumu söz konusudur (Açlar ve Çağdaş, 2002; Arslan, 1997).

Kentsel toprak rantı konusunda temelde 2 genel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlardan birincisi neo-klasik rant kuramı, ikincisi ise Neo-Marksist yaklaşımdır.

Neo-klasik rant kuramı, özellikle kentsel alanlar konusunda fayda maksimizasyonu yaklaşımını kullanır. Rantları belirleyen etmenler ulaşım maliyetleri, istihdamın ve iş alanlarının dağılımıdır. Bu kurama göre kentsel gayrimenkul fiyatlarını belirleyen en önemli etmen kent merkezine yakınlıktır. Merkezi iş alanı kuramı Von Thünen tarafından geliştirilen rant teorisi üzerine kurulmuş olup kent rantının temelinde

ticaret merkezinde bulunmak, iyi bir konuma sahip olmak, seçkin bir sosyal kitlenin iskan halinde olduğu bir yerleşim alanı içinde bulunmak gibi nedenler yer alır. Buna göre kentsel toprağın değeri merkeze olan uzaklığın azalan bir fonksiyonu olarak belirlenir (Tekeli,1992; Arslan, 1997).

Neoklasik iktisadın teorik çerçevesini kullanan Alonso kentsel rant kavramı adına geliştirdiği kuramsal yaklaşımda kentsel alan ile birlikte bütün coğrafi alanı kapsayacak şekilde arazi kullanım ile arazi değerleri arasında ilişki kurmaktadır. Alonso'ya göre arazi değerini belirleyen ekonomik fonksiyonlar bulunmaktadır. Bunlar; üretim, tüketim ve ikamet fonksiyonlarıdır. Alonso'nun kentsel yerleşim teorisi, kent merkezinden uzaklaştıkça azalan rantlar ilkesine dayanmaktadır. Kent merkezinde rantlar yüksek, işletim maliyetleri ise düşüktür. Kent merkezinden uzaklaştıkça işletim maliyetleri ve özellikle de ulaşım maliyetleri yükselir. Dolayısıyla birey ya da firma yer seçimini yaparken rant ve işletim maliyetleri arasında bir tercihte bulunmak zorundadır ve tam rekabet koşulları altında belirli bir yer için en yüksek fiyatı veren, o yerin kullanımına sahip olmaktadır (Alonso, 1974; Tekeli, 1992).

Neo-Marksist (yeni ekonomi-politik) yaklaşımı kullanarak kentsel rantı açıklamaya çalışanların en önemlilerinin başında David Harvey gelmektedir. Harvey kentsel toprak piyasasını geliştirdiği sınıf tekel rantı (class monopoly rent) kavramıyla açıklar: sınıf tekel rantı, sahibi oldukları toprak ve toprak üzerindeki görece sürekli ilaveleri saadece keyfi bir seviyenin üzerinde getiri sağlamaları durumunda serbest bırakacak bir toprak sahipleri sınıfının varlığından kaynaklanmaktadır. Bunun anlamı minimum bir getiri elde etmek için sınıfsal güç önem arz etmektedir (Harvey, 1974, 2012).

Harvey'e (2001, 2012) göre rantın tüm biçimleri, özel mülk sahiplerinin bazı mallar üzerindeki tekelleri gücüne dayanmaktadır. Tekel rantı kategorisinin öne çıktığı 2 durum vardır. Bunlardan ilkinde toplumsal bir aktör kendi denetimi altında bulunan özel niteliğe sahip bir kaynağı mekansal konumu belli bir faaliyet için kullanmak isteyenlerden tekel rantı elde eder. Diğer bir durumda mekansal konuma bağlı olan rant ise merkeziyetten örneğin ticaret sermayesi için ulaşım ve iletişim şebekelerine yakınlıktan, bir otel için de yoğun bir faaliyet alanına yakınlıktan doğmaktadır. Tüccar ve otelci, ulaşımı kolay bir arsa için şerefiye ücreti ödemeye razı olmaktadır.

Burada sözü edilen 2 farklı durum, tekel rantının farklı biçimlerini oluşturmaktadır (Marx, 1967; Lefebvre, 1996; Harvey, 2001, 2012).

Harvey (2001, 2012), kentsel alanlarda tekel rantı kavramı üzerinde dururken bunun Amerika ve Avrupa'daki büyükşehirlerdeki etkileri üzerinde de durmaktadır. Tekel rantı elde edebilmenin koşulu olarak benzersiz, otantik, münferit ve özel olma iddiası, çevrenin kendine has nitelikleri (kültürel, toplumsal, mimari, vb. özellikler) ön plana çıkmakta, kolektif simgesel sermayenin gücü, belli bir yere atfedilen ayrıcalık önem kazanmaktadır. Fakat küreselleşmenin ve sermayenin gücünün kentlerde etkisini göstermeye başlamasıyla birlikte sermaye, yerel farklar ve yerel kültürler arasındaki varyasyonlar ve estetik anlamlara el koymakta ve bunlardan artı değer elde etmenin yollarını aramaktadır. Örneğin Avrupalı turistler New York'un Harlem semtinde ticari turlara katılabilmekte, Güney Afrika, Mumbai'nin Darawi semtinde yoksulluk turizmi adı altında geziler düzenlenmekte, ABD'de müzik endüstrisinin yerel müzik bölgelerinde yer almasıyla büyük müzik şirketleri büyük karlar elde edebilmektedir. Şunu söylemek mümkündür ki tekel rantı arayışı küresel sermayeyi ayrıcalıklı yerel girişimlere değer atfetmeyi ve onlardan fayda sağlamanın yollarını aramayı beraberinde getirmektedir (Lefebvre, 1996; Harvey, 2001, 2012).

Buraya kadar ki kısımda kentsel toprak rantının temel 2 yaklaşım olan neo-klasik ve neo-Marxist yaklaşımlarda nasıl ele alındığı açıklanmıştır. Unutmamak gerekir ki kentsel toprak rantını açıklarken tarım topraklarında olduğu gibi bir konum rantından söz etmek mümkündür. Kentsel arsa piyasasında alım satım veya kiralamaya konu olan arsalar gerek büyüklükleri gerekse kentteki konumları nedeniyle homojen olmadıkları gibi, sahip oldukları konumlar da göreceli olarak farklı önemdedir (Arslan, 1997). Heterojenlik kentte daha fazla olmakla birlikte sadece kentte değil tarım topraklarında da söz konusudur. Örneğin tarımda verim farkı, tarlanın ulaşım aksına veya pazara yakınlığı farklı rant türlerinin oluşumuna neden olur. Bu sonuncusu yani pazara yakınlık derecesi, kentsel rantla aynı nedene dayalı bir konum rantıdır. Kentte de merkeze yakınlık ve ulaşılabilir mesafeler içinde bulunmak, donatılardan en az maliyetle yararlanılabilir konumda olmak gibi dışsallıklar sağlayan konumlar, öteki arsa kira ve fiyatlarına göre bir konum rantı sağlamaktadır (Arslan, 1997).

Kentsel toprak piyasası ve değer-rant oluşumuna yönelik yaklaşımları incelediğimizde özellikle neo-klasik ve neo-Marxist yaklaşımların ekseninde

konunun açıklandığını ve bu bağlamda temel özellikleriyle değer-rantın kentsel toprak piyasasını hareketlendiren bir mekanizma olduğu, rantı elde etmenin farklı düzeylerde mümkün olduğu, özellikle de arsanın kendine has nitelikleri, konumu, ulaşım olanakları, kent merkezine yakınlığı vb. özelliklerine bağlı olarak rantın oluştuğunu söylemek mümkündür. Buradan hareketle çalışmanın bundan sonraki aşamalarında kentsel alanlarda değer-rant oluşumunda farklı kent planlama süreçlerinin ve kararlarının etkileri üzerinde durulmaktadır.

2.2 Şehir Planlama Süreçleri Kapsamında Ekonomik Değer Oluşumu

Şehir planlama süreçleri kapsamında ekonomik değer oluşumu 2 ana başlık altında incelenmektedir. Şehir planlama süreçleri kapsamında ekonomik değer oluşumunu ortaya koyabilmek için öncelikle şehir planlama süreçlerinin ve kapsamının neler olduğunu aktarmak ardından da bu süreçler ışığında kentsel mekan üzerinde ekonomik boyutta ne gibi etkiler oluştuğunu göstermek gerekmektedir.

2.2.1 Şehir planlama süreçleri

Şehir planlaması ile kentsel mekanda gerçekleştirilen düzenlemeler, kent içinde gelecekteki arazi kullanımların nasıl olacağı, kent parçalarının gelecekte nasıl biçimleneceği, fiziksel, sosyal ve ekonomik olarak nasıl bir yapıya kavuşacağı konularını kapsamakta olduğundan, bu düzenlemelerin ciddi anlamda, kent parçalarının ekonomik değer oluşumlarında da etkin rol oynama potansiyeli bulunduğunu gözardı etmemek gerekir. Buradan hareketle bu bölümde genel olarak şehir planlaması ile gerçekleşen düzenlemelerin nasıl bir yasal dayanağa sahip olduğu, ne şekilde gerçekleştiği ya da başka bir deyişle hangi farklı süreçleri kapsadığı aktarılmaktadır.

Ülkemizde günümüzde kullanılmakta olan İmar Mevzuatı kapsamında oluşturulmuş olan “Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik”te kentsel planlamaya ilişkin olarak plan türleri tanımlanmış olup, Çevre Düzeni Planı, Nazım ve Uygulama İmar Planı, Revizyon Planı, İlave Plan, Mevzii İmar Planı ve Plan Değişikliği olmak üzere farklı kategoriler yer almaktadır. Yönetmeliğin 3. maddesinde söz konusu plan türleri için yapılan tanımlar şöyledir;

Nazım İmar Planı: “Onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan, varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanan ve arazi parçalarının; 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 problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere 1/2000 veya 1/5000 ölçekte düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile bir bütün olan plandır” (bkn. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik).

Uygulama İmar Planı: “Onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan ve nazım imar planına uygun olarak hazırlanan ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve esaslarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve 1/1000 ölçekte düzenlenen raporuyla bir bütün olan plandır” (bkn. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik).

Revizyon Planı: “Her tür ve ölçekteki planın ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı veya sorun yarattığı durumlar ile üst ölçek plan kararlarına uygunluğun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi sonucu elde edilen plandır” (bkn. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik).

İlave Plan: “Yürürlükte bulunan planın ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanan plandır” (bkn. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik).

Mevzii İmar Planı: “Mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili idarece belirlenmesi halinde, bu Yönetmeliğin plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan, yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar planıdır” (bkn. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik).

Plan Değişikliği:”Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleridir” (bkn. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik).

Burada belirtilen bütün plan türleri, birbirinden farklı planlama süreçlerini kapsayan ve plan hiyerarşisi ve bütünlüğü çerçevesinde farklı özellikler içeren plan türleridir. Plan türlerini tanımları itibariyle incelediğimizde mevzii imar planlarının yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında yapılması gerektiği belirtilmekte fakat ülkemizde İstanbul kentinde 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile plansız alan kalmadığı için uygulamaların tanıma uymadığı görülmektedir. Bu çerçevede ülkemiz koşullarındaki uygulamalar esas alındığında, genel itibariyle bakıldığında çevre düzeni planı, nazım ve uygulama imar planları, revizyon planı ve ilave planlar bir planlama hiyerarşisinin birbirini bütünleyen parçaları olma özelliği taşıyarak uygulanabilmekte iken, mevzii imar planlarının ve bunun yanında bazı plan değişikliklerinin bir planlama hiyerarşisinin parçası olmaktan çok, münferit, diğer plan türlerinden bağımsız olma özelliği taşıyarak uygulanmakta olduğu görülmektedir.

Bu çalışmada irdelenmekte olan temel problem giriş bölümünde problem tanımı başlığı altında, şehir planlama kararlarının, stratejik kararların alındığı, belirli bir vizyon temelli üst ölçek plan kararlarından bağımsız olarak oluşturulduğu durumlarda; kent ve çevresinde yörenin bütününe kapsamayan, noktasal değer artışları oluşması olarak tanımlanmıştır. Dolayısıyla buradan hareketle ülkemiz koşullarındaki uygulamalar çerçevesinde mevzii imar planları ile plan değişikliklerini belirli bir vizyon temelli üst ölçek plan kararlarından bağımsız şehir planlama kararları kapsamında ele almak mümkünken, kentsel ölçekte hazırlanmakta olan plan hiyerarşisinin birbirini tamamlayan parçaları olan, çevre düzeni planları ile nazım imar planlarını bu kapsamın dışında ele almak mümkündür.

Tez çalışmasında irdelenen problem doğrultusunda, planlama süreçleri bakımından ülkemiz şartları çerçevesinde genel itibariyle öne çıkan temel farklılık; çevre düzeni planı, nazım ve uygulama imar planlarının, revizyon planı ve ilave planlar ile birlikte bir planlama hiyerarşisinin birbirini bütünleyen parçaları olarak gerçekleşirken , mevzii imar planları ve plan değişikliklerinin münferit, diğer plan türlerinden bağımsız olma özelliği taşıyarak gerçekleşmekte olmasıdır. Şehir

Planlama süreçlerinin oluşumundaki söz konusu farklılıklar, çalışmada yapılması amaçlanan analizlerin yönlendirilmesi açısından önemlidir.

2.2.2 Şehir planlama süreçleri ekonomik değer ilişkisi

Literatürde şehir planlama süreçlerinin ekonomik etkilerini gösteren çeşitli çalışmalar mevcuttur.

Cao, Cory (1981), yapmış oldukları çalışmalarda kentsel biçimin ve mimari karakterin taşınmaz mal değerlerini etkilediğini ortaya koymaktadırlar. Ayrıca çalışmalarında endüstriyel, ticari ve kamusal arazi kullanımlarının çevresel konut değerlerini arttırdığını, arazi kullanım aktivitelerinin konut alanları komşuluk ünitelerine ekonomik aktivite getirdiğini savunmuşlardır.

Deakin ve Elizabeth'e (1989) göre şehir planlama faaliyetlerinin temelini oluşturan arazi kullanım düzenlemelerini ekonomik etki yaratan düzenlemeler olarak 5 kategoriye ayırmıştır. Bunlar; 1. Yerleşmede nüfus ve yapılaşma yoğunluğunun dağılımı ile ilgili tercihler ve sınırlamalar, 2. Parsellerde yapılaşma ve tasarım standartları, 3. Maliyet artışlarının gayrimenkul geliştiriciye yüklenmesi, 4. Arsanın geliştirilebilir arz özelliğini kaybetmesi, 5. Kentsel büyüme üzerindeki yapılaşma ve nüfus artışına karşı olarak oluşturulan doğrudan ve dolaylı kontrollerdir.

Talen (1997), 1990'lı yılların ortalarından itibaren şehir planlama faaliyetlerinin ekonomik etkilerinin ölçülebilmesi için plan değerlendirme çalışmalarında başarı, başarısızlık ve uygunluk üzerine alternatif yaklaşımlarda bulunmuştur. Bu dönemdeki analitik süreç; planlama nedir, planlamada başarı nedir, başarı ölçümü için hangi kriterler kullanılabilir, başarı nasıl ölçülebilir, planlama faaliyetleri ne zaman ve nerde başarılı olur, planlama neden başarıya ulaşır vb. sorularını kapsamaktadır.

Oxley (2001), şehir planlama kararları ile arazi değerleri ilişkisini incelediği çalışmasında planlama kararlarını, kamunun vergilendirme faaliyetlerinin bir konusu olarak ele almış ve planlama kararları ile kentte oluşan artı değere ilişkin konuları incelemiştir. Oxley planlamayı mevcut kaynakların daha eşitlikçi dağılımını sağlayan bir mekanizma olarak görmektedir. Oxley'e göre planlama; sosyal değişim, sosyal yönden eşitsizliklerin giderilmesi ve kentte mağdur grupların fayda sağlayacakları çalışmalar için bir enstrüman olma özelliği taşımaktadır. Oxley İngiltere'deki uygulamaları incelemiş, planlama kararları doğrultusunda uygulanan gayrimenkul

geliştirme faaliyetlerinden elde edilen karın bir kısmının vergilendirme yoluyla sosyal altyapı uygulamalarında kullanılmasını öngören düzenlemelere vurgu yapmıştır. Oxley çalışmasında planlama yoluyla değer yakalama kavramı üzerinde durmuş ve değer yakalama (value capturing) kavramını; kent planlaması sürecinde arsa değerlerindeki artışların vergi kesintileri ve diğer mali kalemler yolu ile kamuya geri dönüşümünün sağlanması olarak tanımlamıştır. Değer yakalama faaliyetlerinin gerçekleşmesi için tanımlanan uygulama araçları; yerel yönetim, arsa sahipleri ve gayrimenkul geliştiriciler arasında yapılan plan anlaşmaları (planning agreement) ve planla yaratılan artı değere ilişkin vergilendirme vb. kesintiler yani etki ödentileridir (impact fees). Oxley, burada bahsi geçen düzenlemeleri kent planlaması yoluyla kentin ekonomik ve sosyal yönden daha eşitlikçi bir yapıya kavuşmasına olanak sağlayan enstrümanlar olarak görmektedir.

Song ve Knaap (2004), yaptıkları araştırmada şehir planlama kararları olarak karma arazi kullanım kararlarının konut değerleri üzerinde etkili olduğu sonucuna ulaşmışlardır. Çalışmalarda özellikle kamusal parkların olduğu, konut dışı arazi kullanım kararlarının yaygınlaştığı, hizmet sektörünün ağırlık kazandığı komşuluklarda konut fiyatlarının arttığı belirtilmektedir.

Quigly, Rosenthal (2005), şehir planlama süreçleri kapsamında gerçekleştirilen arsa düzenlemelerinin inşaat sektörünü ve konut pazarını etkilediğini ortaya koymuş ve konunun ekonomik boyutları üzerinde durmuştur. Arsa düzenlemelerindeki sınırlamalar, kısıtlamalar ve programlama politikalarının konut pazarında düşük yoğunluklu, geniş ve pahalı konutlara yönelerek ekonomik anlamda konut değerlerinde etki yapacağını savunmaktadır. Quigly, Rosenthal (2005) ayrıca çalışmasında konut değerlerini etkileme düzeyinin yerel düzenleyicinin politikalarının güçlülüğü ve tutarlılığıyla orantılı olacağını, planlama kararlarının niteliğine göre arazi değerleri üzerinde farklı boyutlarda etki oluşturacağını savunmaktadır. Ayrıca Quigley, Rosenthal'e göre bir planda, bölgeleme kararları olarak fonksiyonlarda farklılık arttıkça arazi değerleri değişimi artmakta, ticaret ve konut fonksiyonları için değer artışı, diğer fonksiyon kararlarına oranla daha yüksek olmaktadır.

Jim, Chen (2008), yapmış oldukları çalışmalarda kentsel yeşil alanların, kamusal alanlar olarak şehir planlama kararları ile uygulama alanına geçirilmesi sonucunda yakın çevresindeki yerleşim alanlarında talebe bağlı olarak arsa ve konut

değerlerinde artışlar meydana geldiği sonucuna ulaşmışlardır. Jim ve Chen, kentsel yeşil alanların, diğer kentsel fonksiyonların sahip olduğu gibi ölçülebilir ekonomik değere sahip olduğunu savunmakta ve insanların kamusal bir yeri ziyaret ettiğinde, belirli bir harcama yapmayı göze aldıklarını belirtmektedir (örneğin ulaşım maliyeti, giriş ücreti veya tüketim masrafları vb.). Jim ve Chen'e göre sosyal ve ekonomik yapının farklılaşmasına bağlı olarak, kentsel yeşil alanlar için talep yapısı ve ödemeye gönüllülük düzeyi farklılık göstermektedir.

Cheshire (2004), yapmış olduğu çalışmada arazi düzenlemelerinin arazi değerleri üzerindeki etkilerini incelemiş ve arazi düzenlemeleri ve plan kararlarının niteliğinin arazi değerleri üzerinde hem olumlu hem de olumsuz etkiler yapabileceğini savunmuş ayrıca arazi değerlerindeki değişiklik ve göstergelerin sonraki arazi düzenlemelerindeki başarıyı arttırabilmesi için değerlendirmeye alınmaları gerekliliğini dile getirmiştir. Cheshire (2004) çalışmasında İngiltere'de plan kararları ve uygulamaları öncesinde ve sonrasındaki arazi değerlerini incelemiş ve arsa pazarına ilişkin düzenlemeler öneren plan kararları sonrasında arazi değerlerinde artışlar meydana geldiği sonucuna ulaşmıştır.

Van Der Krabben, Needham (2008), değer elde etmeye yönelik arsa düzenlemelerine ilişkin çalışmalar yapmışlardır. Van Der Krabben ve Needham'a göre birçok kentsel geliştirme projesi pahalı altyapı çalışmaları gerektirmektedir. Böylesi altyapının finanse edilebilmesi için şehir plancıları geliştirilen projeden artı değer elde edebilmenin yollarını araştırmaktadırlar, yeni bir altyapı için yatırım yapılması, o altyapının bağlı olduğu bölgeye erişilebilirliğin artması durumunu oluşturacaktır. Sonuçta da bu konumdaki mülk değerlerinde artış meydana gelecektir. Bu ilişkiye bağlı olarak belediyeler, arsa sahipleri ve gayrimenkul geliştiriciler ile altyapı maliyetlerinin bir kısmının karşılanması konusunda anlaşmaları mümkündür. Bu anlaşma özellikle istasyon vb. ulaşım arterleri, gayrimenkul geliştirme projeleri için mümkün görünmektedir. Van Der Krabben ve Needham'a göre bu konuda etkin yasal düzenleme bulunmamaktadır fakat kentsel arsanın yeniden düzenlemesi adına yapılacak yasal düzenlemeler bu konuda etkin olabilecek ve böylesi bir yasal düzenleme yeni bir planlama aracı olarak kullanılabilir.

Van Der Krabben ve Needham'a (2008) göre geliştirme projelerinde alandaki mülk değerleri 2 sebepten ötürü artış gösterir. 1.'si arazi kullanım planında değişiklik olmasıdır ki bu durum daha değerli arazi kullanım oluşumuna olanak tanır. 2.'si ise

kamusal düzenlemelerde özellikle ulaşım altyapısının geliştirilmesidir. Ayrıca yeni açık alanların oluşturulması da benzer etkiler oluşturabilmektedir.

Yukarıda şehir planlama süreçleri ve kararları kapsamında ekonomik değer oluşumuna yönelik literatürde yapılmış olan çalışmalar özetlenmiştir. Literatürde bu konuda yapılan çalışmaların analizi, tez çalışmasında İstanbul özelinde şehir planlama süreçlerinin ve kararlarının arazi değerleri üzerindeki etkilerinin gösterilmesinde yönlendirici olması açısından önemlidir.

2.3 Bölüm Sonucu

Literatürde değer-rant kavramı, kentsel toprak rantı oluşumu, şehir planlama süreçleri ışığında ekonomik değer-rant oluşumu konularına ilişkin yaklaşımların analiz edilmesi ile şehir planlama süreçleri ışığında ekonomik değer oluşumunu saptamaya yönelik yöntemler geliştirmek ve bu yöntemler kullanılarak şehir planlama kararları ekonomik değer ilişkisini ortaya koymak mümkün olmaktadır.

Ayrıca; planlama sisteminin arazi kullanımı, arazi değerleri ve ekonomik rant ile ilişkisine yönelik yaklaşımların, farklı planlama süreçleri ile gerçekleşen plan kararlarının mekanda oluşturacağı ekonomik rantın nasıl bir dağılım sergileyeceği konusunda fikir vermesi de mümkündür. Planlama yolu ile değer yakalamaya (value capturing) yönelik düzenlemeler ve plan anlaşmaları (planning agreement), etki ödentileri (impact fees) vb. uygulama araçları, planlama sisteminin kendi içinde kentsel mekanda yarattığı ekonomik rantın kentsel mekanda daha dengeli dağılım göstermesine olanak tanımaktadır. Fakat bu araçların uygulama sürecinin başarıya ulaşabilmesi, kent bütününe yayılarak tüm kamu kesimlerini kapsayarak daha genel alana yayılabilmesi, planlama sisteminin kurgusuna ve kalitesine bağlı olmaktadır. Planlama sisteminin kurgusu ve kalitesi, ne kadar planlama hiyerarşisi içinde gerçekleşmiş olduğu ve oluşum sürecinde kendi içinde ne kadar tutarlılık sergilediği ile ilişkili olmaktadır.

Kentin gelişime yönelik stratejik kararların alındığı genel bir vizyon dahilinde ve planlama hiyerarşisine uygun olarak oluşturulan plan kararlarının kentsel mekanda arazi değerleri üzerindeki etkilerinin, söz konusu özelliklerden yoksun, planlama hiyerarşisinin bir parçası olmayan plan kararlarının oluşturacağı etkilerden daha farklı boyutlarda olabileceği görülmektedir.

Çalışmanın bundan sonraki aşamalarında öncelikle yurtdışında plan oluşum süreçlerinin genel bir analizi ardından da ülkemiz örneğinde bir değerlendirme yapılarak bu kapsamda ülkemiz özelinde öne çıkan unsurların ve eksikliklerin belirlenmesine yönelik saptamalar yapılması amaçlanmaktadır.

Literatürde yapılmış olan çalışmaların bazıları tez çalışması ile benzer yaklaşımlar içermektedir. Quigly, Rosenthal (2005) ve Oxley (2004), şehir planlama kararlarının niteliğine göre arazi değerleri üzerinde farklı boyutlarda etki oluşacağını, bölgeleme kararları olarak fonksiyonlar değiştiğinde arazi değerleri üzerindeki etkilerin de farklılaşacağını belirtmektedir. Bu varsayım doğrultusunda tez çalışmasında farklı plan bölgelerindeki birbirinden farklı fonksiyon alanlarına ilişkin şehir planlama kararlarının arazi değer artışlarına etkisi analiz edilmektedir. Cao, Cory (1981) ile Song, Knaap (2004), yapmış oldukları çalışmalarda ticari aktivite öneren plan kararlarının çevresindeki arsa ve konutlarda değer artışları yarattığını savunmaktadır. Söz konusu tespit, tez çalışmasında incelenen bölgelerde ticari aktivite öneren plan kararlarının arazi değerleri ilişkisinin saptanması bakımından önemlidir. Ayrıca Jim, Chen (2008), yapmış oldukları çalışmalarda kentsel yeşil alanların, kamusal alanlar olarak şehir planlama kararları ile uygulama alanına geçirilmesi sonucunda yakın çevresindeki yerleşim alanlarında talebe bağlı olarak arsa ve konut değerlerinde artışlar meydana geldiğini belirtmektedir. Bu kapsamda tez çalışmasında farklı plan oluşum süreçleri dahilinde önerilmiş olan kentsel yeşil alanların arazi değerleri üzerinde ne gibi etkilerinin olduğu analiz edilerek kentsel yeşil alanların hangi durumlarda, ne gibi özellikler içerdiğinde arazi değerleri üzerinde etkili olduğuna ilişkin saptamalar yapılmaktadır.

3. DÜNYA METROPOLLERİNDE ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAMA DENEYİMLERİ-PLAN OLUŞUM SÜREÇLERİ VE DEĞERLENDİRME

Bu bölümde amaç, dünyanın önde gelen metropollerindeki kentsel planlama deneyimleri ve bu planlama deneyimlerinde ele alınan plan oluşum süreçlerinin belirli değerlendirme kriterleri çerçevesinde değerlendirilerek karşılaştırılması ve planlama kararlarının kentsel mekan üzerinde oluşturduğu ekonomik etkilerin saptanması adına öne çıkan unsurların belirlenmesidir.

Bu kapsamda sırasıyla gerçekleştirilen aşamalar;

- İstanbul kenti ile benzer özellikler taşımakta olan, günümüzde kullanılan kent planlama yaklaşımlarının ele alındığı kentsel planlama deneyimleri bulunan bazı dünya metropollerinin seçilmesi,
- Dünyanın önde gelen bu metropollerin üst ölçeklerden başlayarak kentsel planlama deneyimlerinin ele alınması,
- Metropollerdeki kentsel planlama faaliyetlerinin hangi plan oluşum süreçleri ile gerçekleştiği ve bu plan oluşum süreçlerinin hangi aktörlerle nasıl işlevler yüklenilerek fiziksel, ekonomik ve sosyal etkiler meydana getirdiğinin literatürde kullanılmakta olan yöntemlerden faydalanılarak belirli değerlendirme kriterleri çerçevesinde ortaya konması,
- Kentsel planlama faaliyetleri kapsamında birbirinden farklı metropollerde, ortaya konan kent planlama kararlarının belirli değerlendirme kriterleri çerçevesinde kentsel mekan üzerindeki fiziksel, sosyal ve ekonomik yönden oluşturduğu etkiler çerçevesinde birbirleriyle karşılaştırılarak, İstanbul kentinin içinde bulunduğu durum da dikkate alınarak değerlendirilmesi ve öne çıkan unsurların belirlenmesidir.

Bölümde ele alınan dünyanın önde gelen metropollerini hem kentsel planlama deneyimleri hem de bu deneyimler içerisinde ele almış oldukları kent planlama

yaklaşımları ile özel bir konuma sahip bulunmakta ayrıca fiziksel, sosyal ve ekonomik yönden İstanbul gibi bir kentin sahip olduğu özelliklere yakın özellikler taşımaktadır. Bu bağlamda İngiltere'den Londra, Amerika'dan New York, Portekiz'den Lizbon, Kanada'dan Montreal, Fransa'dan Paris metropollerini bu bölümde ayrı ayrı ele alınmakta ve bu metropollerin kent planlama oluşum süreçleri, kentsel mekana etkileri çerçevesinde ortaya konmaktadır.

Dünyada son on yıldır çok hızlı ve çok kolay kavramsallaştıramayan bir gelişim ve dönüşüm sürecinin içerisine girilmiştir. Ekonomik, sosyal, kültürel ve politik alanlardaki yapısal değişimler, mekan, kent ve bölge kavramlarının anlamlarını ve algılama biçimlerini değiştirmiştir, planlama disiplininin yeni sorun ve olanaklar çerçevesinde yeniden üretilmesi zorunluluğu ortaya çıkmıştır (Harvey 2001, 2012).

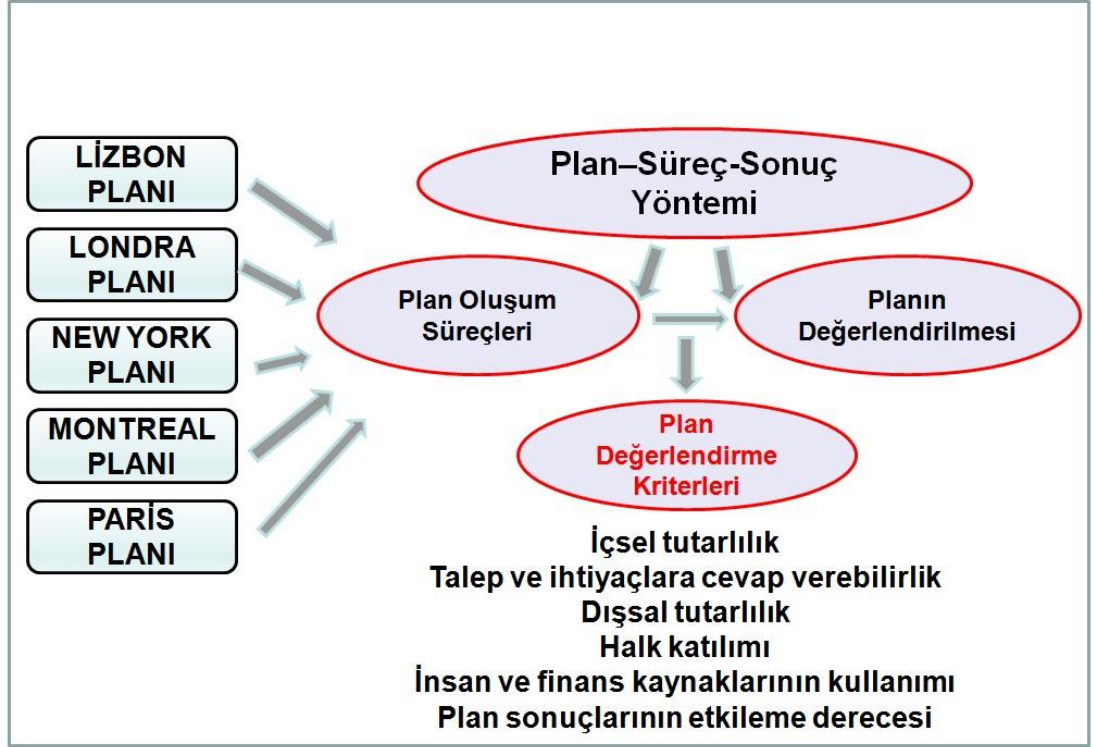
Günümüz küreselleşme sürecinde, uluslararası politika düzeyinde karar alma mekanizmalarındaki dönüşümün mekandaki yansıması küresel kentlerdir. Coğrafi konumları, nüfus kapasiteleri ve kentsel işlevleri açısından “süper kentler” olarak da nitelendirilen küresel metropoller, günümüz kentleşme yazınına yarışan kentler kavramını sunmaktadır (Harvey 2001, 2012).

Bu bağlamda, piyasa mekanizması içerisinde yarışan ekonomik aktörler gibi, kentler de uluslararası ekonomik sistem içerisinde öncelikli konuma gelmek için çaba harcamaktadır. Bu çaba, diğer küresel metropoller arasında ekonomik, politik ve kültürel anlamda belirleyici ve karar verici konuma gelmek içindir. Bugün Londra, New York, Paris, Tokyo ve Sydney gibi metropoller, bu süreçte “kazananlar” konumundaki metropoller olarak kabul edilmektedir. Buradan hareketle bu bölümde ele alınan metropoller ve planlama deneyimleri özellikle belirleyici ve karar verici konumda bulunan veya böyle bir konuma sahip olma ve bu konumunu sürdürme çabasını gösteren örnekler olarak dikkat çekmektedir.

3.1 Dünya Metropollerini Plan Oluşum Süreçleri

Çalışma için seçilen örnek metropollerdeki üst ölçek planlama deneyimlerinin değerlendirilmesi için yöntem araştırması yapılarak bu konuda literatürdeki çalışmalar incelenmiştir. Çalışmada mevcut veriler ve çalışmanın amacı için uygunluk gösteren Oliveira ve Pinho (2010) tarafından geliştirilen plan-süreç-sonuç yöntemi kullanılmıştır (Şekil 3.1). Plan-süreç-sonuç adı yöntemi, planlama

faaliyetlerinin ve uygulamalarının belirli kriterlere bağılı olarak değerdendirilmesini kapsayan yöntemdir. Oliveira ve Pinho (2010) plan-süreç-sonuç metodolojisini kullanarak belirlenmiş olan değerdendirme kriterleri çerçevesinde Lizbon Belediye Planı'nın oluşum süreci ile planlama uygulamalarının genel bir değerdendirmesini yapmakta ve böylelikle planlama faaliyetleri ile uygulamalarının olumlu ve olumsuz sonuçlarını ortaya koymaktadır.



Şekil 3.1 : Seçilen örnek metropollerde plan süreç sonuç yönteminin uygulanması.

Plan-süreç-sonuç metodu 2008 yılında Porto Üniversitesi'nde bir tez çalışması kapsamında tasarlanmış, bu çalışma kapsamında 1994 Lizbon ve 2006 Porto planlarının değerdendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Plan-süreç-sonuç metodu tüm planlama döngüsüne uygulanmaktadır. Sonuçların, efektif planlama dinamiklerini geliştirmesi beklenir. Metodun iyi işleyebilmesi için planın fiziksel özellikleriyle ilgili araştırmaların kuvvetli olması gerekmektedir. Örneğin; kentsel form, iskan-yerleşim, arazi kullanım, çevresel sistemler ve ulaşım sistemleri sosyal ve ekonomik konularla karşılaştırıldığında muhakkak değerdendirmeye alınmalıdır. Bu metodu diğer metodlardan ayıran önemli özellikleri; fiziksel konuların üzerinde yoğunlaşması, uygulanmış planlar

üzerinde kullanılması ve çok sayıda kriter ve kaynak veri kullanılmasıdır (Oliveira ve Pinho 2010).

Plan-süreç-sonuç metodu, planın rolünü, süreci ve sonuçları ortaya koymakta ve mekansal gelişim sürecinin anahtar elemanlarını göstermektedir. Bu anahtar elemanları; (kent halkı, yerel politikacılar, planlama çatısı ve kent için hazırlanan diğer planlar oluşturmaktadır. Değerlendirme kriterleri bu elemanlar arasındaki ana ilişkilerden oluşmaktadır (Oliveira ve Pinho 2010).

Metodun kapsadığı değerlendirme kriterleri Lizbon Belediye Planı için (Oliveira ve Pinho 2010) tarafından kullanılmış ve Lizbon Belediye Planı'nın kentsel mekan üzerindeki olumlu ve olumsuz sonuçlarına ilişkin bazı bulgular elde edilmiştir. Lizbon Belediye Planı'nın değerlendirme çalışmasında da kullanılmış olan ve tez çalışmasında da kullanılan 6 kriter şunlardır;

- İçsel tutarlılık
- Kent talep ve ihtiyaçlarına planın cevap verebilirliği,
- Dışsal tutarlılık
- Plan üretimi ve uygulamasına halkın katılımı
- İnsan ve finans kaynaklarının kullanımı
- Plan sonuçlarının etkileme derecesi

Çalışmanın bundan sonraki bölümünde yukarıda belirtilen değerlendirme kriterleri kullanılarak yapılmış olan değerlendirmeler aktarılmaktadır.

3.1.1 Portekiz - Lizbon

3.1.1.1 Lizbon Belediye Planı oluşum süreci

Portekiz'in Lizbon kentinde 1990 yılında Lizbon Belediye Başkanı'na bağlı olarak Stratejik Planlama Departmanı oluşturulmuştur. Bu departman çatısı altında 1990 ve 1993 yılları arasında Lizbon Belediye Planı hazırlanmıştır. Hazırlanan planın şehir konseyi onayının ardından hükümet tarafından kabul görmüştür.

Planın hazırlanma aşamasındaki temel problemler olarak görülen mevcut koşullar;

- Genç nüfusun azalması,
- Kentsel ve sosyal dengesizliklerin büyümesi,
- Erişebilirlik ve mobilitedeki düşük seviye
- Yapılaşmış çevredeki bozulmadır.

Lizbon Belediye Planı, hazırlandığı dönem itibariyle, yerel yönetim için yasal bir arazi kullanım düzenlemesi olmasının ötesinde operasyonel bir araç olarak düşünülmüştür. 2005 ve 2006 yıllarında Oliveira ve Pinho tarafından yapılan plan başarı değerlendirmesi ile Lizbon Belediye Planı'nın oluşum aşamasından uygulanma aşamalarına kadar bir değerlendirme yapılarak planın kentsel mekan üzerindeki olumlu ve olumsuz etkilerinin neler olduğu üzerinde durulmuş, planın başarılı ve başarısız yanları ortaya konulmuştur. Lizbon Planı'nın oluşum sürecinin kentsel mekan üzerindeki etkilerini ortaya koymak adına bu değerlendirme çalışmasını ve sonuçlarını ortaya koymakta fayda vardır.

3.1.1.2 Lizbon Belediye Planı'nın değerlendirilmesi

Bu çerçevede Lizbon Belediye Planı'nın kentsel mekana etkilerini göstermek açısından önem arzeden bazı kriterler çerçevesindeki değerlendirmeleri aktarmakta fayda bulunmaktadır (Oliveira ve Pinho 2010).

Planın içsel tutarlılığı

Değerlendirmenin temeli, planın temel bölümleri olan hedefler, bölgesel model ve uygulama mekanizmaları arasındaki ilişkiye odaklanmaktır. Planla ilgili elemanların birbirleri üzerinde ne derecede etkili olduğu belirlenerek değerlendirme yapılmaktadır. Lizbon Belediye Planı için yapılan değerlendirmede, hedefler ile arazi kullanım arasındaki ilişki üzerinde durulmaktadır. 5 temel hedef; genç nüfusun arttırılması, sosyal ve bölgesel bağlılığın gelişimi, erişilebilirlik ve mobilitenin arttırılması, doğal ve yapay çevrenin değerliliğinin arttırılması ve ekonomik üretim girdilerinde modernizasyonudur. Bu hedeflerin tarihi alanlar, kentsel yapılaşmış alanlar, kentsel yenileme alanları, yeşil alanlar, kamusal alanlar, araştırma ve teknoloji alanları üzerindeki ilişkisi değerlendirilmiştir. Çizelge 3.6'dan da anlaşılacağı üzere değerlendirme sonucunda ilk 3 bölgenin yani tarihi alanlar, kentsel yapılaşmış alanlar ve kentsel yenileme alanlarının ve 4. hedefin yani doğal ve yapay çevrenin değerliliğinin arttırılması hedefinin birbirleriyle olan ilişkisinin önemi ortaya çıkmaktadır. Çizelge 3.1'de hedefin düzenleme üzerinde direk etkisini 2 artı, dolaylı etkisini 1 artı, hiç etkisi olmama durumunu 1 eksi işareti ile belirtilmiştir (Oliveira ve Pinho 2010).

Çizelge 3.1 : Lizbon Planı Hedefler-Arazi Kullanım Düzenlemeleri İlişkisi
(Oliveira ve Pinho 2010).

HEDEF/ARAZİ KULLANIMI	Genç nüfusun arttırılması	Sosyal ve bölgesel bağlılığın gelişimi	Erişilebilirlik ve mobilitenin arttırılması	Doğal ve yapay çevrenin değerliliğinin arttırılması	Ekonomik üretim girdilerinde modernizasyon
tarihi alanlar	++	++	-	++	+
kentsel yapılaşmış alanlar	++	+	+	++	++
kentsel yenileme alanları	++	++	+	+	++
yeşil alanlar	+	+	-	++	+
kamusal alanlar	+	-	+	+	+
araştırma ve teknoloji alanları	+	-	+	+	++

Kent talep ve ihtiyaçlarına cevap verebilirlik

Plan değerlendirme kriterlerinden bir diğeri planın kent talep ve ihtiyaçlarına ne ölçüde cevap verebildiğinin ortaya konmasıdır. Kent talep ve ihtiyaçlarına cevap verebilirlik derecesi, kent için plan hazırlanma aşamasında yapılan swot analizinde kent bütünü için tespit edilmiş olan zayıf yanlar, tehdit ve fırsatlar ile plan hedeflerinin ilişkisi saptanarak belirlenebilir (Oliveira, Pinho,2010).

Çizelge 3.2 : Lizbon Planı Hedefler - Zayıf Yanlar İlişkisi
(Oliveira ve Pinho 2010).

HEDEF/ZAYIF YANLAR	1.Nüfusun arttırılması ve gençleştirilmesi	2.Sosyal ve fiziksel yapıdaki ilişkinin güçlendirilmesi	3.Erişilebilirlik ve hareketliliğin arttırılması	4.Doğal ve yapılaşmış çevrenin değerinin arttırılması	5.Ekonomik yapının geliştirilmesi
yerleşme nüfusunun azalması	++	++	+	+	+
trafik sorunu	+	++	++	-	-
sosyal ve kentsel yaşamdaki dengesizlik	++	++	++	+	+
kentsel biçim ve mimaride bozulma	+	+	-	++	+
yapılaşmış çevrede köhneme	+	++	-	++	-
fiziksel çevrede bozulma	+	++	-	++	-

Oliveira ve Pinho (2010) Lizbon planı için yapmış oldukları çalışmalarda kent için belirlenen 5 temel hedefin kentin 6 zayıf özelliğinin tamamında doğrudan etkileşim

olduğunu dolayısıyla planın genel itibariyle kent taleplerine cevap verebilir nitelik taşıdığını belirtmektedir. Oliveira ve Pinho (2010) tarafından hazırlanmış olan Çizelge 3.2’de hedefin zayıf yanlar üzerindeki direk etkisi 2 artı, dolaylı etkisi 1 artı, hiç etki olmama durumu 1 eksi işareti ile belirtilmiştir.

Planda dışsal tutarlılık (İlgili planlarla tutarlılığı)

Dışsal tutarlılık kriteri ile değerlendirme, plan ile aynı bölge için geliştirilen farklı temel plan, politika ve programların tutarlılığını ölçmektedir. Burada önemli olan plan hedefleri, bölgesel model ve uygulama araçlarının aynı bölge içindeki farklı planlama enstrümanlarıyla tezatlık, karışıklık oluşturup oluşturmadığının değerlendirilmesidir. Değerlendirme Lizbon Belediye Planı’nın bu bölge için hazırlanmış olan diğer büyük ölçekli planlar olan stratejik plan ve bölgesel planla tutarlılığını ölçmek için yapılmıştır.

1990 yılında Lizbon Şehir Konseyi stratejik plan talebini dikkate alarak sosyo-ekonomik ihtiyaçlar yanı sıra, Lizbon için yeni bölgesel modeli ortaya koymuştur. Lizbon Belediye Planı ile diğer 2 planın hedeflerinin birbirleriyle yakın özellikler taşıdığı görülmektedir. Stratejik planın Lizbon kentini yerleşim için cazibe merkezi haline getirme amacıyla Lizbon Belediye Planı’nın hedefleri tutarlılık göstermektedir. Ayrıca bölgesel plandaki;

- Bölgesel entegrasyonun sağlanması,
- Yerleşim alanlarına kimlik kazandırılması,
- Sosyal ve ekonomik gelişimin arttırılması hedefleriyle Lizbon Belediye Planı’nın temel hedefleri arasında güçlü ilişkiler görülmektedir.

Analizin 2. aşamasında uygulama araçları değerlendirildiğinde Stratejik Plan ile Lizbon Planı arasındaki ilişkinin daha kuvvetli olduğu görülmüştür. Uygulama araçları mekanizmalarının oluşumunda stratejik planın belirlemiş olduğu kategoriler olan doğal kaynak değerlerinin korunması, bilimsel ve teknolojik kaynakların geliştirilmesine yönelik eylem ve programlara uygun hareket edildiği görülmüştür (Oliveira ve Pinho 2010).

Plan hazırlama ve uygulama aşamalarında halk katılımı

Bu değerlendirme kriteri plan-süreç-sonuç metodu çerçevesinde 3 farklı seviyede gerçekleşir. Bunlar;

- Planlama otoritesinin halk katılımını destekleme boyutu
- Etkili halk katılımı sağlanma boyutu
- Halk katılımının plan üzerindeki etkisidir.

Planlama otoritesinin halk katılımını destekleme boyutu analiz edilirken planlama otoritesinin sunduğu olanaklar incelenir. Bilginin paylaşımı önemli konudur. Bilgi paylaşımı yanı sıra katılımcıların seçiliş yöntemleri, ve halk katılımında zamanlama boyutu değerlendirilen diğer konulardır.

Etkili halk katılımı sağlanma boyutunda katılım niceliksel ölçülerle değerlendirilir. Katılımın olduğu zaman dilimi süresi ile katılımcı sayıları değerlendirmeye alınır.

Halk katılımının plan üzerindeki etkisi belirlenirken katılımın niteliksel boyutu üzerinde durulur. Plan içeriğinde değişiklik yaratan yazılı görüş ve ifadeler temel göstergedir. Temel veri kaynağını planda izleri görülebilen halk katılımının raporları oluşturur.

Lizbon Belediye Planı'nda halka danışılarak plan kararlarının düzenlenmesi faaliyeti 1993 yılı sonunda plan çalışmalarının kent merkezi ve 53 adet yerleşim biriminde sergilenmesi ile gerçekleşmiştir. Bu süreç içinde plan üzerinde 764 adet farklı müdahale ile hem birbirinden farklı yerel problemler hem de kent planlamanın temel konuları üzerinde değişik öneriler oluşturulmuştur. Lizbon Belediye Planı onaylandıktan sonra 20 adet alt ölçekli plan hazırlanmıştır. Bu planların 6 tanesinde yasal araçlar kullanılarak halk katılımı boyutu göz ardı edilirken yalnızca 3 adedinde halk katımlı adına veri oluşturur nitelikte az sayıda yazılı görüş içeren dökümana ulaşılmıştır (Oliveira ve Pinho 2010).

Planın kentsel mekanı etkileme (gerçekleşme) derecesi

Bu değerlendirme kriteri plan önerileri ile mekandaki sonuçların karşılaştırılmasını kapsamaktadır.

Lizbon'daki incelemelerde 20 adet alt ölçekli plandan 15'inin lokasyon özelinde Lizbon Belediyesi Planı'nın öncelik verdiği alanlar için planlanmıştır. Bunlardan 10

tanisi Lizbon Belediye Planı ile tam bir uygunluk gösterirken, 4 tanisi kısmen uygunluk göstermekte, 6 tanisi de yüksek derecede özerklik göstermektedir (Oliveira ve Pinho 2010).

Lizbon incelemesinde plan başarı değerlendirmesi

Plan-süreç-sonuç metodu ile Lizbon planı değerlendirmesi sonucunda, plana bağlı planlama uygulamalarının temel başarılarının tanımlanması mümkün olmaktadır.

Lizbon Planı, Stratejik Plan ve diğer alt ölçekli planların başarısı temelde 2 faktöre bağlı olarak gerçekleşmektedir. Bunlar;

- Planların hazırlanma sürecinde aynı gruplarla koordinasyon ve organizasyon sağlanmış olması
- Güçlü bir idari yapının planın arkasında duruyor olmasıdır.

Lizbon planındaki bir başka önemli başarı kentsel planlama ile yerel politik güç arasında sıkı bir ilişki, bağ bulunuyor olmasıdır.

Lizbon Planı'nın mekansal yansımaları adına bazı çıkarımlar sözkonusudur. . Ulaşım sistemi değerlendirmesinde %50'nin üzerinde bir oranda plan önerileri ile plan uygulama sonuçları arasında uygunluk görülmektedir. Ayrıca yüksek oranlarda yeni yerleşim alanlarının genel kalitesini arttırmaya yönelik plan uygulamalarının gerçekleşmiş olduğu görülmektedir.

