

T.C.  
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ

**KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME YAKLAŞIMININ  
BAYRAMPAŞA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ  
KAPSAMINDA İRDELENMESİ**

Yüksek Lisans Tezi

FATMA KARABAŞ

İSTANBUL, 2010



T.C.  
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ  
KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ

**KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME YAKLAŞIMININ  
BAYRAMPAŞA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ  
KAPSAMINDA İRDELENMESİ**

Yüksek Lisans Tezi

Fatma KARABAŞ

Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. YILDIZ AKSOY

İSTANBUL, 2010

**T.C.**  
**BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**  
**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**  
**KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ**

Tezin Adı: Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Gayrimenkul Değerleme Yaklaşımının  
Bayrampaşa Kentsel Dönüşüm Projesi Kapsamında İrdelenmesi

Öğrencinin Adı Soyadı: Fatma KARABAŞ  
Tez Savunma Tarihi: 08.06.2010

Bu yüksek lisans tezi Fen Bilimleri Enstitüsü tarafından onaylanmıştır.

İmza

Yrd. Doç.Dr. F.Tunç BOZBURA  
Enstitü Müdür Vekili

Bu Tez tarafımızca okunmuş, nitelik ve içerik açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak yeterli görülmüş ve kabul edilmiştir.

Tez Sınav Jürisi Üyeleri

İmzalar

Yrd. Doç.Dr. Yıldız AKSOY (Tez Danışmanı) :

Prof. Dr. Ö. Bülent SEÇKİN :

Doç.Dr. Göksel DEMİR :

## ÖNSÖZ

Tez çalışmam süresince yardımlarını ve ilgisini esirgemeyen danışman hocam Yrd. Doç Dr. Yıldız AKSOY' a teşekkürlerimi sunarım.

Çalışma sürecinde desteğini esirgemeyen yöneticim Kentsel Dönüşüm Müdürü Sn. İdris ATABAY'a, çalışmama fikirleriyle katkıda bulunan ve aynı zamanda çalışma hayatımda her zaman sonsuz desteği ve emeği olan yöneticim Kentsel Dönüşüm Müdür Yardımcısı Sn. Ayşe GÖKBAYRAK'a, arkadaşlarım Safiye YABACI ve Nigar KOÇ'a, tüm hayatım boyunca yanımda olan aileme ve desteğiyle her zaman bana güç veren nişanlım Evren COŞAN'a sonsuz teşekkür ederim.

Haziran, 2010

Fatma KARABAŞ  
Harita Mühendisi

## ÖZET

### KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA GAYRİMENKUL DEĞERLEME YAKLAŞIMININ BAYRAMPAŞA DÖNÜŞÜM PROJESİ ÖRNEĞİNDE İRDELENMESİ

Karabaş Fatma

Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi Yüksek Lisans Programı

Tez Danışmanı: Yrd. Doç Dr. Yıldız AKSOY

Haziran, 2010, 182 sayfa

Bu çalışmada alan eşitliğine dayalı klasik kentsel dönüşüm uygulamalarına alternatif yeni bir uygulama aracı olan değer esaslı yöntem incelenmiştir. Bu yönetime temel oluşturan değer kavramının belirlendiği gayrimenkul değerlendirme bilimi kentsel dönüşüm kavramı çerçevesinde ele alınmıştır. Kentsel dönüşüm ve gayrimenkul değerlendirme ile ilgili temel kavramlar açıklanarak konu ile ilgili teorik bilgiler verilmiştir. Konunun uygulanması kentsel dönüşüm ve gayrimenkul değerlendirme uygulamalarının bir arada kullanıldığı Bayrampaşa Kentsel Dönüşüm Projesi örneğinde incelenerek sonuçları ve analizleri ortaya koyulmuştur.

Yöntem olarak, Dünyada ve Türkiye’de yapılmış kentsel dönüşüm uygulamaları incelenmiş, şimdiye kadar yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarının mevcut yasalarda hangi kapsamda ele alındığı analiz edilerek, Kentsel Dönüşüm Yasa Tasarısı Taslağının Bayrampaşa Kentsel Dönüşüm Projesi örneğinde uygulama adımları ortaya koyulmuştur.

**Anahtar Kelimeler:** Dönüşüm, Değerleme, Gayrimenkul, Eşdeğerlilik, Bayrampaşa

## ABSTRACT

### THE INVESTIGATION OF THE REAL ESTATE VALUATION APPROACH IN URBAN TRANSFORMATION APPLICATIONS IN THE CASE OF BAYRAMPAŞA TRANSFORMATION PROJECT

Karabaş, Fatma

Urban Systems and Transportation Management  
Supervisor: Assistant Prof. Dr. Yıldız Aksoy

June, 2010, 182 pages

Within the context of this study, the “value based” method, which is an alternative method to the classic urban transformation applications based on “area equality” principle, has been analyzed. The discipline of real estate valuation, in which ‘value’, the underlying concept of this approach has been determined, has been handled within the framework of urban transformation. Relevant theoretical information has been given by explaining the basic concepts of urban transformation and real estate valuation. The implementation of the subject has been examined and the analysis and results have been revealed by the investigation of the Bayrampaşa Urban Transformation Project, in which urban transformation and real estate valuation applications were used together.

As the method of this study; urban transformation applications completed in the World and in Turkey have been examined, how the urban transformation applications completed so far have been handled within the context of the existing laws has been analysed and the implementation steps of the Draft Law on Urban Transformation have been revealed through the Bayrampaşa Urban Transformation Project.