Değerlendirme sonucunda planın olumlu özellikleri;

- Lizbon ve yakın çevresinde birbirleriyle ilişkili bir planlama üçgeni oluşturulmuş olması (Lizbon Belediye Planı, Stratejik Plan ve alt-ölçek planlar)
- 1990 ve 1995 yılları arasındaki kentsel planlama ile yerel politik güç arasındaki sıkı ve güçlü ilişki
- Plan kararları ve buna bağlı uygulamaların mekan üzerinde gözlemlenen olumlu etkileri

Planın olumsuz özellikleri ise;

- Yüksek yoğunluklu yapılaşmış alanlar için planın temelde öngördüğü bazı ilke ve önerilerden ödün verilmiş olması

- Plan uygulama süreci içinde halk katılım oranının azalan seviyelerde gerçekleşmiş olması
- Sonu gelmeyen plan revizyon ve değişiklik sürecinin temel ilkelerle hazırlanmış olan planın etkisini azaltıyor olmasıdır. (Oliveira ve Pinho 2010)

3.1.2 İngiltere-Londra

3.1.2.1 Londra Planı oluşum süreci

Bütün büyük kentlerde olduğu gibi Londra’da da kent yaşamında bir çok problemle karşılaşmaktadır. Karşı karşıya olunan kentsel problemlere bakıldığında; artan gelir eşitsizlikleri, konut stoğundaki açık, çevre kirliliği, toplumsal yaşlanma, aşırı trafik yoğunluğu ve sokak suçlarında artış başta gelen sorunlardır (Greater London Authority Report, 2001).

Bu sorunlarla başa çıkabilmek için Londra Belediyesi, 2004 yılında stratejik kararlar almak amacıyla Londra için Mekansal Gelişme Stratejisi adıyla bir planlama çalışması gerçekleştirmiştir. Çalışmada öncelikli olarak Londra 5 alt bölgeye ayrılmıştır. Bunlar:

- Londra Merkez
- Doğu Londra ve Thames Gateway
- Batı Londra Alt Bölgesi
- Kuzey Londra Alt Bölgesi
- Güney Londra Alt Bölgesi’dir.

2000 yılında, 32 Londra borough (İngiltere’de parlamentoya üye gönderen kent)’i kapsayan ve direk seçimle iş başına gelen Belediye Başkanı ve Başkanı desteklemek - denetlemek üzere, ayrıca özel olarak seçilen bir topluluktan oluşan Büyük Londra Otoritesi (GLA - The Greater London Authority) kurulmuştur (Greater London Authority Report, 2001).

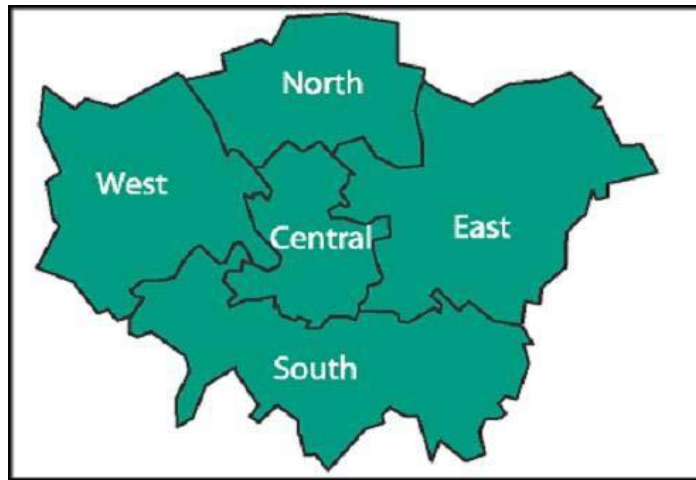
Büyük Londra Otoritesi yeni bir çeşit kamu otoritesi olup, tüm şehri genel olarak ele almaktadır ve Londra' nın günümüzdeki ve gelecekteki ihtiyaçlarını planlamaya yönelik "stratejik yönetim" oluşturabilmek için kurulmuştur. Başlıca amacı Londra' da “ekonomik ve sosyal ilerleme” ve “çevresel gelişmeyi” sağlamaktır. Bu çalışma grubu; ulaşım, polis, yangın ve acil durum hizmetleri, ekonomik gelişme, planlama,

kültür, çevre ve sağlık hizmetlerinden sorumludur. Büyük Londra Otoritesi; Mayor (Belediye Başkanı), London Assembly (Londra Kent Meclisi) ve 600'ün üzerindeki destek personelinden oluşmaktadır (Greater London Authority Report, 2001).

Hükümet, Belediye Başkanını şehrin sosyal, çevresel ve ekonomik gelişimiyle ilgili olan ve şehrin hem bugün hem de ilerde gelişmesini sağlayacak politikaların belirleneceği Stratejik Planlamadan sorumlu tutmuş ve planın yürümesi için belirlenmiş üst kararlar çerçevesinde ödevler ve görevler ve bunları gerçekleştirebilmek için gerekli kaynağı vermiştir. Bu konu ile ilgili görevi, "London Plan" olarak bilinen "Londra için Mekansal Stratejik Gelişme Planını" üretmek, uygulamak ve denetim altında tutmaktır. Belediye Başkanı; bu planın üretimi, uygulanması ve denetimi aşamalarında şu kurumlarla çalışmaktadır;

- Londra'nın Ulaşımı (Transport for London -TfL),
- Londra Gelişim Ajansı (London Development Agency-LDA),
- Metropolitan Polis Kurumu (Metropolitan Police Authority -MPA),
- Londra Yangın ve Acil Planlama Kurumu (The London Fire & Emergency Planning Authority -LFEPA)

gönderen kentsel yönetim birimi) gelişme planları, Londra Planı ile uyum içinde olmak zorundadır. Büyük Londra Otoritesi, Londra Planının yalnızca Büyük Londra için stratejik önemi olan konularla ilgilenmesini istemektedir ve ilgileneceği konuların içeriği yukarıda belirtildiği gibi Hükümetin "Yönlendirici Notlarında" (Guidance Note) belirtilmiştir.



Şekil 3.2 : Londra planı 5 altbölge çalışma alanı (Url-2).

Londra Planı, Avrupa Mekansal Gelişme Perspektifi ve diğer Avrupa Birliği Yönergeleri hesaba katılarak hazırlanır. Buradaki yönergeler plan için bir çatı oluşturur ve bu perpektifte belediye başkanı öncülüğünde belirli stratejiler oluşturulur. Belirli dönemlerde yayımlanmış olan, Avrupa Birliği tarafından sürdürülebilir gelişmenin ölçütleri olarak da kabul edilen bu stratejiler şu konuları kapsamaktadır;

- Ulaşım
- Ekonomik gelişme
- Biyolojik Çeşitlilik
- Hava Kalitesi
- Kentsel Atık Yönetimi
- Çevresel Gürültü
- Kültürel Danışmanlık
- Enerji
- Çocuklar ve Gençler

Yukarıdaki temel konulara bağlı olarak Londra kenti için amaç ve stratejiler oluşturulmakta bu stratejiler belirli bölgeler özelinde mekana indirgenirken mümkün olduğu ölçülerde farklı aktörlerin katılımı esas alınarak çalışmalar yürütülmektedir (Greater London Authority Report, 2001).

3.1.2.2 Londra Planı'nın değerlendirilmesi

Planın içsel tutarlılığı

Değerlendirmenin temeli, planın temel bölümleri olan hedefler, bölgesel model ve uygulama mekanizmaları arasındaki ilişkiye odaklanmaktır. Planla ilgili elemanların birbirleri üzerinde ne derecede etkili olduğu belirlenerek değerlendirme yapılır (Oliveira, Pinho 2010). Londra Planı özelinde içsel tutarlılık değerlendirmesini, hedefler ile arazi kullanım arasındaki ilişki çerçevesinde yapmak mümkündür. Londra Planı'nın belli başlı hedefleri şunlardır;

- Ekonomik ve demografik büyümenin kontrolü
- Refah içinde bir kent oluşturmak
- Ulaşılabilir bir kent sağlamak
- Yeşil bir kent gelişimi sağlamak
- İnsanlar için bir kent yaratmaktır.

Londra planının uygulama alanını oluşturan arazi kullanım düzenleme bölgeleri ise; tarihi alanlar, kentsel yapılaşmış alanlar, kentsel yenileme bölgeleri, yeşil alanlar, kentsel su yolları (nehirler, deniz, göl kıyıları), kamusal alanlar, ticaret alanlarıdır. Hedefler ile arazi kullanım düzenlemelerinin birbirlerini etkileme derecesini gösteren Çizelge 3.3’de hedefin düzenleme üzerinde direk etkisini 2 artı, dolaylı etkisini 1 artı, hiç etkisi olmama durumunu 1 eksi işareti ile belirtilmiştir.

Çizelge 3.3.’den de anlaşılacağı üzere; ekonomik ve demografik büyümenin kontrolü, refah içinde bir kent oluşturmak, ulaşılabilir bir kent sağlamak ve insanlar için bir kent yaratmak hedefleri, tarihi alanlar, kentsel yapılaşmış alanlar ve kentsel yenileme bölgelerini direk olarak etkileyen hedeflerdir. Bunun yanısıra yeşil bir kent yaratmak hedefi de yeşil alanlar ve kentsel su yolları üzerinde direk olarak etkili olan hedefler durumundadır. Dolayısıyla planda belirlenen hedeflerin genel itibarıyla arazi kullanım düzenlemeleri üzerinde etkili olması durumu Londra Planı’nın içsel tutarlılığını göstermesi bakımından önemlidir. Planın içsel tutarlılığı uygulanabilir olma özelliğini ortaya koymaktadır.

Çizelge 3.3 : Londra Planı Hedefler-Arazi Kullanım Düzenlemeleri İlişkisi.

HEDEF/ARAZİ KULLANIMI	1.Ekonomik ve demografik büyümenin kontrolü	2.Refah içinde bir kent oluşturmak	3.Ulaşılabilir bir kent sağlamak	4.Yeşil bir kent gelişimi sağlamak	5.İnsanlar için bir kent yaratmaktır
tarihi alanlar	++	++	++	+	++
kentsel yapılaşmış alanlar	++	++	++	+	++
kentsel yenileme bölgeleri	++	++	++	+	++
yeşil alanlar	+	++	+	++	++
kentsel su yolları	-	++	+	++	++
kamusal alanlar	-	+	++	+	++
ticaret alanları	+	+	+	-	+

Londra Stratejik Planı, tamamen hükümetin daha önceden belirlemiş olduğu yasalar ve yasalarda belirlenmiş olan temel ülke politikaları çerçevesinde, yasal bir zorunluluk olarak belediye başkanının yükümlülüğü altına verilmiştir. Kentle ilgili vizyon ve strateji belirleme görevi, kentini en iyi tanıyan yerel yönetici olan başkana verilmiş ve diğer yerel hizmet birimleri planın uygulanmasına destek vermek üzere,

yine yasal olarak başkanın emrine verilmiştir. Bu konu planın uygulanabilirliğinin sağlanabilmesi adına arkasında güçlü bir otorite oluşturması açısından önemli bir konudur.

Kent talep ve ihtiyaçlarına cevap verebilirlik

Oliveira ve Pinho'ya (2010) göre kent için plan hazırlanma aşamasında yapılan swot analizinde kent bütünü için tespit edilmiş olan zayıf yanlar, tehdit ve fırsatlar ile plan hedeflerinin ilişkisi saptanarak belirlenebilen planın kent talep ve ihtiyaçlarına cevap verebilirlik kriteri bakımından Londra planı değerlendirmesinde Londra planının hedefleri ile swot analizinde belirlenen zayıf yanlar arasındaki ilişki belirlenmiş ve Çizelge 3.4'de gösterilmiştir. İçsel tutarlılık kriterinde olduğu gibi hedefler ile zayıf yanlar arasındaki ilişkide direk etki 2 artı, dolaylı etki 1 artı, hiç etki olmama durumu 1 eksi işareti ile belirtilmiştir.

Çizelge 3.4'den de görüleceği üzere özellikle hedef-1 Ekonomik ve demografik büyümenin kontrolü, hedef-2 refah içinde bir kent oluşturmak ve hedef-5 insanlar için bir kent yaratmak konuları, zayıf yanlardan azalan yaşam standardı seviyesi, sosyal yoksunluk, ekonomik ve sosyal kutuplaşma ve eğitim ve sağlık olanaklarında yetersizlik konularıyla doğrudan ilişkilidir. Bunun yanı sıra ulaşılır bir kent yaratma hedefi, trafik yoğunluğu sorunu ile, yeşil bir kent yaratma hedefi de artan kirlilik ve çevresel bakımsızlık sorunlarıyla doğrudan ilişkili olan hedeflerdir. Londra Planı hazırlanma aşamasında yapılan swot analizi ile belirlenen hedefler arasındaki tutarlılık planın kentin talep ve ihtiyaçlarına cevap verebilirliği bakımından önemlidir.

Planda dışsal tutarlılık (İlgili planlarla tutarlılığı)

Plan ile aynı bölge için geliştirilen farklı temel plan, politika ve programların tutarlılığının ölçüldüğü dışsal tutarlılık kriteri ile değerlendirmede Londra Planı'nda önemli olan plan hedefleri, bölgesel model ve uygulama araçlarının aynı bölge içindeki farklı planlama enstrümanlarıyla tezatlık, karışıklık oluşturup oluşturmadığı incelenmiş, planın diğer üst ölçek ve alt ölçek planlarla yüksek oranda tutarlılık içerdiği tespit edilmiştir.

Çizelge 3.4 : Londra Planı kent taleplerine cevap verebilirlik analizi.

HEDEF/ZAYIF YANLAR	1.Ekonomik ve demografik büyümenin kontrolü	2.Refah içinde bir kent oluşturmak	3.Ulaşılabilir bir kent sağlamak	4.Yeşil bir kent gelişimi sağlamak	5.İnsanlar için bir kent yaratmaktır
trafik yoğunluğu	++	+	++	-	+
yüksek ofis kiralari, iş maliyeti baskısı	-	++	-	-	+
azalan yaşam standardı seviyesi	++	++	+	+	++
sosyal yoksunluk, ekonomik ve sosyal kutuplaşma	++	++	+	+	++
artan kirlilik ve çevresel bakımsızlık	+	+	-	++	+
eğitim ve sağlık olanaklarında yetersizlik	++	++	-	-	++
sokak suçlarında artış, güvenlik sorunu	+	++	+	+	++

Plan hazırlama ve uygulama aşamasına halkın katılımı

Plan hazırlama ve uygulama aşamasına halkın katılımı boyutunu, halkın katılım şekli, süresi, sayısı ve etkinlik düzeyinin ne ölçülerde gerçekleştiği ile değerlendirmek mümkündür.

Bu noktada, planlama otoritesinin halk katılımını destekleme boyutu, etkili halk katılımı sağlanma boyutu ve halk katılımının plan üzerindeki etkisi önemli konulardır.

Planın oluşum sürecinden uygulama safhasına kadarki süreç içerisinde Büyük Londra Otoritesi, hükümetin vermiş olduğu yetki çerçevesinde birçok katılımcının destek ve işbirliği ile çalışmayı yürütmüştür. Bu katılımcılardan bazıları şunlardır;

- Access Association: Erişim Birliği
- Access Steering Group: Erişim Yönlendirme Grubu
- Community Empowerment Networks :Toplum Güçlendirme Ağları
- Cross London Rail Links: Londra Raylı Sistem Ağı
- Cultural Strategy Group (CSG) : Kültürel Strateji Grubu
- Freight Quality Partnerships : Taşıma Kalitesi Ortaklığı
- Health Partnerships : Sağlık Ortaklığı

- Late Night Entertainment Forum: Gece Eğlencesi Tartışma Grubu
- Learning and Skills Councils (LSC): Öğrenim ve Beceri Toplulukları
- Local Strategic Partnerships (LSPs) : Yerel Stratejik Ortaklıklar
- London Biodiversity Partnership : Londra Biyolojik Çeşitlilik Ortaklığı
- London Climate Change Partnership: Londra İklim Değişikliği Ortaklığı
- London Health Commission : Londra Sağlık Komisyonu
- London Housing Forum : Londra İskan Forumu
- London Parks and Green Spaces Forum : Londra Park ve Yeşil Alanlar Forumu
- London Sustainable Distribution Partnership: Londra Sürdürülebilir Dağılım / Yayılım Ortaklığı
- Local Retail Forum: Yerel Perakende Ticaret Tartışma Grubu
- London Views Framework Focus Group: Londra Altyapı Odaklı Grubu
- London Thames Gateway Partnership Board: Londra Thames Geçitleri Ortaklığı Yönetimi
- London Walking Forum: Londra Yaya Ulaşım Tartışma Grubu
- Small area-based Partnerships: Küçük Alana Odaklı Ortaklıklar
- Sub-Regional Partnerships: Alt-bölge Ortaklıkları
- Sustainable Design and Construction Advisory Group: Sürdürülebilir Tasarım ve Yapım Öneri Grubu
- Thames Access Project: Thames Erişim Projesi
- Thames Gateway Strategic Partnership: Thames Geçitleri Stratejik Ortaklığı
- Town Centre Partnerships: Kent Merkezi Ortaklıkları

Planlama otoritesinin, birçok sivil toplum kuruluşunun plan hazırlanma ve uygulama süreci içerisinde bulunmasına olanak tanınması, halkın katılımına ne derecede önem verdiğini ortaya koymaktadır. Çok fazla sayıda kuruluşun plan kararlarında etkin rol oynaması ve son kararın güçlü bir planlama otoritesi tarafından ortak çıkarlar gözetilerek belirlenmesi plan kararlarının uygulamasında etkin bir halk katılımı sağlanarak gerçekleşmesine olanak tanımaktadır.

Lowdnes (2001), yapmış olduğu çalışmada katılım konusunda birbirinden farklı bazı metodların tanımını yapmıştır. Bunlar;

- Geleneksel metodlar: Görüşmelerin dökümantasyonu, halk toplantıları
- Tüketici davranışları: Memnuniyet anketleri, araştırmaları
- Forumlar: İlgili gruplarıyla periyodik, düzenli iletişim sağlama

- Görüşmelerde yenilikçi yaklaşım: kent halkıyla paneller, web-tabanlı iletişim
- Ortak fikir üretmede yenilikçi yaklaşım: toplum-temelli planlama, ihtiyaç analizleridir.

Burada belirtilen metodlar esasında geleneksel ve geleneksel olmayan metodlar olarak ikiye ayrılmaktadır. İngiltere’deki kentsel planlama faaliyetlerinde özellikle teknolojik gelişmelerin etkisine bağlı olarak geleneksel metodların yanı sıra geleneksel olmayan metodlar da etkin halk katılımının sağlanması için kullanılmaya başlanmıştır. Burada yapılmış olan tanımlar doğrultusunda İngiltere’de Yerel Yönetimler Birliği tarafından yapılmış olan bir araştırma İngiltere’deki plan üreten kamu kuruluşlarının halk katılımını sağlamak adına hangi metodları kullandığını ortaya koymaktadır. Çizelge 3.5’de hem geleneksel hem de geleneksel olmayan katılım metodları ile bu metodların plan yapım aşamalarındaki kullanım oranları belirtilmiştir.

Çizelge 3.5’den de anlaşılacağı üzere İngiltere’de yerel kuruluşlar etkin halk katılımını sağlamak adına halen ağırlıklı olarak geleneksel metodlar içinde yer alan

Çizelge 3.5 : İngiltere’de yerel kuruluşların kentsel planlama faaliyetlerinde halk katılımı sağlama adına kullandıkları metodların yüzdesel oranı.

	Metropolitan Yönetimi	London Borough	Üniter Otoriteler	Eyalet Yönetimi	Bölge Yönetimi	Toplam
görüşmelerin dökümantasyonu	100	100	100	89	98	98
sergiler	100	87	92	78	91	90
halk toplantıları	89	94	96	89	83	87
odak grupları	47	47	48	56	42	45
forumlar	47	59	44	33	31	37
web-tabanlı iletişim	17	47	27	35	23	25
harita üzerinde öneri sunumu	10	6	16	6	17	14

görüşmelerin dökümantasyonu, sergiler ve halk toplantıları yöntemlerini kullanmakta iken, odak grupları, forumlar ve web-tabanlı iletişim metodları da etkin halk katılımını sağlamak adına önemli oranlarda kullanılmaktadır (Townsend 2004). Londra Metropolitan Yönetimi ve London Borough özellikle Londra Stratejik Planı’nın yapımı aşamasında tablodan da anlaşılacağı üzere hem geleneksel hem de geleneksel olmayan metodlar yöntemiyle etkin bir halk katılımı sağlayarak çalışmalarını yürütmüştür.

Çizelge 3.6 : Büyük Londra Otoritesi (Greater London Authority) GLA Londra Planı Sürdürülebilirlik Politikası Katılıma İlişkin Dökümantasyon Bilgileri.

KURUM ADI	PLAN ELEŞTİRİSİ	PLANDA DEĞİŞİKLİK TALEBİ	DEĞİŞİKLİK SEBEBİ
CBI	Ulaşım sistemi için kısa vadede orta vadeye sonuç alınabilecek önlemler daha net bir şekilde belirtilmelidir		
HIGHAM HİLL ORTAK TAHSİSAT BİRLİĞİ	Yerel gıda ürünlerinin yetiştirilmesi ve yeşil alanlarla tarımsal toprakların korunması, geliştirilmesi konusundaki önlemleryetersizdir	Planda doğal kaynaklar, çevresel ve kültürel değerlerin gelişim etkileri çerçevesinde korunarak geliştirilmesi, yerel kırsal köy halkının yaşadığı çeyenin ve yerel gıda üretiminin korunması ifadeleri yer almalıdır	
LONDRA GIDA BİRLİĞİ	Yenileştirme politikaları mevcut bağımsız esnafı ve yeni oluşum gösteren marketleri destekleyici önlemler içermelidir. Ulaşılabilirliği düşük bölgelerde yerel firmaların gıda teslimat faaliyetleri destekleyici önlemler yerelmalıdır.		
LONDRA OFİSİ DEĞERLENDİRME PANELİ	Birçok farklı aktivitenin birbirleriyle ilişkili olarak gelişebilmesi için karma kullanımların geliştirilmesi planla desteklenmelidir.	Panelde karma kullanımların geliştirilmesi konusunun planda altı çizilen bir konu olduğu vurgulanmış buna ilave olarak bu gelişim knout ve ticaret fonksiyonlarının dikey olarak gelişim gösterdiği ve birbirinden ayrıldığı bölgelerde uygulanması gerekliliği belirtilmiştir	
BERKELEY GROUP PLC	Planda sürdürülebilirlik kriterleri listesi çok uzun ve birbirini tekrar eden gereksiz ifadeler içermektedir, politikalar çok detaylı ve stratejik değil, her yerel yönetim biriminin gelişim önerileri için için uygun olan stratejik belirli kriterler olmalıdır.	Politikalar gözden geçirilmeli, daha stratejik ve az detaylı politikalar belirlenmelidir	Politikalar çok detaylı, sürdürülebilir gelişimin sağlanması için daha stratejik politikalar gerekli
LONDRA KENTİ VE YAŞAYANLARI DERNEĞİ FORUMU	Planda yer alan sürdürülebilirlik kriterleri güçlü bir şekilde desteklenmektedir. Belediye başkanı kriterler doğrultusunda meclisi yönlendirmelidir	Açık alanların korunması konusu üzerinde ağırlıklı olarak durulmalıdır. Özellikle bölge karakteri ve kimliğinin korunması konuları değerlendirmeye alınmalıdır	Erişilebilirlik ve hizmetlerin kullanılabilirliği konularında gelişime öncelik verilmelidir

Büyük Londra Otoritesi (Greater London Authority), Londra Planı'nın hazırlanması aşamasında hem geleneksel hem de geleneksel olmayan daha teknolojik metodları kullanarak belirli görüşmeler ile katılımlı planlamanın bir örneğini hayata geçirmiş ve bu dökümanları halkın erişimine sunmuştur. Çeşitli toplantılar, sergiler, görüşmeler ve paneller ile internet olanakları da kullanılarak kamu-özel sektör ortaklıkları, sivil toplum kuruluşları ve bir çok farklı organizasyonun görüşleri ve önerileri alınmış, planda değişiklik talepleri değerlendirmeye alınmıştır. Aşağıda Çizelge 3.6'da Londra Planı'nın Sürdürülebilirlik Politikası için hazırlanmış olan,

belirli organizasyonların plana ilişkin görüş ve taleplerini içeren dökümantasyon bilgilerinden bazıları yeralmaktadır.

Londra Stratejik Planı, öncelikli olarak insan ihtiyaç ve haklarını ön planda tuttuğu, yasal bir dayanağı ve kaynağı olduğu ve ana kararların tek merkezden verilmesine rağmen amaca bağlı hedeflerin verilmesinde ve uygulamada çok ortaklı olarak çalışıldığı için, başarılı bir stratejik planlama örneği olarak belirtilebilir. Burada planın oluşum aşamasından uygulama safhasına geçiş aşamasına kadar bir çok farklı destek birimiyle işbirliğine gidilmesi, planın kentin tüm paydaşlarını hesaba katan planlama kararlarının oluşturulması adına önem arz etmektedir. Böylesine bir karar alma sürecinin başarıya ulaşması için hiç şüphesiz güçlü bir otoriteye sahip olma gerekliliği bulunmaktadır. Hükümetin desteğini alan belediye başkanı böylesi güçlü bir otorite sağlama adına sahip olduğu yetkileri kullanarak hareket etmektedir. Farklı birçok katılımcının destek ve işbirliği ile katılımının sağlanması da Londra halkının plana sahip çıkması bakımından önem arz etmektedir.

3.1.3 ABD – New York

3.1.3.1 New York Planı oluşum süreci

New York Üç-eyalet Bölgesi New York, New Jersey ve Connecticut eyaletlerini içine alan dünyanın en büyük metropoliten bölgelerinden birisidir. Yaklaşık olarak 20 milyonluk bir nüfusu barındırmaktadır. Aynı zamanda dünyanın önde gelen finans, ticaret, kültür ve iletişim küresel merkezidir. Bölge, yüzlerce küçük ve orta büyüklükteki kenti, banliyöyü ve kırsal yerleşimi içeren, Amerika'daki en değişik yerlerden biridir. Amerika'nın bu en büyük kentsel bölgesi, olağanüstü doğal güzelliklerin ve manzara noktalarının olduğu bir alanın ortasında konumlanmıştır. Bölge, hızlı büyümeye ve sürekli gelişen teknolojiye rağmen, yaşayanlarına halen çeşitli ekonomik olanaklar ve ayrıcalıklı bir yaşam kalitesi sunabilmektedir. Sahip olduğu potansiyelleri koruyabilmek ve karşılaşılan risklerle başa çıkabilmek için Bölge Planlama Kurumu (RPA) tarafından en son olarak 1996 yılında bölgenin 3. planlama çalışması gerçekleştirilmiştir.

Bölge Planlama Kurumu (Regional Plan Association - RPA), bağımsız ve kar amacı gütmeyen, araştırma, planlama ve savunma – avukatlık hizmetleri ile New Jersey-New York – Connecticut Bölgesinde 31 ilçenin “Yaşam Kalitesini” ve “Rekabetçi Ekonomiye” geliştirmeye yönelik çalışan bir organizasyondur. Bölge Planlama

Kurumu, 80 yıldan uzun bir zamandır gelişmeye devam eden bölgeler için, ulaşım sistemlerini şekillendirmekte, açık alanları korumakta ve toplum için daha iyi bir tasarım sağlamaktadır. Ayrıca, bölgenin ileriki yıllarda karşılaşacağı zorluklar – engeller konusunda kestirimlerde bulunmakta ve bölgelerde yaşayan yurttaşları, iş ve yönetsel sektörleri harekete geçmek için seferber etmektedir. Bölge Planlama Kurumu’nun 75 yıldan beri sürdürdüğü görevi halk eğitimi ve plan savunuculuğundan oluşmaktadır. Öyle ki bunları yaparken halk liderlerinden ve geçici toplumsal gösterilerden destek almaktadırlar.

Gerçekleşmesi için 6 yıl süre verilen planın gelişimini ve hizmetler sektörünün değişen koşullara adapte edilmesini sağlayan Bölge Planlama Kurumu; dünyanın en büyük metropoliten bölgesinde ekonomiyi, sosyal yapıyı ve çevreyi şekillendirmekte ve kamusal yatırımları yönlendirmektedir.

Üçüncü büyük ölçekli Metropolitan Plan olma özelliği taşıyan bu plan yeni bir oluşum gerçekleştirmektedir. İlk olarak, planlama kavramının belirsiz, eylemlerin kısa vadeli olduğu bir çağda gerçekleştirilecek yeni oluşum, planlama anlayışına geniş kapsamlı, uzun soluklu ve bölgesel çapta bir yaklaşım getirmektedir. Metropolitan alandaki yaşamı şekillendiren 3E (ekonomi, eşitlik ve ekosistem) özellikle küresel ekonomi bu bakış açısına göre metropoliten bölgedeki temel belirleyicidir. Bu 3E (ekonomi, eşitlik ve ekosistem) arasındaki sıkı bağlantıların, bölgedeki pozitif gelişmeyi desteklemek için kamusal ve özel stratejilerle entegre edilmesi önem kazanmaktadır.

75 milyar dolarlık ulaşım yatırımına sahip, doğal kaynakları korunan cazibe merkezleri, kent halkına eğitim ve istihdamda fırsat eşitliği konuları doğrultusunda planlama çalışmalarına başlanmıştır. Ekonomik, sosyal ve çevresel hedeflere ulaşılabilmesi için Bölge Planlama Kurumu’nun belirlediği geniş kapsamlı bazı göstergeler aşağıda belirtilmiştir:

Ekonomi

- Kişi başına düşen gelir
- Bölgedeki iş sayısı
- Aktivite oranı

Eşitlik

- Ortalama gelir
- Yoksulluk sınırının altına düşülmemesi

Çevre

- Hektarlarca açık alan ve gelişmiş bölge
- Hava kalitesi

İskan

- Gelir ile orantılı konut fiyatları belirlemek

Planın belirlediği stratejilere göre vergi sisteminde yapılacak yenilikler sayesinde 75 trilyonluk nakit girdinin elde edilmesi ile gerçekleştirilmesi düşünülen eğitim ve iş alanına eşit miktarda yatırımlar yapılabilecektir.

Plan kapsamında ele alınan yönetim kampanyası, eyaletler ve komiteler arasında işbirliği yapılmasını, bölge içinde rekabetin azaltılmasını ve hizmet sektörünün geliştirilmesini savunmaktadır. Plan özellikle bölgenin ihtiyaçlarını karşılamak için yerele ve bölgele öncelik vermektedir.

“Green Accounts” Bölgesel Yatırım Programı ile, ekosistemle uyumlu, sürdürülebilir büyümeyi destekleyen, revize edilen planların yapılması, gerçek altyapı sistemleri oluşturulması ve Gündem 21 eylemleri ile bütünleşen diğer eylemlerin gerçekleştirilmesi hedeflenmektedir.

Bölge Planlama Kurumu’nun beş adımlık hareketinin içerdiği stratejiler; planın kendini revize edebilmesinden ve yasalardan yararlanılarak yapılacak yatırımların birkaç yıllık periyoda yayılarak tamamlanmasından oluşmaktadır. Kamu yararını gözeten sektörler veya hizmetler sektörü bu temel öneriler etrafında birleşmektedirler.

Hükümet organları ve otoriteler sivil toplum kuruluşlarıyla birlikte teknik destek sağlayarak ve halkı savunarak yenilik hareketlerini gerçekleştirmeye başlamıştır. Bu reformlardan ilki bölge içindeki üç eyaletin büyümesini yönetecek sistemi içermektedir. New Jersey bu yeni yasal sisteme önceden adapte olmuş durumdadır. Connecticut’taki Bölge Planlama Kurumu ise yeni yasal sisteme uyum sağlanmasına destek vermekte, New York’ta ise sivil toplum kuruluşları bu konuda fikir

geliştirmektedirler. New Jersey ve New York eyaletlerindeki Liman İşletmeleri'nin yapılandırılması için ise gerekli yatırım programı başlatılmıştır. Hackensack Meadowlands Komisyonu sivil toplum kuruluşları ve federal ofisler arasında gerçekleştirdiği yoğun temaslara yeni bölgesel yönetim sisteminin gelişmesine yardımcı olmuştur. Bölge Planlama Kurumu, bu hareketlerin devamını sağlayabilmek için kendi yasal tabanını hazırlamış ve kendine bağlı yeni eyalet danışmanlık birimleri oluşturmuştur. Her üç eyaletin belediye başkanları ve New York City valisi bir araya gelerek planın revize edilmesi konusunda halkı ikna etmişlerdir. Yapılmakta olan kamusal propagandalar, bölgedeki yerel televizyonlarda da yer almıştır. Bölgedeki temsilciler kurulu, yeni bir yasal sistemle parlamenter koalisyonun kurulmasına destek vermektedirler. Tüm bu çabaların sürdürülebilir olması için, Bölge Planlama Kurumu, halka uzanan destek ve savunuculuğunu, eylem kampanyaları çerçevesinde organize etmektedir. Bu kampanyalar kapsamında fonu büyütmek ve hükümet desteğini de almak amacıyla, kar amacı gütmeyen parasal destek seferberliği oluşturulmuştur (Bilakis, Bölge Planlama Kurumu' nun 2,5 milyon dolarlık bütçesinin yarısını fonsal destekler, diğer yarısını ise üyelerin katılım ödemeleri oluşturmaktadır). Her kampanya, görevi; araştırma teşviki, savunuculuk ve hizmet sektörü koalisyonunu sağlamak olan, kadrolu bir kampanya yöneticisi tarafından yürütülmektedir.

3.1.3.2 New York Planı'nın değerlendirilmesi

Planın içsel tutarlılığı

Londra Stratejik Planı için de kullanılmış olan içsel tutarlılık değerlendirme kriteri, hedefler, bölgesel model ve uygulama mekanizmaları arasındaki ilişkiye odaklanmaktadır. Planla ilgili elemanların birbirleri üzerinde ne derecede etkili olduğu belirlenerek değerlendirme yapmak mümkündür. New York Planı özelinde içsel tutarlılık değerlendirmesini, hedefler ile arazi kullanım arasındaki ilişki çerçevesinde yapmak mümkündür. New York Planı'nın belli başlı temel hedefleri belirli bölgeler özelinde ortaya konmuştur. Bu hedefleri şu şekilde belirtmek mümkündür;

- Yeşil Bölgeler: “Korunan Kaynak Sistemleri” ağı yaratmak.
- Merkezler : Bölgesel şehir merkezlerinde iş imkanlarını geliştirmek
- Hareketlilik-Ulaşım sistemleri : Bölgesel ölçekte ekspres raylı sistem ağı oluşturmak

- İş gücü – Sosyal Donatı Alanları : Kentsel okullarda reform yapmak
- Yönetim:Planın gerçekleştirilebilmesi için gerekli kurumları kurmak ve finansman oluşturmak.

Görüldüğü üzere esasında temel hedefler belirlenirken arazi kullanım bölgeleri esas alınmıştır. Çizelge 3.7’de temel hedeflerin arazi kullanım bölgeleri üzerindeki direk etkileri 2 artı, dolaylı etkileri 1 artı, etki olmama durumu ise 1 ekis işareti ile gösterilmektedir. Planda temel hedefler ile arazi kullanım düzenlemeleri ilişkisi baştan kurularak hedefler sonrası eylem plan ve programlarına geçilerek oluşturulan arazi kullanım kararları, New York Kenti’nin kentsel mekanının biçimlenmesinde rol oynamaktadır. Bu boyutuyla New York Planı’nın içsel tutarlılık sergilediğini söylemek mümkündür.

Çizelge 3.7 : New York Planı hedefler - arazi kullanım düzenlemeleri ilişkisi.

HEDEF/ARAZİ KULLANIMI	1. “Korunan Kaynak Sistemleri” ağı yaratmak	2.Bölgesel şehir merkezlerinde iş imkanlarını geliştirmek	3.Bölgesel ölçekte ekspres raylı sistem ağı oluşturmak	4.Kentsel okullarda reform yapmak	5.Planın gerçekleştirilebilmesi için gerekli kurumları kurmak ve finansman oluşturmak
Yeşil Bölgeler	++	+	+	+	++
Kent merkezleri	+	++	+	+	++
Ulaşım sistemleri	+	+	++	+	++
Sosyal donatı alanları	++	+	++	++	++
Yönetim Merkezleri	+	++	++	++	++

Planda dışsal tutarlılık (İlgili planlarla tutarlılığı)

Dışsal tutarlılık kriteri ile değerlendirme, plan ile aynı bölge için geliştirilen farklı temel plan, politika ve programların tutarlılığını ölçmektedir. Burada önemli olan plan hedefleri, bölgesel model ve uygulama araçlarının aynı bölge içindeki farklı planlama enstrümanlarıyla tezatlık, karışıklık oluşturup oluşturmadığının değerlendirilmesidir. Değerlendirme New York Planı’nın bu bölge için daha önceden hazırlanmış olan diğer büyük ölçekli planlar olan 2 bölgesel planla tutarlılığını ölçmek için yapılmıştır.

New York 3 Eyalet Planı 3. üst ölçekli bölgesel plan özelliği taşımaktadır. Bundan önce New York kenti için bölgesel planlama çalışmaları 1929 yılında başlamıştır. İlk bölgesel plan 3 eyalet planında olduğu gibi yine Bölge Planlama Kurumu (RPA) tarafından hazırlanmıştır.

Bölge Planlama Kurumu'nun 1929'da yapmış olduğu ilk plan, yaklaşık 75 yıl bölgeyi şekillendiren temel çevresel, ulaşım, yönetim, ticaret, toplum tasarım sistemlerini kurarak, New York Tri-state bölgesinin yönetim, ticaret, iletişim ve sanat alanlarında global bir merkez haline gelmesini sağlamıştır. Bölge bütününde karayolları, taşıma ve park sistemleri ve modern hava ve deniz limanları yaratılmıştır. Plan aynı zamanda kentsel ve uydukent merkezleri yaratarak, bölgenin gelişimini yönlendirmiştir. Bu plan dünyanın ilk “Çok Yönlü Metropolitan Planı”dır ve dünyanın diğer bölgelerinde yapılmakta olan benzer planlar için prototip olmuştur. Ayrıca birinci planın “Komşuluk Ünitesi Konsepti” ve toplum tasarımı için geliştirmiş olduğu standartlar, tüm dünyada kent planlama ile ilgili “yeni kentsel görüşleri” etkilemeye devam etmektedir.

İkinci plan, bölgenin son 75 yıllık dönemdeki gelişimi için pozitif bir vizyon oluşturmak üzere 1968'de tamamlanmıştır ve giderek kötüleşmekte olan yoğun taşıma sisteminin (mass transit system) iyileştirilmesinde, tehdit altındaki doğal kaynakların korunmasında ve kent merkezlerinin canlandırılmasında aracı olmuştur.

Planın Temel Sonuçları şunlardır;

- “Metropolitan Ulaşım Otoritesi” ve diğer acenteleri kurulmuştur,
- Demiryollarına 30 Milyar \$ 'lık bir yatırım yapılmıştır,
- Belirlenmiş merkezlerde yüz binlerce yeni iş alanı yaratılmıştır.
- Yüz binlerce dönüm açık ve yeşil alan yaratılmıştır.

1. Planda, köprü, tünel, karayolu ve yaya yolları sistemi, Amerika' da diğer bölgelerde benzer sistemler için model oluşturmuştur. 1. planda önerilen ve 2. planda genişletilen park ve rezerv alanları ile bölgede yarım milyon hektar, korunan ve ulaşılabilir açık yeşil alan sistemi oluşturulmuştur. Dolayısıyla 2. plan 1. planın devamı niteliğinde arazi kullanım düzenlemelerine olanak tanımıştır. Aynı şekilde 3. plan ile ilk 2 planda belirlenen temel hedef ve uygulama alanlarından yola çıkılarak günün koşullarına göre plan kararları üretilmiş ve arazi kullanım düzenlemeleri gerçekleştirilmiştir. 1. ve 2. planda öngörülen kentsel açık ve yeşil alanlarla ilgili plan uygulamaları 3. plan ile desteklenerek daha geniş bir açık ve yeşil alanlar sistemi öngörüsü gerçekleşmiştir. Açık ve yeşil alanlar için olduğu gibi ulaşım yatırımları ve iş alanları konularında da ilk 2 planda olduğu şekilde planlama kararları oluşturulmuş ve uygulama araçları belirlenmiştir. Bu bağlamda 3. ve son

bölgesel plan olan New York 3 Eyalet Planı'nı diğer 2 plan ile dışsal tutarlılık açısından olumlu değerlendirmek mümkündür. Plan hem kendi içinde belirlemiş olduğu plan kararları açısından tutarlılık sergilerken aynı zamanda kendisi dışında hazırlanmış olan farklı planlama faaliyetleri ile de tutarlılık sergilemektedir.

Kent talep ve ihtiyaçlarına cevap verebilirlik

Kent talep ve ihtiyaçlarına cevap verebilirlik derecesi, kent için plan hazırlanma aşamasında yapılan swot analizinde kent bütünü için tespit edilmiş olan zayıf yanlar, tehdit ve fırsatlar ile plan hedeflerinin ilişkisi saptanarak belirlenmektedir (Oliveira, Pinho 2010). New York planının hedefleri ile swot analizinde belirlenen fırsatlar ile zayıf yanlar arasındaki ilişki Çizelge:3.8'de gösterilmiştir. Londra Planı değerlendirmesinde olduğu gibi 2 artı işareti direk ilişki olduğunu, tek artı işareti doğrudan ilişki olduğunu, eksi işareti ise ilişki olmadığını göstermektedir.

Çizelge 3.8'e bakıldığında hedef 1 olan "Korunan kaynak sistemler ağı yaratmak" hedefinin; zayıf yanlardan, petrol tüketiminin artması, hava kirliliği ile tarım arazilerindeki kayıplar ile direk ilişkili olduğu, hedef 2 olan "Bölgesel şehir merkezlerinde iş imkanları geliştirmek ile hedef 4 olan kentsel okullarda reform yapmak hedeflerinin fırsatlardan Dünyanın Finans, Bilgi Teknolojileri, Medya lider mekanlarından birisi olması ve 150'nin üzerindeki kolej ve üniversitesi ile sunduğu nitelikli ve çok çeşitli eğitim olanakları ile direk ilişkili olduğu görülmektedir. Bunun yanı sıra hedef 5 olan "Planın gerçekleştirilebilmesi için gerekli kurumları finansman oluşturmak hedefinin de fırsatlardan dünyanın finans, bilgi teknolojileri, medya lider mekanlarından birisi olması ile Birleşmiş Milletler gibi bir örgüte ev sahipliği etmesi özelliği ile direk ilişkili olduğu görülmektedir. Dolayısıyla genel itibarıyla planın kentin talep ve ihtiyaçları doğrultusunda hazırlanmış olduğu ve bu doğrultuda plan kararları oluşturulduğunu belirtmek mümkündür.

Plan hazırlama ve uygulama aşamasına halkın katılımı

Plan değerlendirme kriterlerinden bir tanesi de plan hazırlama ve uygulama aşamasına halkın katılımı boyutudur. Bu noktada, planlama otoritesinin halk katılımını destekleme boyutu, etkili halk katılımı sağlama boyutu ve halk katılımının plan üzerindeki etkisi önemli konulardır. New York planı içinde halk katılımı boyutu temelde, planı hazırlayan otorite olan Bölge Planlama Kurumu içinde şekillenmektedir.

Çizelge 3.8 : New York Planı Hedefler-Fırsatlar, Zayıf Yanlar İlişkisi.

HEDEF/FIRSATLAR-ZAYIF YANLAR	“Korunan Kaynak Sistemleri” ağı yaratmak	Bölgesel şehir merkezlerinde iş imkanlarını geliştirmek	Bölgesel ölçekte ekspres raylı sistem ağı oluşturmak	Kentsel okullarda reform yapmak	Planın gerçekleştirilebilmesi için gerekli kurumları kurmak ve finansman oluşturmak
F.1 Dünyanın Finans, Bilgi Teknolojileri, Medya lider mekanlarından birisi olması	-	++	+	++	++
F.2 Popüler kültürün en büyük merkezi olması	-	+	+	++	+
F.3.150’nin üzerindeki kolej ve üniversitesi ile sunduğu nitelikli ve çok çeşitli eğitim olanakları,	-	++	+	++	+
F.4 Araştırma ve akademik çalışma konusunda, dünyanın liderlerinden birisi olması	-	+	+	++	+
F.5 Birleşmiş Milletler gibi bir örgüte ev sahipliği etmesi	+	+	+	+	++
Z.1 Trafik sıkışıklığı ve karmaşası	+	-	++	-	+
Z.2 Petrol tüketiminin artması ve dolayısı ile hava kirliliği	++	-	-	-	+
Z.3 Son 40 yıl içinde tarım arazilerinin %40’ının kaybedilmesi	++	-	-	-	+

Bölgedeki 31 ilçenin yaşam kalitesini ve rekabetçi ekonomisini geliştirmeye yönelik bir organizasyon olan Bölge Planlama Kurumu, halkın eğitime önem vermesi ve planların savunuculuğunu yapması, halk liderlerinden ve toplumsal gösterilerden destek alması boyutuyla farklı özellik taşımaktadır. Halk desteğinin ve katılımın planların oluşum süreci içerisinde önemli derecelerde etkisinin olduğunu söylemek mümkündür.

Eyaletler ve komiteler arasında işbirliği yapılmasını, bölge içinde rekabetin azaltılmasını ve hizmet sektörünün geliştirilmesini amaçlayan Bölge Planlama Kurumu’nun hazırlamış olduğu plan; bölgenin ihtiyaçlarını karşılamak için yerele ve bölgele öncelik vermektedir. Bölge Planlama Kurumu (RPA), sürdürülebilir büyümeyi destekleyen, revize edilebilen planlar yapmayı hedeflemekte, halka uzanan destek ve savunuculuğunu, eylem kampanyaları çerçevesinde organize etmektedir. Planlama otoritesinin halkın katılımını desteklemesi, etkili halk katılımı ve halk katılımının planlara etkisi, Bölge Planlama Kurumu’nun düzenlediği eylem ve hareket kampanyaları çerçevesinde gelişim göstermektedir. Hareket kampanyaları

hem kamu-özel sektör ortaklıklarını hem de sivil toplum örgütlerinin katılımını öngören bir kentsel koalisyon oluşumu ile kentin farklı hizmet bölgeleri için temel hedefler doğrultusunda plan kararlarının oluşturulması için faaliyet göstermektedir. Bu çerçevede etkili halk katılımı ve bunun plan kararlarına etkisi, kent için kentin tüm çıkar grupları ile ortak kararları alınarak planların uygulamaya geçmesini sağlamaktadır.

Bu plan, metropoliten alanların karşı karşıya kaldığı çok yönlü problemlerin sağlıklı bir şekilde saptanması, çevresiyle birlikte geliştiği ya da çevresine olan etkisi göz önünde bulundurularak bölgesel düşünülmesi, kurumlar arası işbirliğine önem verilmesi ve halk odaklı olması nedenlerinden dolayı hızlı gelişen diğer metropoliten bölgeler için model oluşturacak niteliktedir.

Planda insan ve finans kaynaklarının kullanımı

New York Planı için bir başka değerlendirme kriteri; planda insan ve finans kaynakları kullanımı konusudur.

Bölgede yaklaşık 20 milyon kişi yaşamakta, bu nüfusa 2000 adet yönetim birimi hizmet vermektedir. Bu yönetim birimlerinin tamamının bütçeleri emlak vergilerinden sağlanmaktadır. Bu bütçelerin de çoğu bağımsızdır. Bu durum, farklı yönetim birimlerinin arasındaki iletişim eksikliği nedeni ile New York kentinin ekonomisini olumsuz etkilemektedir.

New York kentinde ekonomik anlamda kayıplar yaşanmasına sebebiyet veren başlıca problemler;

- Doğal kaynakların gereğinden çok kullanılması,
- Kısa vadeli çözümler,
- Kamu hizmetlerinin yetersiz sağlanması olarak sıralanabilir.

Bu konularda bölge yönetiminin ve otoritelerinin yönetim sisteminde reforma gitmeleri önerilmektedir. Bu reform, dengesiz vergi kullanımı, gereksiz kaynak tüketimi, iletişim sorunları, bürokrasi ve kamu hizmetlerinin yavaşlığı gibi konuları kapsayacaktır. Bu sorunlara karşı alınacak başlıca önlemler New York Planı'nda ortaya konulmaktadır. Bunlar;

- Bölge kalkınma planlarının; eğitim ile ilgili finans reformu, servis paylaşımı ve bölgesel koalisyonların güçlendirilmesi,

- Üç bölgeyi de içeren vergi düzenleme, kaynak kullanımı yasalarının geliştirilmesi,
- Bu bölgeler arası ticari koordinasyonu sağlamak adına ticaret odaları arasında bir konseyin oluşturulması,
- Sürdürülebilir ekonomik gelişimin sağlanması adına kamu ve özel karar verme mekanizmalarının geliştirilmesi, olarak belirlenmiştir.

Planın belirlediği stratejilere göre vergi sisteminde yapılacak yenilikler sayesinde 75 trilyonluk nakit girdinin elde edilmesi ile gerçekleştirilmesi düşünülen eğitim ve iş alanına eşit miktarda yatırımlar yapılabilecektir.

“Green Accounts” Bölgesel Yatırım Programı ile, ekosistemle uyumlu, sürdürülebilir büyümeyi destekleyen, revize edilen planların yapılması, boru hattı döşeme mantalitesinden kurtulup gerçek bir altyapı sistemi oluşturulması ve Gündem 21 eylemleri ile bütünleşen diğer eylemlerin gerçekleştirilmesi hedeflenmektedir.

Hükümet organları ve otoriteler STK’ larla birlikte teknik destek sağlayarak ve halkı savunarak yenilik hareketlerini gerçekleştirmeye başlamıştır. Yapılmakta olan kamusal propagandalar, bölgedeki yerel televizyonlarda da yer almıştır. Bölgedeki temsilciler kurulu, yeni bir yasal sistemle parlamenter koalisyonun kurulmasına destek vermektedirler. Tüm bu çabaların sürdürülebilir olması için, Bölge Planlama Kurumu, halka uzanan destek ve savunuculuğunu, eylem kampanyaları çerçevesinde organize etmektedir. Bu kampanyalar kapsamında fonu büyütmek ve hükümet desteğini de almak amacıyla, kar amacı gütmeyen parasal destek seferberliği oluşturulmuştur (Bilakis, Bölge Planlama Kurumu’nun 2,5 milyon dolarlık bütçesinin yarısını fonsal destekler, diğer yarısını ise üyelerin katılım ödemeleri oluşturmaktadır). Her kampanya, görevi; araştırma teşviki, savunuculuk ve hizmet sektörü koalisyonunu sağlamak olan, kadrolu bir kampanya yöneticisi tarafından yürütülmektedir.