**Key words:** Transformation, Valuation, Real Estate, Equivalency, Bayrampaşa.

## İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ .....	V
KISALTMALAR .....	IX
TABLO LİSTESİ .....	X
ŞEKİL LİSTESİ .....	XI
GRAFİK LİSTESİ .....	XII
HARİTA LİSTESİ .....	XIII
1. GİRİŞ .....	1
1.1 ÇALIŞMANIN AMACI VE KAPSAMI .....	1
1.2 MATERYAL VE YÖNTEM .....	2
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM .....	3
2.1 KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI .....	3
2.2 DÖNÜŞÜM SÜREÇLERİNİ İFADE EDEN KAVRAMLAR .....	7
2.2.1. Kentsel Yenileme .....	8
2.2.2. Kentsel İyileştirme / Rehabilitasyon .....	9
2.2.3. Kentsel Koruma .....	11
2.3 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHSEL ANALİZİ .....	14
2.3.1 Dünyada Kentsel Dönüşüm .....	14
2.3.1.1 Dünyadaki Kentsel Dönüşüm Örnekleri .....	15
2.3.1.1.1 Oregon Kongre Merkezi Kentsel Yenileme Projesi, Oregon, Portland ABD .....	15
2.3.1.1.2 Franklin Town Kentsel Dönüşüm Projesi, Pennsylvania, ABD .....	17
2.3.1.1.3 Themes Gateway, İngiltere .....	19
2.3.2 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm .....	28
2.3.2.1 Türkiye’deki Kentsel Dönüşüm Örnekleri .....	30
2.3.2.1.1 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi, Ankara .....	30
2.3.2.1.2 Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, Ankara .....	35
2.3.2.1.3 Fatih, Küçükçekmece ve Zeytinburnu İlçeleri Deprem Odaklı Kentsel Dönüşüm Projeleri, İstanbul .....	37
2.4 KÜRESELLEŞMENİN KENTSEL ALANLARIN DÖNÜŞÜMÜ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ .....	44



3. GAYRİMENKUL DEĞERLEME.....	48
3.1 GAYRİMENKUL VE DEĞERLEME İLE İLGİLİ KAVRAMLAR .....	48
3.1.1 Gayrimenkul İle İlgili Kavramlar .....	48
3.1.2 Değerleme İle İlgili Kavramlar .....	53
3.2 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARININ KULLANIM ALANLARI	57
3.2.1 Mülkiyetin el değiştirmesi .....	57
3.2.2 Finansman ve kredi.....	58
3.2.3 Davalar.....	58
3.2.4 Vergi konuları .....	59
3.2.5 Yatırım danışmanlığı, karar verme ve muhasebe .....	59
3.3. GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİ EDEN İLKELER VE FAKTÖRLER.....	60
3.4. DEĞERLEME SÜRECİ.....	62
3.5 GAYRİMENKUL DEĞERLEMEDE KULLANILAN ÜÇ YAKLAŞIM/YÖNTEM.....	65
3.5.1 Maliyet Yaklaşımı.....	65
3.5.2 Satışların Karşılaştırılması (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı .....	66
3.5.3 Gelir Kapitalizasyon(İndirgeme) Yaklaşımı.....	67
3.6 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI.....	68
3.7 GAYRİMENKUL DEĞERLEMENİN KENTSEL DÖNÜŞÜM YASA TASARISI TASLAĞI KAPSAMINDA ÖNEMİ .....	70
3.7.1. Mevcut Yasalarda Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Yeri .....	70
3.7.2 Kentsel Dönüşüm Yasa Tasarısı Taslağının Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları Açısından İrdelenmesi .....	78
3.7.2.1 Yasa tasarısı taslağında değerlendirme ile ilgili geçen kavramlar .....	78
3.7.2.2 Kentsel Dönüşüm Projesi Uygulama Aşamaları .....	80
5. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA GAYRİMENKUL DEĞERLEME YAKLAŞIMININ BAYRAMPAŞA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ÖRNEĞİNDE İNCELENMESİ.....	85
4.1 DEĞERLEME ESASLI BAYRAMPAŞA DÖNÜŞÜM PROJESİNİN AMACI, TANIMI VE UYGULAMA ADIMLARI.....	87
4.1.1 Projenin Amacı ve Tanımı .....	87
4.1.2 Dönüşüm Alanı Seçim Kriterleri .....	88
4.1.3 Uygulama Adımları .....	92
4.2 PROJE İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	96
4.2.1 Çalışma Alanı İle İlgili Bilgiler .....	96

4.2.2 Tarihsel Gelişim Süreci .....	98
4.2.3 Çalışma Alanının Yeri ve Konumu .....	100
4.2.4 Sosyal ve Ekonomik Durum .....	104
4.2.5 Demografik Durum.....	107
4.2.6 Jeolojik ve Topoğrafik Durum.....	109
4.2.7 Ulaşım ve Altyapı Durumu .....	112
4.2.8 Çalışma Alanının Mevcut Arazi Kullanımı .....	114
4.2.9 Çalışma Alanının İmar Durumu, Meri Planlar ve Plan Notları .....	<b>118</b>
4.2.10 Çalışma Alanı Etkilenme Alanları.....	128
4.3.9.1 Konutlar İçin Etkilenme Alanları .....	129
4.3.9.2 İşyerleri İçin Etkilenme Alanları .....	134
4.2.11 Genel Hukuki Çerçeve.....	137
4.3 PROJENİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN GAYRİMENKUL PAZARI İLE İLGİLİ BİLGİLER .....	138
4.3.1 Türkiye’de Gayrimenkul Piyasasına Bakış.....	138
4.3.2 İstanbul ve Bayrampaşa’da Gayrimenkul Piyasasının Görünümü .....	146
4.4 PROJEDE GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMASI .....	152
4.4 Projede Kullanılan Değerleme Yöntemleri .....	152
4.6 Gayrimenkul Değerleme Çalışması Sonuçları .....	155
6. DEĞERLENDİRME VE SONUÇLAR.....	168
ÖZGEÇMİŞ .....	182

## **KISALTMALAR**

<b>İBB</b>	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
<b>SPK</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu
<b>ACEP</b>	: Acil Eylem Planı
<b>MAYEP</b>	: Mahalle Yenileme Eylem Planı
<b>İGEP</b>	: İlçe Gelişim Eylem Planı
<b>JICA</b>	: Japonya Uluslar arası İşbirliği Ajansı
<b>CBS</b>	: Coğrafi Bilgi Sistemi
<b>GIS</b>	: Geographic Information System (Coğrafi Bilgi Sistemi)
<b>TOKİ</b>	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