Bölge Planlama Kurumu’nun hükümet desteği ile insan ve finans kaynaklarının yönetimi konusunda önemli görevler üstlenmiş ve bu görevler New York Planı’nda da tanımlanmıştır. Dolayısıyla New York Planı’nın insan ve finans kaynaklarının kullanımı konusunda önerdiği yenilikler, New York Kenti’nin hem sosyal hem de ekonomik anlamda gelişimini ön planda tutan planlama mekanizmalarını harekete geçirmekte olduğunu göstermektedir.

Plan sonuçlarının mekanı etkileme (gerçekleşme) derecesi

New York Planını değerlendirirken dikkat edilmesi gereken konulardan bir tanesi de plan sonuçlarının etkileme derecesidir. Plan sonuçlarının etkileme derecesi; plan önerileri ile mekandaki sonuçların karşılaştırılmasını kapsamaktadır.

Plan önerilerinin mekansal etkileri, New York Planı'nın öngörmüş olduğu bölgelerde plan doğrultusunda hazırlanan alt ölçekli planlar ile uygulama alanına geçirilmektedir.

Hudson Yards Master Planı, New York Stratejik Planı ilkelerine uygun açık alan düzenlemeleri ve uygulamaları bulunmaktadır. Aynı şekilde West Chealse High Line Bölgesi'ndeki alt ölçek planlar doğrultusunda konut projeleri uygulanmıştır. Brooklyn ve Bronx bölgelerinde komşuluk karakterinin korunduğu karma kullanım alanlarının oluşturulduğu mekanlar gözlemlenmektedir. New York Planı'nın kamusal açık alanlar ve kıyı alanları kullanımları için öngörmüş olduğu hedefler doğrultusunda Fresh Kils Landfill Master Planı hazırlanmış ve uygulanmıştır. High Line ve Governors Island Bölgelerinde de kamusal açık alan ve kıyı kullanım alanları oluşturulmuştur. Ayrıca yine New York Stratejik Planı doğrultusunda Manhattanville, Williamsburg, West Chealse High Line, Downtown Brooklyn, Hudson Yards bölgelerinde kentsel tasarım master planları hazırlanmış ve uygulamaya konmuştur. Dolayısıyla New York Stratejik Planı önerileri ile mekandaki sonuçlar karşılaştırıldığında, New York Planı'nın temel ilke ve hedeflerinin alt ölçek master plan kararları ile mekana yansıtılmakta olduğunu belirtmek mümkündür.

3.1.4 Montreal – Kanada

3.1.4.1 Montreal Stratejik Planı (Kent Kontratı) oluşum süreci

Montreal Stratejik Planı 2004 yılında hükümet ve Montreal Belediyesi işbirliği çerçevesinde hazırlanmıştır. Stratejik Plan, Montreal Kent Kontratı adını almakta; hükümet, belediye ve yerel halk arasında plandan öte bir kontrat özelliği taşımaktadır.

Montreal Kent Kontratı adı altında hazırlanan planın içeriğinde kent kontratının kuralları belirlenmiştir. Bu kurallar;

- Kontratın özelliği ve beklenen sonuçları

- Sonuç ve zorluklar
- Rehber ilkeler
- Strateji
- Mevcut ve gelecek ortaklıklar
- Kent ve hükümet arasındaki ilişkilerin modernleştirilmesi
- Kent kontratında sektörel faaliyetlere fon ayrılması'dır.

Yukarıda belirlenen kurallar çerçevesinde stratejik planın temelini oluşturan Montreal Kent Kontratı çerçevesinde belirli temel hedefler saptanarak bu hedeflere yönelik stratejiler ve eylem plan, programları hazırlanmıştır.

Eylem için gerçekçi bir kentsel strateji olarak sunulan Kent Kontratı belli alanlarda hükümet ve Montreal Belediyesi arasında yapılan uzun dönemli ortaklığın yeniden tanımlanması, genişletilmesi ve modernleştirilmesini sağlayan yenilikçi ve yapısal bir araç olmaktadır. Hükümet, belediye, diğer aktörler özellikle Montreal Metropoliten İdaresi'nin konut, kentsel yenileme, kara yolu ulaşımı, toplu taşınım, sosyal, toplumsal, ekonomik gelişme ve kültürel canlılık alanlarında çabalarını birleştirerek uygulamaya koyulacak temel stratejiler belirlenmektedir (Url-6).

3.1.4.2 Montreal Stratejik Planı'nın değerlendirilmesi

Planın içsel tutarlılığı

Değerlendirmenin temeli, planın temel bölümleri olan hedefler, bölgesel model ve uygulama mekanizmaları arasındaki ilişkiye odaklanmaktır. Planla ilgili elemanların birbirleri üzerinde ne derecede etkili olduğu belirlenerek değerlendirme yapılır. Montreal Kent Kontratı özelinde içsel tutarlılık değerlendirmesini, hedefler ile arazi kullanım arasındaki ilişki çerçevesinde yapmak mümkündür. Montreal Stratejik Planı'nı oluşturan Montreal Kent Kontratı'nda ifade edilen belli başlı hedefler şunlardır;

- Kent sakinlerine kaliteli bir yaşam sağlamak ve toplumda sosyal bütünleşmeyi (bağlılığı) garantilemek
- Sürdürülebilir bir gelişme yaklaşımı ile kentsel büyümeyi planlamak
- Stratejik kentsel altyapının güçlendirilmesi ve geliştirilmesi

- Kentin kültürel ve ekonomik hayatîyetinin desteklenmesi
- Kabul edilebilir (makul) bir finansal durumun garantilenmesi
- Kent kontratını yönetme mekanizmalarının oluşturulması.

Montreal Kent Kontratı'nın uygulama alanını oluşturan arazi kullanım düzenleme bölgeleri ise; tarihi alanlar, kentsel yapılaşmış alanlar, kentsel yenileme bölgeleri, yeşil alanlar, kamusal alanlar, teknik altyapı alanları, yönetim merkezleridir. Hedefler ile arazi kullanım düzenlemelerinin birbirlerini etkileme derecesini gösteren Çizelge 3.9'da hedefin düzenleme üzerinde direk etkisini 2 artı, dolaylı etkisini 1 artı, hiç etkisi olmama durumunu 1 eksi işareti ile belirtilmiştir.

Çizelge 3.9'dan anlaşılacağı üzere genel itibariyle planın kentin talep ve ihtiyaçları doğrultusunda hazırlanmış olduğu ve bu doğrultuda plan kararları oluşturulduğunu belirtmek mümkündür.

Çizelge 3.9 : Montreal Planı Hedefler-Arazi Kullanım Düzenlemeleri İlişkisi.

HEDEF/ARAZİ KULLANIMI	Kent sakinlerine kaliteli bir yaşam ve sosyal bütünleşmeyi sağlamak	Sürdürülebilir bir gelişme yaklaşımı ile kentsel büyümeyi planlamak	Stratejik kentsel altyapının güçlendirilmesi ve geliştirilmesi	Kentin kültürel ve ekonomik hayatîyetinin desteklenmesi	Kabul edilebilir (makul) bir finansal durumun garantilenmesi	Kent kontratını yönetme mekanizmalarının oluşturulması.
tarihi alanlar	++	++	+	++	+	+
kentsel yapılaşmış alanlar	++	++	+	+	+	+
kentsel yenileme bölgeleri	++	++	+	+	+	+
yeşil alanlar	+	++	+	+	++	+
kamusal alanlar	++	++	+	+	++	+
teknik altyapı alanları	+	+	++	+	++	+
yönetim merkezleri	-	-	+	+	++	++

Kent talep ve ihtiyaçlarına cevap verebilirlik

Kent talep ve ihtiyaçlarına cevap verebilirlik derecesi, kent için plan hazırlanma aşamasında yapılan swot analizinde kent bütünü için tespit edilmiş olan zayıf yanlar,

tehdit ve fırsatlar ile plan hedeflerinin ilişkisi saptanarak belirlenmektedir (Oliveira, Pinho 2010).

Pinho 2010). Plan analizi kapsamında kapsamlı swot analizi verisi bulunmamaktadır fakat planda genel itibariyle tanımlanan temel konulardaki sorunların çözümüne yönelik kararlar bulunmaktadır. Bu yönüyle Montreal Stratejik Planı'nın genel itibariyle kent talep ve ihtiyaçlarına cevap verebilir nitelik taşıdığı görülmektedir.

Planın dışsal tutarlılığı (İlgili diğer planlarla tutarlılık)

Plan ile aynı bölge için geliştirilen farklı temel plan, politika ve programların tutarlılığının ölçüldüğü dışsal tutarlılık kriteri ile değerlendirmede Montreal Stratejik Planı'nda önemli olan plan hedefleri, bölgesel model ve uygulama araçlarının aynı bölge içindeki farklı planlama enstrümanlarıyla tezatlık, karışıklık oluşturup oluşturmadığı incelenmiş, planın diğer üst ölçek ve alt ölçek planlarla yüksek oranda tutarlılık içerdiği tespit edilmiştir.

Plan hazırlama ve uygulama aşamasına halkın katılımı

Plan değerlendirme kriteri olarak plan hazırlama ve uygulama aşamasına halkın katılımı noktasında, planlama otoritesinin halk katılımını destekleme boyutu, etkili halk katılımı sağlanma boyutu ve halk katılımının plan üzerindeki etkisi önemli konulardır. Planlama otoritesi hükümetin desteğini alan Montreal Belediyesi'dir. Montreal Belediyesi Eyalet Hükümeti ile birlikte yapmış olduğu anlaşma çerçevesinde Montreal Kent Kontratı'nı halkın kullanımına sunmaktadır.

Kent kontratı kuralları içerisinde tanımlanan rehber ilkeler içinde halk katılımı, bütün ortaklar arasında (eyalet, belediye, halk, özel ve sivil toplum ortaklıkları) eylemlerin koordinasyonu yer almaktadır.

Planlama otoritesi desteği ve etkili halk katılımı sağlanması esasında Montreal Kent Kontratını yönetecek mekanizmalar tanımlanırken ortaya konmaktadır. Montreal Kent Kontratında yönetim modeli oluşturulmaktadır. Burada kent kontratını yönetecek mekanizmalar tanımlanmaktadır. Bu mekanizmaların öğeleri içerisinde tam anlamıyla bilgi paylaşımı ve iletişim sağlanması, kontratla ilgili tüm taraflar (halk dahil) arasında iletişim kurulması konuları yer almaktadır. Bu çerçevede de halkla iletişim protokolü imzalanmıştır. Halkla iletişim protokolü çerçevesinde

kontratın ilkelere uygun gerçekleştirilmesi safhasında etkin halk katılımı gözetilmesi hususu üzerinde önemle durularak yasal bir çerçevenin altyapısı da oluşturulmuştur.

Planda insan ve finans kaynaklarının kullanımı

Montreal Stratejik Planı için bir başka değerlendirme kriteri olarak insan ve finans kaynakları kullanımını belirtmek mümkündür. Bu noktada Montreal Stratejik Planı için ortaya konan Montreal Kent Kontratı'nda, insan ve finans kaynaklarının kullanımı konusunda uygulamaya yönelik bir model önerisi olup olmadığı varsa böyle bir modelin kapsamının ne olduğu önemlidir.

Montreal Kent Kontratı çerçevesinde temel hedefler belirlenirken finans kaynakları kullanımı konusu üzerinde durulmuş ve yeterli finansal koşulların güvenceye alınması ve kent kontratını yönetecek mekanizmaların oluşturulması kontratın hazırlanma aşamasında temel hedefler olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda finansal taahhütler, finansal taahhütlerin yıllık detayları, öncelikli müdahale bölgeleri ve halkla iletişim protokolü kent kontratının temel belgeleri olarak kontrat kapsamında değerlendirilmiştir (Url-6).

Montreal Kent Kontratı'nda finansal taahhütler yanısıra Federal Hükümet'in finansal katkıları ayrıntılı olarak yer almaktadır.

Belediyenin finansal taahhütleri arasında;

- Faaliyetlerin tümüne 1 milyar kanada doları ayrılması
- Maliyet azaltma ve verimlilik artırma önlemlerinden 555 milyon dolar ayrılması
- Montreal temel inşaat projeleri planlama ve uygulaması finansal paketinden 174 milyon dolar elde edilmesi
- Revi-Sols program destekçilerinden 13.5 milyon dolar elde edilmesi bulunmaktadır.

Eyalet hükümetinin finansal taahhütleri arasında;

- Faaliyetlerin tümüne 1.4 milyar kanada doları ayrılması
- Hükümet birimlerinin işlevlerini yerine getirme için harcanacak tutar 863.5 milyon dolardır.

- Köprü bakımı ve belediye iletişim sistemi paylaşımı için hükümet taahhütünden 24 milyon dolar ayrılması
- Hükümetin satın almayı taahhüt ettiği sosyal donatı ve park alanlarından elde edilecek meblağlar
- Belirli şartlar çerçevesinde belediyeye taahhüt edilen 20 milyon dolar
- Eyalet hükümetinin Montreal Bölgesi'ndeki varlıklarından dolayı ödenecek meblağlar yer almaktadır.

Federal Hükümetin (Devletin) katkısı arasında ise,

- İçme suyu ve atıksu altyapı yatırımları
- Belediye yol sistemi ve ilgi yol altyapısı
- Kamu transit altyapısı
- Konut programları için destekler
- Büyük inşaat projelerinin tamamlanması yer almaktadır (Url-6).

Bu finansal taahhütlerin yanı sıra Montreal İdaresi'nin kurulması ile metropol çapında maliyetlerin daha eşit dağılımı sağlanabilecektir. Bu çerçevede eyalet ve belediye bütçenin harcama ve gelirlerinin dengelenmesi için birlikte hareket etmekte anlaşmışlardır (Url-6).

Dengeli bir finansal çerçeve oluşturulabilmesi için belirli periyodlar içinde finansal tasarruf ve iyileştirme yapılacak konular eyalet hükümeti ve belediye arasında imzalanana anlaşma çerçevesinde oluşturulmuştur ([http:// www.ville.montreal.qc.ca](http://www.ville.montreal.qc.ca)).

Montreal Kent Planı içinde ortaya konan finansal model ile insan ve finans kaynaklarının nasıl oluşturulacağı ve kullanılacağına ilişkin temel stratejiler ve uygulama araçları tanımlanmış ve bu çerçevede uygulamaya dönük faaliyetlerin gerçekleşmesinde oluşabilecek engellerin aşılması adına önemli adımlar atılmıştır (Url-6).

3.1.5 Fransa - Paris

3.1.5.1 Paris Stratejik Planı'nın oluşum süreci

Paris Stratejik Planı 1992 yılında hazırlanmıştır. 1981 yılında Mitterand'ın devlet başkanı seçilmesinin ardından Fransa'da yeni bir dönem başlamıştır. Bu dönem hem yeni nesil mimarların olgunlaştığı hem de kentsel konularda krizlerin yaşandığı bir dönem olmuştur. Bu dönemin özellikle "Beaux-Arts" Okulu öğrencileri yeni jenerasyon mimarlar kentsel planlama ve tasarım sorunları üzerinde durmuşlar ve kentsel problemler üzerinde çözüm arayışları hız kazanmaya başlamıştır. Böylesi çözüm arayışlarının bir neticesi olarak Fransa'da 1980'lerde kurulan "Banlieues 89" hareketi Fransa'da hem kentsel tasarım hem de kentsel planlama faaliyetlerinin hız kazanmasına olanak tanımış dolayısıyla beraberinde Paris Stratejik Planı yanı sıra Fransa'da bir çok gelişim planı ve alt ölçekli master planlar hazırlanmış Fransa'da Paris Metropolitan Alanı çevresinde ve diğer bir çok yerleşim bölgesinde bir çok kentsel tasarım projesi hayata geçirilmiştir (Roberts, 2000).

1980'li yılların sonlarında "Banlieues 89" hareketi ve bu hareketin özünde belirlenen temel amaç ve stratejiler 1992 yılında hazırlanan Paris Stratejik Planı oluşturulurken benimsenmiştir. Paris Stratejik Planı ve öncesinde "Banlieues 89" hareketinde de konu edilen en önemli amaç Paris'in çok merkezli bir yapıda gelişim gösterirken Paris Metropolitan Bölgesi genelinde her bölgede eşit düzeyde yaşam kalitesi sağlanarak sosyal dayanışma ve bütünlüğün sağlanması olmuştur. Bu temel amaç çerçevesinde belirlenen hedefler ve stratejiler Paris genelinde bir çok bölgede uygulama alanına yansıtılmış, gelişim planları ve master planlar ile birçok proje hayata geçirilmiştir. Banlieues 89 hareketi Fransa'nın önde gelen mimarlarının başlattığı bir hareket olarak ortaya çıkmış, Paris'in yeni şehir yönetiminin (Ministry of the City) kurulmasını sağlamış ve bu çerçevede Paris Şehir Yönetimi tarafından Devlet Yönetimi'nde desteği alınarak Paris Kentsel Stratejik Planı ve bir çok master plan hazırlanmıştır (Roberts, 2000).

Paris Stratejik Planı ve bir dizi gelişim planı'nda belirlenen temel hedef ve stratejiler;

- Paris'in tarihi çekirdeği çevresindeki düşük yaşam kalitesi bulunan banliyö yerleşmelerindeki yaşam kalitesinin arttırılması

- Paris'in tarihi merkezi benzeri farklı merkez alanlarının çeper yerleşmelerde oluşturulması
- Paris metropolü genelinde merkez ile çeper yerleşmeler arasındaki fiziksel ve sosyal entegrasyonun sağlanarak sosyal dayanışma ve bağlılık duygularının arttırılması
- Paris genelinde sosyal dışlanma ve marjinalleşme olgularının ortadan kaldırılarak sosyal eşitlik ilkesi altında tüm yerleşmelerdeki yaşam kalitesinin geliştirilmesi
- Ulaşım sisteminin tüm metropol genelinde birbirleriyle bağlantılı metropolün tüm yerleşmeler arası ilişkisini düzenleyen bir yapıya kavuşturulması
- Paris kent merkezi yanı sıra kentin belirli odaklarında oluşturulacak merkez alanları yakın çevresinde sosyal ve kültürel alanların oluşturulması
- Kentteki yaşam kalitesi düşük güvenlik sorunları olan çöküntü alanlarının kentin bir parçası olarak yaşayan canlı, sosyal ve kültürel faaliyetlerin gerçekleştiği alanlar haline gelmesidir (Roberts, 2000).

Mimar Roland Castro'nun kurucusu olduğu Banlieues 89 programı o dönem itibariyle sosyal dışlanma ve marjinalleşme olgusunun ortadan kaldırılması amacıyla çalışmaları yürütmeye başladıktan sonra Paris Stratejik Planı'nın içeriğinin oluşumuna önemli katkılarda bulunmuştur. Programda ortaya atılan bu fikir neticesinde özellikle Paris kent çeper bölgelerinde sosyal ve kültürel aktivitelere olanak tanıyan ve sosyal yaşam alanları sunan bir çok kentsel tasarım projesi hayata geçmiştir (Roberts, 2000).

3.1.5.2 Paris Stratejik Planı'nın değerlendirilmesi

Planın içsel tutarlılığı

Paris Stratejik Planında ve stratejik plan koşullarını hazırlayan Banlieues 89 programında ortaya konan belirli hedefler ile arazi kullanım arasındaki ilişkilerin ortaya konması ile içsel tutarlılık değerlendirmesi yapmak mümkündür. Banlieues 89 programında ortaya konan ve ileride Paris Stratejik Planı içine de dahil edilen belli başlı hedefler şunlardır;

- Paris metropolü genelinde sürdürülebilir kentsel gelişmenin sağlanması

- Kent bütününde sosyal dışlanma marjinalleşme olgularının ortadan kaldırılarak sosyal dayanışma ve bütünleşmenin sağlanması
- Banliyö yerleşmelerindeki yaşam kalitesinin arttırılması
- Ulaşım sisteminin kentsel mekanın bütünüyle entegre bir sistem haline getirilmesi
- Sosyal ve kültürel aktivitelerin arttırılarak kent bütününde yaygınlaştırılması (Roberts, 2000)

Yukarıda bahsi geçen hedefleri, Paris metropolü genelindeki mevcut arazi kullanım bölgeleri itibariyle değerlendirmek mümkündür. Paris metropolü arazi kullanım yapısı itibariyle tarihi çekirdek dokusu ve bu ana merkezinin çevresinde gelişim alanları ve çeperlere doğru farklılaşan fonksiyon alanları yer almaktadır. Başlıca arazi kullanım bölgeleri; tarihi alanlar, kentsel yapılaşmış alanlar, kentsel yenileme alanları, kamusal alanlar, ulaşım-teknik altyapı alanları ve banliyö –çeper yerleşim alanlarıdır. İçsel tutarlılık değerlendirmesinde daha önce Londra, New York, Montreal ve Lizbon metropollerinde olduğu gibi hedefler ile arazi kullanım düzenlemelerinin birbirlerini etkileme derecesi, hedefin düzenleme üzerinde direk etkisini 2 artı, dolaylı etkisini 1 artı, hiç etkisi olmama durumunu 1 eksi işareti ile Çizelge 3.10’da belirtilmiştir.

Çizelge 3.10’dan da anlaşılacağı üzere Paris Stratejik Planı’nın plan sonrası Paris için öngörülen büyük projelerin geliştirilmesinde üzerinde önemle vurgulanan sürdürülebilir kentsel gelişimin sağlanması hedefi ve hatta Kyoto Protokolü öngörülerinin üzerinde durulması, Paris metropolü bütününde bütün arazi kullanım bölgeleri genelini yakından ilgilendirmektedir. Bunun haricinde sosyal dayanışma ve bütünleşmeyi sağlamak, sosyal ve kültürel aktivitelerin yaygınlaştırılması hedefleri, planlama kararları ve proje uygulamaları da baz alındığında hem banliyö yerleşim alanları hem de kamusal alanlar üzerinde direk etkili hedefler olarak dikkat çekmektedir. Ayrıca stratejik planda banliyö yerleşim alanlarındaki yaşam kalitesinin arttırılması hedefi, doğrudan banliyö yerleşim alanlarını etkileyen plan kararlarının oluşumunda önemli etkindir. Ulaşım entegrasyonunun sağlanması hedefi de ulaşım ve teknik altyapı alanları üzerinde direk etki oluşturan plan hedeflerindendir.

Paris Metropolü Stratejik Planı ve proje uygulamaları için ortaya konan hedefler genel itibariyle arazi kullanım bölgeleri üzerinde direk etkili olan hedeflerdir. Bu çerçevede Paris Stratejik Planı'nın ve proje uygulamalarının içsel tutarlılık gösterdiğini belirtmek mümkündür.

Çizelge 3.10 : Paris Planı Hedefler-Arazi Kullanım Düzenlemeleri İlişkisi.

HEDEF/ARAZİ KULLANIMI	Sürdürülebilir kentsel gelişimi sağlamak	Sosyal dayanışma ve bütünlüşmeyi sağlamak	Banliyölerde yaşam kalitesini arttırmak	Ulaşım sisteminin entegrasyonunu sağlamak	Sosyal ve kültürel aktivitelerin yaygınlaştırılması
tarihi alanlar	++	++	-	+	+
kentsel yapılaşmış alanlar	++	++	+	+	+
kentsel yenileme bölgeleri	++	++	+	+	+
kamusal alanlar	++	++	+	+	++
ulaşım-teknik altyapı alanları	++	+	+	++	+
banliyö-çeper yerleşim alanları	++	++	++	+	++

Kent talep ve ihtiyaçlarına cevap verebilirlik

Kent talep ve ihtiyaçlarına cevap verebilirlik derecesi, kent için plan hazırlanma aşamasında yapılan swot analizinde kent bütünü için tespit edilmiş olan zayıf yanlar, tehdit ve fırsatlar ile plan hedeflerinin ilişkisi saptanarak belirlenmektedir (Oliveira, Pinho 2010). Paris planı incelendiğinde plan analizi kapsamında kapsamlı swot analizi verisi bulunmamaktadır fakat planda genel itibariyle tanımlanan temel konulardaki sorunların çözümüne yönelik kararlar bulunmaktadır. Bu yönüyle Montreal Stratejik Planı'nın genel itibariyle kent talep ve ihtiyaçlarına cevap verebilir nitelik taşıdığı görülmektedir.

Planda dışsal tutarlılık (İlgili planlarla tutarlılığı)

Plan ile aynı bölge için geliştirilen farklı temel plan, politika ve programların tutarlılığının ölçüldüğü dışsal tutarlılık kriteri ile değerlendirmede Paris Planı'nda önemli olan plan hedefleri, bölgesel model ve uygulama araçlarının aynı bölge

içindeki farklı planlama enstrümanlarıyla tezatlık, karşıtlık oluşturup oluşturmadığı incelenmiş, planın diğer üst ölçek ve alt ölçek planlarla yüksek oranda tutarlılık içerdiği tespit edilmiştir.

Plan hazırlama ve uygulama aşamasına halkın katılımı

Plan değerlendirme kriterlerinden olan plan hazırlama ve uygulama aşamasına halkın katılımı boyutu, planlama otoritesinin halk katılımını destekleme boyutu, etkili halk katılımı sağlanma boyutu ve halk katılımının plan üzerindeki etkisini kapsamaktadır (Oliveira, Pinho). Banlieues 89 programı kapsamında Paris Planı, planlama süreci içinde etkili halk katılımının sağlanmasıyla sosyal projelerin hayata geçirilmesini sağlamıştır. Paris planı planlama süreci boyunca planlama otoritesi halk katılımını desteklemekte, etkili halk katılımı sağlanmakta, halk katılımı plan üzerinde etkili olmaktadır.

Planda insan ve finans kaynaklarının kullanımı

Paris Metropolü Stratejik Planı, arka planındaki Banlieues 89 programı ve Paris'te hayata geçirilen büyük projelerin ilkesel kararları içerisinde finansman konusunun önemli bir yeri bulunmaktadır. İlkesel kararlar verilirken, Paris metropolünün geleceği için önemli kararlar hayata geçirilmekte, insan ve finans kaynaklarının nasıl kullanılacağı konusu da gündeme gelmektedir. Planlama çalışmaları kapsamında kaynak kullanımı ve finansal sorunların çözümü, uygulamaya geçirilecek projelerin nasıl ve hangi aktörlerce hayata geçirileceğinin tanımlanması ile ortaya konmaktadır.

1956'da Bölgesel Kalkınma ve Organizasyon Planı kentin merkezi çekirdeğindeki nüfusun çeperlere kaydırılmasını önermektedir ki bu diğer ülkelerde piyasa güçlerin baskısıyla gerçekleşmektedir. Bu önerinin temel amacı Paris'in tarihi karakterinin insanların hayallerinde olduğu gibi kalması ve her yıl Paris'e gelen 25 milyon turistın görmek istediği değerlerin korunmasıdır. Sonuç olarak bazı hizmetler ve beraberinde yeni yerleşmeler kent çeperlerinde kurulmaya başlanmıştır. 1956 yılında La Defence Bölgesi'nde ofis kuleleri inşa edilmeye başlanmıştır. Bu bölgenin gelişimi için ayrıca hizmet sağlayan bir kamu kuruluşu kurulmuştur. EPAD (The Public Body of The Development of La Defence) adı verilen bu kuruluş; toprak tahsis edilmesi, ve toprağın gelişmeye açık hale getirilmesi konusunda özel şirketlerle çalışmalar

yürütmüştür. EPAD, La Defance Bölgesinde ağır sanayi ve küçük sanayi binalarını yıkarak ofis blokları oluşturmuştur (Roberts, 2000).

La Defance Bölgesi'nin inşa sürecinde finansman sorunu;

- EPAD'ın çalışmaları, hükümetin desteği ve devlet fonlarının yardımı
- Epad'ın inşaat haklarının satışından elde ettiği gelirler
- Kamu tasarruf bankalarından sağlanan ekstra gelirler
- Ulusal hükümet otoritesi DATAR tarafından Paris'deki yapılara ekstra sınırlamalar getirilmesi ve La Defense'daki kalkınmayı teşvik için vergi farklılaştırması yapıp kolaylıklar sağlanması ile çözülmüştür.

Finansman sorunlarının giderilmesi ile bir çok proje La Defance Bölgesinde hayata geçirilmiştir. Bu projeler arasında L'Arche Ofis Binası, Coeur Defence Binası, Le Centre National de Industries et Techniques (Endüstri ve Teknik Merkez) Binası, Quatre Temps Alışveriş Merkezi bulunmaktadır (Hogben, 1991; Roberts, 2000).

Plan sonuçlarının kentsel mekanı etkileme (gerçekleşme) derecesi

Plan önerileri ile mekandaki sonuçların karşılaştırılması sonucunda planın kentsel mekanı etkileme derecesi hakkında fikir edinmek mümkündür. Paris Kentsel Stratejik Planı çerçevesinde ve öncesinde özellikle Mitterand Dönemindeki mimari hareketlerin başında gelen Banlieues 89 programı çerçevesinde Paris'te bir çok büyük ve önemli kentsel proje hayata geçirilmiştir. Bu büyük projelerin kapsamı ve mekansal izdüşümleri arkaplanındaki temel ilkeler ve plan önerilerinin mekana nasıl ve ne şekilde yansıdığını göstermektedir.

Paris kentinde kentleşme sorunlarının çok boyutlu şekilde ele alınarak irdelendiği 1980'li yıllardan başlayarak bazı büyük projeleri ve arka planındaki temel ilkeleri belirtmekte fayda vardır. Bu dönemden itibaren başlayarak Paris kentinin “çok merkezli bir yerleşim alanı olarak tarihi çekirdeğinden başlayarak çeperlere doğru sosyal bir bütünleşme içerisinde gelişimini sürdürmesi” temel ilkesine ve bazı stratejik önerilere uygun olarak bir çok kentsel proje hayata geçirilmiştir.

Paris Kentsel Stratejik Planı'nın Paris için öngördüğü stratejik önerilerin en önemlilerini şu şekilde belirtmek mümkündür;

- 1. büyüme merkezi geleneksel tarihi dokudur. Çeperlere doğru gidildikçe farklı büyüme merkezlerinin geliştirilmesi
- Ulaşım sisteminin tarihi merkez ile çeperlerle bağlantılı rota içeren bir sistemde tüm bölge ile entegre olarak geliştirilmesi
- Fiziksel değişim ve dönüşüm sürecinin kamu-özel sektör ortaklıkları, devlet teşviği, arabuluculuğu ve yerel eylem programlarıyla sağlanması
- Stratejilerin saf politikalardan ziyade diyagram, çizim ve belirli fikir ve alternatifler sunan master planlarla ortaya konması.

Paris Kentsel Stratejik Planı'nda ve öncesinde dönemin kentsel sorunlarını ele alarak çalışmalarını yürüten Banlieues 89 hareketi kapsamında da ortaya konan temel ilke ve stratejik öneriler kapsamında hayata geçirilen bazı büyük ve önemli projeleri aktarmakta fayda vardır. Bu projelerin bir kısmı Banlieues 89 programı kurucuları tarafından hayata geçirilmiştir. Bu dönemden günümüze gerçekleştirilen önemli projelerden bazıları La Courneve les 4000 Konut Projesi, General Leclerc Kamusal Alan Projesi, Fetes et Forts Kale Etkinlikleri Projesi, Le Grand Paris Projesi, La Defence L'arch Ofis Binası Projesi'dir.

Bu projelerden bir kısmı özellikle bu dönemin kentsel sorunlarını ele alarak çalışmalarını yürüten Banlieues 89 programı kurucuları tarafından hayata geçirilmiştir.

Paris Konut Projesi “La Courneve Les 4000”

Banlieues 89 Programın en önemli projelerinden biri olan “La Courneve Les 4000” 4000 kişilik konut projesidir. Paris'in kuzeybatısında La Courneave bölgesinde yer alır. 1984 yılında bölgede program dahilinde çalışmalar başlamıştır. Bölgede yeni karayolu ağının yanı sıra demiryolu metro hattı inşa edilmiştir. Ulaşım hattı, istasyon projesi yanı sıra tasarım yarışması düzenlenmiştir.

Konut projesi hayata geçirilirken 4 büyük eylem hareketi ortaya atılmıştır.

- Konut gruplarında imaj değişimi (monoton konut yapısında kentsel pencere açmak)
- Birbiri benzeri blok yapısını değiştirmek
- Yeni farklı biçimler oluşturmak

- İçsel değişim getiren, birbiriyle bağlantılı yeni ulaşım ağı inşa etmek.

Ulaşım sistemiyle desteklenen kamusal mekanlar oluşturulmuştur. Daha bir çok girişim ile toplu konut alanından Paris merkezine entegre ulaşım bağlantıları oluşturulmuştur.

Bu bölgede 2 büyük fiziksel dönüşüm olmuştur. Bunlar;

- Direk konut alanına RER İstasyonu bağlantısı ve La Rue-St-Just Karayolu bağlantısı sağlanmıştır.
- Karayolu toplu taşıma rotası oluşturulmuş, rotanın çıkış noktasında kamusal meydan yer almıştır. Bu meydan alanı yerleşim açısından prestij alanı olma özelliği taşımaktadır.

La Courneve les 4000 Konut Projesi, Banlieues 89 programı dahilinde hazırlanmış olması ve Paris Kentsel Stratejik Planı temel ilkeleri ve stratejik hedefleri ile örtüşmesi bakımından önemlidir.

Kale Etkinlikleri Projesi “Fetes et Forts”

Bu proje Paris etrafında bir ring oluşturan hisarların sınır bölgelerine odaklanarak geliştirilmiştir. Projenin amacı bölgedeki tarihi ve anıtsal değerlerin önemini vurgulamak, yerel toplumun içinde hayat bulduğu bir dizi hareket ve eylem oluşumu sağlamaktır. Bu hareket ve eylem dizisi her bir bölgenin birbiriyle bağlantısına dikkat çekmelidir. Bunun için bölgede aktif ulaşım rota ve ringler tasarlanmıştır.

Hareket ve eylem dizisinin iki Temmuz-Ağustos 1984 yılında gerçekleşmiştir. Buradaki yenilikçi yaklaşım, şehir merkezi dışında kendi içinde bağımsız ve kimliği olan bir kültürel oluşu yaratmak olmuştur.

3 kale alanı için festival teması belirlenmiştir. Bu çerçevede sinema, müzik ve dans mekanları oluşturulmuştur. Metro ağı ile toplu taşıma olanağı sağlanarak yerel halkın bu alana ulaşımı kolaylaştırılmıştır. 2. yıl program çerçevesinde 6 kale alanı etkinlik programları kapsamına alınmıştır. Bu kapsamda müzikal etkinlikler, sinema gösterileri düzenlenmiştir. Ayrıca ulaşım bağlantıları sağlanarak bu bölgeden Seine Bölgesi’ndeki rüzgarsörfü etkinliklerinin gerçekleştirildiği alana erişim sağlanmıştır. Bunun dışında yürüyüş alanları, kano faaliyeti ve Paris merkezindeki George Pompidou gösteri alanlarıyla ulaşım bağlantıları kurulmuştur.

Proje kapsamındaki aktiviteler içerisinde moda etkinlikleri, poster yarışmaları, grafiti, ulusal bale, balık tutma, yerel sporlar vb. etkinlikler yer almıştır. Proje ile vurgulanmak istenen, çeper yerleşmelerdeki özerk, otonom yaşam ve kültürün tanınması ve açığa çıkarılması olmuştur (Roberts, 2000).

Le Grand Paris Projesi

Le Grands Paris projesi Banlieues 89 programı projesi olup bir dizi plan ve çizim sonucu 1990 yılında tamamlanmıştır. Bu yıl içinde 6 adet gelişim planı hazırlanmıştır. Bu gelişim planlarıyla;

- Konut piyasasının nasıl bir değişim süreci geçireceği konusuna açıklık getirilmiştir.
- Geliştirilmesi gereken içsel bağlantılar, taşıma sistemleri, detaylı gözlemler, politik ve mimari vizyonlar ortaya konarak belirlenmiştir. Örneğin sokak yaşantısının önemli parçası olarak kafe alanları tasarımı, konut alanları çevresinde kafe işletmesine olanak veren yasal düzenlemelerin oluşturulması vb. konularda adımlar atılmıştır.

Gelişim planları çerçevesinde “Les Cing Paris” adı verilen 28 adet analitik plan çalışması bu dönemde yapılmıştır. Paris kentinin özellikle birbirinden farklı bölgelerinde bölgenin farklı özellikleri (örn. Yerleşme kimliği, nirengi noktaları, topoğrafya vb.) analiz edilerek planlama çalışmaları yürütülmüştür.

Bu dönemdeki Paris için hazırlanan 6 gelişim planı ve sonrasında alt ölçeklerdeki 28 adet analitik planlar, Paris Kentsel Stratejik Planı ile aynı doğrultuda ve aynı temel ilkelerle hazırlanmıştır. Paris için üst ölçekten başlanarak oluşturulan stratejiler gelişim planları ve alt ölçekli planlama çalışmalarıyla ve birbirinden farklı kentsel tasarım projeleriyle kentsel mekana aktarılmıştır. Genel itibariyle bir çok proje amacına ulaşmış ve başarılı neticeler elde edilmiştir. (Hogben, 1991; Roberts, 2000)

3.2 Dünya Metropollerini Planlama Deneyimlerinin Karşılaştırmalı Analizi

Bu bölüme kadarki kısımda, önemli bazı metropollerin planlama deneyimlerinden örnekler aktararak bu örneklerdeki plan oluşum süreçleri ile planların genel bir değerlendirmesi belirli değerlendirme kriterleri çerçevesinde aktarılmıştır. Özellikle birbirinden farklı coğrafyalarda farklı sosyo-kültürel etkiler altında, farklı planlama

deneyimleri bulunan, günümüz rekabet koşulları içerisinde dünyanın önde gelen metropoller arasında sayılabilir nitelikte olan Londra, New York, Montreal, Lizbon ve Paris metropollerindeki kentsel planlama deneyimlerinin, kentsel mekandaki fiziksel, sosyal ve ekonomik etkileri de dikkate alınarak birbirleriyle karşılaştırılması ve ayrıca İstanbul metropolü açısından değerlendirilmesi, kentsel planlama faaliyetlerinin ve plan oluşum süreçlerinin kentsel mekanda ne gibi etkiler oluşturabileceğinin saptanması adına önemlidir.

Bu bölümde, Londra, New York, Lizbon, Montreal ve Paris metropollerini için önceki bölümlerde belirli değerlendirme kriterleri çerçevesinde yapılan plan değerlendirmelerinin birbirleriyle karşılaştırması yapılarak planlama deneyimlerinin kentsel mekana etkileri bakımından ne gibi benzerlikler veya farklılıklar içerdiği aktarılmaktadır. Çizelge 3.11’de Londra, New York, Lizbon, Montreal ve Paris metropollerinin belirli değerlendirme kriterleri ışığında olumlu ve olumsuz özellikleri belirtilmektedir.

İçsel tutarlılık bakımından değerlendirildiğinde 5 planın da temel hedefler ile arazi kullanım bölgeleri arasındaki ilişki kurularak hazırlandığı dolayısıyla kendi içinde tutarlılık sergilediği görülmektedir.

Kent taleplerine ve ihtiyaçlarına cevap verebilirlik bakımından Londra, New York ve Lizbon’daki planlarda temel hedefler ile kentin karşı karşıya olduğu fırsat, zayıf yanlar ve problemlerle direk ilişkiler kurulduğu dolayısıyla genel itibarıyla kent talep ve ihtiyaçlarına cevap verebilir nitelikte oldukları görülmektedir. Montreal ve Paris Stratejik Planı’na ilişkin ise kapsamlı bir swot analizi verisi bulunmamakta fakat tanımlı sorunların çözümüne yönelik öneriler geliştirildiği görülmektedir.

Dışsal tutarlılık (planın ilgili diğer planlarla tutarlılığı) bakımından 5 plan da kendi bölgesindeki üst ve alt ölçekli diğer planlarla paralellik göstermeleri, ortak ilke ve hedefler doğrultusunda hazırlanmış olmaları nedeniyle ilgili diğer planlama faaliyetleri ile tutarlılık sergilemektedirler.

Plan hazırlanma ve uygulama aşamalarında halk katılımı bakımından Londra ve New York Planı’nın, hem planlama otoritesi desteği sonucu halk katılımı ile hazırlanmış olmaları, hem halk katılımının planlama sürecinde etkili olarak kullanılmış olması hem de halk katılımının plan kararlarını etkilemiş olması sebebiyle benzerlik göstermekte olduğu görülmektedir. Lizbon planında ise planın hazırlanma sürecinde

Çizelge 3.11 : Londra, New York, Lizbon, Montreal ve Paris Metropolleri Plan Değerlendirmelerinin Karşılaştırılması.

	<u>LONDRA PLANI</u>	<u>NEW YORK PLANI</u>	<u>LİZBON PLANI</u>	<u>MONTREAL PLANI</u>	<u>PARİS PLANI</u>
<u>İÇSEL TUTARLILIK</u>	5 temel hedef, 7 arazi kullanım bölgesinden 6'sında doğrudan etkileşim - Genel itibariyle kendi içinde tutarlı	5 temel hedef, 5 arazi kullanım bölgesinde tamamında doğrudan etkileşim- Genel itibariyle kendi içinde tutarlı	5 temel hedef, 9 arazi kullanım bölgesinden 8'inde doğrudan etkileşim -Genel itibariyle kendi içinde tutarlı	6 temel hedef, 7 arazi kullanım bölgesinden tamamında doğrudan etkileşim - Genel itibariyle kendi içinde tutarlı	5 temel hedef, 6 arazi kullanım bölgesinden tamamında doğrudan etkileşim - Genel itibariyle kendi içinde tutarlı
<u>KENT TALEPLERİNE CEVAP VEREBİLİRLİK</u>	5 temel hedef, kentin 7 zayıf özelliğinden 7'sinde doğrudan etkileşim - Genel itibariyle kent taleplerine cevap verebilir nitelik taşımakta	5 temel hedef, 5 fırsatın 5'inde, kentin 3 zayıf özelliğinden 3'ünde doğrudan etkileşim - Genel itibariyle kent taleplerine cevap verebilir nitelik taşımakta	5 temel hedef, kentin 6 zayıf özelliğinden 6'sında doğrudan etkileşim - Genel itibariyle kent taleplerine cevap verebilir nitelik taşımakta	Kent kontratı içinde kapsamlı swot analizi yapılmamış, genel itibariyle tanımlanan temel konulardaki sorunlar çözümüne yönelik kararlar mevcut	Plan analizi kapsamında kapsamlı swot analizi verisi mevcut değil, genel itibariyle tanımlanan temel konulardaki sorunlar çözümüne yönelik kararlar mevcut
<u>DIŞSAL TUTARLILIK (İLGİLİ DİĞER PLANLARLA TUTARLILIK)</u>	Diğer üst ölçek ve alt ölçek planlarla yüksek oranda tutarlı	Diğer üst ölçek ve alt ölçek planlarla tamamen tutarlı	Diğer üst ölçek ve alt ölçek planlarla yüksek oranda tutarlı	Genel kapsamda diğer üst ölçek ve alt ölçek planlarla yüksek oranda tutarlı	Diğer üst ölçek ve alt ölçek planlarla yüksek oranda tutarlı
<u>HALK KATILIMI</u>	Planlama otoritesi halk katılımını desteklemekte, çok etkin halk katılımı sağlanmakta, halk katılımı plan üzerinde tamamen etkili	Planlama otoritesi halk katılımını desteklemekte, etkili halk katılımı sağlanmakta, halk katılımı plan üzerinde etkili	Planlama otoritesi halk katılımını desteklemekte, kısmen etkili halk katılımı sağlanmakta, halk katılımı plan üzerinde kısmen etkili	Planlama otoritesi halk katılımını desteklemekte, etkili halk katılımı sağlanmakta, halk katılımı plan üzerinde etkili	Planlama otoritesi halk katılımını desteklemekte, etkili halk katılımı sağlanmakta, halk katılımı plan üzerinde etkili
<u>İNSAN VE FİNANS KAYNAKLARININ KULLANIMI</u>	İnsan ve finans kaynakları kullanımı plan ile düzenlenmekte	İnsan ve finans kaynakları kullanımı plan ve finansal model ile düzenlenmekte	İnsan ve finans kaynakları kullanımı plan ile düzenlenmekte	İnsan ve finans kaynakları kullanımı plan ve finansal model ile düzenlenmekte	İnsan ve finans kaynakları kullanımı plan ile düzenlenmekte
<u>PLAN SONUÇLARININ ETKİLEME- GERÇEKLEŞME DERECESİ</u>	Genel itibariyle plan kararlarına uygun alt ölçek planlama faaliyetleri mevcut	Genel itibariyle plan kararlarına uygun alt ölçek planlama ve uygulama faaliyetleri mevcut	Kısmen plan kararlarına uygun alt ölçek planlama ve uygulama faaliyetleri mevcut	Genel itibariyle plan kararlarına uygun alt ölçek planlama faaliyetleri oluşum sürecinde	Genel itibariyle plan kararlarına uygun alt ölçek planlama faaliyetleri ve kentsel tasarım projeleri mevcut

planlama otoritesi desteği ile etkin bir halk katılımı gerçekleşmiş olmasına karşın planların uygulama sürecinde ve alt ölçekli planların hazırlanma ve uygulama sürecinde etkin halk katılımı kısmen gerçekleşmiş bazı alt ölçekli plan faaliyetlerinde

etkin halk katılımı gözardı edilmiştir. Montreal Planı'nda ise planlama otoritesi halk katılımını desteklemekte halk katılım protokolü ile yasal çerçeve altında plan ve halk katılım ilişkisini kurmakta fakat katılım boyutunun planın hazırlanma aşamasından çok uygulama aşamasına geçişte önplanda tutulduğu görülmektedir. Paris kenti planlama sürecinde yine halk katılımı önemli bir unsur olarak yerini almaktadır fakat halk katılımının etkinliği özellikle projelerin uygulama aşamasında kendini göstermektedir.

İnsan ve finans kaynakları kullanımı konusu 5 planda da üzerinde durulan konular arasında yer almış ve bu konularda eylem plan, programları ve uygulama araçları tanımlanmıştır. Özellikle New York Planı ile Montreal Planı'nda insan ve finansal kaynaklarının nasıl oluşturulacağı ve kullanılacağına ilişkin kapsamlı model önerisi geliştirilerek eylem programlarının tanımlanmasını, uygulama aşamalarının ne şekilde gerçekleşeceğini netleştiren unsurlar öne çıkmaktadır.

Plan sonuçlarının kentsel mekanı etkileme derecesini, bir başka deyişle planların gerçekleşme düzeylerini 5 planda da alt ölçekli planlama faaliyetlerinin hazırlanması ve uygulama alanına geçmesi ile kentsel mekandaki düzenlemelerin neticesinde saptamak mümkündür. Özellikle New York Planı'nın temel ilke ve hedefleri doğrultusundaki plan önerileri belirli bölgeler için saptanmış ve bu bölgelerde hazırlanan master planlar ile uygulama alanına aktarılmıştır. Kamusal açık alan ve kıyı alanları kullanımları, komşuluk karakteri korunan konut alanları, karma kullanım alanları vb. arazi kullanım düzenlemeleri New York Stratejik Planı'nda belirlenen ilkeler ve plan önerileri doğrultusunda alt ölçekli master planlar aracılığıyla kentsel mekan düzenlemeleri olarak belirli bölgelerde uygulanarak kentsel mekanın biçimlenmesinde etkili olmuştur. New York Planı'nda olduğu gibi Paris Kentinin planlama çalışmalarında da üst ölçekli planlarla alt ölçekli plan çalışmaları ve proje uygulamaları belirli bir uyum içinde gerçekleşmektedir.

Fransa Paris'te özellikle 1980 yılı itibariyle kentsel problemlerin çok boyutlu olarak ele alınması, Paris için belirlenen kimlik ve ana stratejiler çerçevesinde plan faaliyetlerinin yürütülmesi ile çeper yerleşmelerde sosyal konut ve kamusal alan projeleri, sosyal ve kültürel projeler, ana fonksiyon alanlarını birbirine bağlayan ulaşım bağlantıları oluşturulmuş, planlama faaliyetleriyle belirlenen temel ilke ve stratejiler kentsel mekana yansıtılmıştır. Bunun yanı sıra Londra Planı 2004 yılında hazırlanmış ve bu plan doğrultusunda da alt ölçekli master plan faaliyetleri ve

uygulamaları devam etmektedir. Lizbon Planı sonrasında hazırlanan alt ölçekli planlar genel itibariyle Lizbon Planı'nın öncelik verdiği alanlar için hazırlanmış olmasına karşın mekansal uygulamaların bir kısmı Lizbon Planı ile tam anlamıyla uygun olarak gerçekleşmekte, bazı alt ölçekli plan faaliyetleri ise özerk yapıda olmasından ötürü plan ile uygunluk sergilememektedir. Genel itibariyle Lizbon Planı'nın mekansal yansımaları adına olumlu bazı çıkarımlar sözkonusudur. Ulaşım sistemi değerlendirmesinde %50'nin üzerinde bir oranda plan önerileri ile plan uygulama sonuçları arasında uygunluk görülmektedir. Ayrıca yüksek oranlarda yeni yerleşim alanlarının genel kalitesini arttırmaya yönelik plan uygulamalarının gerçekleşmiş olduğu görülmektedir.

Montreal Planı yeni hazırlanmış olması ve alt ölçekli planların hazırlanma aşamalarının devam ediyor olması planın etkileme derecesinin saptanması açısından henüz erken olduğunu göstermesi bakımından önemlidir.

3.3 Genel Değerlendirme – Sonuç

Bu bölümde tez çalışmasına dünyadaki örneklerden katkı sağlanması amacıyla incelenmiş olan dünya metropollerinde kentsel planlama faaliyetleri, bu faaliyetler çerçevesinde plan oluşum süreçleri ve bunların değerlendirilmesi konusu literatüre dayanarak irdelenmektedir. Dünyanın önde gelen metropollerinde özellikle günümüzde kullanılan stratejik kentsel planlama yaklaşımı bu önemli metropollerin mekansal anlamda biçimlenmesinde önemli bir rol teşkil etmektedir. Stratejik kentsel planlama yaklaşımını üst ölçekli planlama faaliyetlerinde ortaya koyan bazı metropoller başarılı uygulamalar sağlamışlardır. Hem Kuzey Amerika kıtasından hem de Avrupa kıtasından bu anlamda uygun örnekler belirtmek mümkündür. Amerika kıtasından New York ve Montreal, Avrupa Kıtasından Londra, Paris ve Lizbon kentleri planlama yaklaşımlarından başlanarak, plan oluşum süreçleri ve mekansal uygulamaları dahilinde incelenmiş ve değerlendirilmiştir. Özellikle geçmişte yapılmış olan kentsel planlama faaliyetlerinin bugün mekanda nasıl yansımalar bulduğu ve uygulamaların günümüzde nasıl etkiler oluşturduğu vurgulanmıştır. Elde edilen bulgular ülkemiz özelinde seçilen çalışma alanının değerlendirilmesi için önemli girdiler sağlamaktadır.

Dünya metropollerinden incelenen örneklerin tezde irdelenen temel problem çerçevesinde özellikle dışsal tutarlılık ve plan sonuçlarının etkileme derecesi

kriterleri çerçevesinde öne çıkan unsurları İstanbul kenti özelinde yapılacak çalışma için örnek teşkil eder niteliktedir. Bu bağlamda değerlendirildiğinde farklı metropollerdeki kentsel planlama faaliyetlerinden öne çıkan unsurları şu şekilde belirtmek mümkündür.

- Londra metropolü için hazırlanmış olan stratejik plan, özellikle halkın katılımını kentsel planlama faaliyetleri içine adapte edebilmiş olması, bu konudaki birbirinden farklı ve teknolojik metodların kullanılmasıyla kentin fiziksel, ekonomik ve sosyal değişim ve dönüşümünü sağlayacak mekansal uygulamaların örneklerini sunmakta ve bu çerçevede planda önemli olan plan hedefleri, bölgesel model ve uygulama araçlarının olması bakımından aynı bölge içindeki farklı planlama enstrümanlarıyla tezatlık, karışıklık oluşturmada planın diğer üst ölçek ve alt ölçek planlarla yüksek oranda tutarlılık sergilemesi dolayısıyla planda dışsal tutarlılık sağlanmış olması planın önemli unsurları arasındadır.
- New York metropolü için hazırlanmış olan stratejik planda öne çıkan unsurlar; planın önermekte olduğu finansal modelin yanı sıra bölge planıyla önerilen strateji ve hedeflerin master planlar ve uygulama projeleriyle mekansal gelişmeyi yönlendiren niteliğidir. New York Bölge Planı'nın önerdiği finansal model, planda netleştirilen bölgesel yatırım programları, eylem kampanyaları ve hükümet bütçesinden ayrılan ödenekler ile elde edilecek gelirlerin net değeri hesaplanarak oluşturulmaktadır. New York Planı'nın alt ölçek planlarla uyumluluğu temel hedef ve stratejilerin alt ölçekli master planlarla ve uygulama projeleriyle geliştirilmiş olmasıyla gözlemlenmekte, belirlenen temel hedef ve stratejilerin kentsel mekanda nasıl uygulanacağı konusunda da örnek teşkil etmektedir. Özellikle New York planının önemle üzerinde durduğu konular olan; kamusal açık alan ve kıyı alanları kullanımları, komşuluk karakteri korunan konut alanları, karma kullanım alanları vb. arazi kullanım düzenlemeleri master planlar aracılığıyla kentsel mekanın biçimlenmesini sağlayan mekansal düzenlemeler olarak New York kentinin belirli bölgelerinde uygulama alanına aktarılmıştır.
- Paris metropolünde kentsel planlama faaliyetlerinin özellikle 1980 ve 1990'lı yıllarda kentin biçimlenmesinde önemli rol oynadığı görülmektedir. Bu dönemde kentin planlama sorunlarının detaylı şekilde ele alınması, bu

sorunlarla ilgilenen mimari ve kentsel akımların gelişmesi hem Paris stratejik planının hazırlanmasına hem de önemli kentsel tasarım projelerinin geliştirilmesine olanak sağlamıştır. Bu dönemden itibaren Paris kentinin sosyal sorunlarla ele alınarak geliştirilmesi adına ortaya konan stratejiler belli başlı kentsel tasarım projeleriyle hayata geçirilmiş ve mekansal boyut kazanmıştır. Paris stratejik planıyla ortaya konan stratejiler ve izdüşümleri olarak uygulama gören kentsel tasarım projeleri kentsel planlamanın mekansal etkilerini ortaya koyması bakımından önemlidir.

- Yukarıda belirtilen dünya metropollerinin kentsel planlama deneyimlerinde öne çıkan unsurlarının yanı sıra bu çalışmada incelenmiş olan Montreal ve Lizbon kentlerindeki deneyimlerden de öne çıkan bazı unsurlar dikkat çekmektedir. Montreal kenti için yerel yönetimle halk arasında bir kontrat niteliğinde hazırlanmış olan stratejik planın önermekte olduğu finansal yapı ve idari yönetim modeli yenilikçi bir yaklaşım önermesi bakımından önemlidir. Lizbon için hazırlanmış planda ise Lizbon ve yakın çevresinde birbirleriyle ilişkili bir planlama üçgeni oluşturulmuş olması (Lizbon Belediye Planı, Stratejik Plan ve alt-ölçek planlar), planın içeriği bakımından kentsel planlama ile yerel politik güç arasında kurulan sıkı ve güçlü ilişki yanı sıra plan kararları ve buna bağlı uygulamaların mekan üzerinde gözlemlenen olumlu etkileri planın öne çıkan unsurları olarak dikkat çeken konulardır.

Yukarıda dünya metropolleri kentsel planlama deneyimleri içerisinde vurgulanmış olan öne çıkan unsurların İstanbul kentinde kentsel planlama faaliyetlerinin oluşum süreçleri içerisinde ne ölçüde yer aldığı, ne gibi benzerlikler veya farklılıklar içerdiği konusu İstanbul özelindeki planlama faaliyetlerinin kentsel mekana etkilerini ortaya koyabilmek adına önem taşımaktadır. Dolayısıyla İstanbul kenti özelinde konu değerlendirildiğinde İstanbul kentinin içinde bulunduğu şartların, plan oluşum süreçlerinin ve mekansal düzenlemelerin dünya metropollerindeki deneyimlerle karşılaştırılarak ortaya konması mevcut problemlerin ve eksikliklerin neler olduğunun belirlenebilmesi bakımından önem taşımaktadır.

İstanbul genelinde örnek alan çalışmasının yapılabilmesi için kentsel planlama faaliyetlerinin hangi şartlarda gerçekleştiği ve hangi plan oluşum süreçleri içinde geliştiği konusu önem kazanmaktadır. İstanbul genelinin analizinden başlanarak bir

altbölgede örnek alan incelemesi ile hem daha önce literatürde kullanılmış olan metodlar, hem de dünya metropollerindeki kentsel planlama deneyimleri ve mekansal etkilerini saptamaya yönelik olarak ele alınan plan değerlendirme metodları kullanılarak çalışmada öne sürülen temel problemin test edilmesi ve çalışmanın temel amacının gerçekleştirilmesi mümkün olacaktır. Elde edilecek bulgular, şehir planlamanın ve oluşum süreçlerinin ekonomik boyuttaki kentsel mekana etkileri ve kentteki ekonomik getiri ve rantın kent bütünündeki dağılımı bakımından önem arz etmektedir.

4. İSTANBUL'DA ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAMA DENEYİMLERİ – PLAN OLUŞUM SÜREÇLERİ VE DEĞERLENDİRME

Bir önceki bölümde çalışma konusu kapsamında dünya üzerindeki şehir planlama deneyimleri ele alınmış ve bu deneyimlerin genel bir değerlendirmesi yapılmıştır. Bu değerlendirme kapsamında çalışmanın bu bölümünde yani 4. bölümde ise bir önceki bölümde aktarılmış olan, dünyadaki deneyimler ışığında ülkemizde şehir planlama süreçlerinin, kent mekanına ekonomik boyuttaki etkileri bağlamında nasıl gerçekleştiği ve dünyadaki deneyimlere göre ne gibi farklılıklar veya benzerliklerin bulunduğu konusu hakkında genel bir değerlendirme yapılmakta ve elde edilen sonuçlar aktarılmaktadır.

Bu bölümde, dünyadaki şehir planlama süreçleri ve kent mekanına etkileri, literatürde kullanılmakta olan belirli değerlendirme kriterleri çerçevesinde seçilen belirli bölgeler için değerlendirilmiş ve özellikle bu konudaki başarılı çalışmaların öne çıkan unsurlarının neler olduğu ortaya konmuştur. Bu bölümde ülkemizden İstanbul kenti özelindeki şehir planlama süreçleri incelenmiş ve belirli değerlendirme kriterleri çerçevesinde değerlendirilerek öne çıkan unsurlar ve çalışma konusunun test edileceği albülgelere ilişkin saptamalar belirlenmiştir.

4.1 İstanbul'da Planlama Süreçleri

Tez çalışması çerçevesinde şehir planlama faaliyetlerinin hem oluşum süreçlerinde hem de uygulama aşamalarında karşılaşılan problemlerin İstanbul kenti kapsamında değerlendirilmesi, İstanbul kenti planlama süreçlerinin öne çıkan unsurlarının ve sorunlarının saptanabilmesi açısından önem arz etmektedir.

İstanbul kenti özelinde özellikle 1980'li yıllardan itibaren küreselleşme olgusunun etkisi kentsel mekanın biçimlenmesinde önemli rol oynamaktadır. İstanbul'daki “Dünya Kenti İstanbul”, Kıtaların Buluştuğı Kent”, Kùltürlerin Kaynaştığı Kent” vb. sloganlarla uluslararası arenada özellikle jeopolitik, tarihi, kültürel altyapısı ile uluslar

arası pazar içinde pay sahibi olmasına yönelik politikalar sonucunda kent planlamasının kendi içindeki hiyerarşisinin tamamlanamaması ve kent planlama faaliyetlerinin hukuksal ve kurumsal yapısının örgütlenememiş olması ile birlikte günümüzde sorunlu, kural dışı gelişen ve sermayenin planlamayı yönlendirdiği ve belirleyici olduğu kentsel mekanlar oluşmaktadır (Tekeli, 1995, 1998; Turgut, Biçer, 1999).

İstanbul kentinde uzun dönemli ilkelere bağlı gelişim sağlamayan, öz kimliğini koruma-geliştirme ilkelerinden yoksun kalarak küresel konjonktürde rol üstlenebilmek adına sermayenin yönlendiriciliğinde gelişen kentsel mekan, yönetsel sistemin yasal ve örgütsel boşlukları, planlamanın belli bir hiyerarşi içinde olmadan parçalanmış yapısı, çok başlılığı ve kurumsallaşmamış olması sebebiyle planlama geleneğinden gelen bütünlüğü yitiren, sermayenin yönlendirdiği parçacıl planlama kararlarıyla özellikle kent merkezi ve çevresinde birbirinden kopuk ticaret ve turizm merkezlerinin gelişim gösterdiği alanlar haline gelmiştir (Turgut, Biçer, 1999; Ercan, 1996; Keyder, Öncü, 1993).

İstanbul kentinde yukarıda sözü edilen gelişmeleri de dikkate alarak şehir planlama süreçlerini geçmişten günümüze tarihsel gelişim süreci içinde incelemek ve günümüz koşullarında değerlendirmek tez çalışmasının yönlendirilmesi açısından önem arz etmektedir.

4.1.1 İstanbul Kenti planlama faaliyetleri tarihsel gelişim süreci

Tarihsel süreç içinde İstanbul kentinde farklı dönemlerde üst ölçekli planlama faaliyetleri gerçekleşmiştir. Aşağıda bahsi geçen planlama faaliyetleri ile İstanbul kentinde tarihsel süreç içinde birbirinden farklı plan oluşum süreçleri ve birbirinden farklı plan kararları ile kentsel mekanda uygulamalar gerçekleştiği görülmektedir.

İstanbul kenti tarihsel süreci içerisinde 19.yy.'dan itibaren kentsel planlama çalışmaları bulunmaktadır fakat İstanbul kent mekanı üzerinde genel anlamda belirleyici etkiler bırakan ilk kentsel planlama çalışmaları Henri Prost tarafından 1937 yılında gerçekleşmiştir. 1937 yılında hazırlanan Prost Planı hızlı bir nüfus artışı olmayan bir dönemde kentsel mekanı biçimlendiren bir dizi kentsel planlama kararlarının verildiği bir plan olmuştur. Prost Planı'nda Boğaziçi'ndeki tüm sanayi alanlarının kaldırılarak, Haliç'in bir sanayi aksı haline getirilmesi ile Haliç'in sol sahilindeki konut dokusunun kademeli olarak boşaltılması sağlanmış ve böylelikle

Haliç Bölgesinde sanayi gelişimi öngörülmüştür (2009 tt'li 1/100 000 İstanbul ÇDP Raporu).

1960 yılında İtalyan plancısı Piccinato yürütücülüğünde İstanbul metropoliten alanı için 1/10000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Bu plan İstanbul'un sanayi ağırlıklı bir kent yerine idari, kültürel, ticari ve ekonomik bir merkez olarak gelişimini öngören planlama kararları içermiştir (2009 tt'li 1/100 000 İstanbul ÇDP Raporu).

1980 yılında ilk kez metropoliten ölçekte ve 1995 yılını hedefleyen 1/50.000 ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Nazım Planı, İmar ve İskan Bakanlığı'nca yapılmış ve 29.07.1980 tarihinde onanmıştır. Söz konusu planın projeksiyon yılı 1995, projeksiyon nüfusu 7.1 milyondur. Planın amacı; İstanbul'un sahip olduğu tarihi, kültürel ve doğal niteliklerin korunmasını sağlamak amacıyla; kentin güneyde, doğu batı aksınca lineer bir şekilde gelişmesinin sağlanmasıdır. Planda merkezi iş alanları için hedef, politika ve öneriler geliştirilmiştir. Metropoliten kent bütününde merkezi iş alanının ana merkez olarak gelişmesi hedefi doğrultusunda ana merkezin sıhhileştirilmesi, metropoliten hizmetlerin kent bütününde Merkezi iş alanında yoğunlaştırılması ve kademeli altmerkezlerin geliştirilmesi temel politika olarak belirlenmiştir. Başlıca plan kararları olarak; Merkezi İş Alanı'nın, alan ve fonksiyon bakımından sıhhileştirilmesi, mevcut mekan ve alan potansiyelinin belirlenmesi, geleceğe yönelik kullanma ve yapılanma disiplinine bağlı olarak eğilimlerin belirlendiği yönde ve büyüklükte, ana merkez olarak geliştirilmesi kabul edilmiştir.

Ana merkez (MİA) alanında, yönetim-denetim-financeman-hizmet-ulusal ve uluslar arası ticaret gibi temel faaliyetlerin ve bunlara direkt bağımlı ya da zaman zaman ilişkileri zorunlu bulunan diğer iş türlerinin yerleşmelerini mümkün kılmak, MİA alanını, MİA dışı faaliyetlerin işgallerinden ve bu işgalin meydana getirdiği kargaşadan kurtarmak, işyeri-iskan ve işyeri-işyeri arasındaki ulaşımı en yakın mesafede tutabilmek amacıyla, yeterli sayıda alt merkezler geliştirilmek suretiyle, kentsel sistemde belirgin bir kademelenme sağlanması kabul edilmiştir (1980 tt'li 1/50 000 İstanbul NİP Raporu).

1995 yılında 1/50 000 Ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Altbölge Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır. Metropoliten Bölge olarak Marmara ve Trakya Bölgesi bütünü kabul edilmiştir. Metropoliten Alan ise, Tekirdağ

il sınırından İzmit il sınırına kadar uzanan bölgeyi kapsamaktadır. Bu sınırlar içinde analiz çalışmaları yapılarak, batıda İstanbul il sınırı, doğuda İstanbul il sınırına ilave olarak Gebze ilçesi sınırını içine alan bölge bütününde “İstanbul Metropolitan Alan Alt Bölge Nazım Planı” çalışmaları tamamlanmıştır. Planın projeksiyon tarihi 2010 yılı, projeksiyon nüfusu 13 milyondur (2009 tt’li 1/100 000 İstanbul ÇDP Raporu).

Planda merkezi iş alanları tanımlanmış ve bu alanlar için planlama hedef-stratejileri doğrultusunda bazı genel planlama ilkeleri belirlenmiştir. Merkezi iş alanları; tarihi sur içindeki Eminönü Bölgesi ve Eminönü’nün Fatih-Aksaray ucuna sarkan alt bölgesini kapsayan alan ile, Beyoğlu (Tarihi Pera) ve Galata bölgesini kapsayan “tarihi ticaret, hizmet ve turizm alanları”, Şişli ve Şişli’nin Beşiktaş ucuna sarkan alt bölge ile Levent-Maslak aksı “sıhıleştirilecek hizmet alanları”, sur dışında Topkapı, Maltepe Rami Sanayi bölgelerinin “sanayi dönüşümlü hizmet alanları”, Ferhatpaşa bölgesi, “gelişme alanları”, “prestij hizmet alanları” olarak belirtilmiştir.

22.08.2006 onaylı 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı İstanbul Büyükşehir Belediyesi bünyesinde hazırlanmıştır. Planın projeksiyon tarihi 2023 yılı, projeksiyon nüfusu ise 16 milyondur.

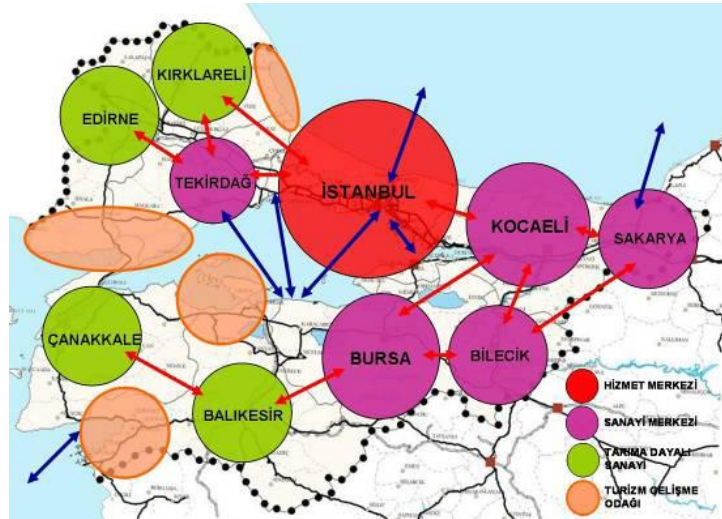
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin plana itirazlar neticesindeki planın revize edilmesine ilişkin kararları uyarınca 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı revizyon çalışmalarına, 22.08.2006 onay tarihli İstanbul Çevre Düzeni Planı’na yapılan itirazlar ve çevre illerle yapılmakta olan çevre düzeni planları uyumlaştırma çalışmaları kapsamında başlanmış olup revize edilen plan 15.06.2009 tarihinde onanarak yürürlüğe girmiştir (2009 tt’li 1/100 000 İstanbul ÇDP Raporu).

Görüldüğü üzere tarihsel süreç içinde İstanbul kentinde farklı dönemlerde üst ölçekli planlama faaliyetleri gerçekleşmiştir. Tezde İstanbul kenti içinde farklı özellikleri olan bölgelerdeki şehir planlama kararlarının ve bu kararların verildiği plan oluşum süreçlerinin kentsel mekanda arazi değer artışları üzerindeki etkilerinin gösterilmesi amaçlanmaktadır. Yukarıda bahsi geçen planlar ile İstanbul kentinde tarihsel süreç içinde birbirinden farklı plan oluşum süreçleri ve birbirinden farklı plan kararları ile kentsel mekanda uygulamalar gerçekleştiği görülmektedir.

4.1.2 15.06.2009 Onaylı 1/100 000 Ölçekli İstanbul İli Çevre Düzeni Planı oluşum süreci

İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın temel politikası olarak; bütüncül çok merkezli ve dengeli bölgesel gelişme politikasının gerekliliği belirlenmiştir. Temel politika çerçevesinde İstanbul kentinin bir kültür-turizm ve üst düzey hizmet merkezi olması, İstanbul ile Marmara Bölgesi'ndeki alternatif merkezler arasında görev dağılımı gerçekleştirilerek ve işlevsel ağlar kurularak, bölgesel sistemin daha rasyonel hale getirilmesi temel hedefler olarak belirlenmiştir (2009 tt'li 1/100 000 İstanbul ÇDP Raporu).

Planda tanımlanan vizyon; çevresel, toplumsal ve ekonomik sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda özgün kültürel ve doğal kimliğini koruyarak gelişen, küresel ölçekte rekabet gücüne sahip bilgi toplumuna dönüşen yaşam kalitesi yüksek bir İstanbul kenti oluşturulmasıdır (2009 tt'li 1/100 000 İstanbul ÇDP Raporu).



Şekil 4.1 : Bölge ölçeğinde çok merkezli ve dengeli gelişim yaklaşımı (2009 tt'li 1/100 000 İstanbul ÇDP Raporu, İBB Şehir Planlama Müdürlüğü).

Planın vizyonuna ve amacına ulaşabilmek için belirlenen hedefler ve bu hedefleri mekana yansıtmak ana ve alt stratejiler planda belirlenmiştir. Tez çalışmasında ele alınacak olan alan çalışmasının önemi bakımından özellikle merkezi iş alanları, geleneksel merkez ve kentsel yerleşim alanları ile ilişkisi sebebiyle ortaya konan temel hedefleri belirtmekte fayda vardır. Bu kapsamdaki temel hedefler; İstanbul'un küresel düzeyde güçlenmesini sağlamak, İstanbul'un mekansal gelişimini çevresel, ekonomik ve toplumsal sürdürülebilirlik doğrultusunda kentsel işlevsel

bütünleşmeyi sağlamak, yaşam kalitesini yükseltmek ve sosyal sermayeyi güçlendirmek olarak belirlenmiştir.

Planda belirlenen temel hedef ve bunlara bağlı ana ve alt stratejiler neticesinde belirlenen fonksiyon alanları için planlama kararları oluşturulmuştur. Tez çalışması kapsamında ele alınacak alan çalışması için önem arz eden fonksiyon alanları için geliştirilen planlama kararları özellikle merkezi iş alanları, geleneksel merkez ve kentsel yerleşim alanları baz alınarak aktarılacaktır.

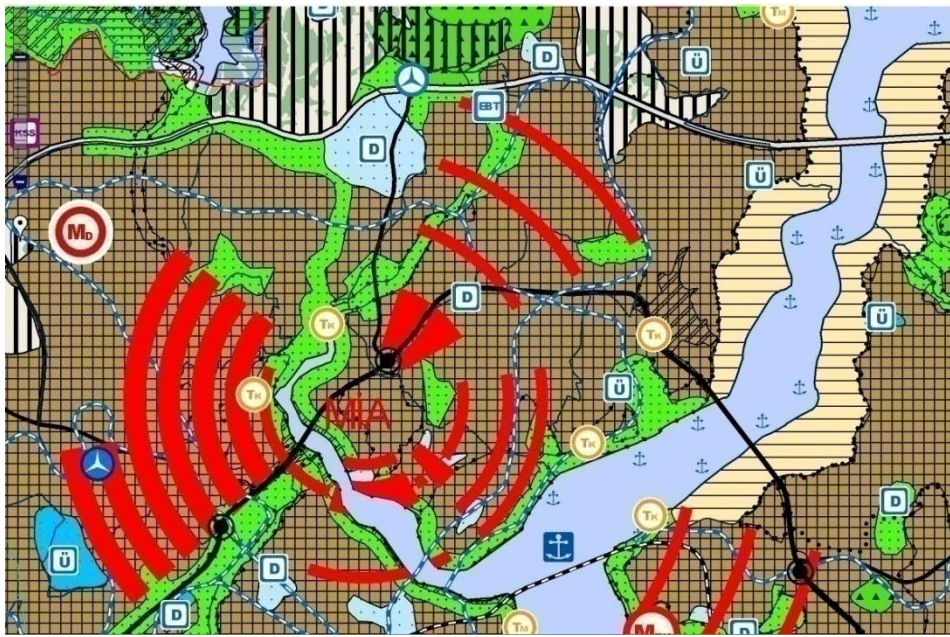
İstanbul planında merkezi iş alanına yönelik geliştirilen plan kararları şunlardır;

- İstanbul'un ekonomik dönüşümünde alana ve mekana ilişkin önemli bir politika olarak; merkezde sanayi alanlarının boşaltılmasıyla oluşacak alan kapasitesinin bilgi ekonomisi, kültür endüstrileri ve hizmetler sektörüne yönelik kullanılmasıdır. Bu kapasitenin yoğunlaştığı alanlar, MİA'nın gelişme alanı olarak belirlenmiş ve İstanbul'un yönetim merkezi fonksiyonlarının bu alanlardan yürütülmesi öngörülmüştür.
- Plan'ın önemli kararlarından bir diğeri de MİA ve çevresinin dönüşümüdür. Bu karar ile İstanbul'un metropoller kademelenmesinde daha yukarılara çıkması ve küresel-bölgesel üst merkez kimliği kazanması hedefi doğrultusunda, MİA'nın ve kentsel merkezlerin gelişme biçiminin belirlenmesi amaçlanmaktadır. İstanbul dünya kentleri arasında, mevcut kademelenme sisteminde alt kademe finans merkezi olarak tanımlanmakta olup; Plan'da alınan çok yönlü kararlar ile kademelenme sisteminde yükselmesinin koşulları sağlanmaktadır.
- MİA'nın Maslak aksından kuzeye doğru ilerlemesi sürdürülebilirlik ilkesi ile ters düşmektedir. Bu çerçevede, MİA'nın rahatlatılması, merkezi kentsel dokulardaki fonksiyonların yer seçim süreçlerinin yeniden tanımlanması ve Boğaz üzerinden köprü geçişlerinin azaltılması politikası benimsenmiş ve Maslak aksında daha fazla gelişmeye izin verilmemesi ve mevcut yüksek yoğunluklu yapısının rehabilite edilmesi kararı alınmıştır.
- Büyükdere aksı boyunca Maslak'a kadar uzanan MİA alanının batı yönünde Topkapı-Maltepe-Bayrampaşa bölgesine doğru gelişiminin sağlanması öngörülmektedir.

- MİA'nın kuzey yönünde gelişiminin engellenmesi, bu yöndeki gelişimin rehabilite edilmesi, kontrollü şekilde gelişimin merkezin bütünleşme bölgesine ve altmerkezlere yönlendirilmesi, (2009 tt'li 1/100 000 İstanbul ÇDP Raporu)

İstanbul planında Haliç bölgesine yönelik geliştirilen plan kararları şunlardır;

- Haliç Sahili Tersaneler Bölgesi, kısmen tersane işlevini sürdürecektir, bu çevrede turizme açık müzecilikle ilgili fonksiyonlar geliştirilecektir.
- Haliç çevresinde kültür aksı dönüşümü için proje tasarımlarının geliştirilmesi hedeflenmektedir. Sanayi yapıları ve tersanelerin kültür ve eğitim yapılarına dönüştürülmesi hedeflenmektedir. Örnek projeler; Miniaturk, Feshane, Cendere Parkı Projesi, Rahmi Koç Müzesi, Sütlüce Kongre Merkezi, Kadir Has Üniversitesi.



Şekil 4.2 : 15.06.2009 İstanbul ÇDP MİA-Geleneksel Merkez ve Haliç Bölgesi Plan Kararları (2009 tt'li 1/100 0000 İstanbul ÇDP Raporu, İBB Şehir Planlama Müdürlüğü).

- Boğaziçi, Tarihi Yarımada ve Haliç çevresinde silüet ana planları hazırlanacaktır.
- Haliç ve yakın çevresinde yaya, yeşil alan sürekliliği, kıyı kullanımları, kamuya açık park ve rekreasyon alanları, müzeler , kongre alanları oluşturulacak, boşalan sanayi alanları kültür fonksiyonuna dönüştürülecektir (2009 tt'li 1/100 000 İstanbul ÇDP Raporu).

İstanbul planında geleneksel merkez olarak tanımlanan Tarihi Yarımada, Beyoğlu ve yakın çevresini kapsayan bölge için geliştirilen bazı önemli plan kararları şunlardır;

- Tarihi Yarımada, Beyoğlu Kentsel Sit Alanı ve Kongre Vadisi'nin bir kısmını kapsayan bölgenin geleneksel merkez niteliği korunmaktadır.
- Bu bölgede işlevsel çeşitlilik ilkesine uymak şartı ile mevcut kültür, turizm, perakende ticaret, büro faaliyetleri, kültür endüstrileri, yabancı kurum ve kuruluşlarıyla kentin prestij alanı olma fonksiyonu daha nitelikli hale gelerek devam edecektir.
- Tarihi Yarımada'da UNESCO tarafından belirlenen 'Tehlike Altındaki Dünya Mirası' (World Heritage in Danger) listesine alınma tehdidi altındaki yerlerde alt ölçekli ve detaylı çalışmalar yapılmalıdır (2009 tt'li 1/100 000 İstanbul ÇDP Raporu).

4.2 İstanbul İli Çevre Düzeni Planı'nın Değerlendirilmesi

İstanbul kenti planlama süreci hem geçmişten günümüze kadar ki faaliyetler kapsamında hem de son kentsel ölçekte hazırlanan İstanbul Çevre Düzeni Planı kapsamında incelenmiştir. 3. bölümde kent planlama süreçlerinin mekansal etkileri yurtdışı deneyimleri açısından irdelenmiş, belirli değerlendirme kriterleri ışığında bu deneyimlerin öne çıkan unsurları ortaya konmuştur. Çalışmanın 4. bölümünde ise İstanbul deneyiminde öne çıkan unsurları saptamak ve yurtdışı deneyimleriyle karşılaştırmak açısından İstanbul örneğinde bir değerlendirme yapmak gerekmektedir.

Dünya üzerinden seçilen İngiltere, ABD, Portekiz, Kanada ve Fransa deneyimleri plan-süreç-sonuç metodu adı kullanılarak plan başarı değerlendirme kriterleri çerçevesinde değerlendirilmiş ve birbirleriyle karşılaştırılarak elde edilen sonuçlar ortaya konmuştur. Bu kapsamda İstanbul'daki kent planlama süreçlerini son İstanbul Planı kapsamında belirli kriterler çerçevesinde değerlendirmek ve yurtdışı örnekleri ile kıyas ederek ne gibi ortak veya farklı özelliklerin olduğunu saptamak ve öne çıkan unsurları ve eksiklikleri ele almak tez çalışması açısından önem arz etmektedir. 3. bölümde yurtdışı deneyimlerinin plan başarı değerlendirmesinde kullanılan değerlendirme kriterleri;

- Planın içsel tutarlılığı
- Planın kent taleplerine cevap verebilirliği

- Planın dışsal tutarlılığı (İlgili diğer üst ve alt ölçekli planlarla ilişkisi)
- Plan üretimi ve uygulamasına halkın katılım boyutu
- Planda insan ve finans kaynakları kullanımı
- Plan sonuçlarının kentsel mekanı etkileme derecesidir. (Oliveira ve Pinho, 2010)

Tüm değerlendirme kriterleri çerçevesinde İstanbul Çevre Düzeni Planı, plan oluşum süreci çerçevesinde yurtdışı örnek planlarla karşılaştırıldığında planın içsel tutarlılığı, dışsal tutarlılığı, halk katılımı, insan ve finans kaynaklarının kullanımı ve plan sonuçlarının etkileme derecesi kriterleri bakımından eksiklikler içerdii görölmektedir ancak tez çalışmasında irdelenen temel problem özelinde bakıldığında yukarıda belirtilen 6 değerlendirme kriteri içinden planın dışsal tutarlılığı ile plan sonuçlarının kentsel mekanı etkileme derecesi kriterleri yönünden içerdii sorun ve eksikliklerin neler olduğu ve hangi bölgelerde gözlemlendiği konusu önem kazanmaktadır. Bu çerçevede İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda dışsal tutarlılık ve plan sonuçlarının etkileme derecesi kriterleri yönünden belirli saptamalar yapılmıştır.

Planın dışsal tutarlılığı (İlgili diğer üst ve alt ölçekli planlarla ilişkisi)

Londra, New York, Lizbon, Montreal ve Paris planlarının birbirleriyle farklı düzeylerde olsa da tamamının genel itibariyle üst ve alt ölçekli planlarla tutarlı olduğu görölmektedir. İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın ise aynı bölge için hazırlanmış olan diğer üst ölçekli planlarla (1980 ve 1995 ölçekli İstanbul Nazım İmar Planları) temel hedef ve bölgesel model önerisi bakımından örtüştüğü fakat alt ölçekli planlarla (1/25000, 1/10000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları) plan kararları bakımından farklılıklar içerdii özellikle yeni gelişen merkezi iş alanları (Şişli-Kağıthane Bölgeleri) ve geleneksel merkez (Haliç Bölgesi) alanları için hazırlanmış olan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli planlama çalışmalarında verilen plan kararlarının üst ölçekte hazırlanan plan kararlarına uymadığı dolayısıyla İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın dışsal tutarlılık açısından yetersiz kaldığı görölmektedir.

Planın dışsal tutarlılık yönünden yetersiz kalmasında planlama faaliyetlerinin hem oluşum süreçlerinde hem de uygulama aşamalarında karşılaşılan problemler etkili olmaktadır. Bu problemleri genel itibariyle gayrimenkul geliştirme ve yatırım kararlarının etkilerine bağlı olarak kamu yararıyla çelişir nitelikte planlama kararları alınması, planlama hiyerarşisi dikkate alınmadan parsel ölçeğinde verilen plan

kararları, aynı bölge içinde farklı elden üretilen planların birbirleriyle uyuşmaması ve arsa sahiplerinin şahsi istekleri ve kentsel rant olarak belirtmek mümkündür.

Planın kentsel mekanı etkileme derecesi

New York, Londra, Montreal ve Paris planlarında genel itibariyle plan kararlarına uygun alt ölçek planlama ve uygulama faaliyetleri gerçekleştiği, Lizbon Planı'ndaysa kısmen plan kararlarına uygun alt ölçek planlama ve uygulama faaliyetleri gerçekleştiği görülmektedir.

İstanbul Çevre Düzeni Planı ile alt ölçek planlama kararları ve uygulamaları karşılaştırıldığında üst ölçekte belirlenmiş olan stratejik hedef, politikalar ve planlama kararlarından bağımsız gerçekleşen birçok uygulamanın bulunduğu görülmektedir.

İstanbul kentindeki bölgesel ölçekli 2009 tarihli planın özellikle merkezi iş alanları ve geleneksel merkez bölgesi ve çevresinde alt ölçekli plan kararları ve uygulamalarıyla örtüşmeyen stratejik hedefler ve planlama kararları içeriyor olması, özellikle bu alanlardaki mevzii imar planları, plan tadilatları vb. parsel ölçeğinde verilen plan kararları sebebiyle üst ölçek planlardan bağımsız yapılan planlar ve uygulamalar planlama sürecinin kentsel mekanı etkileme derecesi bakımından olumsuz sonuçlar içerdiğini göstermektedir.

Sonuç olarak; İstanbul kentindeki planlama süreci, yurtdışı deneyimleriyle kıyas edildiğinde hem dışsal tutarlılık hem de planın kentsel mekanı etkileme derecesi kriterleri bakımından eksiklikler içerdiği ve bu eksikliklerin en önemli sonuçlarından biri olarak İstanbul kentindeki bölgesel ölçekli 2009 tarihli planın özellikle merkezi iş alanları ve geleneksel merkez bölgesi ve kuzey bölgesinde alt ölçekli plan kararları ve uygulamalarıyla örtüşmeyen stratejik hedefler ve planlama kararları içermekte olduğu ve bu alanlardaki mevzii imar planları, plan tadilatları vb. parsel ölçeğinde verilen plan kararları sebebiyle üst ölçek planlardan bağımsız planlar ve uygulamalar gerçekleşmekte olduğu görülmektedir.

Bu bağlamda özellikle İstanbul kentinin belirli bölgelerinde değişik dönemlerde farklı planlama süreçleri gerçekleşmiş ve birbirinden farklı plan kararları neticesinde değişik uygulamalar gerçekleşmiştir. Kent genelinde bu özellikleriyle öne çıkan bölgeler;

- Merkezi iş Alanları ve Gelişim Bölgesi (Büyükdere aksı boyunca Şişli - Maslak hattı, Kuzeyde Ayazağa Bölgesi, batıda Kağıthane – Eyüp Bölgeleri)
- Geleneksel merkez ve yakın çevresi (Haliç kıyıları, Beyoğlu, Eyüp ve Tarihi Yarımada Bölgesi’dir.

Bu bölgeler içinde birbirinin devamı niteliğinde olan Maslak – Ayazağa Bölgesi ile batıda Cendere Vadisi boyunca Haliç Kıyılarına uzanan bölge; hem birbirinden farklı plan oluşum süreçlerini içermesi hem de bu farklı süreçler etkisi altında farklı mekansal uygulamalar çerçevesinde gelişim göstermeleri sebebiyle tez çalışmasında ele alınacak örnek alan sınırlarını belirleyen bölgeler durumundadır.

Bu doğrultuda tezde ele alınan temel problemin test edileceği bölgeler; Haliç kıyılarının büyük kısmını içine alan Beyoğlu İlçesi ile Ayazağa Bölgesini içine alan Şişli İlçesi olmak üzere 2 farklı ilçeyi kapsamaktadır. Bu 2 ilçeden çalışmaya uygunluk gösteren altbölgelerin saptanması neticesinde karşılaştırmalı analizler yapılarak elde edilen sonuçlar değerlendirilecektir (Şekil 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7).



Şekil: 4.3 : Şişli İlçesi–Seyrantepe-Huzur Mahalleleri.



Şekil 4.4 : Şişli İlçesi Huzur Mahallesi -Türk Telekom Stadyumu ve Çevresi (Url-8).



Şekil 4.5 : Kağıthane – Şişli İlçeleri (Genel Görünüş).



Şekil 4.6 : Beyoğlu İlçesi (Stadyum Alanı) (Url-9).



Şekil 4.7 : Haliç Bölgesi – Haliç Tersane Alanı
(Url-10).

5. ŞEHİR PLANLAMA SÜREÇLERİNİN KENTSEL MEKAN VE ARAZİ DİNAMİKLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİLERİNİN İNCELENMESİ – İSTANBUL’DA ÖRNEK ALAN İNCELEMESİ

Tez çalışmasında ele alınan temel problem şehir planlama kararlarının, stratejik kararların alındığı, belirli bir vizyon temelli üst ölçek plan kararlarından bağımsız olarak oluşturulduğu durumlarda; yörenin bütününe kapsamayan, noktasal değer artışları oluşmasıdır. Buradan hareketle çalışmadaki temel amaç farklı özellikleri olan bölgelerdeki şehir planlama kararlarının ve bu kararların verildiği plan oluşum süreçlerinin kentsel mekanda arazi değer artışları üzerindeki etkilerinin gösterilmesidir.

Yukarıda temel problem ve bu problemin irdelenmesi amaçlanan konu belirtilmektedir. Bu doğrultuda belirli kabuller üzerinden problemi örnek alan üzerinde test edebilmek için belirli yöntemlere ihtiyaç bulunmaktadır.

Plan oluşum süreçleri ve mekansal kararların arsa pazarı, arazi değerleri ve ekonomik rant oluşumu üzerindeki etkilerine yönelik varsayımlar çalışma yönteminin belirlenmesine esas teşkil edecek olan temel konulardır.

5.1 Yöntem Belirlemede Esas Alınan Araştırma Soruları ve Varsayımlar

Tez çalışmasında irdelenmesi amaçlanan sorular şunlardır;

- Kentsel arazi değerlerinde dengesiz ölçülerde artışlar var mıdır?
- Kentteki ekonomik getiri ve rantın oluşmasında planlama kararlarının rolü veya etkisi var mıdır var ise bunlar hangi planlama kararlarıdır?
- Kentteki ekonomik getiri ve rantın oluşmasında parsel bazında plan kararlarının rolü veya etkisi var mıdır?
- Hangi kentsel planlama oluşum süreçleri neticesinde kentsel mekanda arazi değerlerinde değişimler gerçekleşmektedir.

Tez çalışmasında irdelenmesi amaçlanan sorular aşağıdaki varsayımlar çerçevesinde ele alınmaktadır;

Temel Varsayım: - Planlama Kararları – Arazi Değerleri İlişkisi:

Şehir planlama kararlarının arazi değerleri üzerindeki etkisi yakın çevredeki arazi kullanım özelliklerine göre farklılaşır, o nedenle planın dışsal tutarlılığı ve kentsel mekanı etkileme derecesi önemlidir.

İkincil Varsayımlar:

Bazı plan kararları, ticari faaliyetler; komşuluk birimleri ve çevresinde ekonomik aktivite oluşturarak, ekonomik etkinliği artırır, arsalarda değer artışı meydana gelir. Bazı plan kararları ise kullanımlar için kısıtlama getirdiğinden dolayı arazi kullanımının yanı sıra arazi değeri üzerinde de kısıtlayıcı rol oynayabilmektedir.

Kentsel yeşil alan plan kararları, arazi değer artışları üzerinde etkili olmaktadır. Kentsel yeşil alanların büyüklük, kullanılabilirlik, tasarım vb. özellikleri arazi değer artışları üzerinde farklı etkiler oluşmasına sebep olmaktadır.

Sağlık tesis alanı plan kararları arazi değer artışları üzerinde etkili olmaktadır. Sağlık tesis alanı plan kararları nazım imar planı kararları çerçevesinde, bulunduğu bölgede kentsel talep ve ihtiyaçlar doğrultusunda planlandığında arazi değer artışları üzerinde olumlu etkiler oluşturmaktadır.

Şehir planlama kararları oluşturulduğu andan itibaren, kararın türü ve niteliğine göre oluşturulduğu alana bitişik parsellerdeki arazi değerlerini etkiler. Bitişik parsellere cephesi olan tüm sokak ve caddeler değer değişimlerinden etkilenir.

5.2 Çalışmanın Aşamaları

5.2.1 Alan seçimi

Şehir planlama kararlarının arazi değer artışları üzerindeki etkileri, tez çalışmasının 4. bölümünde İstanbul kenti için yapılmış olan değerlendirmelere göre, farklı özellikleri olan bölgelerde incelenmektedir. “Üst Ölçek Planlara Göre Hazırlanmış Nazım İmar Planı Kararları” yönünden Beyoğlu ve “Üst Ölçek Planlardan Bağımsız Olarak Hazırlanmış Parsel Bazında Plan Kararları” yönünden de Şişli İlçeleri olarak

belirlenmiş olan analiz bölgelerinde uygulanacak yöntem olarak şu aşamalar belirlenmiştir;

1. Planlama süreçleri içerisinde 2006-2010 yılları arasındaki planlama kararlarının saptanması, kararların nitelikleri ve oluşum süreçleri bakımından sınıflanarak, dönemlerinin ve mekansal dağılımlarının ortaya konması,
2. 2006 ve 2010 yılları için, 1. analiz neticesinde oluşacak bölgeler dahilinde, ele alınan planlama kararlarının verildiği alanlara bitişik parsellere cepheli sokak ve caddelere ilişkin maliye bakanlığı arazi m² birim değerlerinin ve değer artışlarını saptanması,
3. Saptanmış olan arazi değer artışlarına göre plan kararları dahilinde etkilenme bölgelerinin oluşturulması,
4. Etkilenme bölgelerindeki arazi değer artışlarının yine 2006 ve 2010 yılları için, 1. analizde belirlenen plan kararlarıyla karşılaştırmalı analizinin yapılması, bu dönemdeki arazi değer artışları ile geçmiş dönemlere göre farklılaşma olup olmadığının incelenmesi,
5. Her bir analiz alanının hem kendi içinde hem de birbirleriyle gruplandırma, korelasyon ve regresyon analizleri ile kıyaslanarak benzerlik ve farklılık gösteren özelliklerinin saptanması; bu çerçevede öncelikle plan kararları etkilenme bölgeleri kapsamındaki sokak ve caddelerin nasıl bir dağılım sergilediğinin görülebilmesi için gruplandırma analizi, ardından farklı plan bölgelerindeki arazi değeri artış oranları ile plan kararları arasındaki ilişkide farklılaşma olup olmadığının saptanması için korelasyon analizi ve son olarak da arazi değeri artış oranları ile plan kararları arasındaki ilişkinin düzeyinin belirlenmesi için regresyon analizlerinin yapılması,

Yukarıda belirtilen yönteme ait aşamaların uygulanması ile plan oluşum süreçleri ve mekansal kararların arazi değerleri boyutunda mekanda ne ölçüde farklılıklar oluşturduğu konusunda fikir sahibi olmak ve sonuçları karşılaştırmak mümkün olmaktadır.

5.2.2 Kullanılan değişkenler

Çalışmada belirli değişkenler ve veri tabanları kullanarak tez çalışmasında ele alınan problemle ilgili araştırma sorularının irdelenmesi ve değerlendirilmesi amaçlanmaktadır. Çalışmada esas alınan bağımlı ve bağımsız değişkenler şunlardır;

Bağımlı değişken:

Sokak ve caddelerin 2006-2010 dönemi arazi değeri artışları (Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nın yayınlamış olduğu arsa ve arazi m² birim değerleri kullanılarak elde edilmiştir).

Bağımsız değişkenler:

Fonksiyon alanlarına ilişkin plan kararları (Kamu ve özel sektör yatırımları);

- Sosyal Donatı Alanları (Yeşil Alanlar, Kültürel Tesis Alanları, Sosyal Tesis Alanları, Sağlık Tesis Alanları)
- İdari Tesis Alanları (Kamu Kullanımına ayrılan Yönetim Merkezi Alanları)
- Eğitim Alanları (niversite Alanları, Ortaöğretim Tesis Alanları, Meslek Lisesi Alanları)
- Konut Alanları (Gecekondulu nleme Bölgeleri)
- Ticaret – Hizmet – Konut (Karma Kullanım) Alanları (Ofis, Ticaret Merkezi, Alışveriş Merkezleri, Konut Alanları)
- Ticaret-Turizm Alanları (Ofis, Ticaret Merkezi, Otel Alanları)
- Transfer Merkezi Alanları (Otopark Alanları, Ticaret Alanları, Alışveriş Merkezleri)
- Emsal artışı öneren plan kararları
- Emsal kısıtlayıcı plan kararları

5.2.3 Veri tabanlarının oluşturulmasında yararlanılan kaynaklar

Değişkenlerle ilgili veri tabanlarının oluşturulmasında yararlanılan kaynaklar şunlardır:

- Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı'nın yayınlamış olduğu arsa ve arazi m² birim değerleri (1998, 2002, 2006, 2010 yılları).

Söz konusu değerler kullanılarak, planlama kararlarının verildiği alanlara bitişik parsellere cepheli sokak ve caddelere ilişkin arazi m² birim değerleri saptanmış, bu değerlerin 2006-2010 yılları artış oranlarının yanısıra 1998-2002-2006 yılları arasındaki artış oranları belirlenmiş ve artış oranlarındaki değişim incelenerek bu değerlerin 2006-2010 yılları arasındaki plan kararlarıyla karşılaştırmalı analizleri yapılmıştır. Bu çalışmada arazi değerleri belirlenirken TÜFE'ye (Tüketici Fiyatları Endeksi) göre değer dönüşümleri yapılmıştır.

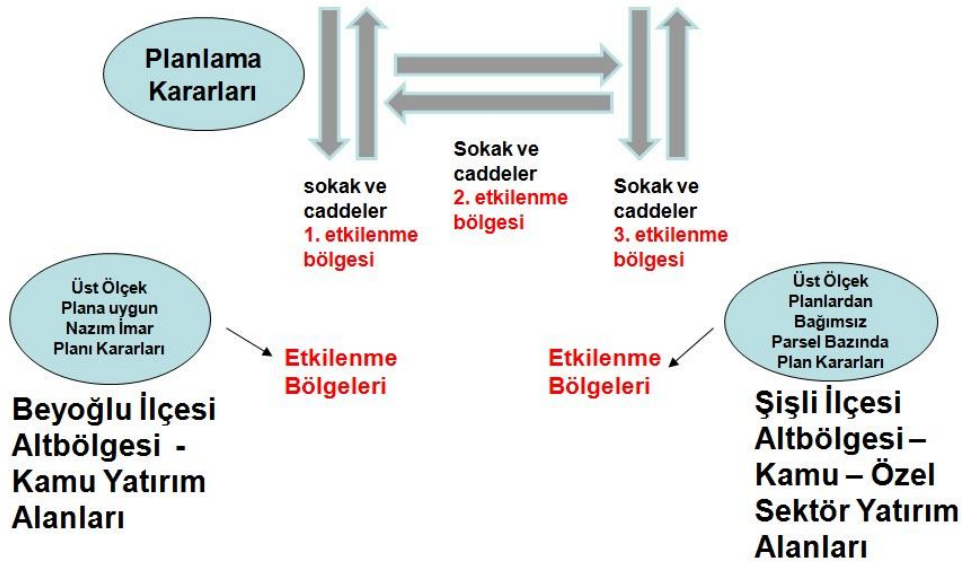
- İstanbul Büyükşehir ve ilçe belediyeleri tarafından hazırlanan onaylı plan paftaları
- İstanbul Büyükşehir ve ilçe belediyeleri tarafından hazırlanan plan raporları
- İstanbul Büyükşehir ve ilçe belediyelerinde hazırlanan, planlara ilişkin her türlü belge ve dökümanlar
- İlçe Belediyeleri tarafından arazi değerlerinin belirlenmesinde esas alınan Milli Emlak Genel Tebliği
- Çalışma alanına ilişkin geçmişe dönük ve günümüze ait uydu fotoğrafları.

5.2.4 Etkilenme bölgelerinin belirlenmesi

Çalışmada alan çalışması için esas alınan varsayımlardan sonuncusunda “Şehir planlama kararları oluşturulduğu andan itibaren, kararın türü ve niteliğine göre oluşturulduğu alana bitişik parsellerdeki arazi değerlerini etkiler. Bitişik parsellere bağlanan sokak ve caddelere cepheli parsellerde de arazi değerleri planlama kararlarına bağlı olarak etkilenir. Etkilenme derecesi planlama kararına olan mesafe arttıkça düşer.” denilmektedir. Bu varsayıma bağlı olarak arazi değerleri etkisinde olan ulaşım alanları (sokak ve caddeler), 3 farklı etkilenme bölgesi oluşturmaktadır. Burada etkilenme alanları oluşturulurken ulaşım alanları baz alınmıştır. Planlama kararlarına cepheli sokak ve caddeler 1. etkilenme bölgesini, bu sokak ve caddelere bağlanan sokak ve caddeler 2. etkilenme bölgesini, 2. bölgedeki sokak ve caddelere bağlanan sokak ve caddeler ise 3. etkilenme bölgesini oluşturmaktadır. Etkilenme düzeylerinin plan kararlarından uzaklaştıkça düştüğü varsayımına bağlı olarak, çalışma alanlarında 3 etkilenme bölgesi oluşturulduğunda tanımlı altbölgelerin oluşması sebebiyle sokak ve caddeler öncelikle 3 etkilenme bölgesiyle sınırlandırılmış daha sonra örneklem sayısının arttırılması ve daha geniş bir bölgede

analiz yapılması amacıyla 3 etkilenme bölgesinin çevresinde yer alan sokak ve caddeler de değerlendirme içine alınmıştır (Şekil 5.1).