## TABLO LİSTESİ

<b>Tablo 2. 1:</b> Thames Gateway Proje Alanları.....	23
<b>Tablo 2. 2 :</b> Farklı Yönetim ve Planlama Sistemlerinde Dönüşüm/Yenileme Projelerinin Yürütme Yöntemlerinin Karşılaştırılması.....	26
<b>Tablo 3. 1:</b> Mülkiyet Tipleri.....	52
<b>Tablo 3. 2:</b> Değerleme Süreci.....	64
<b>Tablo 3. 3 :</b> Kentsel Dönüşüm Yasa Tasarısı Taslağı Süreci.....	81
<b>Tablo 4. 1:</b> Bayrampaşa İlçesi SWOT analizi.....	90
<b>Tablo 4. 2:</b> Bayrampaşa Cinsiyet Gruplarına Nüfus Göre Dağılım Tablosu .....	108
<b>Tablo 4. 3:</b> 2002-2006 Dönemi Sektörel Paylar.....	140
<b>Tablo 4. 4:</b> Yıllara göre Konut İnşaat Ruhsatları .....	142
<b>Tablo 4. 5:</b> Türkiye’de konut Sektörü gelişim tahminleri.....	144
<b>Tablo 4. 6:</b> Türkiye’de yıllara göre konut üretimi.....	145
<b>Tablo 4. 7:</b> İstanbul İli 2000-2010 Nüfus Projeksiyonu.....	147
<b>Tablo 4. 8:</b> İstanbul Verileri .....	149
<b>Tablo 4. 9:</b> İstanbul 2000-2010 Dönemi Konut İhtiyacı Projeksiyonu.....	150
<b>Tablo 4. 10:</b> İstanbul Bitiş Yılları İtibariyle Konut Sayısı .....	150
<b>Tablo 4. 11:</b> İstanbul Gayrimenkul Pazarı İle İlgili Öngörüler.....	151
<b>Tablo 4. 12:</b> Bayprampaşa Kentsel Dönüşüm Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporlarında kullanılan kriter açıklamaları .....	156
<b>Tablo 4. 13:</b> Sokak bazında ortalama değer tablosu örneği .....	162

## ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 2. 1: Küçükçekmece Avcılar İç-Dış Kumsal Yenileme Alanı Proje Tasarımı.....	12
Şekil 2. 3: Küçükçekmece Avcılar İç- Dış Kumsal Kentsel Yenileme Projesi .....	13
Şekil 2. 4: Küçükçekmece Avcılar İç- Dış Kumsal Kentsel Yenileme Projesi Fonksiyonları.....	13
Şekil 2. 5: Oregon Kongre Merkezi Kentsel Yenileme Projesi.....	16
Şekil 2. 6: Franklin Town Kentsel Dönüşüm Projesi maket görünüşü.....	18
Şekil 2. 7: Thames Gateway kentsel dönüşüm proje alanı .....	19
Şekil 2. 8: Thames Gateway kentsel dönüşüm projesi sınırları.....	20
Şekil 2. 9: Öncelikli Konut Gelişim Alanları .....	24
Şekil 2. 10: Zaha HADID yorumlaması ile Thames Gateway projesi .....	25
Şekil 2. 11 :Zaha HADID yorumlaması ile Thames Gateway projesi .....	25
Şekil 2. 12: Kuzey anakara giriş kentsel dönüşüm proje alanı.....	31
Şekil 2. 13:Fatih ilçesi risk durumu .....	39
Şekil 2. 14: Zetiburnu ilçesi risk durumu haritası.....	40
Şekil 2. 15: Küçükçekmece ilçesi risk durumu haritası.....	40
Şekil 2. 16:Fatih ilçesi proje alanları .....	41
Şekil 2. 17:Fatih ilçesi Samatya proje alanı tasarım örnekleri .....	42
Şekil 4. 1: Proje safhaları.....	93
Şekil 4. 2: Bayrampaşa Merkez Kentsel Dönüşüm Projesi Uygulama Adımlarını gösteren döngü .....	95
Şekil 4. 3: Yapılaşma Seçeneği Vaziyet Planı.....	163
Şekil 4. 4: Proje alanı tasarımı .....	163
Şekil 4. 5: Proje alanı tasarımı .....	164
Şekil 4. 6: Proje alanı tasarım maketi .....	164

## GRAFİK LİSTESİ

<b>Grafik 4. 1 :</b> Bayrampaşa İşgücü Dağılımı .....	106
<b>Grafik 4. 2:</b> Bayrampaşa Mahalle Nüfus Gelişimi .....	108
<b>Grafik 4. 3:</b> İsmetpaşa ve Yenidoğan Mahalleleri Nüfus Gelişimi.....	109
<b>Grafik 4. 4:</b> Enflasyon Büyüme İlişkisi .....	139
<b>Grafik 4. 5:</b> Dolarizasyon ve Enflasyon ilişkisi.....	139
<b>Grafik 4. 6:</b> Yıllara göre İnşaat Sektörü büyüme oranları ve değişimi.....	141
<b>Grafik 4. 7:</b> Yıllara göre Konut İnşaat Ruhsatları.....	142
<b>Grafik 4. 8:</b> Dönemsel Konut Açığı.....	144
<b>Grafik 4. 9:</b> 2002-2006 Yapı Kullanma İzin Belgelerine Göre Konut ve Konut Dışı Yapı Üretimi.....	146
<b>Grafik 4. 10:</b> Dünyadaki Mega Kentler .....	147
<b>Grafik 4. 11:</b> İstanbul İli 2000-2010 Nüfus Projeksiyonu .....	148
<b>Grafik 4. 12:</b> İstanbul Bitiş Yılları İtibariyle Konut Sayısı Gelişimi.....	151
<b>Grafik 4. 13:</b> Gayrimenkul Kullanım Durumu (Adet).....	158
<b>Grafik 4. 14:</b> Gayrimenkul Kullanım Durumu (Oransal) .....	159
<b>Grafik 4. 15:</b> Gayrimenkul Yasal – Fiili Kullanım Alanı (m2) .....	159
<b>Grafik 4. 16:</b> Gayrimenkul Kullanıcı Durumu (Oransal) .....	160
<b>Grafik 4. 17:</b> Gayrimenkullerin Yasal-Fiili Alan Karşılaştırması .....	160