Bu çerçevede bu bölümde Beyoğlu İlçesinden seçilmiş olan “Nazım İmar Planı Kararları”nın bulunduğu ve Şişli İlçesi’nden seçilmiş olan “Parsel Bazında Plan Kararları”nın bulunduğu altbölgelerde çalışma yönteminin 3. aşaması uygulanarak örnek alanda elde edilen sonuçlar ortaya konmakta ve plan oluşum süreçlerinin arazi değer artışları üzerindeki etkileri gösterilmektedir. Elde edilen sonuçlar, plan oluşum süreçleri ve plan kararları ile arazi dinamikleri arasında anlamlı ilişki olup olmaması ve yaratılan ekonomik değerın incelenen bölge bütününde nasıl dağıldığı konusunda ele alınan problem ve varsayımların test edilmesi açısından önemlidir.



Şekil 5.1 : Etkilenme bölgeleri.

5.3 Beyoğlu – Şişli İlçeleri Alt bölgeleri Alan Çalışması

Tez çalışması için Beyoğlu İlçesi içinden seçilmiş olan altbölge; nazım imar planı kararları ile uygulamaların görüldüğü, kamu yatırımlarının birarada olduğu bir altbölge özelliği taşımasından dolayı seçilmiştir. Şişli İlçesi içinden seçilmiş olan altbölge ise parsel bazında plan kararları ile uygulamaların görüldüğü, hem kamu hem de özel sektör yatırımlarının birarada olduğu ve ayrıca Şişli İlçesi içinde arazi değerlerinin tez çalışması için seçilen 2006-2010 dönemi öncesi belirli bir doygunluk seviyesine gelmemiş bir altbölge özelliği taşımasından dolayı seçilmiştir.

Alan araştırmasının 1. aşaması; çalışma bölgelerinde planlama süreçleri içerisinde 2006-2010 dönemi planlama kararlarının saptanması, kararların nitelikleri ve oluşum süreçleri bakımından sınıflanarak, dönemlerinin ve mekansal dağılımlarının ortaya konması olarak belirlenmiştir. Çalışma bölgeleri; Beyoğlu İlçesi sınırları içinde yer alan nazım imar planı kararları sonucu gelişen bölgeler ile Şişli İlçesi sınırları içinde yer alan parsel bazında plan kararları sonucu gelişen bölgelerdir. Bu bölümde öncelikle bu bölgelerdeki planlama süreçleri aktarılmakta, ardından bu bölgelerde uygulama süreçlerinin yaşandığı 2006-2010 dönemine ilişkin oluşturulan plan kararlarının mekansal dağılımları ortaya konmaktadır.

Alan araştırmasının 2. aşaması; yine 2006-2010 döneminde 1. analiz neticesinde oluşacak bölgeler dahilinde ele alınan planlama kararlarının verildiği alanlara bitişik parsellere cepheli sokak ve caddelere ilişkin birim m² arazi değerlerinin saptanması ve bu değerlerin söz konusu dönemler için, 1. analizde belirlenen plan kararlarıyla karşılaştırmalı analizinin yapılmasıdır. Çalışmada 2006-2010 döneminin ele alınma sebebi; seçilen bölgelerde hem nazım imar planı kararlarının hem de parsel bazında plan kararlarının oluşturulmuş olması ve bu kararlara ilişkin uygulamaların kentsel mekanda gerçekleşmiş olmasıdır. Bu dönem içinde; Beyoğlu İlçesi ve çevresinde kamu yatırımları ağırlıklı olarak nazım plan kararları oluşturulmakta iken, Şişli İlçesi ve çevresinde ise kamu yatırımları yanısıra özel sektör yatırımları olarak parsel bazında plan kararları oluşturulmuştur. Çalışmada Beyoğlu İlçesi içinden ve Şişli İlçesi içinden çalışma için en uygun özellikleri taşıyan alanlar seçilerek bu alanlar için çalışmanın 2. yöntemi uygulanmakta ve plan kararlarına bitişik parsellere cepheli sokak ve caddelere ilişkin birim m² arazi değerleri saptanmakta, söz konusu sokak ve caddelerin 2006-2010 yılları arasındaki artış oranları çıkarılmakta ve bu değerlerin 2006-2010 yılları itibarıyla plan kararlarıyla karşılaştırmalı analizi yapılmaktadır.

Alan araştırmasının 3. aşaması, her bir analiz alanının hem kendi içinde hem de birbirleriyle gruplandırma, korelasyon ve regresyon analizleri ile kıyaslanarak benzerlik ve farklılık gösteren özelliklerinin saptanmasıdır. Dolayısıyla bu aşamada 2006-2010 yılları için belirlenen, sokak ve caddelerin arazi değeri artış oranları bağımlı değişken, bu sokak ve caddelerin etkilenme alanı içinde olan plan kararları da bağımsız değişken olarak kabul edilerek gruplandırma, korelasyon ve regresyon analizleri ile arazi değerleri-plan kararları ilişkisi ortaya konmaktadır.

5.3.1 Altbölgelerde planlama süreçleri

5.3.1.1 Beyoğlu İlçesi altbölgesi

Beyoğlu ilçesi altbölgesini kapsayan alanda ve yakın çevresinde özellikle 1980 sonrası dönemdeki birbirinden farklı planlama süreçleri ve uygulamalar günümüzdeki kentsel makroformun oluşumunda etkili olmuştur. Bu çerçevede 1980 sonrası dönemdeki kentsel planlama faaliyetleri şunlardır;

- 1981 Haliç Düzenleme Üst Kurulu – 1/5000 Ölçekli Ana Arazi Kullanım Kararları:
- 1985 Haliç Düzenleme Alanı 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Nazım İmar Planı
- 1990 İstanbul Tarihi Yarımada 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı
- 2003 tt’li 1/5000 Ölçekli Eyüp Merkez Revizyon Nazım İmar Planı
- 2005 tt’li 1/5000 Ölçekli Dolapdere Piyalepaşa Bulvarı Nazım İmar Planı
- 2009 tt’li Beyoğlu Kentsel Sit Alanı 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı
- 2011 tt’li Beyoğlu; Perşembe Pazarı Kentsel Sit Alanı 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı.

Çalışmada 2006-2010 dönemi için arazi değer artışları ile plan kararları ilişkisi incelendiğinden 2009 tt’li Beyoğlu Kentsel Sit Alanı 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı esas alınmıştır.

5.3.1.2 Şişli İlçesi altbölgesi

Şişli İlçesi altbölgesini kapsayan alan ve yakın çevresinde özellikle 2000’li yıllar planlama süreçleri açısından önemli gelişmelerin yaşandığı dönem olmuştur. 1980’li yıllarda Büyükdere Aksı boyunca Maslak Bölgesi’nin finans merkezi olarak gelişimi sonrası yakın civarındaki konut alanları ve gelişme alanlarında planlama faaliyetleri gerçekleşmiş, özellikle Ayazağa Bölgesi ve civarında 2000’li yıllarda farklı planlama süreçleri etkisinde mekansal değişim ve dönüşüm süreci hız kazanmıştır. Bu çerçevede bu bölgede mekansal anlamda önemli etkiler oluşturan kentsel planlama faaliyetleri şunlardır;

- 1991 Onaylı Ayazağa Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

- 2001 Onaylı Kağıthane İlçesi 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı
- 2003 Onaylı Ayazağa Mahallesi 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı
- 2011 Onaylı 1/5000 Ölçekli Cendere Vadisi Nazım İmar Planı.

2003 Onaylı Ayazağa Mahallesi Revizyon Nazım İmar Planı'nın 2003 ile 2008 yılları arasında iptal olması ve bölgenin plansız kalması nedeniyle, bölgede mevzii imar planları ve diğer münferit planlar ile uygulamalar bulunmakta olup bunun yanı sıra 2003 onaylı Ayazağa Mahallesi Revizyon Nazım İmar Planı üzerinde yapılmış olan plan değişiklikleri ile de uygulamalar gerçekleşmektedir. Söz konusu mevzii imar planı ve plan değişikliklerine ilişkin veriler çizelge 5.1'de görülmektedir. Çalışmada 2006-2010 dönemi için arazi değer artışları ile plan kararları ilişkisi incelendiğinden Çizelge 5.1'de yer alan plan kararları esas alınmıştır.

Çizelge 5.1 : Ayazağa Bölgesi mevzii imar planları, diğer münferit planlar ve plan değişiklikleri.

PLAN TÜRÜ	TARİHİ	NO:	1/5000 ÖLÇEKLİ PLAN DURUMU	
			ADI	ONAY TARİHİ
MEVZİİ İMAR PLANI VE DİĞER MÜNFERİT PLANLAR	2006 -2010 ARASI	1	GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ MEVZİİ İMAR PLANI	21.07.2008
		2	KÜLTÜR TESİS ALANI MEVZİİ PLANI	27.11.2006
		3	TRANSFER MERKEZİ ALANI – MEVZİİ PLANI	24.11.2009
		4	TİCARET - TURİZM ALANI, SPOR ALANI, HASTANE ALANI, PARK ALANI MEVZİİ İMAR PLANI	14.06.2008
		5	TİC +HİZM + KONUT MEVZİİ PLAN Rezidans-İşmerkezi-Kültür Merkezi Avm)	07.12.2007
		6	TURİZM+TİCARET ALANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	14.06.2008
		7	PARSEL İBB HİZMET BİNASI - METRO İST. MERKEZİ - SAĞLIK TES. AL. PLAN DEĞ.	07.12.2007

5.3.2 Plan kararları mekansal dağılımı

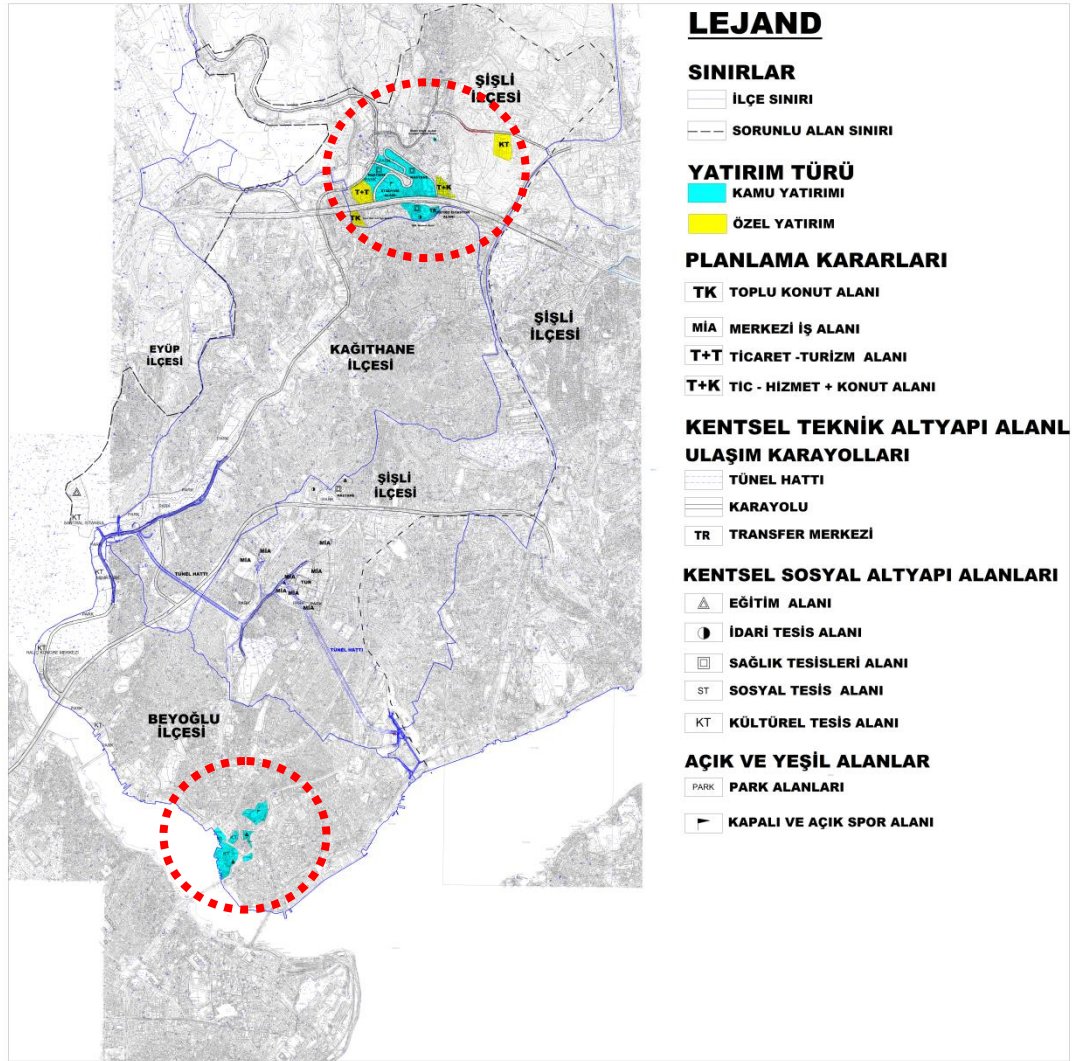
Beyoğlu ve Şişli İlçeleri altbölgeler kapsamında aktarılmış olan planlama süreçleri neticesinde alan çalışması olarak seçilen bölgede belirli plan kararlarının etkisiyle fiziksel mekanda birbirinden farklı uygulamalarla değişim ve dönüşüm süreci yaşanmaktadır. Yukarıda sözü edilen planlama süreçleri kapsamında mekanda uygulama alanına yansımakta olan plan kararlarının fonksiyon ve yatırım türleri açısından sınıflandırılması, plan kararlarının arazi dinamikleri bakımından mekansal etkilerinin saptanması açısından yol gösterici nitelik taşımaktadır.

Bu kapsamda tez çalışmasında uygulanan alan araştırmasının 1. aşaması; planlama süreçleri içerisinde 2006-2010 dönemindeki planlama kararlarının saptanması, kararların nitelikleri ve oluşum süreçleri bakımından sınıflanarak bu kararların dönemlerinin ve mekansal dağılımlarının ortaya konması, olarak belirlenmiştir. Dolayısıyla bu aşamada 2006-2010 dönemindeki planlama kararları saptanarak, kararların fonksiyon alanları ve yatırım türlerine göre bir sınıflaması yapılmıştır (Çizelge 5.2).

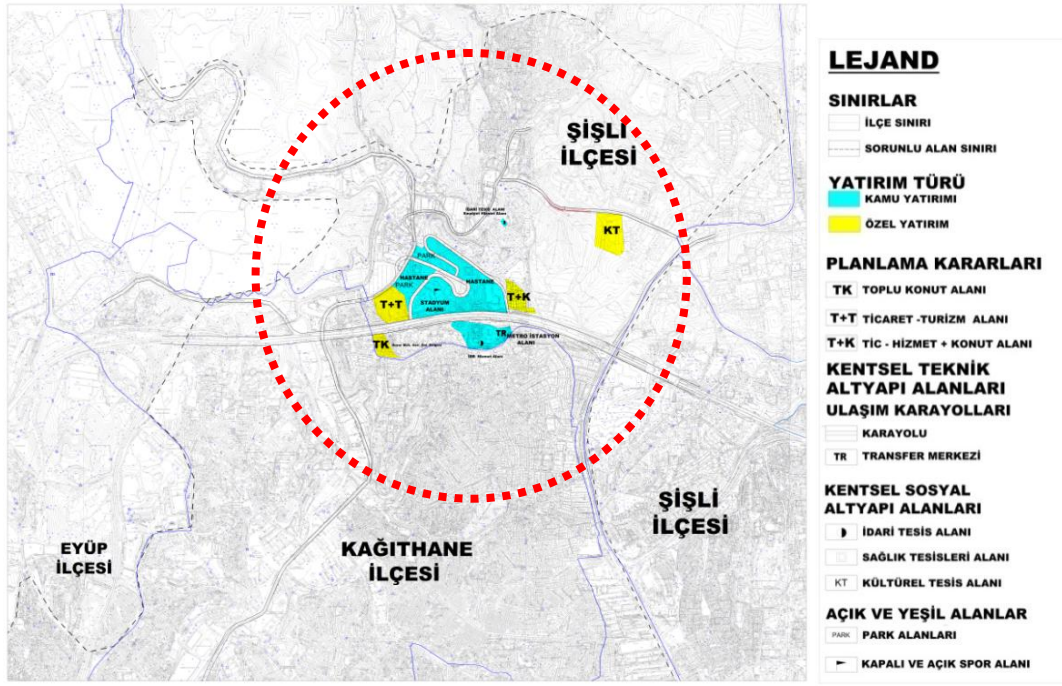
Çizelge 5.2 : Beyoğlu – Şişli İlçeleri örnek alan kapsamında plan kararlarının fonksiyon ve yatırım türlerine göre sınıflandırılması.

PLAN KARARLARI	
KAMU YATIRIMI	ÖZEL YATIRIM
Eğitim Tesis Alanları	Ticaret, Hizmet, Konut Alanları
Altyapı Projeleri	Ticaret, Turizm Alanları
İdari Tesis Alanları (Emniyet Birimleri)	Toplu Konut Alanları
Spor Alanları (Stadyum Alanları)	Spor Alanları (Stadyum Alanları)
Sağlık Tesis Alanları (Hastane vb.)	Kültürel Tesis Alanları
Park Alanları	İdari Tesis Alanları
Kültürel Tesis Alanları, Sosyal Tesis Alanları	Sağlık Tesis Alanları (Hastane Al.)

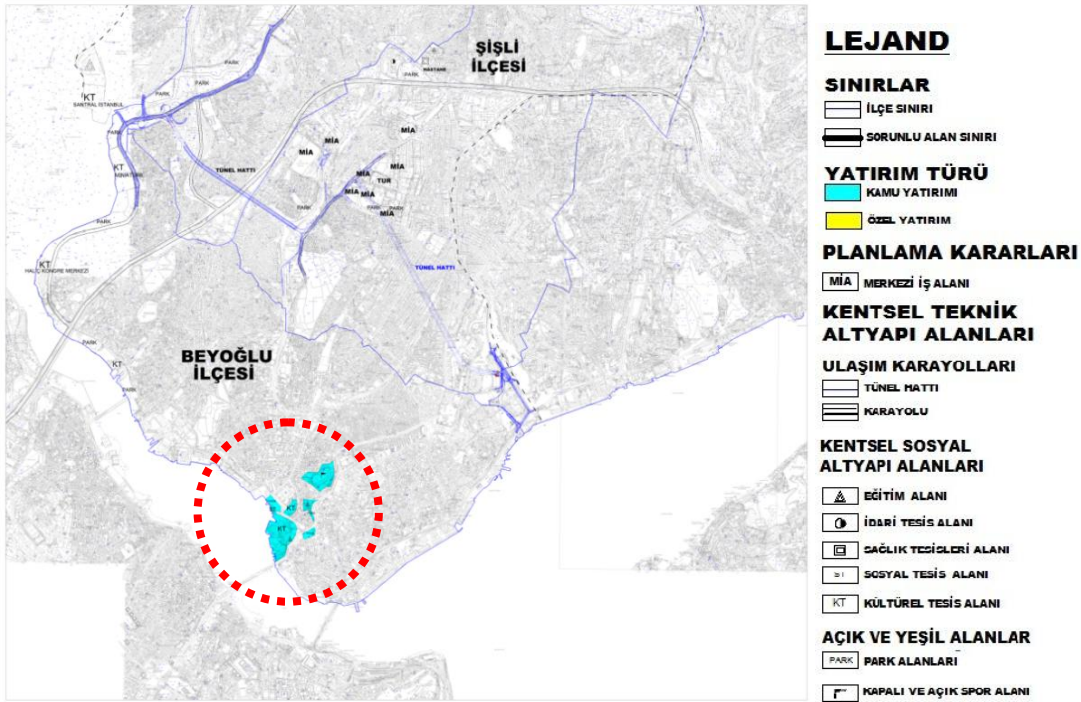
Çalışma yönteminin 1. aşamasının bir parçası olarak Çizelge 5.2'ye göre sınıflandırılan plan kararlarının mekansal dağılımı Şekil 5.2'de görülmektedir. Tez çalışmasının 4. bölümünde ele alınmış olan İstanbul Çevre Düzeni Planı oluşum sürecinin değerlendirilmesi ile tespit edilmiş olan sorunlu alanları içeren sınır ve o sınır içinde tez çalışmasında ele alınan altbölge Şekil 5.2'de gösterilmektedir. Şekil 5.3'de parsel bazında plan kararlarının verildiği Şişli İlçesi altbölgesi, Şekil 5.4'te ise nazım imar planı kararlarının verildiği Beyoğlu İlçesi altbölgesi gösterilmektedir.



Şekil 5.2 : Beyoğlu – Şişli İlçeleri örnek alan kapsamında fonksiyon ve yatırım türlerine göre plan kararları.



Şekil 5.3 : Şişli İlçesi örnek alan kapsamında fonksiyon ve yatırım türlerine göre plan kararları.



Şekil 5.4 : Beyoğlu İlçesi örnek alan kapsamında fonksiyon ve yatırım türlerine göre plan kararları.

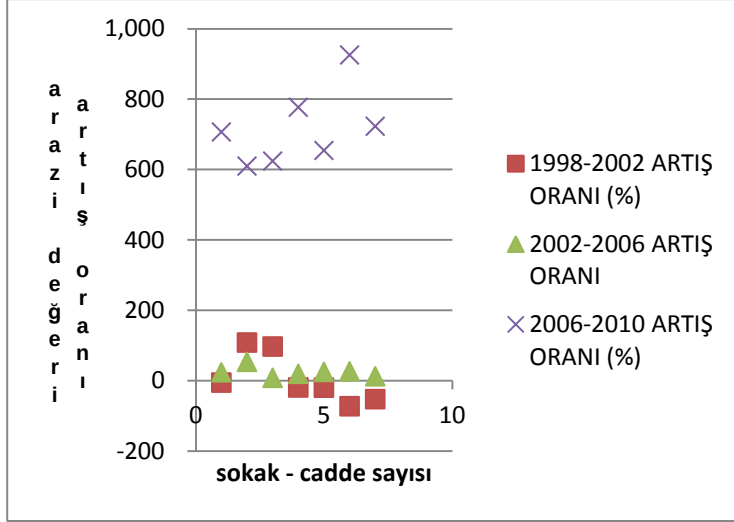
5.3.3 Plan kararları – arazi değerleri ilişkisi

Bu bölümde tez çalışması için uygulanan alan araştırmasının 2. aşaması gerçekleştirilerek, 2006-2010 döneminde Beyoğlu ve Şişli İlçeleri içinden belirlenen altbölgeler dahilinde ele alınan planlama kararlarının verildiği alanlara bitişik parsellere cepheli sokak ve caddelere ilişkin birim m² arazi değerlerinin saptanması, bu değerlerin 2006-2010 yılları artış oranlarının yanısıra 1998-2002-2006 yılları arasındaki artış oranlarının belirlenmesi ve artış oranlarındaki değişimin incelenmesi ve bu değerlerin 2006-2010 yılları arasındaki plan kararlarıyla karşılaştırmalı analizinin yapılması olarak sağlanmıştır.

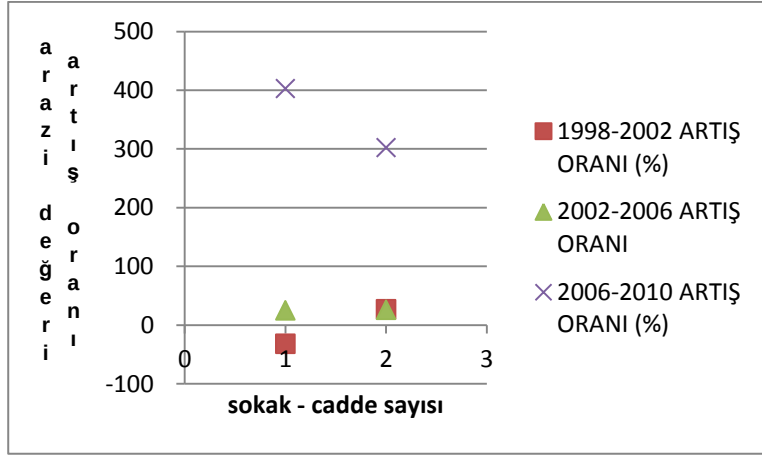
Çalışma yönteminin 2. aşaması dahilinde çalışmanın bu bölümünde öncelikle 1. aşamada belirtilen ve ele alınan bölgeler içinden Beyoğlu ve Şişli İlçesi'nin bir bölümündeki yatırım kararları ve bu kararların mekansal dağılımı dahilinde kararların yer aldığı parsellere bitişik parsellerin cephe aldığı sokak ve caddelerin 1998, 2002, 2006 ve 2010 yılları arasındaki arazi değerleri ve değişim oranları saptanmıştır. Bu çalışmada arazi değerleri belirlenirken TÜFE'ye (Tüketici Fiyatları Endeksi) göre değer dönüşümleri yapılmıştır. Sokak ve caddeler belirlenirken yatırım kararlarının verildiği parsellere bitişik bütün parseller ve bu parsellere cepheli sokak ve caddeler değerlendirmeye alınmış, yatırım kararının verildiği parsellere cepheli sokak ve caddeler 1. etkilenme alanı, bu sokak ve caddelere bağlanan sokak ve caddeler 2. etkilenme alanı, 2. etkilenme alanını oluşturan sokak ve caddelere bağlanan sokak ve caddeler ise 3. etkilenme alanları olarak belirlenmiştir. Bu bölüm Beyoğlu ve Şişli Bölgeleri için hazırlanmış olup sırasıyla Beyoğlu ve Şişli bölgeleri örnek alan çalışmaları aktarılacaktır.

5.3.3.1 Beyoğlu İlçesi'nde plan kararları etkilenme bölgeleri analizi

Beyoğlu İlçesi, kamu yatırımları ağırlıklı olarak nazım imar planı kararları oluşturularak gelişen bir yerleşme niteliğindedir. Çalışmada nazım imar planı kararlarıyla gelişim gösteren, kamu yatırımlarının bir arada yer aldığı bir altbölge seçilerek çalışmanın 2. analizi uygulanmıştır.



Şekil 5.5 : Beyoğlu İlçesi 1. etkilenme bölgesinde 1998 yılı arazi değeri 0-50TL arası değişen sokak ve caddelerin arazi değeri artış oranları.

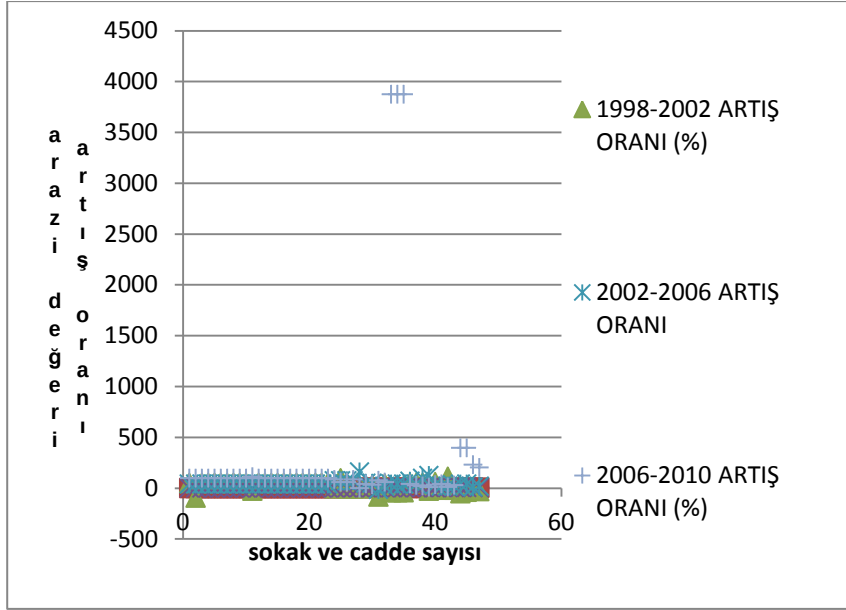


Şekil 5.6 : Beyoğlu İlçesi 1. etkilenme bölgesinde 1998 yılı arazi değeri 50-100TL arası değişen sokak ve caddelerin arazi değeri artış oranları.

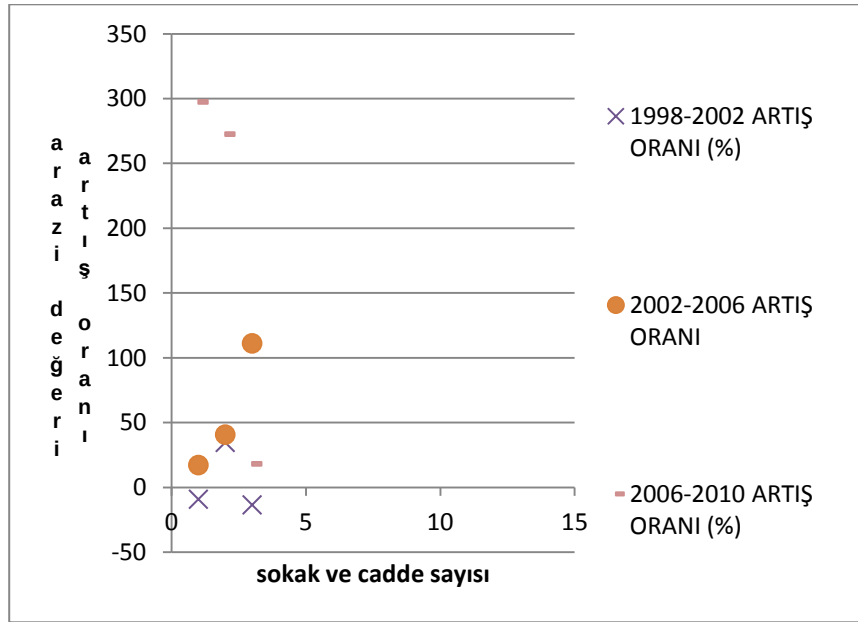
Şekil 5.7’de yatırım kararlarına bitişik parseller kırmızı renkte taranarak parsellere cepheli bütün sokak ve caddeler belirgin hale getirilmiştir.

Birinci, ikinci ve üçüncü etkilenme alanlarını oluşturan sokak ve caddeler etkilenme alanları baz alınarak sınıflandırılmış ve bu sokak ve caddelerin 1998-2002, 2002-2006 ve 2006-2010 yılları artış oranları, TÜFE verileri kullanılarak hesaplanmıştır.

İncelemeye alınan 1998 yılı itibariyle sokak ve caddelerin, arazi değerleri sayısal büyüklükleri farklı değerlerde olduğundan, 1998 yılı arazi değerleri sayısal büyüklükleri birbirine benzer olan sokak ve caddeler (0-50tl, 50-100tl, 100-150tl) birlikte değerlendirmeye alınmıştır. Yatırım kararları 2006-2010 yılları arasında



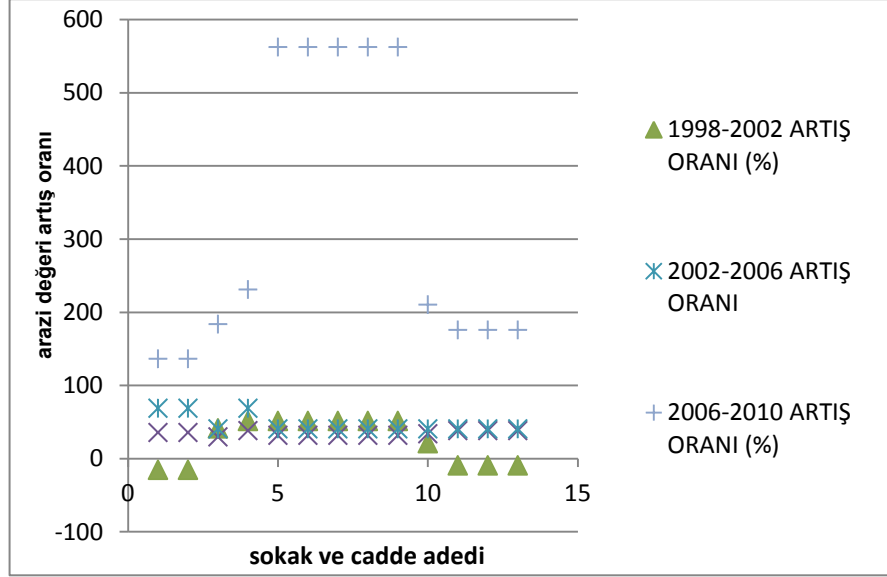
Şekil 5.8 : 2002 yılı arazi değeri 0-5TL arası değişen sokak ve caddelerin 2006-2010 yılı arazi değer artış oranları.



Şekil 5.9 : 2002 yılı arazi değeri 10-15TL arası değişen sokak ve caddelerin 2006-2010 yılı arazi değer artış oranları.

Birinci, ikinci ve üçüncü etkilene alanlarını oluşturan sokak ve caddeler tüm etkilene alanları birlikte baz alınarak sınıflandırılmış ve bu sokak ve caddelerin 1998-2002, 2002-2006 ve 2006-2010 yılları artış oranları, TÜFE verileri kullanılarak hesaplanmıştır. 2002 yılından itibaren sokak ve caddelerin arazi değerleri sayısal büyüklükleri farklı değerlerde olduğundan, 2002 yılı arazi değerleri birbirine benzer olan sokak ve caddeler (0-5tl, 10-15tl, 20-25tl) birlikte değerlendirmeye alınmıştır. Yatırım kararları 2002 ve 2006 yılı sonrasında onaylanmış olan imar

planları ile oluşturulmuştur. Sokak ve caddelerin plan kararları öncesindeki 2002 yılı arazi değerleri birbirine yakınlık gösterenler kendi içinde sınıflanarak tablo ve grafikler oluşturulmuştur. Genel itibariyle özellikle 2006-2010 yılı artış oranlarında diğer dönemlere göre yüksek derecede artışlar olduğu görülmektedir (Şekil 5.8, 5.9, 5.10).



Şekil 5.10 : 2002 yılı arazi değeri 20-25TL arası değişen sokak ve caddelerin 2006-2010 yılı arazi değer artış oranları.

Hem Beyoğlu İlçesi, hem de Şişli İlçesi örnek alanlarında etkilenme alanlarını oluşturan sokak ve caddelerde 1998, 2002, 2006 ve 2010 yıllarının tümünde 4 yıllık periyotlardaki arazi değeri artış oranları incelendiğinde en yüksek orandaki artışların 2006-2010 yılları arasında gerçekleşmiş olduğu görülmektedir. Seçilen örnek alanlarda, uygulama alanına aktarılmış olan kent planlama kararlarının da 2006-2010 yılları arasında oluşturulmuş olması, planlama kararları ile arazi değerleri artış oranları arasında paralellik olduğunu göstermektedir. Bu sonuç, farklı plan oluşum süreçleri ile oluşturulmuş olan planlama kararları ile arazi değerleri ilişkisinin saptanabilmesi açısından önemlidir. Çalışmanın bundan sonraki aşamalarında çalışma alanında 5. bölümde açıklanan çalışma yönteminin tüm aşamaları kullanılarak çalışma bölgesinde uygulanan plan oluşum süreçlerinin kent mekanında arazi değer artışları üzerindeki etkileri gösterilecektir. Elde edilen sonuçlar, plan oluşum süreçleri ve plan kararları ile arazi değerleri arasında anlamlı ilişki olup olmaması ve yaratılan değerın incelenen bölge bütününde nasıl dağıldığı konusunda ele alınan problem ve varsayımların test edilmesi açısından önemlidir.

5.4 Plan Kararları – Arazi Değer Artışları Karşılaştırmalı Analizi

Çalışmanın bu bölümünde 2 farklı örnek alan birlikte ele alınarak, incelenen arazi değerleri - yatırım kararları ilişkisinin niceliksel verilerle ortaya konması amaçlanmakta olup; etkilenme bölgeleri kapsamında 2 farklı örnek alan analiz edilmektedir.

Öncelikle plan kararları etkisinde olduğu varsayılan 121 sokak ve cadde ile çalışmaya başlanmış, mahalle bazında 1.,2.ve 3. derece etkilenme alanlarının dışında kalan sokak ve caddeler de çalışmaya dahil edilerek söz konusu sokak ve caddelerin durumunun da ortaya konması için birbirinden farklı planlama süreçlerinin yaşanmış olduğu Beyoğlu ve Şişli İlçeleri’nden 2 farklı bölgeyi kapsayan 187 adet sokak ve cadde için bağımlı (arazi değer artışları) ve bağımsız (plan kararları) değişkenlerin, SPSS programı kullanılarak aralarındaki ilişkinin saptanması amaçlanmıştır. Tez çalışması kapsamında plan kararları ile sokak ve caddelerin değer artışları arasında ilişki olduğu varsayımından yola çıkılarak çalışma dahilinde öncelikle; plan kararları etkilenme bölgeleri kapsamında sokak ve cadde gruplamasına göre analiz, ikinci olarak korelasyon analizi, sonrasında da regresyon analizi yapılarak ilişkilerin tanımlanması amaçlanmaktadır.

Çalışmada ilk olarak plan kararları etkilenme bölgeleri kapsamında sokak ve cadde gruplamasına göre analiz yapılmasının sebebi; plan kararları etkilenme bölgeleri kapsamındaki sokak ve caddelerin hem nazım plan bölgesinde hem de parsel bazında plan bölgesinde nasıl bir dağılım sergilediğinin saptanarak iki farklı bölgede farklılaşma olup olmadığının belirlenmesidir.

Çalışmada sokak ve cadde gruplamasına göre analiz yapılarak sokak ve caddelerin iki farklı plan bölgesindeki dağılımlarının saptanmasının ardından ikinci olarak korelasyon analizi yapılmaktadır. Korelasyon analizinde; sokak ve caddelerin arazi değeri artış oranlarının hem nazım plan kararları hem de parsel bazında plan kararları için korelasyon katsayıları saptanarak iki farklı plan bölgesindeki arazi değeri artış oranları ile plan kararları arasındaki ilişkide farklılaşma olup olmadığı belirlenmektedir. Sonuç olarak hem sokak ve cadde gruplamasına göre analiz hem de ardından yapılan korelasyon analizi sonuçları göstermektedir ki nazım plan bölgesi ile parsel bazında plan bölgesi hem etkilenme bölgelerindeki sokak ve caddelerin

arazi değeri artış oranı dağılımları hem de arazi değeri artış oranları ile plan kararları ilişkisi yönünden birbirinden farklılaşmaktadır. Yapılan analizler neticesinde ortaya çıkan sonuç doğrultusunda, iki farklı plan bölgesi birbirinden ayrı tutularak regresyon analizi yapılmıştır. Regresyon analizinde öncelikle sokak ve caddelerin arazi değeri artış oranları ile nazım plan kararları sonrasında da parsel bazında plan kararları arasındaki ilişkiler ve söz konusu ilişkilerin düzeyi ortaya konmaktadır.

Sokak ve cadde gruplamasına göre analiz yapılırken plan kararları ve 1. 2. ve 3. derece etkili sokak ve caddeler ile etkisiz sokak ve caddeler hem nazım plan kararları hem de parsel bazında plan kararları kapsamında arazi değerlerinin %20'lik dilimler halinde gruplandırılmasıyla karşılaştırılmakta ve plan kararları ile arazi değerleri arasında nasıl bir ilişki olduğu bu %20'lik gruplara bakılarak araştırılmaktadır.

Çalışmanın bundan sonraki aşamasında ikili ilişkilerin saptanması için korelasyon ve regresyon analizleri yapılmıştır. Önce plan kararları etkisindeki sokak ve caddeler için ardından da plan kararları etkisinde bulunmayan sokak ve caddeler de dahil edilerek 187 sokaklık örneklem için korelasyon ve regresyon analizleri yapılmıştır. Öncelikle bağımlı ve bağımsız değişkenler arasındaki ilişkinin tanımlanabilmesi adına SPSS programı yardımıyla korelasyon analizi yapılmıştır. Bu analizde bağımlı değişken olan arazi değerleri artış oranları ile bağımsız değişkenlerin ikili ilişkilerinin ortaya konması amaçlanmıştır. Korelasyon analizinin ardından regresyon analizi yine SPSS programı kullanılarak yapılmıştır. Regresyon analizi ile bağımlı değişken olan arazi değerleri artış oranları ile her bir bağımsız değişkenin birlikte değerlendirildiğinde nasıl bir etki gerçekleştiğinin saptanabilmesi amaçlanmaktadır.

5.4.1 Sokak ve cadde gruplamasına göre analiz

Sokak ve cadde gruplamalarına göre ikili ilişkilerin analizi öncelikle plan kararları etkisinde olduğu varsayılan 121 sokak ve cadde ile sonrasında mahalle bazında 1., 2. ve 3. etkilenme bölgesi dışında kalan sokak ve caddeler de çalışmaya dahil edilerek 187 sokak ve cadde ile oluşturulmuştur. 187 sokak ve caddedeki arazi değeri artış oranları küçükten büyüğe %20lik dilimler halinde 5 farklı dilime ayrılmış ve her dilim için nazım imar planı kararları ile parsel bazında plan kararları etkisindeki sokak ve cadde sayıları etkilenme dereceleri de dikkate alınarak hesaplanmıştır (Çizelge 5.3).

%20'lik dilimler içinde en yüksek dilimde arazi değerleri artış oranı ortalaması 2.16, 4. dilimde 0.88, 3. dilimde 0.46, 2. dilimde 0.09, en düşük dilimde ise 0'dır. Bütün sokak ve caddelerin birlikte değerlendirildiğinde arazi değeri artış ortalamaları ise 0.72'dir. Dolayısıyla 4. ve 5. dilimlerde kalan sokak ve caddeler en üst 2 dilimi oluşturmaktadır ve genel ortalamanın üstünde arazi değeri artış oranına sahiptir (Çizelge 5.3).

Çizelge 5.3 : Etkilenme bölgeleri bazında sokak ve caddelerin plan kararlarına göre dağılımı.

ARAZİ DEĞERLERİ ARTIŞ ORANLARI	NAZIM PLAN				PARSEL BAZINDA PLAN				TOPLAM
	1. ETKİ	2. ETKİ	3. ETKİ	ETKİSİZ	1. ETKİ	2. ETKİ	3. ETKİ	ETKİSİZ	
1. – 0	0	0	0	0	0	0	1	37	38
2. – 0.09	0	0	0	0	1	2	18	16	37
3. – 0.46	0	2	2	5	2	7	19	0	37
4. – 0.88	9	15	10	3	0	0	0	0	37
5. – 2.16	5	13	8	0	8	4	0	0	38
TOPLAM	14	30	20	8	11	13	38	53	187

Nazım plan kararları etkisindeki sokak ve caddeler, %20'lik dilimler içindeki adetleri itibariyle incelendiğinde,

- Ortalamanın üstünde olan 4. dilim için; 9 adet sokak ve cadde 1. etkilenme bölgesinde, 15 adet sokak ve cadde 2. etkilenme bölgesinde, 10 adet sokak ve cadde 3. etkilenme bölgesinde, 3 adet sokak ve cadde etkisiz bölgededir. Bu durum 1. etkilenme bölgeleri haricindeki 2. ve 3. etkilenme bölgelerindeki sokak ve cadde sayısının fazlalığını göstermektedir.
- Ortalamanın üstünde olan 5. dilim için; 5 adet sokak ve cadde 1. etkilenme bölgesinde, 13 adet sokak ve cadde 2. etkilenme bölgesinde, 8 adet sokak ve cadde 3. etkilenme bölgesindedir. Bu durum yine 4. dilimde olduğu gibi 5. dilimde de 1. etkilenme bölgeleri haricindeki 2. ve 3. etkilenme bölgelerindeki sokak ve cadde sayısının fazla olduğunu göstermektedir.

Ayrıca nazım imar planı kararları ile parsel bazında plan kararları etkisindeki sokak ve caddelerin oransal dağılımının görülebilmesi için kendi plan bölgesi içindeki

yüzdesel oranları da yine etkilenme dereceleri de dikkate alınarak hesaplanmıştır (Çizelge 5.4).

Nazım plan kararları etkisindeki sokak ve caddeler, kendi bölgesi içindeki yüzdeleri itibariyle incelendiğinde;

- Ortalamanın üstünde olan 4. dilim için; %12.5 oranında 1. etkilenme bölgesinde, %20.83 oranında 2. etkilenme bölgesinde, %13.89 oranında 3. etkilenme bölgesinde, %4.16 oranında da etkisiz bölgede olduğu görülmektedir. Bu durum 1. etkilenme bölgeleri haricindeki 2. ve 3. etkilenme bölgelerindeki sokak ve caddelerde de yüksek değer artışları gerçekleştiğini göstermektedir (Çizelge 5.4).

Çizelge 5.4 : Etkilenme bölgeleri bazında sokak ve caddelerin plan kararlarına göre yüzdesel dağılımı.

	NAZIM PLAN %				
ARTIŞ ORANLARI	1. ETKİ	2. ETKİ	3. ETKİ	ETKİSİZ	TOPLAM
1. – 0	0	0	0	0	0
2. – 0.09	0	0	0	0	0
3. – 0.46	0	2.78	2.78	6.94	12.5
4. – 0.88	12.5	20.83	13.89	4.16	51.38
5. – 2.16	6.94	18.06	11.11	0	36.11
TOPLAM	19.44	41.67	27.78	11.1	100
	PARSEL BAZINDA PLAN %				
ARTIŞ ORANLARI	1. ETKİ	2. ETKİ	3. ETKİ	ETKİSİZ	TOPLAM
1. – 0	0	0	0.87	32.17	33.04
2. – 0.09	0.87	1.74	15.65	13.91	32.17
3. – 0.46	1.74	6.08	16.52	0	24.34
4. – 0.88	0	0	0	0	0
5. – 2.16	6.95	3.48	0	0	10.43
TOPLAM	9.56	11.3	33.04	46.08	100

- Ortalamanın üstünde olan 5. dilim için; %6.94 oranında 1. etkilenme bölgesinde, %18.06 oranında 2. etkilenme bölgesinde, %11.11 oranında 3.

etkilenme bölgesinde, %0 oranında da etkisiz bölgede olduğu görülmektedir. Bu durum yine 4. dilimde olduğu gibi 5. dilimde de 1. etkilenme bölgeleri haricindeki 2. ve 3. etkilenme bölgelerindeki sokak ve caddelerde yüksek değer artışları gerçekleştiğini göstermektedir.

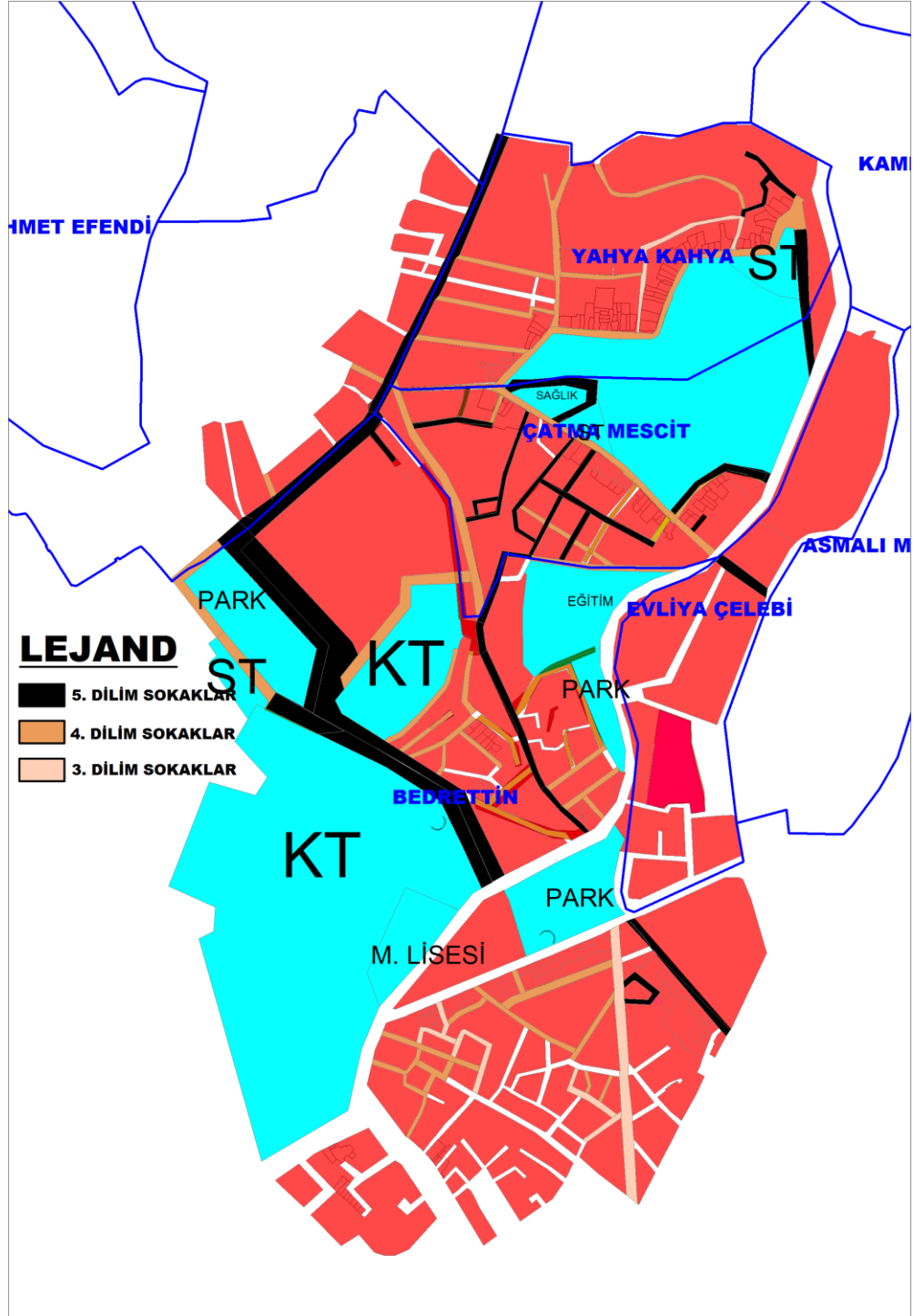
Sonuç olarak; Çizelge 5.3 ve 5.4'den de görüleceği üzere nazım plan bölgesinde plan kararları etkilenme bölgeleri içindeki sokak ve caddelerin arazi değeri artış oranlarının yüksek değerlerde olduğu görülmektedir fakat bazı sokak ve caddelerin etkilenme dereceleri düşse dahi arazi değeri artış oranlarının yükseldiği görülmektedir.