## HARİTA LİSTESİ

<b>Harita 4. 1:</b> İstanbul İlinin Türkiye'deki Konumu.....	100
<b>Harita 4. 2:</b> Bayrampaşa İlçesinin İstanbul'daki konumu .....	100
<b>Harita 4. 3:</b> Bayrampaşa İlçesinin İstanbul'daki konumu .....	101
<b>Harita 4. 4:</b> Bayrampaşa İlçesi ve Çalışma Alanı hava fotoğrafı .....	102
<b>Harita 4. 5:</b> Proje alanı genel görünümü.....	103
<b>Harita 4. 6:</b> Proje alanı ulaşım durumu.....	103
<b>Harita 4. 7:</b> Bayrampaşa ilçesi Topoğrafya durumu.....	109
<b>Harita 4. 8:</b> Bayrampaşa-Eğitim Durumu .....	110
<b>Harita 4. 9:</b> Ana Ulaşım Arterleri ve noktaları .....	112
<b>Harita 4. 10:</b> Çalışma alanı mevcut ulaşım ağı haritası .....	115
<b>Harita 4. 11 :</b> Çalışma alanı mevcut bina fonksiyonları haritası .....	116
<b>Harita 4. 12:</b> Çalışma alanı mevcut bina kat adetleri haritası.....	116
<b>Harita 4. 13:</b> Çalışma alanı mevcut bina yapım cinsleri haritası .....	117
<b>Harita 4. 14:</b> Çalışma alanı mevcut yapı kalitesi haritası .....	117
<b>Harita 4. 15:</b> Çalışma alanı mevcut Taban Alanı Kat Sayısı değer haritası .....	118
<b>Harita 4. 16:</b> Çalışma alanı mülkiyet yapısı haritası.....	118
<b>Harita 4. 17:</b> Çalışma Alanı Sosyal Donatı Alanları Haritası.....	128
<b>Harita 4. 18:</b> Konutlar için Eğitim Alanı Etkilenme Haritası.....	129
<b>Harita 4. 19:</b> Konutlar için Stadyum Etkilenme Haritası.....	130
<b>Harita 4. 20:</b> Konutlar için Sanayi Etkilenme Haritası.....	131
<b>Harita 4. 21:</b> Konutlar için Yönetim Merkezi Etkilenme Haritası .....	132
<b>Harita 4. 22:</b> Konutlar için Sağlık Tesisi Etkilenme Haritası.....	133
<b>Harita 4. 23:</b> Konutlar için Yeşil Alan Etkilenme Haritası.....	133
<b>Harita 4. 24 :</b> İşyerleri için Eğitim Alanı Etkilenme Haritası.....	134
<b>Harita 4. 25:</b> İşyerleri için Stadyum Etkilenme Haritası .....	135
<b>Harita 4. 26:</b> İşyerleri için Sanayi Etkilenme Haritası.....	136
<b>Harita 4. 27:</b> İşyerleri Ve Konutlar İçin Gürültü Etkilenme Alanı.....	136
<b>Harita 4. 28:</b> Değerleme Çalışması Yapılan Bölgedeki Pazarda Satılan Yada Kiralık Gayrimenkullerin Analizi Sonunda Oluşturulan Sokak Bazında Emsal Değer Haritası .....	161





## 1. GİRİŞ

Son yıllarda ülke gündemimizde fazlasıyla yer tutan Kentsel Dönüşüm süreci fiziksel, sosyal, çevresel, ekonomik boyutları ile ele alınmaktadır. Ülkemizde dönüşüm sürecinin en önemli adımı söz konusu fiziksel, sosyal, çevresel, ekonomik boyutların yanı sıra gayrimenkullerin değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak belirlenmesidir. Mevcut yasalara göre yapılan uygulamalarda alan büyüklükleri dikkate alınmaktadır. Uygulamadan sonra oraya çıkacak olan değer artışının kişilere adaletli şekilde dağıtılması hem projenin sürdürülebilirliğini hem de projeye katılımı artıracaktır. Bu yüzden kentsel dönüşüm uygulamalarında alan büyüklükleri dikkate alınırken gayrimenkullerin mevcutta ve ileride yaratacağı değerlerin ayrı ayrı dikkate alınması gerekmektedir.

Ayrıca söz konusu uygulama aracı son yıllarda ülke gündemimizde oldukça fazla yer tutan ve halen mecliste olan Kentsel Dönüşüm Yasa Tasarısı Taslağında önemli bir yer tutmaktadır. Bu kapsamda Kentsel dönüşüm uygulamaları ile birlikte gayrimenkul değerlendirme ile ilgili kavram ve konular birlikte ele alınmıştır.

### 1.1 ÇALIŞMANIN AMACI VE KAPSAMI

Kentsel Dönüşüm uygulamalarının başarıya ulaşmasındaki rolü ve etkinliği gün geçtikçe artan gayrimenkul değerlendirme çalışmalarının Türkiye’de geliştirilmesi ve yaygınlaştırılması bağlamında, Türkiye’de Kentsel Dönüşümde gayrimenkul değerlendirme yönteminin kullanılmasının başlangıç ve temel örneğini teşkil eden “Bayrampaşa Merkez Kentsel Dönüşüm Projesi” nin detaylı olarak incelenmesi ve irdelenmesi, gelecekteki başarılı kentsel dönüşüm uygulamalarında yol gösterici olacaktır.

Kentsel dönüşüm ve gayrimenkul değerlendirme ile ilgili temel kavramlar, kentsel dönüşümün farklı boyutları, örnek uygulamaları, gayrimenkul değerlendirme yaklaşımları ve süreci, Bayrampaşa Merkez Kentsel Dönüşüm Projesi örneğinde kentsel dönüşüm ve gayrimenkul değerlendirme kavramlarının uygulaması çalışmanın kapsamını oluşturmaktadır.

Çalışmanın birinci bölümünde çalışmanın amacı, kapsamı ve yöntemi üzerine açıklamalar yapılmıştır.

Çalışmanın ikinci bölümünde Kentsel Dönüşüm ile ilgili kavramlar açıklanmış, kentsel dönüşümü ifade eden kavramlar, küreselleşmenin kentsel dönüşüm üzerine etkisi, kentsel dönüşümün dünyada ve Türkiye'deki tarihsel gelişimine bakılarak örnekleri incelenmiştir.

Çalışmanın üçüncü bölümünde; Gayrimenkul değerlendirme ele alınmıştır. Bu kapsamda öncelikle kentsel dönüşüm ve gayrimenkul değerlendirme ilişkisine değinilmiştir. Daha sonra gayrimenkul ve değer ile ilgili kavramlar, kullanım alanları, gayrimenkul değerlendirme yaklaşımları ve süreci, gayrimenkul değerlemenin kentsel dönüşüm yasa tasarısı taslağı kapsamında önemi ele alınmıştır.

Dördüncü bölümde ise Bayrampaşa Merkez Kentsel Dönüşüm Projesi ayrıntılı olarak ele alınmış, söz konusu örnek ile kentsel dönüşüm sürecinde gayrimenkul değerlemenin önemi, yeri, olumlu ve olumsuz yönleri ele alınarak irdelenmiştir. Son bölümde ise sonuç ve değerlendirmelere yer verilmiştir.

## **1.2 MATERYAL VE YÖNTEM**

Bu çalışmada kentsel dönüşüm ve gayrimenkul değerlendirme ile ilgili kitap, sempozyum, dergiler, yayınlanmış tezler, makaleler, elektronik kaynaklardan yararlanılmıştır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü tarafından

gerçekleştirilmiş çeşitli çalışma raporları temin edilerek değerlendirmeleri yapılmıştır. Ayrıca çalışmanın dördüncü bölümünde ele alınan Bayrampaşa Kentsel Dönüşüm Projesi irdelenirken 1/100.000 ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planından yararlanılmıştır.

Araştırmada Bayrampaşa Kentsel Dönüşü projesi kapsamında gerekli saha gözlemleri yapılmıştır. Ayrıca alana ilişkin yapılan analizler, haritalar Coğrafi Bilgi Sistemi kullanılarak sorgulamaları yapılarak gerçekleştirilmiştir. Yapılan çalışmalara ait veriler İstanbul Büyükşehir Belediyesi kaynaklarından kullanılmıştır.

Elde edilen tüm bu veriler ışığında çalışma bütününde değerlendirmeler yapılmıştır.

## **2. KENTSEL DÖNÜŞÜM**

### **2.1 KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI**

Kentsel alanlar fiziksel, sosyal, çevresel, ekonomik vb. temel etkenlerin karşılıklı etkilenmelerinin sonucu olarak değişime neden olur ve dönüşüm ihtiyacı ortaya çıkar. Bu değişim ve dönüşümler bazen yaşam ve mekân kalitesini artırırken, bazen de mekânın ekonomik, toplumsal, çevresel ve fiziksel bozulmalarına, çökmelerine sebep olabilirler. Kentsel alanlarda zaman içerisinde ortaya çıkan bozulma biçimleri, nedenleri ve oluşacak durumlara karşı yapılacak uygulama çeşitleri farklılık gösterebilmektedir. Zaman içerisinde kentsel alanlarda ortaya çıkan bozulmalar kentlere bir müdahale gerekliliğini ortaya çıkarmıştır. Bu noktada kentlere müdahale biçimlerinden söz ederken kentsel dönüşüm kavramı ortaya çıkmaktadır (Özden 2001).

Son yıllarda gündemde oldukça yoğun bir şekilde tartışılan kentsel dönüşüm multidisipliner bir çalışma alanını kapsadığı ve çok kullanılan bir kavram olmadığı için kesin bir tanımı ve kapsamı olmamakla birlikte kentsel dönüşüm ile ilgili birçok çalışma ve yaklaşım bulunmaktadır. Bu yüzden dünyada ve Türkiye’de yapılmış dönüşüm

çalışmaları kadar farklı şekillerde kentsel dönüşüm tanım ve kavramlarından söz edilmektedir. Diğer bir ifadeyle kentsel dönüşüm tanımı yapmak ve tek bir biçimde proje kapsamını belirlemek mümkün değildir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının sadece kentin belirli bölgeleri için gerçekleştirilen uygulamaları değil kentin bütünü kapsayan uygulamaları içermesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm her ülke ve her şehir için farklılık göstermekte, herbiri için ayrı ayrı fiziksel, sosyal, ekonomik ve politik boyutları dikkate almaktadır. Buissink (1985) kentsel dönüşümü

*“Sürece dâhil olan kavramların karmaşıklığından dolayı, kentsel dönüşümün, mutlak memnun edici [başarılı] tanımını bulmak olanaksızdır. Kentsel dönüşüm tanımı, ülkeden ülkeye farklılıklar gösterebileceği gibi, zaman içerisinde de değişimler gösterir. Buissink’in söylediği gibi, kentsel dönüşüm ‘farklı insanlar ve farklı ülkeler için, farklı anlamlar’ ifade eden bir terimdir .“* şeklinde ifade etmektedir.( Li Rui 2003).

Kentsel dönüşüm konusunun gündeme gelmesindeki başlıca etkenleri arasında dönüşüm süreçleri sonucunda artış gösteren kentsel sorunlar, kentler arası ekonomik rekabet, kentsel çöküntü alanlarının sayısındaki artışlar sıralanabilmektedir. Kentsel dönüşümün söz konusu farklı boyutları, dönüşüm kavramıyla ilgili farklı yorumlamaları ve bakış açılarını ortaya koymuştur ve buna paralel olarak kentsel dönüşüm kavramı ile ilgili birçok tanımlamalar yapılmış bu da kavram karışıklıklarına yol açmıştır.

Türk Dil Kurumu sözlüğünde kentsel dönüşüm “kentin imar planına uymayan, ruhsatsız binaların yıkılıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması” olarak tanımlanmıştır. Bu tanımla paralel olarak kentsel dönüşüm kentin tümünün ya da bir parçasının değişmesi, başka bir duruma geçmesi olarak tanımlanabilmektedir (Keleş 2004).

Dönüşümün bilimsel literatürdeki anlamı ise kentlerin ekonomik, fiziksel ve sosyal boyutta çöküntüye uğramış bölgelerinde yeniden canlandırmayı sağlamak için yapılan fiziksel önlem ve uygulamalar bütünü olarak tanımlanmaktadır (Üskent 2003).

Diğer bir ifadeyle kentsel dönüşüm, kentsel sorunlara çözüm önerileri sunan, zaman içerisinde değişim gösteren bir bölgenin ekonomik, sosyal, çevresel ve fiziksel durumlarına çözüm sağlayan bir eylem olarak tanımlanmaktadır (Thomas 2003).

Roberts'a göre kentsel dönüşüm; yerel ekonomiye ait dinamikleri harekete geçirmek yolu ile fiziksel ve sosyal açılardan çöküntü sürecine girmiş kentsel alanları yeniden yaşanabilir canlı alanlar haline getirmeyi ve kente yeniden kazandırmayı hedefleyen kapsamlı ve entegre bir vizyon ve eylemler bütünüdür (Roberts 2000).

Kentsel alanlardaki ekonomik ve sosyal düzenlerdeki bozulmalar şehirlerde dönüşüm ihtiyacını ortaya çıkarmaktadır. Yapılaşmış alanlarda, kentsel alanlardaki ekonomik, çevresel ve sosyal anlamdaki gerilemelerden dolayı planlı bir müdahale gerekmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamalarına sadece kentsel sorunların giderilmesinde değil, ekonomik ve sosyal gelişmelerin etkisiyle ortaya çıkan taleplerin karşılanmasında ihtiyaç duyulmaktadır (Rodney ve Clark 2000; McGreal ve ark. 2000).