Burada sokak ve caddelere ilişkin olarak araştırmada kullanılan Maliye Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu birim m² değerlerinin nasıl oluşturulduğu konusunun incelenmesi gerekli görülmüştür. Çalışmada sokak ve caddelerin arazi değeri artış oranları hesaplanırken Maliye Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu birim m² değerleri baz alınmaktadır. Bu veriler ilçe belediyelerinin emlak komisyonları tarafından belirlenen kriterler doğrultusunda hazırlanmakta olup ilçe emlak komisyonlarıyla yapılan görüşmeler sonucunda bu kriterlerin neler olduğu hakkında bilgi edinilmiştir. Sokak ve cadde birim m² değerlerinin belirlenmesinde esas alınan kriterler;

- Sokak ve caddelerin çevresinde geliştirilen plan kararları,
- Sokak ve caddelerin merkeze yakınlığı,
- Sokak ve caddelerin topoğrafik durumu, fiziksel özellikleri, genişliği, kullanım sıklığı vb. özellikleri,
- Sokak ve caddelere cepheli parsellerde yakın zamanda yapılmış olan alım-satım işlemleridir.

Beyoğlu İlçesi altbölgesinde alanda yapılan tespit çalışmaları ve emlakçılarla yapılan görüşmeler neticesinde bazı sokak ve caddelerin etkilenme dereceleri düşse dahi arazi değeri artış oranlarının yükselmesi durumunun nazım plan bölgesi olan Beyoğlu İlçesi Çatma Mescid Mahallesi'ndeki bazı sokak ve caddelerden kaynaklanmakta olduğu tespit edilmiştir (Şekil 5.11). Bu sonuç, söz konusu sokak ve caddelerde plan kararları dışında arazi değerleri üzerinde farklı özellikler ve uygulamaların da etkili olabileceği gerçeğini ortaya koymaktadır. Söz konusu özellikler ve uygulamalar şunlardır;

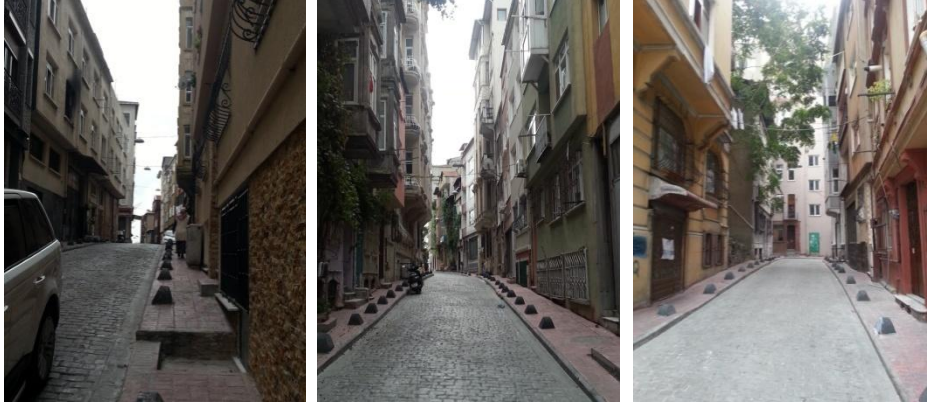
- Yerel belediye tarafından yapılan sokak ve cephe düzenlemeleri, (Mehmet Pehlivan Sokak, Çatma Mescid Sokak, Kuyu Sokak, Mektep Sokak, Çeşme Sokak, Camadan Sokak, Çamlık Sokak, Elektrik Sokak, Derviş Ahmet Sokak, Şişhane Sokak) (Şekil 5.12, 5.13, 5.14, 5.15).



Şekil 5.11 : Beyoğlu İlçesi nazım plan bölgesi sokak ve caddelerde etkilenme bölgeleri bazında arazi değeri artış oranı yüzdelik dilimleri.



Şekil 5.12 : Mehmet Pehlivan Sokak – Çatma Mescid Sokak – Kuyu Sokak.



Şekil 5.13 : Mektep Sokak - Çeşme Sokak - Camadan Sokak.

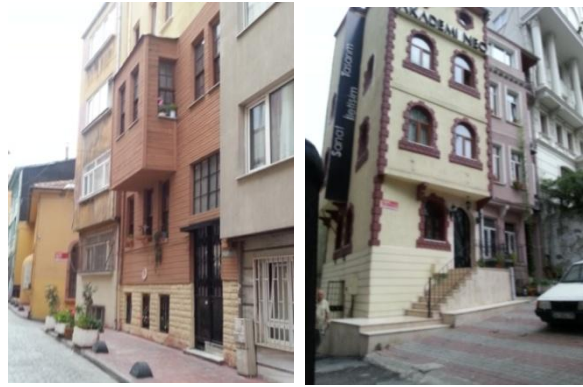


Şekil 5.14 : Elektrik Sokak - Çamlık Sokak.



Şekil 5.15 : Derviş Ahmet Sokak – Şişhane Sokak.

- Sokak ve caddeye cephesi olan binaların yeni ve bakımlı olması, köhnemiş ve kullanılmayan binaların olmaması, (Mehmet Pehlivan Sokak, Çatma Mescid Sokak, Kuyu Sokak, Mektep Sokak, Çeşme Sokak, Camadan Sokak, Çamlık Sokak, Elektrik Sokak) (Şekil 5.16, 5.17)
- Topoğrafya ve eğim bakımından daha elverişli olması, (Çatma Mescid Sokak, Kuyu Sokak, Mektep Sokak, Çeşme Sokak, Camadan Sokak, Çamlık Sokak, Elektrik Sokak, Söğütözü Sokak, Teyyareci Zeki Sokak, Çürüklük Sokak, Hayratçı Sokak, Ayni Ali Baba Sokak, Havuzbaşı Değirmeni Sokak, Nazlı Hanım Sokak, Şişhane Sokak) (Şekil 5.16, 5.17, 5.18)



Şekil 5.16 : Kuyu Sokak – Elektrik Sokak.

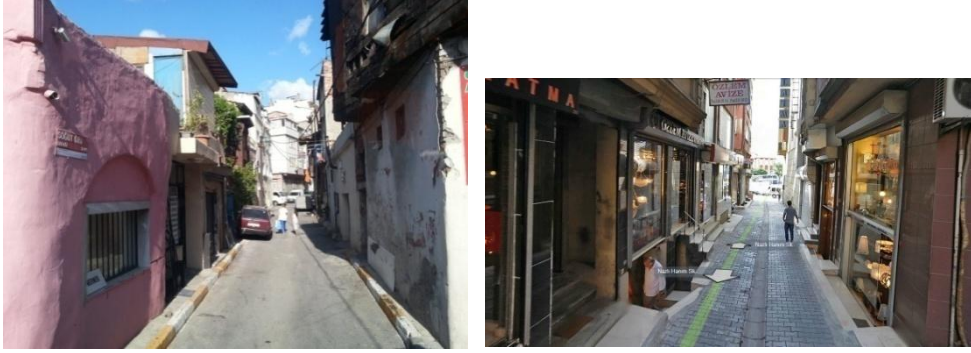


Şekil 5.17 : Çamlık Sokak.

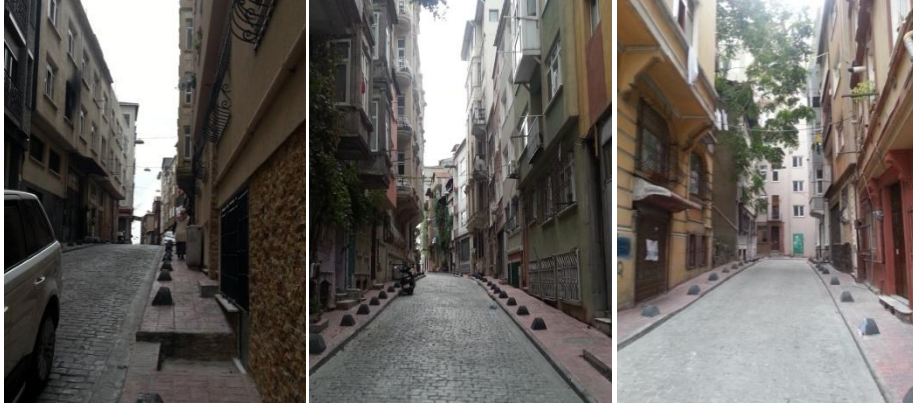


Şekil 5.18 : Hayratçı Sokak-Ayni Ali Baba Sokak-Havuzbaşı Değirmeni Sokak.

- Sosyal çevre ve güvenlik bakımından tercih ediliyor olması, (Mehmet Pehlivan Sokak, Çatma Mescid Sokak, Kuyu Sokak, Mektep Sokak, Çeşme Sokak, Camadan Sokak, Söğütözü Sokak, Çamlık Sokak, Elektrik Sokak) (Şekil 5.12, 5.13, 5.14, 5.19, 5.20)
- Yerel belediyeler tarafından yapılan ulaşım (metro giriş-çıkış alanları) düzenlemeleri, (Ayni Ali Baba Sokak, Ahım Şahım Sokak, Yaşmak Sıyrın Sokak) (Şekil 5.21, 5.22)



Şekil 5.19 : Söğütözü Sokak - Nazlı Hanım Sokak.



Şekil 5.20 : Mektep Sokak – Çeşme Sokak – Camadan Sokak.



Şekil 5.21 : Ayni Ali Baba Sokak - Ahım Şahım Sokak.



Şekil 5.22 : Yaşmak Sıyrın Sokak.

Parsel bazında plan kararları etkisindeki sokak ve caddeler, kendi bölgesi içindeki sayıları ve yüzdeleri itibariyle incelendiğinde;

- Ortalamanın üstünde olan 4. dilim için parsel bazında plan kararları bölgesinde sokak ve cadde bulunmazken, ortalamanın üstünde olan 5. dilim için; %6.95 oranında (8 adet) 1. etkilenme bölgesinde, %3.48 oranında (4 adet) 2. etkilenme bölgesinde, %0 oranında 3. etkilenme bölgesinde, %0 oranında da etkisiz bölgede olduğu görülmektedir.

Sonuç olarak; Çizelge 5.3 ve 5.4'den de görüleceği üzere parsel bazında plan bölgesinde plan kararları etkilenme bölgeleri içindeki sokak ve caddelerin, arazi değeri artış oranlarının yüksek değerlerde olduğu görülmektedir. Ayrıca plan kararlarının etkilenme değerlerini etkilediği varsayımına uygun olarak 1. etkilenme bölgelerindeki sokak ve caddelerde 2. etkilenme bölgelerine göre daha yüksek değer artışları gerçekleşmekte dolayısıyla etkilenme derecesi arttıkça arazi değerleri artış oranları da artmaktadır. Bu durum, söz konusu sokak ve caddelerdeki arazi değeri farklılıklarında parsel bazında plan kararlarının etkili olduğunu göstermektedir.

Ayrıca yapılan analizler neticesinde Çizelge 5.4'ten de anlaşılacağı üzere Beyoğlu İlçesi altbölgesinde nazım plan kararları etkisindeki sokak ve caddelerin arazi değeri artış oranları genel ortalamaya yakın değerlerde, homojen bir dağılım sergilemekte iken Şişli İlçesi altbölgesinde parsel bazında plan kararları etkisindeki sokak ve caddelerin arazi değeri artış oranlarında büyük farklılıklar gözlemlenmektedir. Bu yönüyle iki altbölgenin birbirinden farklı özellik taşıdığı görülmektedir.

5.4.2 Korelasyon analizi

Çalışmanın bu aşamasında, arazi değeri artış oranlarının nazım plan kararları ile parsel bazında plan kararları arasındaki ilişkisinde farklılaşma olup olmadığının

belirlenmesi için plan kararları ile arazi değerleri ilişkisinin korelasyon analizi ile saptanmasına yönelik çalışmalar yapılmıştır. Korelasyon sonuçları elde edilirken bağımlı değişken olarak arazi değerleri artış oranları, bağımsız değişken olarak da “parsel bazında plan kararları” ve “nazım imar planı plan kararları” alansal büyüklükleri ile alınmış, korelasyon analizi uygulanarak plan kararları ile arazi değer artışları arasındaki ikili ilişkiler ortaya konmuştur (Çizelge 5.5). Öncelikle parsel bazında plan kararları ayrı tutulmuş, arazi değerleri artış oranları ile nazım imar planı kararları değerlendirmeye alınarak korelasyon sonuçları saptanmıştır. Sonrasında “nazım imar planı kararları” ayrı tutulmuş ve arazi değerleri artış oranları ile “parsel bazında plan kararları” değerlendirmeye alınarak kısmi korelasyon sonuçları saptanmıştır (Çizelge 5.5).

Çizelge 5.5 : Arazi değerleri artış oranları ile nazım imar planı kararları ve parsel bazında plan kararları ilişkisi korelasyon analizi.

ARAZİ DEĞERLERİ ARTIŞ ORANLARI - PLAN KARARLARI İLİŞKİSİ - KORELASYON ANALİZİ	NAZIM PLAN KARARLARI	PARSEL BAZINDA PLAN KARARLARI
korelasyon - R	,267	,604
Significance (2-tailed) - p	,003	,000
örneklem sayısı	187	187

Bağımlı değişken olarak arazi değerleri artış oranı ile bağımsız değişken olarak nazım imar planı kararları arasındaki ikili ilişki korelasyon analizi ile ortaya konduğunda, $R = 0.267$, $p < .01$ olduğundan arazi değeri artış oranı ile nazım imar planı kararları arasında orta düzeyde pozitif ve anlamlı bir ilişki olduğu görülmektedir (Çizelge 5.5).

Bağımlı değişken olarak arazi değerleri artış oranı ile bağımsız değişken olarak parsel bazındaki plan kararları arasındaki ikili ilişki, korelasyon analizi ile ortaya konduğunda $r = 0.604$, $p < .01$ olduğundan arazi değeri artış oranı ile parsel bazında plan kararları arasında yüksek düzeyde pozitif ve anlamlı bir ilişki olduğu görülmektedir (Çizelge 5.5).

Sonuç olarak “nazım imar planı kararları” ile arazi değerleri ilişkisinde hesaplanan korelasyon katsayısının ($r = 0.267$) “parsel bazında plan kararları” ile arazi değerleri ilişkisinde hesaplanan korelasyon katsayısından ($r = 0.604$) düşük bir değerde olduğu görülmektedir. Bu durum ikili ilişkiler incelendiğinde; parsel bazında

oluşturulan plan kararlarının, arazi değerleri artış oranlarını pozitif olarak etkileme derecesinin nazım imar planı kararlarına göre daha yüksek olduğunu göstermektedir (Çizelge 5.5).

Çalışmanın bundan sonraki aşamasında, bağımlı değişken olan arazi değerleri artış oranları ile bağımsız değişken olan plan kararlarının birlikte etkileme derecelerinin görülebileceği çoklu (stepwise) regresyon analizi yapılarak değişkenler arasındaki ilişkinin tanımlanması amaçlanmaktadır.

5.4.3 Çoklu regresyon analizi

Çoklu regresyon analizi ile kentteki ekonomik getiri ve rantın hangi planlama kararları ile oluştuğunu saptamak amaçlanmaktadır. Korelasyon analizi yapılarak bağımlı değişken arazi değerleri artış oranları ile bağımsız değişkenler arasındaki ikili ilişkilerin irdelenmesi sonucunda “parsel bazındaki plan kararları” ile “nazım imar planı kararları”nın farklı düzeylerde pozitif ve anlamlı bir ilişki oluşturmakta olduğundan hareketle bağımsız değişkenleri oluşturan plan kararlarının birlikte etki ettiklerinde ne düzeyde etki oluşturdıklarını çoklu regresyon analizi ile saptamak amaçlanmaktadır.

Farklı niteliklerine bağlı olarak farklı düzeylerde etkiler oluşturdıkları korelasyon analiziyle saptanmış olan “nazım imar planı kararları” ile “parsel bazındaki plan kararları” çoklu regresyon analizinde de yine birbirinden ayrılarak değerlendirmeye alınmıştır. İlk aşamada arazi değerleri artış oranları ile bağımsız değişken olarak nazım imar planı kararlarının tamamı, öncesinde alansal değerleri (m^2 cinsinden) baz alınarak, sonrasında alansal değerleri dikkate alınmadan çoklu regresyon analizinde değerlendirmeye alınmıştır. İkinci aşamada arazi değerleri artış oranları ile bağımsız değişken olarak parsel bazındaki plan kararlarının tamamı, öncesinde alansal değerleri (m^2 cinsinden) baz alınarak, sonrasında alansal değerleri dikkate alınmadan, son olarak da emsal değerleri değişimi baz alınarak çoklu regresyon analizinde değerlendirmeye alınmıştır.

5.4.4 Nazım imar planı sonuçları

5.4.4.1 Alan büyüklüklerine göre analiz

Arazi değerleri artış oranları ile tüm nazım imar planı kararları, etkileme alanında olduğu varsayılan sokak ve caddelere, aynı bölge içerisindeki etkisi olmadığı

varsayılan sokak ve caddelerin eklenmesiyle 72 adet örneklem üzerinde çoklu regresyon analizinde değerlendirmeye alınmıştır.

Çizelge 5.6 : Arazi değerleri artış oranları ile alan büyüklükleri katılarak nazım imar planı ilişkisi - korelasyonlar.

		KORELASYON DEĞERİ
Korelasyon	NAZIM PLAN KARARLARI	1,000
	PARK - MEYDAN ALANI	,154
	SOSYAL TESİS ALANI	,351
	KÜLTÜREL TESİS ALANI	,003
	SPOR ALANI	,354
	SAĞLIK (HASTANE) ALANI	,359
	EĞİTİM LİSE ALANI	-,141

Çoklu regresyon sonuçlarına geçmeden önce arazi değerleri artış oranları ile alansal olarak değerlendirmeye alınmış olan nazım imar planı kararlarının her birinin korelasyon ilişkisi incelendiğinde nazım imar planı kararlarından; sağlık (hastane alanı), spor alanı, sosyal tesis alanı, park meydan alanı ve kültürel tesis alanı planı kararları ile arazi değerleri artış oranları arasında pozitif ve anlamlı bir ilişki olduğu görülmektedir (Çizelge 5.6).

Çizelge 5.7 : Arazi değerleri artış oranları ile alan büyüklükleri katılarak nazım imar planı kararları ilişkisi çoklu regresyon analizinde alınan değişkenler.

MODEL	Variables Entered	Method
1	SAĞLIK (HASTANE) ALANI	Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .050, Probability-of-F-to-remove >= .100).
2	PARK - MEYDAN ALANI	Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .050, Probability-of-F-to-remove >= .100).
a. Bağımlı Değişken: ARAZİ DEĞERLERİ ARTIŞ ORANLARI		

Daha önce Çizelge 5.5’de nazım plan kararları bütün olarak arazi değerleri artış oranları ile korelasyon yöntemiyle karşılaştırılmış ve düşük düzeyde pozitif anlamlılık düzeyi tespit edilmiştir. Bu sonuç nazım imar planı kararlarının yakın çevresinde arazi değer artışları üzerinde etkili olduğunu fakat etkinin düşük seviyede kaldığını ve arazi değeri artışları arasında büyük farklar olmadığını ortaya

koymaktadır. Alansal olarak nazım plan kararlarının çoklu regresyon analizine göre arazi değerleri artış oranlarıyla pozitif anlamlılık içeren nazım imar planı kararları sağlık tesis (hastane) alanı ile park-meydan alanı plan kararlarıdır (Çizelge 5.7).

Arazi değerleri artış oranları ile alansal olarak değerlendirmeye alınmış olan nazım imar planı kararlarından çoklu regresyon analizi sonuçlarına göre anlamlılık içeren plan kararlarının hangileri olduğu ve bu plan kararlarının anlamlılık düzeyini gösteren “R kare” değerleri saptanmıştır. R kare değerleri incelendiğinde, etkili olan sağlık (hastane) alanı ile park-meydan alanında, plan kararları itibariyle düşük ve birbirine yakın değerler gözlenmektedir (Çizelge 5.8).

Çizelge 5.8 : Arazi değerleri artış oranları ile alan büyüklükleri katılarak nazım imar planı kararları ilişkisi çoklu regresyon analizi sonuçları.

	Model	R	R Square	Adjusted R Square	R Square Change	B	BETA	anlamlılık (significance)
1	sabit	,359	,129	,116	,129	,946		,000
	sağlık-hastane alanı					,000	,359	,002
2	sabit	,430	,185	,161	,056	,893		,000
	sağlık-hastane alanı					,000	,411	,000
	park-meydan alanı					1.07E-02	,243	,033

Ayrıca arazi değerleri artış oranları ile alansal olarak değerlendirmeye alınmış olan nazım imar planı kararlarından çoklu regresyon analizi sonuçlarına göre etki gösteren sağlık tesis (hastane) alanı ile park-meydan alanı plan kararlarının birbirine göre etkileme düzeyleri de saptanmıştır. “B” ve “beta” değeri sağlık (hastane) alanı plan kararı için az bir oranla da olsa daha yüksektir. Dolayısıyla sağlık (hastane) alanı etkileme düzeyi, park-meydan alanı etkileme düzeyine yakın ama daha yüksek değerdedir. Düşük seviyelerdeki etki aynı zamanda birbirine yakın bir dağılım göstermektedir (Çizelge 5.8).

Sonuç olarak;

- Nazım imar planı kararları bütününde önerilen sağlık (hastane) tesis alanı ile park-meydan alanı plan kararları, yakın çevrelerindeki arazi değerlerinde düşük seviyelerde artışlar yaratmaktadır.
- Sağlık (hastane) tesis alanı plan kararının arazi değerleri üzerinde meydana getirdiği artışlar park ve meydan alanı plan kararının oluşturduğu etkiden daha fazladır. Sağlık (hastane) tesis alanlarının plan bütünü içinde bölgesel

ihtiyaçlar çerçevesinde, bölgeye hizmet edecek şekilde planlanması kullanılabilirliğini ve önemini arttırmakta, arazi değerlerinde de o ölçüde olumlu etki oluşturmaktadır.

Nazım imar planı kararları alansal olarak değerlendirmeye alındığından elde edilen sonuçların olası sebepleri içinde plan kararlarının farklı fonksiyon alanları olmasının yanısıra plan kararlarının alansal büyüklükleri de yer almaktadır. Sonuçlar üzerinde alansal büyüklüklerin farklı etki oluşturup oluşturmadığını ortaya koymak bakımından çoklu regresyon analizine nazım plan kararlarını alansal büyüklüklerden bağımsız olarak değerlendirmeye almakta fayda vardır. Dolayısıyla çalışmanın bundan sonraki bölümünde nazım imar planı kararları alansal büyüklüklerinden bağımsız olarak sadece var olup olmama durumu belirtilerek çoklu regresyon analizinde değerlendirmeye alınmıştır.

5.4.4.2 Arazi kullanım türlerine göre analiz

Arazi değerleri artış oranları ile tüm nazım imar planı kararları arazi kullanım türlerine bağlı olarak etkileme alanında olduğu varsayılan sokak ve caddelere, aynı bölge içerisindeki etkisi olmadığı varsayılan sokak ve caddelerin eklenmesiyle 72 adet örneklem üzerinde çoklu regresyon analizinde değerlendirmeye alınmıştır.

Çizelge 5.9 : Arazi değerleri artış oranları ile arazi kullanım türlerine göre nazım imar planı kararları ilişkisi korelasyonlar.

		KORELASYON DEĞERİ
Korelasyonlar	<u>NAZIM PLAN KARARLARI</u>	1,000
	PARK - MEYDAN ALANI	,065
	SOSYAL TESİS ALANI	,301
	KÜLTÜREL TESİS ALANI	,089
	SPOR ALANI	,354
	SAĞLIK (HASTANE) ALANI	,359
	EĞİTİM LİSE ALANI	-,141

Çoklu regresyon sonuçlarına geçmeden önce arazi değerleri artış oranları ile alansal değerlerinden bağımsız olarak değerlendirmeye alınmış olan nazım imar planı kararlarının her birinin korelasyon ilişkisi incelendiğinde alansal değerlerde olduğu gibi nazım imar planı kararlarından; sağlık (hastane alanı), spor alanı, sosyal tesis alanı, kültürel tesis alanı ve park meydan alanı planı kararları ile arazi değerleri artış oranları arasında pozitif ve anlamlı bir ilişki olduğu görülmektedir (Çizelge 5.9).

Çizelge 5.10 : Arazi değerleri artış oranları ile arazi kullanım türlerine göre nazım imar planı kararları ilişkisi regresyon analizinde alınan değişkenler.

MODEL	Variables Entered	Method
1	SAĞLIK (HASTANE) ALANI	Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .050,
a. Bağımlı değişken: ARAZİ DEĞERLERİ ARTIŞ ORANLARI		

Çizelge 5.11 : Arazi değerleri artış oranları ile arazi kullanım türlerine göre nazım imar planı kararları ilişkisi çoklu regresyon analizi sonuçları.

Model	R	R Square	Adjusted R Square	R Square Change	B	BETA	anlamlılık (significance)
1							
sabit					,946		,000
sağlık-hastane alanı	,359	,129	,116	,129	,207	,359	,002

Arazi değerleri artış oranları ile alandan bağımsız olarak arazi kullanım türlerine göre değerlendirmeye alınmış olan nazım imar planı kararlarından çoklu regresyon analizi sonuçlarına göre anlamlılık içeren plan kararları ve bu plan kararlarının anlamlılık düzeyini gösteren “R kare” değerleri saptanmıştır. Arazi kullanım türlerine göre çoklu regresyon analizi sonuçlarında arazi değerleri artış oranlarıyla pozitif anlamlılık içeren nazım imar planı kararı olarak yalnızca sağlık tesis (hastane) alanı görülmektedir. (Çizelge 5.10). Sağlık (hastane) alanına ilişkin Beta değeri de saptanmıştır (Çizelge 5.11).

Sonuç olarak;

- Nazım imar planı kararlarından park ve meydan alanı plan kararlarının alansal büyüklükleri, söz konusu plan kararlarının arazi değer artışları üzerindeki etkisini değiştirmektedir. Park ve meydan alanı plan kararlarının alansal büyüklüğünü arazi değer artışları üzerinde etkili olmasını sağlayan bir etmen olarak görmek mümkündür. Nazım imar planı plan kararları bütünlüğü içinde park ve meydan alanı planlanması arazi değerlerinin değişmesi için tek başına yeterli olmamakta olup alansal büyüklüğüne bağlı olarak arazi değerlerinde değişim söz konusu olmaktadır. Park ve meydan alanları planlamasında alansal büyüklükler ve tasarım ilkeleri ile bu alanların kullanılabilirliği artmakta ve daha fonksiyonel kullanımlar söz konusu olabilmektedir. Dolayısıyla park ve meydan alanlarında kullanılabilirlik, fonksiyonellik ve tasarım kalitesi bu alanların yakın çevresindeki arazi değerlerinde artış oluşturabilecek etmenler durumundadır.
- Nazım imar planı bütünlüğü içinde sağlık (hastane) tesis alanı planlanması ile arazi değerlerinde artış gerçekleşmektedir. Arazi değerlerindeki artıştaki etkinin sağlık (hastane) tesis alanının alansal büyüklüğünden kaynaklanmadığı görülmektedir. Sağlık tesis alanları, nazım imar planı bütününde kent talep ve ihtiyaçları çerçevesinde bölge bütününe hizmet verir nitelikte planlandığında çevresinde arazi değerlerinde düşük düzeylerde artışların meydana geldiğini söylemek mümkündür.

5.4.5 Parsel bazında plan sonuçları

5.4.5.1 Alan büyüklüklerine göre analiz

Arazi değerleri artış oranları ile tüm parsel bazındaki plan kararları, etkileme alanında olduğu varsayılan sokak ve caddelere, aynı bölge içerisinde etkisi olmadığı varsayılan sokak ve caddelerin eklenmesiyle 115 adet örneklem üzerinde çoklu regresyon analizinde değerlendirmeye alınmıştır.

Çoklu regresyon sonuçlarına geçmeden önce arazi değerleri artış oranları ile alansal olarak değerlendirmeye alınmış olan parsel bazındaki plan kararlarının her birinin korelasyon ilişkisi incelendiğinde parsel bazındaki plan kararlarından; ticaret-turizm alanı, transfer merkezi alanı, ticaret-hizmet-konut (karma kullanım) alanı, park meydan alanı, sağlık (hastane) alanı, spor alanı, toplu konut alanı, kültürel tesis alanı

ve ticaret-sağlık-kültür alanı planı kararları ile arazi değerleri artış oranları arasında pozitif ve anlamlı bir ilişki olduğu görülmektedir (Çizelge 5.12).

Çizelge 5.12 : Arazi değerleri artış oranları ile alan büyüklükleri katılarak parsel bazında plan kararları ilişkisi korelasyonlar.

		KORELASYON DEĞERİ
Korelasyonlar	<u>PARSEL BAZINDA PLAN KARARLARI</u>	1.000
	PARK - MEYDAN ALANI	.642
	KÜLTÜREL TESİS ALANI	.018
	SPOR ALANI	.594
	SAĞLIK (HASTANE) ALANI	.640
	TİCARET-HİZMET-KONUT (KARMA KULLANIM) ALANI	.660
	TİCARET-TURİZM ALANI	.693
	TOPLU KONUT ALANI	.056
	TRANSFER MERKEZİ ALANI	.682
	İDARİ TESİS ALANI	-.084

Arazi değerleri artış oranları ile alansal olarak değerlendirmeye alınmış olan parsel bazındaki planı kararlarından çoklu regresyon analizi sonuçlarına göre anlamlılık içeren plan kararlarının hangileri olduğu ve bu plan kararlarının anlamlılık düzeyini gösteren “R kare” değerleri saptanmıştır (Çizelge 5.14). Daha önce Çizelge 5.5’de parsel bazındaki plan kararları bütün olarak arazi değerleri artış oranları ile korelasyon yöntemiyle karşılaştırılmış ve yüksek düzeyde pozitif anlamlılık düzeyi tespit edilmiştir. Bu sonuç parsel bazındaki plan kararlarının yakın çevresinde arazi değer artışları üzerinde etkili olduğunu ve etkinin yüksek seviyelerde gerçekleştiğini ortaya koymaktadır.

Çizelge 5.13 : Arazi değerleri artış oranları ile alan büyüklükleri katılarak parsel bazında plan kararları ilişkisi çoklu regresyon analizinde alınan değişkenler.

MODEL	Variables Entered	Method
1	TİCARET-TURİZM ALANI	Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .050, Probability-of-F-to-remove >= .100).
2	TİCARET-HİZMET-KONUT (KARMA KULLANIM) ALANI	Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .050, Probability-of-F-to-remove >= .100).
3	TRANSFER MERKEZİ ALANI	Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .050, Probability-of-F-to-remove >= .100).
4	TOPLU KONUT ALANI	Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .050, Probability-of-F-to-remove >= .100).

Çizelge 5.14 : Arazi değerleri artış oranları ile alan büyüklükleri katılarak parsel bazında plan kararları ilişkisi çoklu regresyon analizi sonuçları.

Model		R	R Square	Adjusted R Square	R Square Change	B	BETA	anlamlılık (significance)
1	sabit	,693	,480	,475	,480	0.249		0.054
	ticaret-turizm alanı					0	0.693	0
2	sabit	,826	,682	,676	,202	0.049		0.636
	ticaret-turizm alanı					0	0.528	0
	ticaret-hizmet-konut (karma kullanım) alanı					0	0.479	0
3	sabit	,875	,765	,758	,083	0		0.999
	ticaret-turizm alanı					0	0.42	0
	ticaret-hizmet-konut (karma kullanım) alanı					0	0.367	0
	transfer merkezi alanı					0	0.34	0
4	sabit	,896	,803	,796	,039	0.051		0.536
	ticaret-turizm alanı					0	0.337	0
	ticaret-hizmet-konut (karma kullanım) alanı					0	0.342	0
	transfer merkezi alanı					0	0.525	0
	toplu konut alanı					0	-0.254	0

Alansal olarak çoklu regresyon analizi sonuçlarına göre arazi değerleri artış oranlarıyla hem pozitif hem negatif olarak anlamlılık içeren parsel bazındaki plan kararları ticaret-turizm alanı, ticaret-hizmet-konut (karma kullanım) alanı, transfer merkezi alanı ve toplu konut alanı plan kararlarıdır (Çizelge 5.13). Bu plan kararları birlikte etki gösterdiğinde, ticaret-turizm alanı, ticaret-hizmet-konut (karma kullanım) alanı, transfer merkezi alanı pozitif anlamlılık, toplu konut alanı ise negatif anlamlılık içermektedir. R kare değerlerinin 0,480 ile 0,803 arasında değişmekte olduğu dolayısıyla yüksek değerlere ulaşmış olduğu gözlenmektedir (Çizelge 5.14). Ayrıca arazi değerleri artış oranları ile alansal olarak değerlendirmeye alınmış olan parsel bazındaki plan kararlarından çoklu regresyon analizi sonuçlarına göre etki gösteren plan kararlarının birbirine göre etkileme düzeyleri de saptanmıştır. “beta” değerleri dikkate alındığında 1. olarak ticaret-turizm alanı, 2. olarak ticaret-hizmet-konut (karma kullanım) alanı ve 3. olarak da transfer merkezi alanı plan kararları pozitif düzeyde etki oluşturmaktadır. Buna karşın yalnızca toplu konut alanı plan kararları negatif düzeyde etki oluşturmaktadır (Çizelge 5.14).

Sonuç olarak;

- Parsel bazındaki plan kararları yakın çevresindeki arazi değerleri artış oranları üzerinde nazım imar planı kararlarının aksine yüksek düzeylerde etki yaratmaktadır. Bu durumu parsel bazındaki plan kararlarının bölge bütününde oluşturulmuş plan kararlarının bir parçası olmaması, bölge bütünündeki kent talep ve ihtiyaçları doğrultusunda geliştirilmiş olmaması, yalnızca yakın çevresinde fiziksel, ekonomik ve sosyal değişim sağlaması ile açıklamak mümkündür.
- Parsel bazındaki plan kararları alansal değerleriyle değerlendirmeye alındığında, arazi değerleri artış oranları üzerinde olumlu etki yaratan plan kararları; ticaret-turizm alanı, ticaret-hizmet-konut (karma kullanım) alanı ve transfer merkezi alanıdır. Buna karşın toplu konut alanı olumsuz etki yaratmaktadır. Ticaret-turizm alanı, ticaret-hizmet-konut alanı ve transfer merkezi alanı plan kararları, ticari faaliyetlerin, ekonomik aktivitenin, canlılığın oluşmasını sağlayan, çekim merkezleri yaratan plan kararlarıdır dolayısıyla bu özellikleriyle yakın çevresinde arazi değerlerinde yüksek seviyelerde artışlar gerçekleşmektedir. Değerlendirmede alansal büyüklükler hesaba katılmış olduğundan farklılıkların oluşmasında fonksiyon

farklılıklarının yanı sıra alansal farklılıkların da etki yaratmış olması muhtemeldir. Parsel bazındaki plan kararları hem kentsel yerleşme ve çalışma alanlarını hem de donatı alanlarını kapsamaktadır. Arazi değer değişimlerinde fonksiyon türü ile alansal büyüklüğün yanı sıra emsal farklılıklarının da etkin rol oynayabileceği gerçeği göz ardı edilmemelidir.

- Ticaret-turizm alanı, ticaret-hizmet-konut (karma kullanım) alanı ve transfer merkezi alanı plan kararları bölge bütünündeki kent talep ve ihtiyaçları doğrultusunda geliştirilmiş olmaması nedeniyle yakın çevresinde etkili olurken planlama alanından uzaklaştıkça etkinin ortadan kalktığı görülmektedir. Buna karşın park-meydan alanı, spor alanı, kültürel tesis alanı, gibi parsel bazındaki plan kararları hem kentsel ve bölgesel talep ve ihtiyaçlar göz ardı edilerek geliştirilmekte hem de bulunduğu çevrede ekonomik ve ticari aktivite yaratacak bir nitelik taşımadığından arazi değerlerinde değişim meydana gelmemektedir.

5.4.5.2 Arazi kullanım türlerine göre analiz

Arazi değerleri artış oranları ile parsel bazında plan kararları, arazi kullanım türlerine bağlı olarak, etkileme alanında olduğu varsayılan sokak ve caddelere aynı bölge içerisindeki etkisi olmadığı varsayılan sokak ve caddelerin eklenmesiyle 115 adet örneklem üzerinde çoklu regresyon analizinde değerlendirmeye alınmıştır.

Çoklu regresyon sonuçlarına geçmeden önce arazi değerleri artış oranları ile alansal değerlerden bağımsız olarak arazi kullanım türlerine göre değerlendirmeye alınmış olan parsel bazındaki plan kararlarının her birinin korelasyon ilişkisi incelendiğinde parsel bazındaki plan kararlarından; ticaret-turizm alanı, transfer merkezi alanı, ticaret-hizmet-konut (karma kullanım) alanı, sağlık (hastane) alanı, park meydan alanı, spor alanı, toplu konut alanı, kültürel tesis alanı ve ticaret-sağlık-kültür alanı planı kararları ile arazi değerleri artış oranları arasında pozitif ve anlamlı bir ilişki olduğu görülmektedir (Çizelge 5.15).

Arazi kullanım türlerine göre çoklu regresyon analizi sonuçlarında arazi değerleri artış oranlarıyla hem pozitif hem negatif olarak anlamlılık içeren parsel bazındaki plan kararları ticaret-turizm alanı, ticaret-hizmet-konut (karma kullanım) alanı, transfer merkezi alanı, sağlık-hastane alanı, toplu konut alanı ve park-meydan alanı plan kararlarıdır (Çizelge 5.16).

Çizelge 5.15 : Arazi değerleri artış oranları ile arazi kullanım türlerine göre parsel bazında plan kararları ilişkisi korelasyonlar.

		KORELASYON DEĞERLERİ
Korelasyonlar	<u>PARSEL BAZINDA PLAN KARARLARI</u>	1,000
	PARK - MEYDAN ALANI	,428
	KÜLTÜREL TESİS ALANI	,018
	SPOR ALANI	,306
	SAĞLIK (HASTANE) ALANI	,523
	TİCARET-HİZMET-KONUT (KARMA KULLANIM) ALANI	,660
	TİCARET-TURİZM ALANI	,693
	TOPLU KONUT ALANI	,056
	TRANSFER MERKEZİ ALANI	,682
	İDARİ TESİS ALANI	-,079

Arazi değerleri artış oranları ile arazi kullanım türlerine göre parsel bazındaki plan kararlarının çoklu regresyon analizi sonuçlarına göre anlamlılık içeren plan kararlarının hangileri olduğu ve bu plan kararlarının anlamlılık düzeyini gösteren “R kare” değerleri saptanmıştır. R kare değerlerinin 0,480 ile 0,840 arasında değişmekte olduğu dolayısıyla alansal büyüklükler değerlendirildiğindeki duruma paralel şekilde yüksek değerlere ulaşmış olduğu gözlenmektedir (bkn çizelge 5.17). Ayrıca arazi değerleri artış oranları ile arazi kullanım türüne göre ele alınmış olan parsel bazındaki plan kararlarından çoklu regresyon analizi sonuçlarına göre etki gösteren plan kararlarının birbirine göre etkileme düzeyleri de saptanmıştır. “beta” değerleri dikkate alındığında 1. olarak ticaret-turizm alanı, 2. olarak ticaret-hizmet-konut (karma kullanım) alanı ve 3. olarak transfer merkezi alanı, son olarak da park-meydan alanı plan kararları pozitif düzeyde etki oluşturmaktadır. Buna karşın 1.

olarak sağlık-hastane alanı, 2. olarak da toplu konut alanı plan kararları negatif düzeyde etki oluşturmaktadır (Çizelge 5.17).

Çizelge 5.16 : Arazi değerleri artış oranları ile arazi kullanım türlerine göre parsel bazında plan kararları ilişkisi çoklu regresyon analizinde alınan değişkenler.

MODEL	Variables Entered	Method
1	TİCARET-TURİZM ALANI	Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .050, Probability-of-F-to-remove >= .100).
2	TİCARET-HİZMET-KONUT (KARMA KULLANIM) ALANI	Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .050, Probability-of-F-to-remove >= .100).
3	TRANSFER MERKEZİ ALANI	Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .050, Probability-of-F-to-remove >= .100).
4	SAĞLIK (HASTANE) ALANI	Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .050, Probability-of-F-to-remove >= .100).
5	TOPLU KONUT ALANI	Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .050, Probability-of-F-to-remove >= .100).
6	PARK - MEYDAN ALANI	Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .050, Probability-of-F-to-remove >= .100).

Sonuç olarak;

- Parsel bazındaki plan kararlarının alansal büyüklükleri hesaba katılmadığında, yalnızca fonksiyon türlerine göre arazi değer artışları üzerindeki etkileri değerlendirildiğinde alansal değerlendirmeye paralel şekilde yakın çevresinde arazi değerlerinde yüksek düzeyde pozitif olarak etki yaratmakta olduğu görülmektedir. Ayrıca alansal büyüklükler değerlendirmeye katılmadığında da yüksek düzeyde pozitif etki oluşturan fonksiyon türleri alansal değerlendirmedeki sonuçlarla aynıdır. Bu durum

yüksek düzeydeki etkinin alansal büyüklükler yerine fonksiyonun türüne bağlı olarak oluştuğunu göstermektedir.

Çizelge 5.17 : Arazi değerleri artış oranları ile parsel bazında arazi kullanım türlerine göre plan kararları ilişkisi çoklu regresyon analizi sonuçları.

Model		R	R Square	Adjusted R Square	R Square Change	B	BETA	anlamlılık (significance)
1	sabit	,693	,480	,475	,480	0.249		0.054
	ticaret-turizm alanı					5.717	0.693	0
2	sabit	,826	,682	,676	,202	0.049		0.636
	ticaret-turizm alanı					4.359	0.528	0
	ticaret-hizmet-konut (karma kullanım) alanı					3.117	0.479	0
3	sabit	,875	,765	,758	,083	0		0.999
	ticaret-turizm alanı					3.467	0.42	0
	ticaret-hizmet-konut (karma kullanım) alanı					2.39	0.367	0
	transfer merkezi alanı					2.61	0.34	0
4	sabit	,898	,806	,798	,041	0.095		0.262
	ticaret-turizm alanı					3.792	0.459	0
	ticaret-hizmet-konut (karma kullanım) alanı					3.547	0.545	0
	transfer merkezi alanı					3.367	0.439	0
	toplu konut alanı					-1.653	-0.327	0
5	sabit	,912	,831	,824	,026	0.123		0.122
	ticaret-turizm alanı					3.17	0.384	0
	ticaret-hizmet-konut (karma kullanım) alanı					3.232	0.496	0
	transfer merkezi alanı					4.441	0.578	0
	sağlık (hastane) alanı					-1.396	-0.276	0
	toplu konut alanı					-2.129	-0.213	0
6	sabit	,916	,840	,831	,008	0.063		0.441
	ticaret-turizm alanı					2.653	0.321	0
	ticaret-hizmet-konut (karma kullanım) alanı					3.311	0.508	0
	transfer merkezi alanı					4.448	0.579	0
	sağlık (hastane) alanı					-1.441	-0.285	0
	toplu konut alanı					-2.06	-0.206	0
	park alanı					0.571	0.111	0.02

- Parsel bazındaki plan kararlarından ticaret-turizm alanı, ticaret-hizmet-konut (karma kullanım) alanı ve transfer merkezi alanı plan kararları yakın

çevresinde ticari faaliyetlerin, ekonomik aktivitenin, canlılığın oluşmasını sağlayan, çekim merkezleri yaratan plan kararlarıdır. Dolayısıyla bu özellikleriyle yakın çevresinde arazi değerlerinde yüksek seviyelerde artışlar gerçekleşmektedir. Bunun yanı sıra alansal değerlendirmede etkisi bulunmayan park-meydan alanı plan kararı, alansal değerden bağımsız olarak hesaba katıldığında düşük seviyede pozitif etki oluşturmaktadır ki bu durum park-meydan alanlarının; kullanılabilirlik, tasarım kalitesi, ihtiyaç ve taleplere yönelik ve doğru planlanmış olup olmaması gibi kriterlere bağlı olarak etkisinin değişebileceği durumunu ortaya koymaktadır.

- Parsel bazındaki plan kararlarından sağlık-hastane alanı ve toplu konut alanı plan kararları arazi değer artışları üzerinde düşük seviyelerde negatif etki oluşturmaktadır. Sağlık-hastane alanları nazım imar planı bütününde kent talep ve ihtiyaçları çerçevesinde bölge bütününe hizmet verir nitelikte planlandığında çevresinde arazi değerlerinde değer artışı meydana gelirken, parsel bazında, bölgesel talep ve ihtiyaçlar dikkate alınmadan çevresiyle bir bütün olarak doğru planlanmadığında, gürültü, trafik sorunu, otopark ihtiyacı vb. sorunları beraberinde getirmesine bağlı olarak arazi değer artışlarında negatif etkiler yaratabilmektedir. Ayrıca parsel bazında plan kararları değerlendirildiğinde toplu konut alanları plan kararlarının arazi değer artışlarında negatif etkiler oluşturduğu görülmektedir. Parsel bazındaki plan kararlarının arazi değer artışları üzerindeki etkilerini daha doğru ve sağlıklı olarak açıklayabilmek için fonksiyon türlerinin dışında plan kararıyla emsal değeri vb. farklı önerilerin olup olmadığını da ortaya koymakta fayda vardır.

5.4.5.3 Emsal değişikliklerine göre analiz

Arazi değerleri artış oranları ile parsel bazında plan kararları, emsal değişikliği önerileri de hesaba katılarak, etkileme alanında olduğu varsayılan sokak ve caddelere, aynı bölge içerisinde etkisi olmadığı varsayılan sokak ve caddelerin eklenmesiyle 115 adet örneklem üzerinde çoklu regresyon analizinde değerlendirmeye alınmıştır.

Çoklu regresyon sonuçlarına geçmeden önce arazi değerleri artış oranları ile emsal değişiklikleri değerlendirmeye alınmış olan parsel bazındaki plan kararlarının her birinin korelasyon ilişkisi incelendiğinde parsel bazındaki plan kararlarından; ticaret-

turizm alanı, transfer merkezi alanı, ticaret-hizmet-konut (karma kullanım) alanı, sağlık (hastane) alanı plan kararları ile arazi değerleri artış oranları arasında pozitif ve anlamlı bir ilişki olduğu görülmektedir (Çizelge 5.18).

Çizelge 5.18 : Arazi değerleri artış oranları ile emsal değişikliklerine göre parsel bazında plan kararları ilişkisinde korelasyonlar.

		KORELASYON DEĞERİ
Korelasyonlar	<u>PARSEL BAZINDA PLAN KARARLARI</u>	1,000
	PARK - MEYDAN ALANI	.
	KÜLTÜREL TESİS ALANI	,018
	SPOR ALANI	.
	SAĞLIK (HASTANE) ALANI	,523
	TİCARET-HİZMET-KONUT (KARMA KULLANIM) ALANI	,660
	TİCARET-TURİZM ALANI	,693
	TOPLU KONUT ALANI	.
	TRANSFER MERKEZİ ALANI	,682
	İDARİ TESİS ALANI	-,084

Emsal değişiklikleri baz alınan çoklu regresyon analizi sonuçlarına göre arazi değerleri artış oranlarıyla hem pozitif hem negatif olarak anlamlılık içeren parsel bazındaki plan kararları; ticaret-turizm alanı, ticaret-hizmet-konut (karma kullanım) alanı, transfer merkezi alanı ve sağlık-hastane alanı plan kararlarıdır (Çizelge 5.19).

R-kare değerleri incelendiğinde, değerlerin 0,475 ile 0,798 arasında değişmekte olduğu dolayısıyla alansal değerden bağımsız olarak fonksiyon türleri değerlendirildiğindeki duruma paralel şekilde yüksek değerlere ulaşmış olduğu gözlenmektedir (Çizelge 5.20).

Çizelge 5.19 : Arazi değerleri artış oranları ile emsal değişikliklerine göre parsel bazında plan kararları ilişkisi çoklu regresyon analizinde alınan değişkenler.

MODEL	Variables Entered	Method
1	TİCARET-TURİZM ALANI	Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .050, Probability-of-F-to-remove >= .100).
2	TİCARET-HİZMET-KONUT (KARMA KULLANIM) ALANI	Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .050, Probability-of-F-to-remove >= .100).
3	TRANSFER MERKEZİ ALANI	Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .050, Probability-of-F-to-remove >= .100).
4	SAĞLIK (HASTANE) ALANI	Stepwise (Criteria: Probability-of-F-to-enter <= .050, Probability-of-F-to-remove >= .100).
a. Bağımsız Değişken: ARAZİ DEĞERLERİ ARTIŞ ORANLARI		

Plan kararlarından ticaret-turizm alanı, ticaret-hizmet-konut (karma kullanım) alanı ve transfer merkezi alanı pozitif anlamlılık, sağlık-hastane alanı negatif anlamlılık içermektedir. Ayrıca arazi değerleri artış oranları ile emsal değişikliklerine göre ele alınan parsel bazındaki plan kararlarından çoklu regresyon analizi sonuçlarına göre etki gösteren plan kararlarının birbirine göre etkileme düzeyleri de saptanmıştır. “beta” değerleri dikkate alındığında 1. olarak ticaret-turizm alanı, 2. olarak ticaret-hizmet-konut (karma kullanım) alanı ve 3. olarak transfer merkezi alanı plan kararları pozitif düzeyde etki oluşturmaktadır. Buna karşın yalnızca sağlık-hastane alanı plan kararları negatif düzeyde etki oluşturmaktadır (Çizelge 5.20).

Çizelge 5.20 : Arazi değerleri artış oranları ile emsal değişikliklerine göre parsel bazında plan kararları ilişkisi çoklu regresyon analizi sonuçları.