Kentsel dönüşüm uygulamalarının

1. Fiziksel Dönüşüm
2. Ekonomik Dönüşüm
3. Sosyal Dönüşüm
4. Katılım

hedefleri çerçevesinde ele alınması gerekmektedir. Bu dört hedef de birbiriyle bağlantılı kararları ve politikaları içermeli, birbirlerinin tamamlayıcısı ve bir bütünün parçaları olarak ele alınmalıdır.

Ülkemizde kentsel dönüşüm ihtiyacı ve gerekliliği öncelikli olarak çöküntü alanları olarak tanımlanan bölgelerde ortaya çıkmaktadır. Söz konusu alanlarda da yapıların eskimesinden, çöküşünden daha öncelikli olarak öne çıkan konu içinde yaşayan insanların sosyo-ekonomik yapılarındaki çöküştür. Bu nedenle özellikle ülkemizde dönüşüme ihtiyacı olan alanlarda, fiziksel yapının sağlıklı hale getirilmesinin yanında çöküntüye sebep olan olumsuzlukları ortadan kaldıracak ya da en az seviyeye

çekebilecek sosyal ve ekonomik politikalar da ele alınmak zorundadır. Bir ülke için, özellikle de Türkiye için kentsel dönüşüm uygulamalarında başarıya ulaşabilmenin en önemli ve en kritik noktası sosyal adaletin sağlanmasıdır. Sosyal adalet sağlandığı zaman buna paralel olarak sağlıklı bir ekonomik gelişme ve büyüme de sağlanacak, yanı sıra katılım da kendiliğinden gerçekleşmiş olacaktır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında gerek kamu, özel sektör için olsun gerekse mal sahipleri için olsun önemli etkenlerin başında değer artışı gelmektedir. Mülkiyet hakkındaki değer artışına yol açan süreç önemli değildir, önemli olan mülkün değerindeki artıştır. Kentsel dönüşüm projesi de, kentin fiziksel yapısını değiştirip, yeniden düzenlemeye yönelik olduğu için, bunun bir sonucu olarak yaşayanların gelir dağılımlarını doğrudan etkileyecektir. Eğer çöküntü alanlarında yaşayanlar dezavantajlı gruplara dâhil ise, sosyal adalet sağlanması açısından, kentsel dönüşüm projeleri uygun ve önemli bir araç olarak değerlendirilmelidir. Kentsel dönüşüm projelerinde bu durum dikkate alınmazsa, kentlerin en önemli sorunu olarak gelir eşitsizliği daha da artacak ve bu sorun daha fazla büyüyecektir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında alınan kararlara halkın katılımı bu açıdan çok önemli bir yer tutmaktadır.

Kentsel dönüşüm tanımlamalarındaki farklılıklardan da anlaşılacağı gibi tek bir dönüşüm uygulama yöntemi ile başarılı bir sonuç elde edilemezken değişik modellerle yürütülecek dönüşüm uygulamaları üzerinde durulmalıdır. Her dönüşüm alanına uygulanabilecek bir model olmadığı gibi, özellikle metropoller için; bölgeler hatta mahalleler düzeyinde bile, alanın farklı/özgün koşullarından kaynaklanan, değişik modeller aranmak zorundadır. Buna paralel olarak; seçilen dönüşüm alanlarının seçimi uygulamanın başarılı ya da başarısız olacağını belirlemesine çok büyük bir etken olduğu söylenebilir. Seçilen bölgenin alan olarak sosyal ve ekonomik yapı bütünlüğünün korunmasını sağlaması gerekmektedir.

Şimdiye kadar tanımlanan birçok dönüşüm kavramı dikkate alındığında kentsel dönüşümü genel anlamda tanımlamak gerekirse; kentsel dönüşüm hem sınır ötesi hem de disiplinler arası bir yaklaşımı içermeli ve toplumun tarihsel ve kültürel değerlerine özen göstermelidir. Farklı nedenlerden dolayı zaman içinde kentsel standartlara

uymayan, fiziki yapısı gittikçe bozulan veya terk edilen kent alanlarının insan odaklı olarak teknik-ekonomik-sosyal-demografik ve çevre boyutlarıyla planlanması, projelendirilerek yeniden kente kazandırılması kentsel dönüşüm olarak ifade edilebilmektedir. Diğer bir deyişle kentsel dönüşüm; kentsel transformasyonun insan odaklı olarak teknik-ekonomik-sosyal-demografik ve çevre boyutlarıyla planlanması, projelendirilmesi ve uygulanmasıdır.

## **2.2 DÖNÜŞÜM SÜREÇLERİNİ İFADE EDEN KAVRAMLAR**

Genellikle yapılan planlama çalışmalarında; temel tercih olarak kentsel mekânda yapısal bir değişim öngörülmektedir. Bu bağlamda, öncelikle kentin içindeki çoğu küçük ve orta ölçekli üretim alanlarının, organize olarak kent dışına taşınması; boşalan alanların da, küresel kent hedeflerine uygun işlevlere tahsisi planlanmaktadır. Bu karar, doğal olarak çevresindeki konut alanlarının gelişimini ve yer seçimini de etkilemektedir. Dolayısıyla planın hayata geçirilmesinde, “dönüşüm alanları planlaması” özel bir önem ve ağırlığa sahiptir. Bu amaçla öncelikle, kentsel dönüşüm projesi yapılan bölgenin içinde bulunduğu koşulların iyi anlaşılması gerekmektedir.

Metropolitan alanlarda, özellikle Türkiye’de; temelde iki türlü dönüşüm uygulamasından söz edilebilir. Bunlardan birincisi; kent içerisinde, bir kısmı köhneleşmiş durumdaki sanayi alanlarının, kentin dış çeperlerine çıkarılması ile boşalacak alanların, yeni kentsel işlevlere tahsisine yönelik dönüşümü ile ilgili iken diğeri de, büyük ölçüde bu gelişmeye bağlı olarak, kentin desantrilizasyonu sonunda ortaya çıkacak yeni mekân organizasyonuna uyum göstermek, deprem açısından güvenli bir konut stoku oluşturmak, fiziki çevre kalitesi ve sosyal donatı alanları düzeyini yükseltmek üzere konut alanlarında yapılacak dönüşümlerdir. Bu kapsamda kentsel dönüşüm uygulamalarında üç farklı yaklaşımdan söz edilmelidir (İBB Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü çalışma raporları)

### 2.2.1. Kentsel Yenileme

Kısaca mevcut fiziksel dokuyu tümüyle yıkıp, yeniden yapan radikal (köktenci) bir dönüşüm türü olarak tanımlanabilir.

İkinci Dünya Savaşının ardından kentsel dönüşüm/ kentsel yenileme kavramları kent plancılarının gündeminde yer almaya başlamıştır. Zaman içerisinde amaçları, organizasyon ve yönetim modelleri değişime uğramıştır. Kılıç'a göre "Dönüşüm ve kentsel yenileme kavramları aynı içerikte görünmekle birlikte aslında birbirinden farklı iki kavramdır ve dönüşüm kentsel yenilemeyi de içeren genel bir kavramdır ve sadece var olan bir kentsel mekânın fiziksel, sosyal ve ekonomik anlamda iyileştirilmesinden ibaret değildir"(Kılıç 2006).

Nüfus artışı, ekonomik şartlar, sosyal bilinçsizlik, yanlış yer seçimleri ve arz- talep dengeleri gibi nedenlerden dolayı kentlerde bir çöküş yaşanmaktadır. Kentlerde gözlenen bu çöküşler Dünyada olduğu gibi ülkemizde de görülmektedir. Çeşitli faktörlerden dolayı çöküntüye uğrayan kentler bu durumu ortadan kaldırmak için çözüm yolu bulmaya çalışmışlardır. Kentsel yenileme kavramı bu çözüm arayışları sonucu ortaya çıkmıştır (Özden, 2001).

1950'li yıllara denk gelen dönemde ortaya çıkan kentsel yenileme zaman içinde sosyal, ekonomik ve fiziksel bileşenlere bağlı olarak çöküntüye uğramış, değer işlev ve nitelik kaybına uğramış kent dokularının, kullanıcı ihtiyaçları ve günün gereksinimlerine paralel olarak yeniden yorumlanması, kentsel yaşama kazandırılması olarak tanımlanmaktadır.

Kentsel Yenileme kavramına kentsel dönüşüm kapsamında bakıldığında ise ekonomik ve fiziksel açıdan eskimiş, köhnemiş konutların yıkılması ve bu bölgelerin yeniden planlanarak düzenlenmesi olarak tanımlanabilir. Bu tanımlamanın sonucu olarak kentler zamana uygun olarak gelişmekte ve kent kriterlerine cevap verebilmektedir.



### **2.2.2. Kentsel İyileştirme / Rehabilitasyon**

Mevcut fiziksel yapıyı tümüyle yıkmadan, sınırlı müdahalelerle, sosyo-ekonomik yapı ve fiziksel koşulları iyileştirmeye yönelik dönüşüm türüdür. Sağlıklaştırma, yeniden canlandırma, islah imar vb. gibi uygulama biçimlerine sahiptir. Bir alanın yıkılıp yeniden yapılmasının ekonomik ve özellikle sosyal maliyetinin, alanın iyileştirilmesine göre çok daha ağır yükler getirdiği görülmüştür. Rehabilitasyon, bir alanda yıkım ve yeniden yapımın daha zor, karmaşık ve yüksek maliyetli bir süreç olduğu teziyle ortaya çıkan bir yaklaşımdır (MSGSU Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul Eylem Planına Yönelik Mekânsal Gelişme Stratejileri Araştırma ve Model Geliştirme İş Raporu 2005).

Özden'e göre Kentsel iyileştirme, "bir yerleşim yerinin tümünü ya da bir bölümünü, işlevlerini gereği gibi yerine getirilemez durumdan kurtarmak, özellikle oturulabilirlik niteliklerini yitirmiş ve eskimiş konut alanlarını daha üstün işgörü ölçülerine kavuşturmak" olarak tanımlanmaktadır. Kentsel alanın özgün niteliğine zarar veren, aykırı tüm oluşumların ayıklanması kentsel iyileştirmenin hedefleri arasındadır (Özden 2004).

Ergun'a göre ise; Rehabilitasyon genellikle binaların yapı olarak iyi koşullarda olduğu, bakımsızlık nedeniyle bozulduğu alanlarda uygulanmaktadır. Mevcut konut stokunun değerli bir kaynak olması avantajını kullanır ve eski konutları mevcut günlük yasama uyarlar ve modern donatılar sağlayarak kabul edilebilir standartlara uygun hale getirir (Ergun 2005).

1950'li yıllarda temizleme diğer bir ifadeyle buldozer yöntemi ile geliştirilen büyük ölçekli projeler, sosyal ve ekonomik ihtiyaçları karşılamakta yetersiz kalmıştır. Bunun sonucu olarak da projelerden elde edilen karın tümü yüksek gelir gruplarına transfer edilmiş bu da toplumda olumsuz tepkilere yol açmıştır. 1960'lı yıllarda bu uygulamalara karşı yoğunlaşan tepkiler sonucu yerel ve merkezi yönetimler daha yumuşak politikalar ve uygulamalara yönelmiştir. Bu problemlerden sonra kentsel rehabilitasyonun gerekliliği toplumun büyük kesimi ve yerel yönetimler tarafından

kabul görmeye başlamıştır. 1960'lerden sonra ise planlama boyutundaki en önemli değişiklik, fiziksel ve sosyal alanlar arasındaki karşılıklı etkileşime dikkat çekilmesi olmuştur. Fiziksel düzenlemelerden çok sosyal alanlardaki konular daha önemli bir konuma gelmiş ve sosyal hizmetler ilgi odağı haline gelmiştir. Bu dönemde üçüncü dünya ülkelerinde gecekondular kentsel ekonomi içinde etkin olmaya başlamıştır. Gecekondu alanlarının iyileştirilmesinin yanı sıra, 1980'lerde kent merkezindeki çöküntü alanlarının iyileştirilmesi de gündeme gelmiştir. Kent merkezlerindeki tarihi dokunun canlandırılarak yeniden hayat kazandırılması amacıyla rehabilitasyon(iyileştirme) ağırlıklı iyileştirme planları uygulanmıştır. Tarihi kent merkezlerindeki koruma ve iyileştirme planları, tarihi yapıların yeniden hayat kazanmasını sağlarken diğer taraftan da rantın yükselmesi, kullanıcıların değişimi, soylulaştırma gibi etkiler yaratmıştır (MSGSU Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul Eylem Planına Yönelik Mekânsal Gelişme Stratejileri Araştırma ve Model Geliştirme İşi Raporu 2005).