Model		R	R Square	Adjusted R Square	R Square Change	B	BETA	anlamlılık (significance)
1	sabit	,693	,480	,475	,480	,249		,054
	ticaret-turizm alanı					2,859	,693	,000
2	sabit	,826	,682	,676	,202	,049		,636
	ticaret-turizm alanı					2,179	,528	,000
	ticaret-hizmet-konut (karma kullanım) alanı					1,559	,479	,000
3	sabit	,875	,765	,758	,083	-9.99E-02		,999
	ticaret-turizm alanı					1,733	,420	,000
	ticaret-hizmet-konut (karma kullanım) alanı					1,195	,367	,000
	transfer merkezi alanı					,870	,340	,000
4	sabit	,898	,806	,798	,041	,095		,262
	ticaret-turizm alanı					1,896	,459	,000
	ticaret-hizmet-konut (karma kullanım) alanı					1,774	,545	,000
	transfer merkezi alanı					1,122	,439	,000
	sağlık (hastane) alanı					-,826	-,327	,000

Sonuç olarak;

- Parsel bazındaki plan kararlarının emsal değişiklikleri ile arazi değerleri üzerindeki etkileri değerlendirildiğinde; kararların hem alansal değerlendirmeye hem de yalnız fonksiyon türleri ile yapılan analize paralel şekilde yakın çevresinde arazi değerlerinde yüksek düzeyde artış olarak etki yaratmakta olduğu görülmekte, alansal değerlere göre ve alansal değerlerden bağımsız olarak arazi değerlerine etki eden plan kararları aynı zamanda emsal değişikliği getiren plan kararları durumunda olduğundan plan kararlarının emsal değişikliklerinin arazi değeri değişimlerinde etkili rol oynayan bir faktör olduğu görülmektedir.
- Parsel bazındaki plan kararlarından ticaret-turizm alanı, ticaret-hizmet-konut (karma kullanım) alanı ve transfer merkezi alanı plan kararlarına ilişkin emsal artışı önerileri, bulunduğu bölgede ticari faaliyetlerin, ekonomik aktivitenin ve canlılığın oluşmasında etkili olduğundan dolayı aynı bölgede arazi değerlerinin artmasında da etkili olduğu görülmektedir. Buna karşın toplu konut alanı plan kararı alansal olarak ve fonksiyon türü olarak arazi değerlerinde düşük düzeyde olumsuz etki yaratmakta, emsal değişikliği

dikkate alındığında herhangi bir etki yaratmamaktadır. Bu durum toplu konut alanlarının, plan bütünü içinde kentsel talep ve ihtiyaçlar çerçevesinde planlanmadığında ayrıca herhangi bir emsal değişikliği önerilmediğinde arazi değerlerinde artış yaratmadığı sonucunu ortaya koymaktadır.

5.5 Bölüm Sonucu

Çalışma alanı dahilinde; plan kararları ile arazi değer artışları arasındaki ilişkilerin analizi sırasıyla sokak ve cadde gruplamasına göre analiz, korelasyon ve çoklu regresyon yöntemleriyle incelenmiş olup konuya ilişkin saptamalarda bulunulmuştur. Elde edilen sonuçları aşağıdaki şekilde özetlemek mümkündür;

Sokak ve cadde gruplamasına göre analiz sonucunda;

Çalışma alanı dahilinde, Beyoğlu İlçesi örnek alanındaki nazım plan bölgesinde plan kararları etkilenme bölgeleri (1. 2. ve 3. etkilenme bölgesi) içindeki sokak ve caddelerin, arazi değeri artış oranlarının yüksek değerlerde olduğu görülmektedir fakat bazı sokak ve caddelerin etkilenme dereceleri düşse dahi arazi değeri artış oranlarının yükseldiği görülmektedir. Bu durum nazım plan bölgesi olan Beyoğlu İlçesi Çatma Mescid Mahallesi'ndeki sokak ve caddelerde görülmektedir. Bu sonuç, söz konusu sokak ve caddelerde plan kararları dışında arazi değerleri üzerinde farklı özellikler ve uygulamaların da etkili olabileceği gerçeğini ortaya koymaktadır.

Beyoğlu İlçesi altbölgesinde alanda yapılan tespit çalışmaları ve emlakçılarla yapılan görüşmeler neticesinde nazım plan kararları dışında arazi değer artışları üzerinde etkili olan farklı özellikler ve uygulamalar saptanmıştır. Alana ilişkin farklı özellikler; sokak ve caddelere cephesi olan binaların yeni ve bakımlı olması, köhnemiş ve kullanılmayan binaların olmaması, sokak ve caddelerin topoğrafya ve eğim bakımından daha elverişli olması, bölgenin sosyal çevre ve güvenlik bakımından tercih ediliyor olmasıdır. Ayrıca bölgede yerel belediye tarafından gerçekleştirilen bazı uygulamalar plan kararları dışında etkili olan faktörler durumundadır. Bu uygulamalar; yerel belediyeler tarafından yapılan sokak ve cephe düzenlemeleri ile ulaşımaya yönelik olarak metro hattı giriş çıkışlarında yapılan düzenlemelerdir.

Şişli İlçesi altbölgesinde parsel bazında plan kararları etkilenme bölgeleri içindeki sokak ve caddelerin, arazi değeri artış oranları yüksek değerlerde olup plan

kararlarından etkilenme düzeyi arttıkça arazi değerleri artış oranlarının da bu duruma paralel bir şekilde artış göstermekte olduğu görülmektedir.

Ayrıca Beyoğlu İlçesi altbölgesinde nazım plan kararları etkisindeki sokak ve caddelerin arazi değeri artış oranları genel ortalamaya yakın değerlerde, homojen bir dağılım sergilemekte iken Şişli İlçesi altbölgesinde parsel bazında plan kararları etkisindeki sokak ve caddelerin arazi değeri artış oranlarında büyük farklılıklar gözlemlenmektedir. Bu yönüyle iki altbölgenin birbirinden farklı özellik taşıdığı görülmektedir.

Korelasyon analizi sonucunda (Arazi değeri artış oranları ile nazım imar planı ve parsel bazında plan kararları ilişkisi);

Çalışma alanı dahilinde; Şişli İlçesi altbölgesinde parsel bazında oluşturulan plan kararlarının, arazi değerleri artış oranlarını etkileme derecesinin Beyoğlu İlçesi altbölgesindeki nazım imar planı kararlarına göre farklı olduğu ve daha yüksek düzeyde pozitif yönde etki oluşturduğu görülmektedir.

Korelasyon analizi sonuçları göstermektedir ki, fonksiyon türlerinin arazi değer artışları üzerindeki etkilerinin saptanabilmesi için parsel bazındaki plan kararları ile nazım imar planı kararlarının birbirinden ayrılarak kendi içindeki etki düzeylerinin saptanması daha sağlıklı yorum yapılmasına olanak tanımaktadır.

Çoklu regresyon analizi sonucunda (Arazi değeri artış oranları ile nazım imar planı kararları ilişkisi);

Beyoğlu İlçesi altbölgesindeki nazım imar planı kararları bütününde önerilen sağlık (hastane) tesis alanı ile park-meydan alanı plan kararları, yakın çevrelerindeki arazi değerlerinde düşük seviyelerde artışlar yaratmaktadır.

Beyoğlu İlçesi altbölgesindeki nazım imar planı kararları bütününde sağlık (hastane) tesis alanı plan kararının arazi değerleri üzerinde meydana getirdiği artışlar park ve meydan alanı plan kararının oluşturduğu etkiden daha fazladır. Sağlık (hastane) tesis alanlarının plan bütünü içinde bölgesel ihtiyaçlar çerçevesinde, bölgeye hizmet edecek şekilde planlanması kullanılabilirliğini ve önemini arttırmakta, arazi değerlerinde de o ölçüde olumlu etki oluşturmaktadır.

Beyoğlu İlçesi altbölgesindeki nazım imar planı kararlarından park ve meydan alanı plan kararlarının alansal büyüklükleri, söz konusu plan kararlarının arazi değer

artışları üzerindeki etkisini değiştirmektedir. Park ve meydan alanı plan kararlarının alansal büyüklüğünü, arazi değer artışları üzerinde etkili olmasını sağlayan bir etmen olarak görmek mümkündür. Nazım imar planı kararları bütünlüğü içinde park ve meydan alanı planlanması arazi değerlerinin değişmesi için tek başına yeterli olmamakta olup alansal büyüklüğüne bağlı olarak arazi değerlerinde değişim söz konusu olmaktadır. Park ve meydan alanları planlamasında alansal büyüklükler ve tasarım ilkeleri ile bu alanların kullanılabilirliği artmakta ve daha fonksiyonel kullanımlar söz konusu olabilmektedir. Dolayısıyla park ve meydan alanlarında kullanılabilirlik, fonksiyonellik ve tasarım kalitesi bu alanların yakın çevresindeki arazi değerlerinde artış oluşturabilecek etmenler durumundadır.

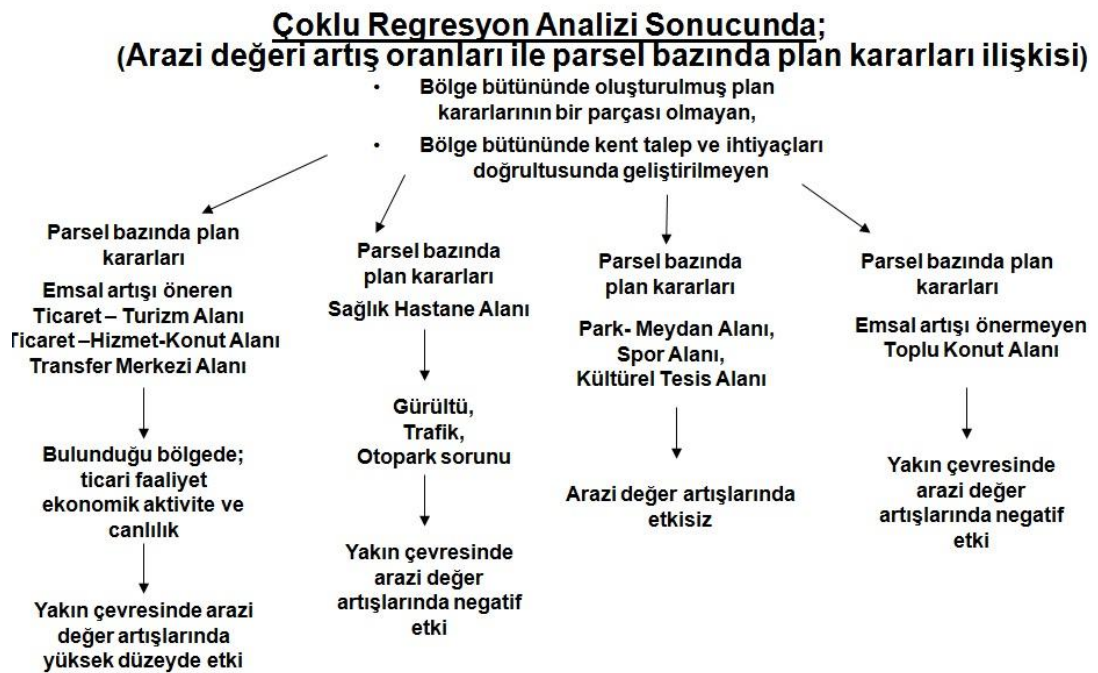
Nazım imar planı bütünlüğü içinde sağlık (hastane) tesis alanı planlanması ile arazi değerlerinde artış gerçekleşmekte iken söz konusu artıştaki etkinin sağlık (hastane) tesis alanının alansal büyüklüğünden kaynaklanmadığı görülmektedir. Sağlık tesis alanları nazım imar planı bütününde kent talep ve ihtiyaçları çerçevesinde bölge bütününe hizmet verir nitelikte planlandığında alansal değeri farklılaşsa dahi çevresinde arazi değerlerinde düşük düzeylerde artışlar meydana geldiğini söylemek mümkündür.

Çoklu regresyon analizi sonucunda (Arazi değeri artış oranları ile parsel bazında plan kararları ilişkisi);

Şişli İlçesi altbölgesindeki parsel bazında plan kararları, yakın çevresindeki arazi değerleri artış oranları üzerinde, Beyoğlu İlçesi altbölgesindeki nazım imar planı kararlarının aksine yüksek düzeylerde etki yaratmaktadır. Bu durumu parsel bazındaki plan kararlarının bölge bütününde oluşturulmuş plan kararlarının bir parçası olmaması, bölge bütünündeki kent talep ve ihtiyaçları doğrultusunda geliştirilmiş olmaması, yalnızca yakın çevresinde değer artışları sağlaması ile açıklamak mümkündür (Şekil: 5.23).

Şişli İlçesi altbölgesindeki parsel bazında plan kararları alansal değerleriyle değerlendirmeye alındığında, arazi değerleri artış oranları üzerinde olumlu etki yaratan plan kararları; ticaret-turizm alanı, ticaret-hizmet-konut (karma kullanım) alanı ve transfer merkezi alanıdır. Buna karşın toplu konut alanı olumsuz etki yaratmaktadır. Ticaret-turizm alanı, ticaret-hizmet-konut alanı ve transfer merkezi alanı plan kararları ticari faaliyetlerin, ekonomik akitvitenin, canlılığın oluşmasını sağlayan, çekim merkezleri yaratan plan kararlarıdır dolayısıyla bu özellikleriyle

yakın çevresinde arazi değerlerinde yüksek seviyelerde artışlar gerçekleşmektedir. Değerlendirmede alansal büyüklükler hesaba katılmış olduğundan farklılıkların oluşmasında fonksiyon farklılıklarının yanı sıra alansal farklılıkların da etki yaratmış olması muhtemeldir. Şişli İlçesi altbölgesindeki parsel bazında plan kararları hem kentsel yerleşme ve çalışma alanlarını hem de donatı alanlarını kapsamaktadır. Arazi değer artışları üzerinde yüksek düzeyde etki oluşturan plan kararlarının aynı zamanda emsal artışı getiren plan kararları olduğu görülmektedir. Dolayısıyla arazi değer değişimlerinde fonksiyon türü ile alansal büyüklüğün yanı sıra emsal farklılıklarının da etkin rol oynayabileceği gerçeği göz ardı edilmemelidir.



Şekil 5.23 : Çoklu regresyon analizinde arazi değeri artış oranları ile parsel bazında plan kararları ilişkisi.

Şişli İlçesi altbölgesindeki parsel bazında plan kararlarından ticaret-turizm alanı, ticaret-hizmet-konut (karma kullanım) alanı ve transfer merkezi plan kararları bölge bütünündeki kent talep ve ihtiyaçları doğrultusunda geliştirilmediğinden yakın çevresinde etkili olurken, planlama alanından uzaklaştıkça etkinin ortadan kalktığı görülmektedir. Buna karşın parsel bazında geliştirilen park-meydan alanı, spor alanı, kültürel tesis alanı plan kararları hem kentsel ve bölgesel talep ve ihtiyaçlar göz ardı edilerek geliştirilmekte hem de bulunduğu çevrede ekonomik ve ticari aktivite yaratacak bir nitelik taşımadığından dolayı arazi değer artışlarına etki etmemektedir.

Şişli İlçesi altbölgesindeki parsel bazında plan kararlarının alansal büyüklükleri hesaba katılmadığında, yalnızca fonksiyon türlerine göre arazi değer artışları üzerindeki etkileri değerlendirildiğinde de alansal değerlendirmeye paralel şekilde yakın çevresinde arazi değerlerinde yüksek düzeyde pozitif etki yarattığı görülmektedir. Ayrıca alansal büyüklükler değerlendirmeye katılmadığında da yüksek düzeyde pozitif etki oluşturan fonksiyon türleri alansal değerlendirmedeki sonuçlarla aynıdır. Bu durum yüksek düzeydeki etkinin alansal büyüklüklerden kaynaklanmadığını, fonksiyonun türüne bağlı olarak oluştuğunu göstermektedir.

Şişli İlçesi altbölgesindeki parsel bazında plan kararlarından ticaret-turizm alanı, ticaret-hizmet-konut (karma kullanım) alanı ve transfer merkezi alanı plan kararları alansal değerleri farklılaşsa dahi yakın çevresinde ticari faaliyetlerin, ekonomik aktivitenin, canlılığın oluşmasını sağlayan, çekim merkezleri yaratan plan kararlarıdır. Dolayısıyla bu özellikleriyle yakın çevresinde arazi değerlerinde yüksek seviyelerde artışlar gerçekleşmektedir. Bunun yanı sıra alansal değerlendirmede etkisi bulunmayan park-meydan alanı plan kararı alansal değerden bağımsız olarak hesaba katıldığında düşük seviyede pozitif etki oluşturmaktadır ki, bu durum park-meydan alanlarının alansal büyüklüğüyle ilgili olan kullanılabilirlik, tasarım kalitesi, ihtiyaç ve taleplere yönelik ve doğru planlanmış olup olmaması gibi kriterlere bağlı olarak etkisinin değişebileceği durumunu ortaya koymaktadır.

Şişli İlçesi altbölgesindeki parsel bazında plan kararlarından sağlık-hastane alanı ve toplu konut alanı plan kararları arazi değerleri üzerinde düşük seviyelerde negatif etki oluşturmaktadır. Sağlık-hastane alanları nazım imar planı bütününde kent talep ve ihtiyaçları çerçevesinde bölge bütününe hizmet verir nitelikte planlandığında çevresinde arazi değerlerinde değer artışı meydana gelirken; parsel bazında, bölgesel talep ve ihtiyaçlar dikkate alınmadan, çevresiyle bir bütün olarak doğru planlanmadığında, gürültü, trafik sorunu, otopark ihtiyacı vb. sorunları beraberinde getirmesine bağlı olarak arazi değerlerinde negatif etkiler yaratabilmektedir. Ayrıca parsel bazında plan kararları değerlendirildiğinde toplu konut alanları plan kararlarının da plan bütünü içinde olmadan, parsel bazında planlandığında çevresindeki arazi değer artışlarında negatif etkiler oluşturduğu gözlemlenmektedir.

Fonksiyon türlerindeki farklılıkların yanı sıra emsal değişikliği önerilerinin de değerlendirmeye katılması, parsel bazındaki plan kararlarının arazi değer artışları üzerindeki etkilerinin daha doğru ve sağlıklı olarak açıklanabilmesi açısından

önemlidir. Şişli İlçesi altbölgesindeki parsel bazında plan kararlarının emsal değişikliği önerileri ile arazi değerleri üzerindeki etkileri değerlendirildiğinde; kararların hem alansal değerlendirmeye hem de yalnız fonksiyon türleri ile yapılan analize paralel şekilde yakın çevresinde arazi değerlerinde yüksek düzeyde artış yarattığı görülmektedir. Alansal değerlere göre ve alansal değerlerden bağımsız olarak arazi değerlerine etki eden plan kararları aynı zamanda emsal artışı öneren plan kararları durumunda olduğundan plan kararlarının emsal artışı önerilerinin arazi değeri değişimlerinde etkili rol oynayan bir faktör olduğu tespit edilmiştir.

Şişli İlçesi altbölgesindeki parsel bazında plan kararlarından ticaret-turizm alanı, ticaret-hizmet-konut (karma kullanım) alanı ve transfer merkezi alanı plan kararlarına ilişkin emsal artışı önerileri, bulunduğu bölgede ticari faaliyetlerin, ekonomik aktivitenin ve canlılığın oluşmasında etkili olan, bulunduğu bölge içinde yapılaşma talebi ve baskısı oluşturan kararlar olmasından ötürü aynı bölgede arazi değerlerinin artmasında etkili olduğu görülmektedir.

Parsel bazında plan kararı olarak toplu konut alanı plan kararı, herhangi bir emsal değişikliği önerisi bulunmadan verildiğinde alansal olarak ve fonksiyon türü olarak arazi değer artışlarında düşük düzeyde olumsuz etki yaratmaktadır. Bu durum toplu konut alanlarının, plan bütünü içinde kentsel talep ve ihtiyaçlar çerçevesinde planlanmadığında ayrıca herhangi bir emsal değişikliği önerilmediğinde arazi değerlerinde artış yaratmadığı hatta düşüşler meydana getirebileceği sonucunu ortaya koymaktadır.

Tüm analiz sonuçları birlikte değerlendirildiğinde;

Farklı plan oluşum süreçleri ile verilen plan kararlarının arazi değer artışlarına etkisi bakımından iki örnek alan değerlendirildiğinde; Şişli İlçesi altbölgesi parsel bazında plan kararları etkisindeki sokak ve caddelerde plan kararlarından etkilenme derecesi arttıkça arazi değerleri artış oranlarında da artış olmakta dolayısıyla arazi değerleri artışındaki temel etkenin plan kararları olduğu görülmektedir fakat Beyoğlu İlçesi altbölgesi nazım plan kararları etkisindeki sokak ve caddelerde etkilenme derecesi düşse dahi, arazi değerleri artış oranlarında artış görüldüğünden nazım plan kararlarının verildiği altbölgede plan kararları dışında, bölgenin sosyal yapısının, doğal yapısının (topğrafya, eğim vb.), yapılaşmış çevreye ilişkin özelliklerinin ve yerel belediyeye ait uygulamaların arazi değer artışları üzerinde etkili olabilecek faktörler olduğu görülmektedir.

Elde edilen sonuçlar göstermektedir ki Beyoğlu İlçesi altbölgesinde nazım plan kararları etkisindeki sokak ve caddelerin arazi değeri artış oranları genel ortalamaya yakın değerlerde, homojen bir dağılım sergilemekte iken; Şişli İlçesi altbölgesinde parsel bazında plan kararları etkisindeki sokak ve caddelerin arazi değeri artış oranlarında büyük farklılıklar gözlemlenmektedir. Parsel bazında plan kararlarından içinde ticaret alanı olan ve emsal artışı öneren plan kararları, arazi değer artışları üzerinde yüksek düzeyde etki oluşturmaktadır. Fakat çalışmada incelenen kamusal düzenlemelerden oluşan nazım plan kararları arazi değer artışları üzerinde düşük düzeyde etki oluşturmaktadır. Dolayısıyla iki altbölgenin bu yönüyle birbirinden farklı özellik taşıdığı görülmektedir.

Buradan hareketle çalışma alanı özelinde bakıldığında; plan kararları arazi değerleri ilişkisi yönünden ticaret alanı ve emsal artışı öneren parsel bazında plan kararları çevresinde yüksek değer artışlarının gerçekleşmiş olduğu görülmektedir. Ekonomik aktivite ve canlılık yaratan ticaret alanı ve emsal artışı önerileri neticesinde bu bölgelerde yapılaşma ve kullanıma yönelik baskı ve talepler artmakta ve bu baskıların belirli bölgelerde toplanmasıyla noktasal değer artışları gerçekleşmektedir. 2006-2010 yılları arasında gözlemlenen bu durumu, bu yıllar içerisinde Türkiye’de yürütülmüş olan ekonomik eksenli politikaların bir sonucu olarak kent mekanında gözlemlenen oluşum örnekleri arasında değerlendirmek mümkündür. Türkiye’de 1980’li yıllardan itibaren başlayarak izlenen dışa yönelme politikaları kapsamında yabancı sermaye girişleri ve dış yatırım alanlarında yasal ve örgütsel düzenlemeler yapılmış, 1990’lı yıllardan itibaren İstanbul’un ticari yolların kesiştiği bir kıyı kenti olmasının sağladığı avantajı, İstanbul’un dünya ekonomik sistemi içinde bölgesel pazarlara ve kaynaklara ulaşmada küresel sermaye için tercih edilen bir düğüm noktası haline gelmesini sağlamıştır. 2000’li yıllarda süregelen Türkiye’deki ekonomik eksenli politikalar neticesinde de, özellikle İstanbul gibi büyük kentler ekonomik gelişime sahne olan alanlar haline gelmekte, ekonomik gelişim adına kent mekanında belirli vizyon temelli, hedef ve stratejiler dahilinde hazırlanmış üst ölçekli planlardan bağımsız, küresel sermaye ve özel yatırım taleplerinin belirleyici olduğu plan kararları verilerek kentin belirli bölgelerinde ekonomik değer yaratılmasıyla arazi değer artışları üzerinde değişiklikler meydana geldiği görülmektedir.

Ayrıca parsel bazında plan kararları nazım imar planı kararlarına göre yakın çevresinde daha yüksek düzeylerde arazi değer artışları oluşturmakta, fakat plan

kararlarından uzaklaştıkça değer artışları düşmekte ve hatta değer artışı olmamaktadır. Alan çalışmasında nazım imar planı kararları oluşturulan bölgede arazi değer artışları birbirine yakın düzeylerde iken parsel bazında plan kararları oluşturulan bölgede arazi değer artışları arasında büyük farklılıklar gözlemlenmekte dolayısıyla planlama bütünlüğü ve hiyerarşisi içinde yer almayan, kentsel ve bölgesel talep ve ihtiyaçlar dikkate alınmadan oluşturulan parsel bazında plan kararları neticesinde yörenin bütününe kapsamayan noktasal değer artışları gerçekleşmekte, yaratılan ekonomik değerın yöre bütününde dengeli bir dağılım sağlamadığı görülmektedir (Şekil 5.24).



Şekil 5.24 : Tüm analiz sonuçlarının genel değerlendirmesi.

6. SONUÇ - DEĞERLENDİRME

Şehir planlaması kentin fiziksel, ekonomik ve sosyal boyutlarıyla incelenmesini dolayısıyla disiplinlerarası bir çalışmayı gerektiren bir meslek alanıdır. Şehir planlamasını yakından ilgilendiren ve birebir ilişkili olan meslek alanlarından bir tanesi de gayrimenkul geliştirme alanıdır. Günümüzde gayrimenkul geliştirme ve yatırım konusu önemini arttırmakta ve özellikle ülkemizde ekonomik gelişim politikaları ve bu politikaların kent mekanındaki uygulamalarında yer edinen ve son yıllarda gelişen bir kavram olarak karşımıza çıkmaktadır. Özellikle 2000’li yıllarla birlikte ülkemizde ekonomik gelişimin etkileri olarak kent mekanında gayrimenkul geliştirme ve yatırım kararlarının şehir planlama kararlarının oluşum süreçleri içinde yer almaya başlaması ile kent mekanında değişim ve dönüşüm süreçleri yaşanmaya başlamıştır. Ülkemiz şehir planlaması süreçlerine ilişkin mevzuat çerçevesinde birbirinden farklı şehir planlama oluşum süreçleri ile planlama kararlarının verilmesi, planlama kararlarının kent mekanındaki etkilerini de farklılaştırmaya başlamıştır. Özellikle gayrimenkul geliştirme ve yatırım kararları stratejik kararların alındığı, belirli bir vizyon temelli üst ölçek plan kararları doğrultusunda gelişmemekte, kar maksimizasyonu sağlamaya yönelik olarak kent içinde, gayrimenkul geliştirici, yatırımcı ve politikacı vb. aktörler tarafından belirlenen bölgelerde oluşturulabilmektedir. Bu çalışmada birbirinden farklı şehir planlama süreçlerinin kentteki ekonomik anlamdaki yansımalarını ortaya koyabilmek açısından, arazi değerleri boyutundaki etkileri ile ilgilenilmektedir.

Buradan hareketle bu çalışmada irdelenen temel problem şehir planlama kararlarının, stratejik kararların alındığı, belirli bir vizyon temelli üst ölçek plan kararlarından bağımsız olarak oluşturulduğu durumlarda; yörenin bütünü kapsamayan, noktasal değer artışlarının oluşması olarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda çalışmada farklı özellikleri olan bölgelerdeki şehir planlama kararlarının ve bu kararların verildiği plan oluşum süreçlerinin kentsel mekanda arazi değer artışları üzerindeki etkilerinin gösterilmesi amaçlanmıştır.

Çalışmanın kuramsal ve kavramsal altyapısının oluşturulması için literatür araştırması yapılmış bu çerçevede tez çalışmasının temel konuları olan rant-değer kavramı, arazi değerleri, şehir planlama süreçleri ve şehir planlama süreçleri ekonomik değer ilişkisi hakkında literatürde yapılmış olan teorik ve kavramsal yaklaşımlar ele alınarak çalışmaya ilişkin teorik altyapının oluşturulması sağlanmıştır.

Çalışmada ele alınan temel problem çerçevesinde farklı özellikleri olan bölgelerdeki şehir planlama kararlarının ve bu kararların verildiği plan oluşum süreçlerinin kentsel mekanda arazi değer artışları üzerindeki etkilerinin gösterilmesi için çalışma alanının tespiti ve çalışmaya uygun olan plan bölgelerinin ve bu bölgelerdeki farklı plan oluşum süreçlerinin belirlenmesi için öncelikle yurtdışındaki şehir planlama oluşum süreçleri incelenmiş ve ülkemizdeki plan oluşum süreçleri ile karşılaştırılarak, ülkemiz koşullarında öne çıkan unsurların ve bu unsurlar çerçevesinde farklı özellikleri olan bölgelerin saptanması sağlanmıştır.

Ülkemiz özelinde özellikle 2000’li yıllarda geliştirilen ekonomik gelişim politikalarının kentsel mekandaki etkilerinin görülmeye başlandığı İstanbul kenti farklı şehir planlama süreçlerinin etkisi altında gelişim göstermiş ve bu doğrultuda mekansal değişim ve dönüşümler yaşanmaya başlanmıştır. Yurtdışından farklı ülkelerin büyükşehirlerinin plan oluşum süreçleri ile ülkemizden İstanbul kentinin plan oluşum süreçleri son hazırlanan İstanbul Çevre Düzeni Planı kapsamında değerlendirilerek, İstanbul Çevre Düzeni Planı kapsamında belirli saptamalar yapılmıştır. Literatürde uygulanmış olan plan-süreç-sonuç yöntemi kullanılarak yurtdışı planlama deneyimleri ile belirli kriterler ışığında İstanbul Çevre Düzeni Planı’nın değerlendirilmesi ile çalışmada irdelenen temel problem kapsamında planın özellikle dışsal tutarlılığı ve plan sonuçlarının kentsel mekanı etkileme derecesi kriterleri bakımından sorunlar ve eksiklikler içerdiği ve bu eksikliklerin en önemli sonuçlarından biri olarak merkezi iş alanları ve geleneksel merkez bölgesinin kuzey kısımlarının (Şişli İlçesi) İstanbul Çevre Düzeni Planı kararları bakımından alt ölçekli plan kararları ve uygulamalarıyla örtüşmeyen planlama kararları içermekte olduğu ve bu alanlardaki mevzii imar planları, plan tadilatları vb. parsel ölçeğinde verilen plan kararları sebebiyle üst ölçek planlardan bağımsız planlar ve uygulamalar gerçekleşmekte olduğu saptanmıştır. Çalışmada bu kapsamda İstanbul İli içinden birbirinden farklı plan oluşum süreçleri etkisindeki farklı özellikleri olan plan bölgeleri belirlenerek çalışma alanı tespit edilmiştir. Çalışma alanı olarak nazım imar

planı etkisinde gelişim gösteren Beyoğlu İlçesi ile parsel bazında plan kararları etkisinde gelişim gösteren Şişli İlçesi'nden albölgeler seçilerek çalışmada irdelenen temel problemin test edilmesi amaçlanmış olup gruplandırma, korelasyon ve çoklu regresyon analizleri uygulanarak söz konusu bölgelerde plan kararlarının arazi değer artışları üzerindeki etkilerinin nasıl gerçekleştiği yönünde saptamalar yapılmıştır.

Elde edilen bulgular çalışmada irdelenen temel problemin çalışmada seçilen albölgelerde ne şekilde yansımaları olduğu hakkında fikir vermektedir. Çalışmada plan kararlarının arazi değer artışları üzerindeki etkileri incelenmekte olup arazi değer artışları üzerinde plan kararları dışında da etkili olabilecek faktörler bulunmaktadır. Bu yönüyle farklı plan oluşum süreçleri ile verilen plan kararlarının arazi değer artışları üzerindeki etkisi bakımından iki örnek alan değerlendirildiğinde; Şişli İlçesi altbölgesindeki parsel bazında plan kararları, arazi değerleri artış oranları üzerinde etkili olan temel faktör durumunda iken, nazım plan kararlarının verildiği Beyoğlu İlçesi altbölgesinde plan kararları dışında, bölgenin sosyal yapısının, doğal yapısının (topğrafya, eğim vb.), yapılaşmış çevreye ilişkin özelliklerinin ve yerel belediyeye ait uygulamaların da arazi değer artışları üzerinde etkili olabilecek faktörler olarak öne çıktığını söylemek mümkündür.

Elde edilen sonuçlar göstermektedir ki içinde ticaret alanı olan ve emsal artışı öneren plan kararları arazi değer artışları üzerinde anlamlılık göstermekte olup yüksek düzeyde etki söz konusudur. Bu plan kararları parsel bazında verilmiş plan kararlarından oluşmaktadır. Fakat çalışmada incelenen kamusal düzenlemelerden oluşan nazım plan kararları arazi değer artışları üzerinde söz konusu parsel bazında plan kararlarından farklı olarak düşük düzeyde anlamlılık içermektedir. İçinde ticaret alanı olan ve emsal artışı öneren parsel bazında plan kararlarının arazi değer artışları üzerinde oluşturduğu söz konusu etkilerin neden ve hangi koşullar altında gerçekleştiği üzerinde durulması gerekmektedir.

Harvey (2012), kentsel alanlarda tekel rantı kavramı üzerinde dururken bunun Amerika ve Avrupa'daki büyükşehirlerdeki etkileri üzerinde de durmaktadır. Tekel rantı elde edebilmenin koşulu olarak benzersiz, otantik, münferit ve özel olma iddiası, çevrenin kendine has nitelikleri (kültürel, toplumsal, mimari, stratejik vb. özellikler) ön plana çıkmakta, kolektif simgesel sermayenin gücü, belli bir yere atfedilen ayrıcalık önem kazanmaktadır. Fakat küreselleşmenin ve sermayenin gücünün kentlerde etkisini göstermeye başlamasıyla birlikte sermaye, yerel farklar ve

yerel kültürler arasındaki varyasyonlar ve estetik anlamlara el koymakta ve bunlardan artı değer elde etmenin yollarını aramaktadır. Bunun sonucu olarak gelişmiş ülkelerin uluslararası şirketleri geliştirmekte olan ülkelerin konumsal yönden avantajlı kentlerinde yerleşmeye başlamıştır. Harvey'e göre 1970'li yıllardan itibaren kentlerarası rekabet ve kent girişimciliği gelişmiş kapitalist ülkelerin kent mekanlarını her türlü yeni gelişim örüntüsüne açmıştır. Bunun net etkisi bilim parkları, ticaret merkezleri, kültür ve eğlence merkezler, post-modern donanımlara sahip geniş çapta kapalı alışveriş merkezleri olarak ortaya çıkmıştır. Bu gelişim, geliştirmekte olan ülkelerin yerel nitelikleri, stratejik konumu, kültürel, toplumsal özellikleri ile öne çıkan kentlerinde de etkisini göstermeye başlamıştır (Harvey, 2001), (Lefebvre, 1996), (Harvey, 2001, 2012).

20. yüzyılın sonlarında, 19. yüzyıldaki etkileşimin oluşturduğu mekanın değişimiyle beraber ülkemizde ise İstanbul özelinde daha önceki etkileşimlerin değiştirdiği toplum ve mekan söz konusudur. Türkiye ve İstanbul hızlı bir ekonomik gelişim içindedir. Buna paralel olarak ülke dışı ilişkiler de gerek tür gerek uzaklık bakımından büyük değişikliğe uğramıştır. Bu doğrultuda finans ağırlıklı olarak değişik şehirselsel fonksiyonlar, banka, sigorta, muhasebe, turizm vb. hizmetler özellikle yabancı sermayeli kurumlar bünyesinde gelişim göstermeye başlamıştır (Tümertekin, 1997). Netice itibarıyla 1970'li yıllarla birlikte gelişmiş ülkelerde kent mekanlarında görülmeye başlayan söz konusu gelişmelerin 2000'li yıllarla birlikte ülkemiz vb. geliştirmekte olan ülkelerde de önemli ölçüde etkilerini göstermeye başladığını söylemek mümkündür. Ülke çapında ve de İstanbul kenti özelinde kentsel mekanda yaşanmakta olan değişim ve dönüşüm süreci ışığında, tez çalışması kapsamında çalışma alanı için elde edilen sonuçları analiz etmek ve değerlendirmek gerekmektedir.

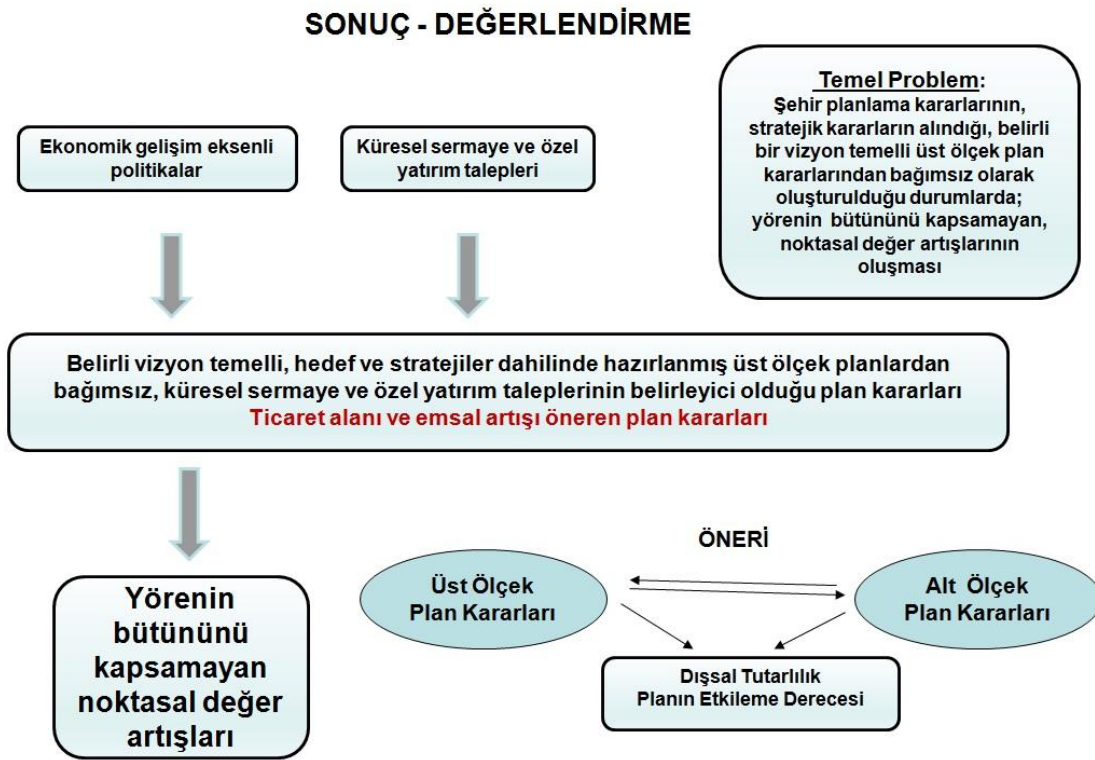
Buradan hareketle çalışma alanı özelinde bakıldığında; plan kararları arazi değerleri ilişkisi yönünden ticaret alanı ve emsal artışı öneren parsel bazında plan kararları çevresinde yüksek değer artışları gerçekleşmektedir. Ekonomik aktivite ve canlılık yaratan ticaret alanı önerileri, bulunduğu alanda mevcut emsal değerlerinin de yükseltilmesiyle birlikte bu bölgelerde yapılaşma ve kullanıma yönelik baskı ve talepler artmakta ve bu baskılar belirli noktasal bölgelerde toplanmaktadır. Tez çalışmasında incelenen dönemler olan 2006-2010 yılları arasında gözlemlenen bu durumu, bu yıllar içerisinde Türkiye'de yürütülmüş olan ekonomik eksenli

politikaların bir sonucu olarak kent mekanında yaşanan oluşumlar olarak belirtmek mümkündür. Türkiye’de 1980’li yıllardan itibaren başlayarak izlenen dışa yönelme politikaları kapsamında yabancı sermaye girişleri ve dış yatırım alanlarında yasal ve örgütsel düzenlemeler yapılmış, 1990’lı yıllardan itibaren İstanbul’un ticari yolların kesiştiği bir kıyı kenti olmasının sağladığı avantajı İstanbul’un dünya ekonomik sistemi içinde bölgesel pazarlara ve kaynaklara ulaşmada küresel sermaye için tercih edilen bir düğüm noktası haline gelmesini sağlamıştır. 2000’li yıllarda süregelen Türkiye’deki ekonomik gelişim eksenli politikalar neticesinde de özellikle İstanbul gibi büyük kentler ekonomik gelişime sahne olan alanlar haline gelmekte, ekonomik gelişim adına kent mekanında belirli vizyon temelli, hedef ve stratejiler dahilinde hazırlanmış üst ölçekli planlardan bağımsız, küresel sermaye ve özel yatırım taleplerinin belirleyici olduğu plan kararları verilerek kent mekanında fiziksel ve ekonomik değişimlerin yaşanmakta olduğu, kentin belirli bölgelerinde ekonomik değer yaratılmasıyla arazi değer artışları üzerinde değişiklikler meydana geldiği görülmektedir.

Ayrıca parsel bazında plan kararları nazım imar planı kararlarına göre yakın çevresinde daha yüksek düzeylerde arazi değer artışları oluşturmakta fakat plan kararlarından uzaklaştıkça değer artışları düşmekte ve hatta değer artışı olmamaktadır. Alan çalışmasında nazım imar planı kararları oluşturulan bölgede arazi değerleri birbirine yakın düzeylerde iken parsel bazında plan kararları oluşturulan bölgede arazi değerleri arasında büyük farklılıklar gözlemlenmekte dolayısıyla planlama bütünlüğü ve hiyerarşisi içinde yer almayan, kentsel ve bölgesel talep ve ihtiyaçlar dikkate alınmadan oluşturulan parsel bazında plan kararları neticesinde o bölge genelinde arazi değerlerinde dengeli bir dağılım oluşmamakta, plan kararlarıyla yaratılan ekonomik değerın bölge bütününde dengeli bir dağılım oluşturmaması sonucu ile bölge genelinde kent kullanıcıları içinde kazananlar ve kaybedenler ortaya çıkmaktadır.

Çalışmada irdelenen temel problem çerçevesinde şehir planlama kararlarının arazi değerleri üzerindeki etkisinin yakın çevredeki arazi kullanım özelliklerine göre farklılaştığı ve bu nedenle planın dışsal tutarlılığının ve kentsel mekanı etkileme derecesinin önemli olduğu kabulünden hareketle şehir planlama kararlarının, stratejik kararların alındığı, belirli bir vizyon temelli üst ölçek plan kararlarından bağımsız olarak oluşturulması ve neticesinde yörenin bütününe kapsamayan, noktasal değer

artışlarının oluşmasının önüne geçilebilmesi için bölgesel ölçekte plan oluşum ve uygulama süreçleri içinde planın dışsal tutarlılığının sağlanması ve plan sonuçlarının kentsel mekânı etkileme düzeyinin yükseltilmesi gerekmektedir. Planın dışsal tutarlılığının sağlanması, oluşturulan plan kararlarının aynı bölge için oluşturulmuş olan diğer üst ve alt ölçekli plan kararları ile tutarlı ve ilişkili olmasını gerektirmektedir. Aynı zamanda plan sonuçlarının kentsel mekânı etkileme düzeyinin yükseltilmesi de oluşturulan plan kararlarının aynı bölgedeki alt ölçekli planlama süreçlerinde ve uygulama safhalarında değerlendirilmesi ve mekânı yansıtılmasını gerektirmektedir. Alt ölçekli plan kararları ve uygulamalarının; stratejik kararların alındığı, belirli bir vizyon temelli üst ölçek plan kararlarına uygun olarak ve yöre bütününe kentsel talep ve ihtiyaçları doğrultusunda oluşturulmuş olması sebebiyle kentsel mekânda yöre bütününe kapsayan, homojen dağılım sergileyen, noktasal olmayan değer artışları gerçekleşmesi mümkün olacaktır (Şekil 6.1).



Şekil 6.1 : Plan kararları arazi değer artışları ilişkisine yönelik genel değerlendirme.

Çalışmada plan kararlarının arazi değer artışları üzerindeki etkileri incelenirken 2006-2010 yılları arasındaki değişimler ve plan kararları dikkate alınmıştır. Bu dönemde verilen plan kararları çerçevesinde arazi değerlerinde değişimler meydana

gelmiştir fakat unutulmamalıdır ki bu çalışmada incelenen plan kararları dışında farklı plan kararları çerçevesinde de arazi değer artışları üzerinde değişiklikler olmaktadır. Çalışmanın yapıldığı örnek alanda 2010 yılı sonrasında da parsel bazındaplan kararlarıyla kentsel mekanda uygulamalar devam etmektedir. Örnek alanda analiz çalışmalarında özellikle ticaret-hizmet-konut vb. gibi karma kullanım alanları ve emsal artışı öneren plan kararlarının arazi değer artışları üzerinde etkili olduğu gerçeğinden hareketle özellikle Şişli Bölgesi'nde emsal artışı öneren, içinde ticaret-hizmet-konut vb. karma kullanım alanları içeren bazı toplu konut alanı plan kararları (Vadi Tepe Toplu Konut Alanı, Maslak 1453 Konut Alanı vb.) 2010 yılı sonrasında oluşturulmuş olup bölgede arazi değer artışları üzerinde değişim süreci yaşanmaktadır. Bu çalışmada elde edilen bulgular bundan sonra bu konuda yapılacak çalışmalara yön vermesi bakımından önem arz etmektedir.

KAYNAKLAR

- Açlar A. ve Çağdaş V.** (2002). *Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi*. Ankara: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası.
- Akyüz Y.** (1977). *Sermaye Bölüşüm Büyüme*. Ankara: Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Fakültesi Yayını.
- Alonso W.** (1974). *Location and Land Use*. ABD, Cambridge : Harward Univercity Press.
- Altın Y. ve Türk Ş. Ş.**, (2005). İstanbul Metropolitan Alanında İmar Planı Değişiklikleri İle İlgili Bir Analiz, *8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 29. Kolokyumu*, (s. 485-496). İstanbul : İTÜ Mimarlık Fakültesi; Kasım 7-9.
- Arslan R.** (1997). *Arazi Kullanış Ekonomisi*. İstanbul :Yıldız Teknik Üniversitesi Basım Yayın Merkezi Matbaası.
- Berköz L. ve Eyüboğlu E.** (2005). Yabancı Sermayeli Üretici Hizmet Firmalarının İstanbul'daki Mekansal Dağılımları. *8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 29. Kolokyumu*, (s. 179-201). İstanbul : İTÜ Mimarlık Fakültesi; Kasım 7-9.
- Bertrand F. & Larrue C.** (2004). Integration of the Sustainable Development Evaluation Process in Regional Planning: Promises and Problems In the Case of France, *Journal of Environmental Aessment Policy and Management*, 6(4), 443-463.
- Bölen F., Korça P., Türkoğlu H., Yirmibeşoğlu F.**, (1994). İstanbul Metropolitan Alanında Arazi Değerlerinin Dağılımı, *4. Ulusal Bölge Bilimi, Bölge Planlama Kongresi Bildiriler Kitabı*, (s.376-385). Trabzon : Karadeniz Teknik Üniversitesi, Mart 4.
- Bölen F., Türkoğlu H., Yirmibeşoğlu F.** (2005). İstanbul'da Arazi Değerleri ve Yapılaşma Yoğunluğu İlişkisi, *Planlamada Yeni Politika ve Stratejiler, Riskler Fırsatlar : 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 29. Kolokyumu*, (s. 179-201). İstanbul : İTÜ Mimarlık Fakültesi, Kasım 7-9.
- Bölen F., Türkoğlu H., Yirmibeşoğlu F.** (2009). İstanbul'da yapılaşma yoğunluğu-yaşanabilir alan ilişkisi, *İTÜ Dergisi Seri A:Mimarlık Planlama ve Tasarım*, 8(1), 127-137.
- Büyüköztürk Ş.** (2010). *Sosyal Biimler İçin Veri Analizi El Kitabı-İstatistik Deseni SPSS Uygulamaları ve Yorum*. Ankara : Pegem Akademi.

- Cao T.V. & Cory D. C.** (1981). Mixed land uses, land use externalities and residential property values: a reevaluation, *Annals of Regional Science*, 16(1), 1-24.
- Cheshire P. & Sheppard S.** (2004). Land Markets and Land Market Regulation: Progress Towards Understanding, *Regional Science and Urban Economics*, 34(1), 619– 637.
- Deakin E.** (1989). Growth Controls and Growth Management: A Summary and Review of Empirical Research. In Understanding Growth Management: Critical Issues and a Research Agenda, *The Urban Land Institute*, 6, 3-21.
- Dökmeci V., Özus E., Kiroğlu G., Eğdemir G.** (2007). Spatial Analysis of Residential Prices in İstanbul, *European Planning Studies*, 15(5), 707-721.
- Duygulu F.** (1982). İmar Planında Değişiklik Yapılmasıyla İlgili Talepler. *Türkiye Birinci Şehircilik Kongresi*, Ankara: ODTÜ, Şehir ve Planlama Bölümü, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Basım İşbirliği, Kasım 6-8.
- Ercan F.** (1996). Kriz ve Yeniden Kriz ve Yeniden Yapılanma Sürecinde Dünya Kentleri ve Uluslar arası Kentler, *İstanbul, Toplum ve Bilim Dergisi*, 71, 61-96.
- Ganz, H.J.** (1991). *People, Plans and Policies: Essays on Poverty, Racism and Other National Urban Problems*. New York : Columbia University Press.
- Glickfeld, M., & Levine N.,** (1992). *Regional Growth ... Local Reaction: The Enactment and Effects of Local Growth Control and Management Measures in California*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- Görmez, K.** (2001). Büyük Kentlerde Kent Planlaması ve Bazı Sorunları. *İ.İ.B.F.Dergisi*, 2, (133-140).
- Greater London Authority** (2001). *Towards the London Plan. Initial proposals for the Mayor's Spatial Development Strategy*. England : Greater London Authority Press.
- Guiling P., Brorsen W., Doye D.** (2009). Effect of Urban Proximity on Agricultural Land Values, *Land Economics*, 85(2), 252-264.
- Harvey D.** (1974). Class Monopoly Rent, Finance Capital and the Urban Revolution, *Regional Studies*, 8, 239-255
- Harvey D.** (2001). *Sermayenin Mekanları, Eleştirel Bir Coğrafya'ya Doğru*, İstanbul : Sel Yayıncılık.
- Harvey D.** (2012). *Asi Şehirler, Şehir Hakkından Kentsel Devrime Doğru*, İstanbul : Metis Yayınları.
- Harvey J.** (1989). *Mastering Economics*, London : Macmillan Education Ltd.
- Hogben G.** (1991). Les Cing Paris. *Architectural Review*, 189(1133), 74-78.

- İmar ve İskan Bakanlığı Planlama ve İmar Genel Müdürlüğü Metropolitan Daire Başkanlığı Büyük İstanbul Nazım Plan Bürosu Başkanlığı** (1980). İstanbul : 1/50 000 Ölçekli İstanbul NİP Raporu.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü** (1995). İstanbul : 1/50 000 Ölçekli İstanbul NİP Raporu.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü** (2009). İstanbul : 1/100 000 Ölçekli İstanbul ÇDP Raporu.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü** (2011). İstanbul : 1/5000 Ölçekli Cendere Vadisi NİP Raporu.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü** (2011). İstanbul : 1/5000 Ölçekli Perşembe Pazarı Koruma Amaçlı NİP Raporu.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü** (2011). İstanbul : 1/5000 Ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Koruma Amaçlı NİP Raporu.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Planlama Müdürlüğü** (2006). İstanbul : 1/5000 Ölçekli Şişli Dolapdere – Piyalepaşa Bulvarı NİP Raporu.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Planlama Müdürlüğü** (2003). İstanbul : 1/5000 Ölçekli Şişli Ayazağa Revizyon NİP Raporu.
- Jim C. Y. & Chen W. Y.** (2008). External effects of neighbourhood parks and landscape elements on high rise residential value, *Land Use Policy*, 27(2), 662-670.
- Maliye Bakanlığı, Gelir İdaresi Başkanlığı, İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı,** (1998), İstanbul : 1998 ve Takip Eden Yıllarda Uygulanacak Asgari Ölçüde Arsa ve Arazi Metrekare Birim Değerleri.
- Maliye Bakanlığı, Gelir İdaresi Başkanlığı, İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı,** (2002), İstanbul : 2002 ve Takip Eden Yıllarda Uygulanacak Asgari Ölçüde Arsa ve Arazi Metrekare Birim Değerleri.
- Maliye Bakanlığı, Gelir İdaresi Başkanlığı, İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı,** (2006), İstanbul : 2006 ve Takip Eden Yıllarda Uygulanacak Asgari Ölçüde Arsa ve Arazi Metrekare Birim Değerleri.
- Maliye Bakanlığı, Gelir İdaresi Başkanlığı, İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı,** (2010), İstanbul : 2010 ve Takip Eden Yıllarda Uygulanacak Asgari Ölçüde Arsa ve Arazi Metrekare Birim Değerleri.
- Marshall A.** (1961). *Principles of Economics*, London: 8 ed., Macmillan.
- Marx K.** (1967). *Capital, C.III*, USA, New York : International Publishers.
- Marx K.** (1978). *Kapital, C.III*, Ankara : Sol Yayınları.
- Marx K.** (1997). *Kapital, C.III*, Ankara : Sol Yayınları.

- Miles M. E., Berens, G. & Weis M. A.** (2000). *Real Estate Development, Principles and Process*, USA, Washington : Urban Land Institute.
- Kalkan S., Akay Z. ve Göçer K.**(2004). İstanbul Stratejik Plan Perspektif Raporu, İstanbul : İstanbul Büyükşehir Belediyesi Yerleşmeler ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü İstanbul Şehircilik Atölyesi Raporu.
- Keyder Ç. ve Öncü A.,** (1993). *İstanbul and The Concept of World Cities*, İstanbul : Friedrich Ebert Vakfı.
- Laurian L., Day M., Backhurst M., Berke P., Ericksen N., Crawford J., Dixon J., Chapman S.** (2004). What Drives Plan Implementation? Plans Planning Agencies and Developers. *Journal of Environmental Planning and Management, ScPlanning*, 47(4), 555–577.
- Lefebvre H.** (1996). *Writings On Cities*, USA : Blackwell Publishers.
- Lowndes V., Pratchett I. & Stoker G.** (2001). Trends In Public Participation. *Public Administration*, 79 (1), 205-222.
- Oliveira V. and Pinho P.** (2010). Measuring success in planning, Developing and testing a methodology for planning evaluation. *TPR*, 81(3), 307-332.
- Oxley M.** (2004). *Economics, Planning and Housing*, USA : Planning-Environment-Cities.
- Quigley M. J., Rosenthal L.** (2005). The Effects of Land Use Regulation on the Price of Housing: What Do We Know? What Can We Learn, *A Journal of Policy Development and Research*, 8(1), 69-137.
- Ricardo D.** (1971). *Principles of Political Economy and Taxation*, USA : der. R.M. Hartwell, GB, Penguin Books.
- Roberts M.** (2000). Banlieues 89: Urban Design and Question. *Journal of Urban Design*, 5(1), 19-40.
- Smith A.,** (1985). *Ulusların Zenginliği*, İstanbul : AlanYayıncılık.
- Song Y. & Knaap G.** (2004). Measuring The Effects Of Mixed Land Uses On Housing Values, *Regional Science and Urban Economics* 34, 663-680.
- Sutcliffe A.** (1974), Paris-London : Two Capital Cities Under The Weight of History. *L'architecture D'aujourd'hui*, 176, (2-7).
- Talen, E.** (1997). Success, failure and conformance: an alternative approach to planning evaluation, *Environment and Planning B: Planning & Design*, 24, 573–87.
- Tekeli İ.** (1992). Kentsel Topraklarda Mülkiyet Kurumunun Varlığının Toplumsal Sonuçları ve Yeniden Düzenleme Olanakları Üzerine, *Planlama, Kent Plancıları Odası Yayını*, 1(4), 48-57.
- Tekeli İ.** (1995). *1980'lerde Yetersiz Kalan Kentleşme Kavramı, Cumhuriyet Dönemi Türkiye Ansiklopedisi*, İstanbul : İletişim Yayınları.
- Tekeli İ.** (1998). *Türkiye'de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması*, 75. *Yılda Değişen Kent ve Mimarlık*, İstanbul : Tarih Vakfı Yayını.

- Tekeli İ.** (2012). Türkiye Kent Planlamasının Yeniden Kurumsallaşmasını Düzenlerken Düşünülmesi Gerekenler Üzerine, *Planlama Dergisi Şehir Plancıları Odası Yayını*, 3(4), 25-33.
- Townsend A. & Trully A.** (2004). *Modernising Planning: Public Participation In The UK Planning System*. Portugal, Porto : European Regional Science Association.
- Turgut S., Biçer N. E.** (1999). Bugünkü Kent Yönetimi ve Planlama Sistemi Türkiye Kentlerini Üçüncü Bin Yıla Taşıyabilecek mi? *3. Bin Yılda Şehirler: Küreselleşme Mekan Planlama, Dünya Şehircilik Günü 23. Kolokiyumu*, (s.283-292), İstanbul : Yıldız Teknik Üniversitesi, Kasım 8-10.
- Tümertekin E.** (1997). *İstanbul, İnsan ve Mekan*. İstanbul : Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Url-1** <[http:// www.rpa.org](http://www.rpa.org)>, erişim tarihi 14.09.2011.
- Url-2** <[http:// www.london.gov.uk](http://www.london.gov.uk)>, erişim tarihi 26.09.2011.
- Url-3** <[http:// www.pragueinstitute.org](http://www.pragueinstitute.org)>, erişim tarihi 14.11.2011.
- Url-4** <[http:// www.cip-icu.ca](http://www.cip-icu.ca) >, erişim tarihi 14.11.2011.
- Url-5** <[http:// www.cip-icu.ca](http://www.cip-icu.ca) >, erişim tarihi 26.11.2011.
- Url-6** <[http:// www.ville.montreal.qc.ca](http://www.ville.montreal.qc.ca) >, erişim tarihi 26.11.2011.
- Url-7** <[http:// www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr) >, erişim tarihi 05.10.2012.
- Url-8** <[http:// www.yapivitrini.com.tr](http://www.yapivitrini.com.tr) >, erişim tarihi 07.11.2014.
- Url-9** <[http:// www.wikipedia.org.tr](http://www.wikipedia.org.tr) >, erişim tarihi 07.11.2014.
- Url-10** <[http:// www.ivedihaber.com.tr](http://www.ivedihaber.com.tr) >, erişim tarihi 07.11.2014.
- Van Der Krabben E. & Needham B.** (2008) Land Readjustment For Value Capturing, A New Planning Tool For Urban Redevelopment. *TPR*, 79 (6), 651-672.

EKLER

EK A : Beyoğlu ve Şişli İlçeleri Altbölgelerinde Etkilenme Bölgeleri Bazında Arazi
Değeri Artış Oranlarına İlişkin Tablolar

EK B : Plan Kararları Etkisindeki Sokak ve Caddelere İlişkin Tablolar

EK A : Beyoğlu ve Şişli İlçeleri Altbölgelerinde Etkilenme Bölgeleri Bazında Arazi Değeri Artış Oranlarına İlişkin Tablolar

Çizelge A.1 : Beyoğlu İlçesi 1. etkilenme bölgesinde sokak ve caddelerin arazi değeri artış oranları.

BEYOĞLU İLÇESİ-1. ETKİLENME_ALANLARI	Ortalama 1998 (TL)	Ortalama 1998 (TL)	1998-2002 ARTIŞ ORANI (%)	2002-2006 ARTIŞ ORANI	2006-2010 ARTIŞ ORANI (%)
Anbar Arkası Sokak	0-50	8	-5	24	707
Tepebaşı Caddesi		8	109	54	610
Hayratçı Sokak		10	97	8	624
Çamlık Sokak		15	-19	20	777
Aşıklar Meydanı Sokak		17	-20	25	654
Yunus Kaptan Sokak		22	-72	27	925
Sipahi Fırını Sokak		35	-52	13	723
Havuzbaşı Değirmeni Sokak	50-100	60	-32	25	403
Evliya Çelebi Caddesi		80	27	26	302
Refik Saydam Caddesi	150	150	1	18	216

Çizelge A.2 : Beyoğlu İlçesi 2. etkilenme bölgesinde sokak ve caddelerin arazi değeri artış oranları.

2. ETKİLENME_ALANLARI	Ort. 1998 (TL)	Ort. 1998 (TL)	1998-2002 ARTIŞ ORANI (%)	2002-2006 ARTIŞ ORANI	2006-2010 ARTIŞ ORANI (%)
Havuz Sokak	50-100	60	-32	25	403
Bahriye Caddesi		60	-6	22	432
Talaşçı Sokak		80	-24	27	176
Gümüş Gerdan Sokak		90	-11	17	190
Büyük Hendek Caddesi		100	-24	24	339
Nazlı Hanım Sokak	100-150	110	-17	22	195
Şişhane Sokak		150	-39	22	200
Okçu Musa Caddesi	150-300	300	-19	41	95

Çizelge A.3 : Beyoğlu İlçesi 3. etkilenme bölgesinde sokak ve caddelerin arazi değeri artış oranları.

BEYOĞLU İLÇESİ 3. ETKİLENME ALANLARI	ORT. 1998 (TL)	ORT. 1998 (TL)	1998-2002 ARTIŞ ORANI (%)	2002-2006 ARTIŞ ORANI	2006-2010 ARTIŞ ORANI (%)
Bedrettin Cami Sokak	0-50	8	-5	24	707
Ahım Şahım Sokak		8	-5	24	707
Akarca Sokak		8	127	13	654
Derviş Ahmet Sokak		10	-39	27	925
Kuyu Sokak		10	-39	41	823
Ayni Ali Baba Sokak		12	-12	21	1107
Ezgi Sokak		14	192	4	503
Yaşmak Sıyıran Sokak		14	-3	25	645
Gazi Hasan Paşa Mescidi Sokak		15	-19	34	685
Tabur İmamı Sokak		20	-70	27	925
Paşa Deresi Sokak		20	-24	18	610
Kasımpaşa Cami Sokak		20	-32	25	645
Taşçı Kemal Sokak		25	-82	31	1218
Kasımpaşa Yağhanesi Sokak		25	-33	10	742
Kasımpaşa Bostanı Sokak		30	-44	10	742
Mürdüm Sokak	50-100	60	-17	20	245
Akik Sokak		60	26	13	202
Anbar Sokak		60	26	24	158
Harup Sokak		70	-29	28	222
İpek Çıkmazı		80	-62	24	723
Asmalı Mescid Caddesi		100	2	22	441
Emek Yemez Sokak		100	-9	22	146
Tutsak Sokak	100-150	110	-17	22	200
Yolcuzade Mekteb Sokak		120	-41	32	190
Yolcu Hamam Sokak		120	-24	22	200
Tenha Sokak		140	-21	16	160

Çizelge A.4 : Şişli İlçesi etkilenme bölgelerinde sokak ve caddelerin arazi değeri artış oranları (2002 arazi değeri 0-5 TL arası olanlar).

ŞİŞLİ İLÇESİ ETKİLENME BÖLGELERİ	Ortalama 1998 (TL)	TÜFE 2002 (1998'e göre) (TL)	1998-2002 ARTIŞ ORANI (%)	2002-2006 ARTIŞ ORANI	2006-2010 ARTIŞ ORANI (%)
Şehit Naci Canan Tuncer Sokak (G-24 Sokak)	1	0-5 ARASI	52	41	99
Hadımkoru Yolu Caddesi	20		-92	41	99
Mimar Sinan Sokak	1		52	41	99
G-17 Sokak	1		52	41	99
G-25 Sokak	1		52	41	99
G-28 Sokak	1		52	41	99
G-33 Sokak	1		52	41	99
G-37 Sokak	1		52	41	99
203 Sokak	1		52	41	99
Şehit İlhan Yurt Sokak	1		52	41	99
Bahçeyolu Sokak (Ş. Ahmet Sokak)	2		-24	41	113
Eski Pazar Sokak (G-91)	1		52	41	99
202 Sokak	1		52	41	99
G-11 Sokak	1		52	41	99
G-13 Sokak	1		52	41	99
G-17 Sokak	1		52	41	99
G-23 Sokak	1		52	41	99
G-30 Sokak	1		52	41	99
G-33 Sokak	1		52	41	99
G-37 Sokak	1		52	41	99
G-70 Çıkmazı	1		52	41	99
Şehit Ersin Kurt Sokak	1		52	41	99
Şehit Orhan Karadağ Sokak	1		52	41	99
Cıdar Sokak	2		-1	73	86
Bülbül Sokak	1		97	73	60
Çığır Sokak	2		-1	73	60
Çığ Sokak	2		-1	73	86
Özgür Sokak	2		-1	160	1
Çiğdem Sokak	2		29	49	42
Civan Sokak	2		29	49	34
Mezarlık Sokak (Mezarlık 7268- 7269 ada/1-2-3 parsel sok farklı)	15		-82	-12	77
Şafak Sokak	2		44	19	60
Dere Sokak	5		-39	41	3875
Göl Sokak	5		-39	41	3875
Deniz Sokak	5		-39	41	3875
Çam Sokak	2		52	69	42
Site Sokak	2		52	41	28
Çalışkan Sokak	2		52	97	22
Dilek Sokak	4		-24	125	11
Coşkun Sokak	2		59	34	35
Narin Sokak	5		-15	21	42
Sarıkaya Sokak	2		112	21	12
Çavdar Sokak	5		-15	21	30
Cesur Sokak (Huzur Mah.)	9		-49	41	397
Abacı Yokuşu Sokak	7		-35	41	397
Dereboyu Caddesi	5		-9	13	231
Cesur Sokak (Seyrantepe Mah.)	7		-29	20	204

Çizelge A.5 : Şişli İlçesi etkilenme bölgelerinde sokak ve caddelerin arazi değeri artış oranları (2002 arazi değeri 10-15 TL arası olanlar).

ŞİŞLİ İLÇESİ ETKİLENME BÖLGELERİ	Ortalama 1998 (TL)	TÜFE 2002 (1998'e göre) (TL)	1998-2002 ARTIŞ ORANI (%)	2002-2006 ARTIŞ ORANI	2006-2010 ARTIŞ ORANI (%)
Atatürk Caddesi	10	10-15 ARASI	-9	17	298
İbrahim Karaorhanoglu Caddesi	9		35	41	273
NATO Caddesi	14		-13	111	18

Çizelge A.6 : Şişli İlçesi etkilenme bölgelerinde sokak ve caddelerin arazi değeri artış oranları (2002 arazi değeri 20-25 TL arası olanlar).

ŞİŞLİ İLÇESİ ETKİLENME BÖLGELERİ	Ortalama 1998 (TL)	TÜFE 2002 (1998'e göre) (TL)	1998-2002 ARTIŞ ORANI (%)	2002-2006 ARTIŞ ORANI	2006-2010 ARTIŞ ORANI (%)
Kemberburgaz Yolu	25	20-25 ARASI	-15	69	137
Ayazağa Cendere Yolu	25		-15	69	137
Cendere Caddesi	15		42	41	184
Mezarlık -7268/7269 ada Sokak	15		52	69	231
İmam Çeşme Caddesi	15		52	41	563
Gonca Sokak (G-48)	15		52	41	563
Tomurcuk Sokak (G- 47)	15		52	41	563
Candan Sokak (G-48)	15		52	41	563
Orkide Sokak	15		52	41	563
Oyak Sitesi Yolu	20		21	41	211
Ayıışığı Sokak	30		-9	41	176
Cumhuriyet Caddesi	30		-9	41	176
Okul Caddesi	30		-9	41	176

EK B : Plan Kararları Etkisindeki Sokak ve Caddelere İlişkin Tablolar

Çizelge B.1 : Değişkenler Tablosu.

bağımlı değişken		bağımsız değişken – plan kararları										
nazım planı kararları		park - meydan alanı	sosyal tesis alanı	kültürel tesis alanı	spor alanı	sağlık (hastane) alanı	ticaret-hizmet-konut (karma kullanım) alanı	ticaret-turizm alanı	toplu konut alanı	transfer merkezi alanı	eğitim lise alanı	idari tesis alanı
ID	arazi değerleri artış oranları	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)
1	1.62	0	1310	11650	41345	1700	0	0	0	0	0	0
2	1.57	0	1310	11650	41345	1700	0	0	0	0	0	0
3	1.42	22110	3000	90320	0	0	0	0	0	0	0	0
4	1.33	0	2800	0	41345	0	0	0	0	0	0	0
5	1.19	3160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	1.19	3160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	1.19	0	1310	0	41345	1700	0	0	0	0	0	0
8	1.06	0	1310	0	41345	1700	0	0	0	0	0	0
9	1.06	3160	1310	0	41345	1700	0	0	0	0	0	0
10	1.06	0	1310	0	41345	1700	0	0	0	0	0	0
11	1.06	0	1310	0	41345	1700	0	0	0	0	0	0
12	1.06	0	1310	0	41345	1700	0	0	0	0	0	0
13	1	0	1310	0	41345	1700	0	0	0	0	0	0
14	0.95	0	1310	0	41345	1700	0	0	0	0	0	0
15	0.95	0	1310	0	41345	1700	0	0	0	0	0	0
16	0.95	0	1310	0	41345	1700	0	0	0	0	0	0
17	0.93	0	0	0	41345	0	0	0	0	0	0	0
18	0.93	0	2800	0	41345	0	0	0	0	0	0	0
19	0.93	0	2800	0	41345	0	0	0	0	0	0	0
20	0.93	0	2800	0	41345	1700	0	0	0	0	0	0
21	0.91	11000	3000	90320	0	0	0	0	0	0	0	0
22	0.91	0	0	78670	0	0	0	0	0	0	0	0
23	0.91	14270	3000	78670	0	0	0	0	0	0	0	0
24	0.91	11000	3000	90320	0	0	0	0	0	0	0	0
25	0.88	11000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	0.86	0	1310	0	41345	1700	0	0	0	0	0	0
27	0.84	0	2800	0	41345		0	0	0	0	0	0
28	0.84	3160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	0.83	3160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	0.83	11000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Çizelge B.1 (Devam) : Değişkenler Tablosu.

bağımlı değişken		bağımsız değişken – plan kararları										
nazım planı kararları		park - meydan alanı	sosyal tesis alanı	kültürel tesis alanı	spor alanı	sağlık (hastane) alanı	ticaret-hizmet-konut (karma kullanım) alanı	ticaret-turizm alanı	toplu konut alanı	transfer merkezi alanı	eğitim lise alanı	idari tesis alanı
ID	artış oranları	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)
31	0.8	0	0	11600	0	0	0	0	0	0	0	0
32	0.78	11000	3000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	0.78	0	2800	0	41345	1700	0	0	0	0	0	0
34	0.77	0	2800	0	41345	0	0	0	0	0	0	0
35	0.77	0	1310	0	41345	1700	0	0	0	0	0	0
36	1.42	7800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37	0.99	11000	3000	78670	0	0	0	0	0	0	0	0
38	0.79	0	0	90320	0	0	0	0	0	0	0	0
39	0.79	11000	3000	78670	0	0	0	0	0	0	0	0
40	1.7	3160	4310	90320	41345	1700	0	0	0	0	0	0
41	0.96	7800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42	0.87	7800	0	78670	0	0	0	0	0	0	5000	0
43	0.79	7800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44	0.69	7800	0	78670	0	0	0	0	0	0	5000	0
45	1.94	11000	4100	0	41345	1700	0	0	0	0	0	0
46	1.49	11000	0	78670	41345	0	0	0	0	0	5000	0
47	1.33	22000	3000	78670	0	0	0	0	0	0	0	0
48	0.88	7800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	0.88	0	0	78670	0	0	0	0	0	0	5000	0
50	0.88	7800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	0.86	7800	0	78670	0	0	0	0	0	0	5000	0
52	0.84	7800	0	78670	0	0	0	0	0	0	5000	0
53	0.84	7800	0	78670	0	0	0	0	0	0	5000	0
54	0.71	7800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55	0.7	7800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
56	0.64	0	0	78670	0	0	0	0	0	0	5000	0
57	1.39	22000	3000	78670	41345	1700	0	0	0	0	5000	0
58	0.61	11000	0	78670	0	0	0	0	0	0	5000	0

Çizelge B.1 (Devam) : Değişkenler Tablosu.

bağımlı değişken		bağımsız değişken – plan kararları										
ID	artış oranları	park - meydan alanı	sosyal tesis alanı	kültürel tesis alanı	spor alanı	sağlık (hastane) alanı	ticaret-hizmet-konut (karma kullanım) alanı	ticaret-turizm alanı	toplu konut alanı	transfer merkezi alanı	eğitim lise alanı	idari tesis alanı
		plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)
59	11.47	95000	0	0	100000	166770	38000	63000	0	16500	0	0
60	11.47	95000	0	0	100000	166770	38000	63000	0	16500	0	0
61	11.47	95000	0	0	100000	166770	38000	63000	0	16500	0	0
62	1.17	0	0	0	0	31500	38000	0	27000	16500	0	0
63	1.17	0	0	0	0	31500	0	0	27000	16500	0	0
64	0.68	13500	0	0	16600	0	0	0	0	0	0	0
65	0.6	0	0	0	0	0	0	0	27000	0	0	0
66	0.33	13500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	0.29	13500	0	0	16600	0	0	0	0	0	0	0
68	0.29	13500	0	0	16600	0	0	0	0	0	0	0
69	0.29	0	0	0	16600	0	0	0	0	0	0	0
70	0.29	0	0	0	16600	0	0	0	0	0	0	0
71	0.29	13500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	0.29	0	0	0	16600	0	0	0	0	0	0	0
73	0.29	0	0	0	16600	0	0	0	0	0	0	0
74	0.29	0	0	0	16600	0	0	0	0	0	0	0
75	0.29	0	0	0	16600	0	0	0	0	0	0	0
76	0.29	13500	0	0	16600	0	0	0	0	0	0	0
77	0.29	0	0	0	16600	0	0	0	0	0	0	0
78	0.29	0	0	0	16600	0	0	0	0	0	0	0
79	0.29	13500	0	0	16600	0	0	0	0	0	0	0
80	0.29	0	0	0	16600	0	0	0	0	0	0	0
81	0.29	0	0	0	16600	0	0	0	0	0	0	0
82	0.29	0	0	0	16600	0	0	0	0	0	0	0
83	0.29	0	0	0	16600	0	0	0	0	0	0	0
84	0.29	0	0	0	16600	0	0	0	0	0	0	0
85	0.29	0	0	0	16600	0	0	0	0	0	0	0
86	0.29	13500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	0.29	0	0	0	16600	0	0	0	0	0	0	0
88	0.29	0	0	0	16600	0	0	0	0	0	0	0
89	0.26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25000
90	0.26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25000

Çizelge B.1 (Devam) : Değişkenler Tablosu.

bağımlı değişken		bağımsız değişken – plan kararları										
bağımlı değişken parsel bazında plan kararları		park - meydan alanı	sosyal tesis alanı	kültürel tesis alanı	spor alanı	sağlık (hastane) alanı	ticaret-hizmet-konut (karma kullanım) alanı	ticaret-turizm alanı	toplu konut alanı	transfer merkezi alanı	eğitim lise alanı	idari tesis alanı
ID	artış oranları	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)	plan (m2)
91	0.23	0	0	66000	0	0	0	0	0	0	0	0
92	0.18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25000
93	0.18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25000
94	0.18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25000
95	0.12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25000
96	0.12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25000
97	0.12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25000
98	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25000
99	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25000
100	0.09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25000
101	0.08	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25000
102	0.06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25000
103	0.04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25000
104	0.03	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25000
105	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25000
106	1.52	13500	0	66000	16600	0	0	0	0	0	0	0
107	1.39	0	0	0	0	31500	0	0	26700	16500	0	25000
108	0.09	0	0	0	0	31500	0	0	0	16500	0	25000
109	1.73	0	0	0	0	135000	38000	0	0	0	0	0
110	1.73	0	0	0	0	135000	38000	0	0	0	0	0
111	1.73	0	0	0	0	135000	38000	0	0	0	0	0
112	1.73	0	0	0	0	135000	38000	0	0	0	0	0
113	1.73	0	0	0	0	135000	38000	0	0	0	0	0
114	0.71	13500	0	66000	16600	0	0	0	0	0	0	0
115	0.65	0	0	0	0	135000	0	0	0	0	0	2360
116	0.56	95000	0	0	100000	0	0	63000	0	0	0	0
117	0.54	0	0	0	100000	135000	38000	0	0	0	0	0
118	0.54	95000	0	0	100000	135000	0	0	0	0	0	0
119	0.54	0	0	0		135000	0	0	0	0	0	2360
120	0.42	95000	0	0	100000	135000	0	63000	0	0	0	0
121	0.42	95000	0	66000	100000	135000	0	63000	0	0	0	0

**Çizelge B.2 : Beyoğlu İlçesi Nazım Plan Kararları –
Alansal Değer Tablosu.**

ID	arazi değerleri artış oranları	park - meydan alanı	sosyal tesis alanı	kültürel tesis alanı	spor alanı	sağlık (hastane) alanı	eğitim lise alanı
1	1.62	0	1310	11650	41345	1700	0
2	1.57	0	1310	11650	41345	1700	0
3	1.42	22110	3000	90320	0	0	0
4	1.33	0	2800	0	41345	0	0
5	1.19	3160	0	0	0	0	0
6	1.19	3160	0	0	0	0	0
7	1.19	0	1310	0	41345	1700	0
8	1.06	0	1310	0	41345	1700	0
9	1.06	3160	1310	0	41345	1700	0
10	1.06	0	1310	0	41345	1700	0
11	1.06	0	1310	0	41345	1700	0
12	1.06	0	1310	0	41345	1700	0
13	1.00	0	1310	0	41345	1700	0
14	0.95	0	1310	0	41345	1700	0
15	0.95	0	1310	0	41345	1700	0
16	0.95	0	1310	0	41345	1700	0
17	0.93	0	0	0	41345	0	0
18	0.93	0	2800	0	41345	0	0
19	0.93	0	2800	0	41345	0	0
20	0.93	0	2800	0	41345	1700	0
21	0.91	11000	3000	90320	0	0	0
22	0.91	0	0	78670	0	0	0
23	0.91	14270	3000	78670	0	0	0
24	0.91	11000	3000	90320	0	0	0
25	0.88	11000	0	0	0	0	0
26	0.86	0	1310	0	41345	1700	0
27	0.84	0	2800	0	41345	0	0
28	0.84	0	0	0	0	0	0
29	0.83	3160	0	0	0	0	0
30	0.83	11000	0	0	0	0	0
31	0.80	0	0	11600	0	0	0
32	0.78	11000	3000	0	0	0	0
33	0.78	0	2800	0	41345	1700	0
34	0.77	0	2800	0	41345	0	0
35	0.77	0	1310	0	41345	1700	0
36	1.42	7800	0	0	0	0	0
37	0.99	11000	3000	78670	0	0	0
38	0.79	0	0	90320	0	0	0
39	0.79	11000	3000	78670	0	0	0
40	1.70	3160	4310	90320	41345	1700	0
41	0.96	7800	0	0	0	0	0
42	0.87	7800	0	78670	0	0	5000
43	0.79	7800	0	0	0	0	0
44	0.69	7800	0	78670	0	0	5000
45	1.94	11000	4100	0	41345	1700	0
46	1.49	11000	0	78670	41345	0	5000
47	1.33	22000	3000	78670	0	0	0
48	0.88	7800	0	0	0	0	0
49	0.88	0	0	78670	0	0	5000
50	0.88	7800	0	0	0	0	0
51	0.86	7800	0	78670	0	0	5000
52	0.84	7800	0	78670	0	0	5000
53	0.84	7800	0	78670	0	0	5000
54	0.71	7800	0	0	0	0	0
55	0.70	7800	0	0	0	0	0
56	0.64	0	0	78670	0	0	5000
57	1.39	22000	3000	78670	41345	1700	5000
58	0.61	11000	0	78670	0	0	5000
59	0.96	0	0	0	0	0	0
60	1.04	0	0	0	0	0	0

Çizelge B.2 (devam) : Beyoğlu İlçesi Nazım Plan Kararları – Alansal Değer Tablosu.

ID	arazi değerleri artış oranları	park - meydan alanı	sosyal tesis alanı	kültürel tesis alanı	spor alanı	sağlık (hastane) alanı	eğitim lise alanı
61	1.02	0	0	0	0	0	0
62	1.02	0	0	0	0	0	0
63	1.02	0	0	0	0	0	0
64	0.91	0	0	0	0	0	0
65	1.02	0	0	0	0	0	0
66	1.16	0	0	0	0	0	0
67	0.93	0	0	0	0	0	0
68	0.93	0	0	0	0	0	0
69	0.93	0	0	0	0	0	0
70	0.77	0	0	0	0	0	0
71	0.93	0	0	0	0	0	0
72	1.36	0	0	0	0	0	0

Çizelge B.3 : Beyoğlu İlçesi Nazım Plan Kararları - Fonksiyon Türleri Tablosu

ID	ARAZİ DEĞERLERİ ARTIŞ ORANLARI	PARK - MEYDAN ALANI	SOSYAL TESİS ALANI	KÜLTÜREL TESİS ALANI	SPOR ALANI	SAĞLIK (HASTANE) ALANI	EĞİTİM LİSE ALANI
1	1.62	0	1	1	1	1	0
2	1.57	0	1	1	1	1	0
3	1.42	1	1	1	0	0	0
4	1.33	0	1	0	1	0	0
5	1.19	1	0	0	0	0	0
6	1.19	1	0	0	0	0	0
7	1.19	0	1	0	1	1	0
8	1.06	0	1	0	1	1	0
9	1.06	1	1	0	1	1	0
10	1.06	0	1	0	1	1	0
11	1.06	0	1	0	1	1	0
12	1.06	0	1	0	1	1	0
13	1.00	0	1	0	1	1	0
14	0.95	0	1	0	1	1	0
15	0.95	0	1	0	1	1	0
16	0.95	0	1	0	1	1	0
17	0.93	0	0	0	1	0	0
18	0.93	0	1	0	1	0	0
19	0.93	0	1	0	1	0	0
20	0.93	0	1	0	1	1	0
21	0.91	1	1	1	0	0	0
22	0.91	0	0	1	0	0	0
23	0.91	1	1	1	0	0	0
24	0.91	1	1	1	0	0	0
25	0.88	1	0	0	0	0	0
26	0.86	0	1	0	1	1	0
27	0.84	0	1	0	1	0	0
28	0.84	0	0	0	0	0	0
29	0.83	1	0	0	0	0	0
30	0.83	1	0	0	0	0	0
31	0.80	0	0	1	0	0	0
32	0.78	1	1	0	0	0	0
33	0.78	0	1	0	1	1	0
34	0.77	0	1	0	1	0	0
35	0.77	0	1	0	1	1	0
36	1.42	1	0	0	0	0	0
37	0.99	1	1	1	0	0	0
38	0.79	0	0	1	0	0	0
39	0.79	1	1	1	0	0	0

Çizelge B.3 (devam) : Beyoğlu İlçesi Nazım Plan Kararları
- Fonksiyon Türleri Tablosu.

D	ARAZİ DEĞERLERİ ARTIŞ ORANLARI	PARK - MEYDAN ALANI	SOSYAL TESİS ALANI	KÜLTÜREL TESİS ALANI	SPOR ALANI	SAĞLIK (HASTANE) ALANI	EĞİTİM LİSE ALANI
40	1.70	1	1	1	1	1	0
41	0.96	1	0	0	0	0	0
42	0.87	1	0	1	0	0	1
43	0.79	1	0	0	0	0	0
44	0.69	1	0	1	0	0	1
45	1.94	1	1	0	1	1	0
46	1.49	1	0	1	1	0	1
47	1.33	1	1	1	0	0	0
48	0.88	1	0	0	0	0	0
49	0.88	0	0	1	0	0	1
50	0.88	1	0	0	0	0	0
51	0.86	1	0	1	0	0	1
52	0.84	1	0	1	0	0	1
53	0.84	1	0	1	0	0	1
54	0.71	1	0	0	0	0	0
55	0.70	1	0	0	0	0	0
56	0.64	0	0	1	0	0	1
57	1.39	1	1	1	1	1	1
58	0.61	1	0	1	0	0	1
59	0.96	0	0	0	0	0	0
60	1.04	0	0	0	0	0	0
61	1.02	0	0	0	0	0	0
62	1.02	0	0	0	0	0	0
63	1.02	0	0	0	0	0	0
64	0.91	0	0	0	0	0	0
65	1.02	0	0	0	0	0	0
66	1.16	0	0	0	0	0	0
67	0.93	0	0	0	0	0	0
68	0.93	0	0	0	0	0	0
69	0.93	0	0	0	0	0	0
70	0.77	0	0	0	0	0	0
71	0.93	0	0	0	0	0	0
72	1.36	0	0	0	0	0	0

Çizelge B.4 : Şişli İlçesi Parsel Bazında Plan Kararları – Alansal Değer
Tablosu.

ID	arazi değerleri artış oranları	park meydan alanı	kültürel tesis alanı	spor alanı	sağlık hastane alanı	ticaret hizmet konut karma kullanım alanı	ticaret turizm alanı	toplu konut alanı	transfer merkezi alanı	idari tesis alanı
59	11.4656	95000	0	100000	166770	38000	63000	0	16500	0
60	11.4656	95000	0	100000	166770	38000	63000	0	16500	0
61	11.4656	95000	0	100000	166770	38000	63000	0	16500	0
62	1.1743	0	0	0	31500	38000	0	27000	16500	0
63	1.1743	0	0	0	31500	0	0	27000	16500	0
64	,6843	13500	0	16600	0	0	0	0	0	0
65	,6043	0	0	0	0	0	0	27000	0	0
66	,3342	13500	0	0	0	0	0	0	0	0
67	,2922	13500	0	16600	0	0	0	0	0	0
68	,2922	13500	0	16600	0	0	0	0	0	0
69	,2922	0	0	16600	0	0	0	0	0	0

Çizelge B.4 (devam) : Şişli İlçesi Parsel Bazında Plan Kararları – Alansal Değer Tablosu.

ID	arazi değerleri artış oranları	park meydan alanı	kültürel tesis alanı	spor alanı	sağlık hastane alanı	ticaret hizmet konut karma kullanım alanı	ticaret turizm alanı	toplu konut alanı	transfer merkezi alanı	idari tesis alanı
70	,2922	0	0	16600	0	0	0	0	0	0
71	,2922	13500	0	0	0	0	0	0	0	0
72	,2922	0	0	16600	0	0	0	0	0	0
73	,2922	0	0	16600	0	0	0	0	0	0
74	,2922	0	0	16600	0	0	0	0	0	0
75	,2922	0	0	16600	0	0	0	0	0	0
76	,2922	13500	0	16600	0	0	0	0	0	0
77	,2922	0	0	16600	0	0	0	0	0	0
78	,2922	0	0	16600	0	0	0	0	0	0
79	,2922	13500	0	16600	0	0	0	0	0	0
80	,2922	0	0	16600	0	0	0	0	0	0
81	,2922	0	0	16600	0	0	0	0	0	0
82	,2922	0	0	16600	0	0	0	0	0	0
83	,2922	0	0	16600	0	0	0	0	0	0
84	,2922	0	0	16600	0	0	0	0	0	0
85	,2922	0	0	16600	0	0	0	0	0	0
86	,2922	13500	0	0	0	0	0	0	0	0
87	,2922	0	0	16600	0	0	0	0	0	0
88	,2922	0	0	16600	0	0	0	0	0	0
89	,2555	0	0	0	0	0	0	0	0	25000
90	,2555	0	0	0	0	0	0	0	0	25000
91	,2292	0	66000	0	0	0	0	0	0	0
92	,1767	0	0	0	0	0	0	0	0	25000
93	,1767	0	0	0	0	0	0	0	0	25000
94	,1767	0	0	0	0	0	0	0	0	25000
95	,1242	0	0	0	0	0	0	0	0	25000
96	,1242	0	0	0	0	0	0	0	0	25000
97	,1242	0	0	0	0	0	0	0	0	25000
98	,1032	0	0	0	0	0	0	0	0	25000
99	,1009	0	0	0	0	0	0	0	0	25000
100	,0892	0	0	0	0	0	0	0	0	25000
101	,0822	0	0	0	0	0	0	0	0	25000
102	,0642	0	0	0	0	0	0	0	0	25000
103	,0367	0	0	0	0	0	0	0	0	25000
104	,0323	0	0	0	0	0	0	0	0	25000
105	,0017	0	0	0	0	0	0	0	0	25000
106	1.5180	13500	66000	16600	0	0	0	0	0	0

Çizelge B.4 (devam) : Şişli İlçesi Parsel Bazında Plan Kararları – Alansal Değer Tablosu.

ID	arazi değerleri artış oranları	park meydan alanı	kültürel tesis alanı	spor alanı	sağlık hastane alanı	ticaret hizmet konut karma kullanım alanı	ticaret turizm alanı	toplu konut alanı	transfer merkezi alanı	idari tesis alanı
107	1.3913	0	0	0	31500	0	0	26700	16500	25000
108	,0934	0	0	0	31500	0	0	0	16500	25000
109	1.7256	0	0	0	135000	38000	0	0	0	0
110	1.7256	0	0	0	135000	38000	0	0	0	0
111	1.7256	0	0	0	135000	38000	0	0	0	0
112	1.7256	0	0	0	135000	38000	0	0	0	0
113	1.7256	0	0	0	135000	38000	0	0	0	0
114	,7094	13500	66000	16600	0	0	0	0	0	0
115	,6459	0	0	0	135000	0	0	0	0	2360
116	,5643	95000	0	100000	0	0	63000	0	0	0
117	,5401	0	0	100000	135000	38000	0	0	0	0
118	,5401	95000	0	100000	135000	0	0	0	0	0
119	,5401	0	0		135000	0	0	0	0	2360
120	,4191	95000	0	100000	135000	0	63000	0	0	0
121	,4191	95000	66000	100000	135000	0	63000	0	0	0
122	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Çizelge B.4 (devam) : Şişli İlçesi Parsel Bazında Plan Kararları – Alansal Değer Tablosu.

ID	arazi değerleri artış oranları	park meydan alanı	kültürel tesis alanı	spor alanı	sağlık hastane alanı	ticaret hizmet konut karma kullanım alanı	ticaret turizm alanı	toplu konut alanı	transfer merkezi alanı	idari tesis alanı
143	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
154	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
155	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
156	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
157	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
158	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
159	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
160	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
161	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
162	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
163	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
164	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
165	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
166	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
167	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
168	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
169	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
170	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
171	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
172	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
173	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Çizelge B.5 : Şişli İlçesi Parsel Bazında Plan Kararları – Fonksiyon Türleri Tablosu.

ID	arazi değerleri artış oranları	park meydan alanı	kültürel tesis alanı	spor alanı	sağlık hastane alanı	ticaret hizmet konut karma kullanım alanı	ticaret turizm alanı	toplu konut alanı	transfer merkezi alanı	idari tesis alanı
59	11.4656	1	0	1	1	1	1	0	1	0
60	11.4656	1	0	1	1	1	1	0	1	0
61	11.4656	1	0	1	1	1	1	0	1	0
62	1.1743	0	0	0	1	1	0	1	1	0
63	1.1743	0	0	0	1	0	0	1	1	0
64	,6843	1	0	1	0	0	0	0	0	0
65	,6043	0	0	0	0	0	0	1	0	0
66	,3342	1	0	0	0	0	0	0	0	0
67	,2922	1	0	1	0	0	0	0	0	0
68	,2922	1	0	1	0	0	0	0	0	0
69	,2922	0	0	1	0	0	0	0	0	0
70	,2922	0	0	1	0	0	0	0	0	0
71	,2922	1	0	0	0	0	0	0	0	0
72	,2922	0	0	1	0	0	0	0	0	0
73	,2922	0	0	1	0	0	0	0	0	0
74	,2922	0	0	1	0	0	0	0	0	0
75	,2922	0	0	1	0	0	0	0	0	0
76	,2922	1	0	1	0	0	0	0	0	0
77	,2922	0	0	1	0	0	0	0	0	0
78	,2922	0	0	1	0	0	0	0	0	0
79	,2922	1	0	1	0	0	0	0	0	0
80	,2922	0	0	1	0	0	0	0	0	0
81	,2922	0	0	1	0	0	0	0	0	0
82	,2922	0	0	1	0	0	0	0	0	0
83	,2922	0	0	1	0	0	0	0	0	0
84	,2922	0	0	1	0	0	0	0	0	0
85	,2922	0	0	1	0	0	0	0	0	0
86	,2922	1	0	0	0	0	0	0	0	0
87	,2922	0	0	1	0	0	0	0	0	0
88	,2922	0	0	1	0	0	0	0	0	0
89	,2555	0	0	0	0	0	0	0	0	1
90	,2555	0	0	0	0	0	0	0	0	1
91	,2292	0	1	0	0	0	0	0	0	0
92	,1767	0	0	0	0	0	0	0	0	1
93	,1767	0	0	0	0	0	0	0	0	1
94	,1767	0	0	0	0	0	0	0	0	1
95	,1242	0	0	0	0	0	0	0	0	1

Çizelge B.5 (devam) : Şişli İlçesi Parsel Bazında Plan Kararları – Fonksiyon Türleri Tablosu.

ID	arazi değerleri artış oranları	park meydan alanı	kültürel tesis alanı	spor alanı	sağlık hastane alanı	ticaret hizmet konut karma kullanım alanı	ticaret turizm alanı	toplu konut alanı	transfer merkezi alanı	idari tesis alanı
96	,1242	0	0	0	0	0	0	0	0	1
97	,1242	0	0	0	0	0	0	0	0	1
98	,1032	0	0	0	0	0	0	0	0	1
99	,1009	0	0	0	0	0	0	0	0	1
100	,0892	0	0	0	0	0	0	0	0	1
101	,0822	0	0	0	0	0	0	0	0	1
102	,0642	0	0	0	0	0	0	0	0	1
103	,0367	0	0	0	0	0	0	0	0	1
104	,0323	0	0	0	0	0	0	0	0	1
105	,0017	0	0	0	0	0	0	0	0	1
106	1.5180	1	1	1	0	0	0	0	0	0
107	1.3913	0	0	0	1	0	0	1	1	1
108	,0934	0	0	0	1	0	0	0	1	1
109	1.7256	0	0	0	1	1	0	0	0	0
110	1.7256	0	0	0	1	1	0	0	0	0
111	1.7256	0	0	0	1	1	0	0	0	0
112	1.7256	0	0	0	1	1	0	0	0	0
113	1.7256	0	0	0	1	1	0	0	0	0
114	,7094	1	1	1	0	0	0	0	0	0
115	,6459	0	0	0	1	0	0	0	0	1
116	,5643	1	0	1	0	0	1	0	0	0
117	,5401	0	0	1	1	1	0	0	0	0
118	,5401	1	0	1	1	0	0	0	0	0
119	,5401	0	0	0	1	0	0	0	0	1
120	,4191	1	0	1	1	0	1	0	0	0
121	,4191	1	1	1	1	0	1	0	0	0
122	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Çizelge B.5 (devam) : Şişli İlçesi Parsel Bazında Plan Kararları – Fonksiyon Türleri Tablosu.

ID	arazi değerleri artış oranları	park meydan alanı	kültürel tesis alanı	spor alanı	sağlık hastane alanı	ticaret hizmet konut karma kullanım alanı	ticaret turizm alanı	toplu konut alanı	transfer merkezi alanı	idari tesis alanı
132	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
154	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
155	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
156	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
157	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
158	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
159	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
160	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
161	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
162	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
163	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
164	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
165	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
166	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
167	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
168	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
169	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Çizelge B.5 (devam) : Şişli İlçesi Parsel Bazında Plan Kararları – Fonksiyon Türleri Tablosu.

ID	arazi değerleri artış oranları	park meydan alanı	kültürel tesis alanı	spor alanı	sağlık hastane alanı	ticaret hizmet konut karma kullanım alanı	ticaret turizm alanı	toplu konut alanı	transfer merkezi alanı	idari tesis alanı
170	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
171	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
172	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
173	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Çizelge B.6 : Şişli İlçesi Parsel Bazında Plan Kararları – Emsal Değerleri Tablosu.

ID	arazi değerleri artış oranları	park meydan alanı	kültürel tesis alanı	spor alanı	sağlık hastane alanı	ticaret hizmet konut karma kullanım alanı	ticaret turizm alanı	toplu konut alanı	transfer merkezi alanı	idari tesis alanı
59	11.4656	0	0	0	2	2	2	0	3	0
60	11.4656	0	0	0	2	2	2	0	3	0
61	11.4656	0	0	0	2	2	2	0	3	0
62	1.1743	0	0	0	2	2	0	0	3	0
63	1.1743	0	0	0	2	0	0	0	3	0
64	,6843	0	0	0	0	0	0	0	0	0
65	,6043	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66	,3342	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	,2922	0	0	0	0	0	0	0	0	0
68	,2922	0	0	0	0	0	0	0	0	0
69	,2922	0	0	0	0	0	0	0	0	0
70	,2922	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71	,2922	0	0	0	0	0	0	0	0	0
72	,2922	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	,2922	0	0	0	0	0	0	0	0	0
74	,2922	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75	,2922	0	0	0	0	0	0	0	0	0
76	,2922	0	0	0	0	0	0	0	0	0
77	,2922	0	0	0	0	0	0	0	0	0
78	,2922	0	0	0	0	0	0	0	0	0
79	,2922	0	0	0	0	0	0	0	0	0
80	,2922	0	0	0	0	0	0	0	0	0
81	,2922	0	0	0	0	0	0	0	0	0
82	,2922	0	0	0	0	0	0	0	0	0
83	,2922	0	0	0	0	0	0	0	0	0
84	,2922	0	0	0	0	0	0	0	0	0
85	,2922	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86	,2922	0	0	0	0	0	0	0	0	0
87	,2922	0	0	0	0	0	0	0	0	0
88	,2922	0	0	0	0	0	0	0	0	0
89	,2555	0	0	0	0	0	0	0	0	0
90	,2555	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	,2292	0	2	0	0	0	0	0	0	0
92	,1767	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93	,1767	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94	,1767	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	,1242	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	,1242	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	,1242	0	0	0	0	0	0	0	0	0
98	,1032	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99	,1009	0	0	0	0	0	0	0	0	0
100	,0892	0	0	0	0	0	0	0	0	0
101	,0822	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	,0642	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Çizelge B.6 (devam) : Şişli İlçesi Parsel Bazında Plan Kararları – Emsal Değerleri Tablosu.

ID	arazi değerleri artış oranları	park meydan alanı	kültürel tesis alanı	spor alanı	sağlık hastane alanı	ticaret hizmet konut karma kullanım alanı	ticaret turizm alanı	toplu konut alanı	transfer merkezi alanı	idari tesis alanı
103	,0367	0	0	0	0	0	0	0	0	0
104	,0323	0	0	0	0	0	0	0	0	0
105	,0017	0	0	0	0	0	0	0	0	0
106	1.5180	0	2	0	0	0	0	0	0	0
107	1.3913	0	0	0	2	0	0	0	3	0
108	,0934	0	0	0	2	0	0	0	3	0
109	1.7256	0	0	0	2	2	0	0	0	0
110	1.7256	0	0	0	2	2	0	0	0	0
111	1.7256	0	0	0	2	2	0	0	0	0
112	1.7256	0	0	0	2	2	0	0	0	0
113	1.7256	0	0	0	2	2	0	0	0	0
114	,7094	0	2	0	0	0	0	0	0	0
115	,6459	0	0	0	2	0	0	0	0	0
116	,5643	0	0	0	0	0	2	0	0	0
117	,5401	0	0	0	2	2	0	0	0	0
118	,5401	0	0	0	2	0	0	0	0	0
119	,5401	0	0	0	2	0	0	0	0	0
120	,4191	0	0	0	2	0	2	0	0	0
121	,4191	0	2	0	2	0	2	0	0	0
122	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
123	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
124	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
125	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
126	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
127	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
128	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
129	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
130	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
131	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
132	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
133	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
134	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
135	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
136	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
137	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
138	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
139	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
140	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
141	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
142	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
143	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
144	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
145	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
146	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
147	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
148	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
149	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
150	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
151	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
152	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
153	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
154	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
155	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
156	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
157	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
158	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
159	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
160	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
161	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Çizelge B.6 (devam) : Şişli İlçesi Parsel Bazında Plan Kararları – Emsal Değerleri Tablosu.

ID	arazi değerleri artış oranları	park meydan alanı	kültürel tesis alanı	spor alanı	sağlık hastane alanı	ticaret hizmet konut karma kullanım alanı	ticaret turizm alanı	toplu konut alanı	transfer merkezi alanı	idari tesis alanı
162	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
163	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
164	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
165	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
166	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
167	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
168	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
169	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
170	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
171	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
172	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
173	,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ÖZGEÇMİŞ

Ad Soyad : İlker Gölbaşı
Doğum Yeri ve Tarihi : İstanbul – 10.05.1980
E-Posta : i_golbasi@yahoo.com

ÖĞRENİM DURUMU:

- **Lisans** : 2003, Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
- **Yüksek lisans** : 2006, İstanbul Teknik Üniversitesi, Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı, Gayrimenkul Geliştirme Programı

MESLEKİ DENEYİM:

2004 – 2008 İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama Müdürlüğü
2008 - İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü

TEZDEN TÜRETİLEN YAYINLAR:

- **Gölbaşı İ.**, 2014. Kentsel Planlama Deneyimlerinin Plan Başarı Ölçütleri Çerçevesinde Değerlendirilmesi, *Planlama Dergisi*, 24(1), 18-25.