Kentsel dönüşüm süreçleri içerisinde yapılan uygulamalar sonucu soylulaştırma kavramı da yapılan uygulamaların sosyal, ekonomik ve kültürel boyutlarında oluşan açıkların bir sonucu olarak ortaya çıkan bir olgu olmuştur.

Soylulaştırma temel olarak, orta ve üst orta gelir gruplarındaki ailelerin, dar gelirlilerin yaşadığı şehir içindeki mahallelere iç göçünü ve buradaki mevcut konut stokunu iyileştirmelerini içermektedir (İslam 2003).

Merey Enlil kentsel dönüşüm projelerindeki soylulaştırma olgusunu;

*“Günümüzde soylulaştırma daha geniş kapsamlı bir toplumsal dönüşüm sürecine işaret etmektedir. Kentsel alanların çeşitli müdahale biçimleriyle gerek işlevini koruyarak, gerekse yeniden işlevlendirerek kente yeniden kazandırılmalarını ifade eder. Ancak, burada esas olan çoğu kez düşük gelirli kullanıcıların dışlanmaları, söz konusu alanları her iki durumda da terk etmek zorunda kalmalarıdır. Böyle bir pencereden bakıldığında, küresel yeniden yapılanmanın kentteki en görünür mekânsal izdüşümlerinden biri olan soylulaştırma, bir bakıma kent merkezlerinin yeniden ele geçirilmesi anlamına gelen bir sınıfsal proje olarak kavranabilir”*(Merey Enlil 2000). şeklinde tanımlamıştır.

### 2.2.3. Kentsel Koruma

Tarihi, kültürel ve mimari değeri olan bir kentsel fiziki dokuyu korurken, bölgeye genelde ticaret, turizm, kültür, vb. gibi yeni bir işlev vererek ve içindeki sosyal yapıyı değiştirerek yapılan dönüşümlerdir.

Kentsel koruma esas olarak tarihsel kent'i konu almakta, korumacı bakış açısına sahip olan kentsel dönüşüm stratejileri arasında yer almaktadır. Kentsel koruma yaklaşımı, dönüşüm süreçleri içerisinde tarihi kent çevrelerinin sürekliliğini sağlayan model olarak ortaya çıkmaktadır. Genel anlamıyla bir tanımlama yapmak gerekirse koruma yaklaşımı taşınmaz kültürel ve doğal varlıkların, yasal mevzuat çerçevesinde özelliklerinin muhafaza edilmesi olarak tanımlanmaktadır (Sayan 2003).

Korumacı yaklaşım ile tarihi yerleşmeyi yok olmaktan kurtarma ve kültür mirasını günümüz yaşamıyla bütünleştirmek amaçlanmaktadır. Özellikle tarihi kentlerin süreç içerisinde yaşamış olduğu köhneme ve kimliksizleşme sürecinin durdurulması, yaratılmış olan maddi kültür öğelerinin korunarak ve yeniden işlevlendirilerek gelecek nesillere aktarılmasını hedeflenmektedir. Bu kapsamda yapılacak uygulamaların 5366 sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'a dayandırılarak yapılması gerekmektedir. Söz konusu yasanın 1. Maddesinde tanımlanan amacı ve kapsamı *"Bu Kanunun amacı, büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır.*

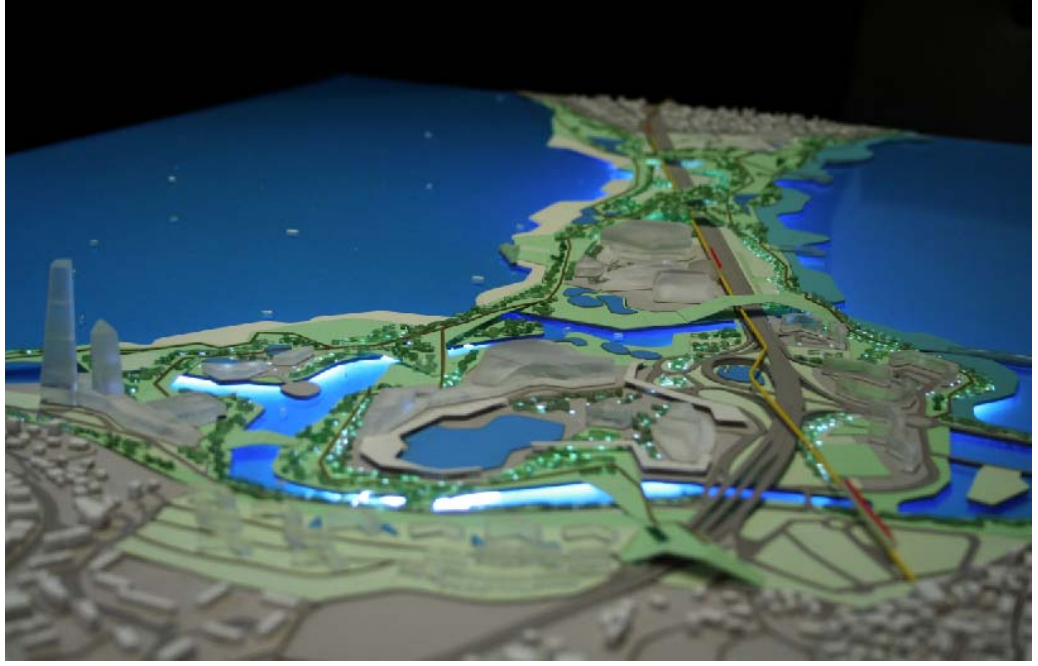
5366 sayılı Kanun, yukarıda belirtilen amaçlar doğrultusunda oluşturulacak olan yenileme alanlarının tespitine, teknik altyapı ve yapısal standartlarının belirlenmesine,

projelerinin oluşturulmasına, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usûl ve esasları kapsamaktadır. Kentsel Koruma yaklaşımına örnek olarak son yıllarda gündemde olan, tasarımı Mimar Ken YANG tarafından tasarlanan Küçükçekmece Avcılar İç- Dış Kumsal Kentsel Yenileme Projesi verilebilir.



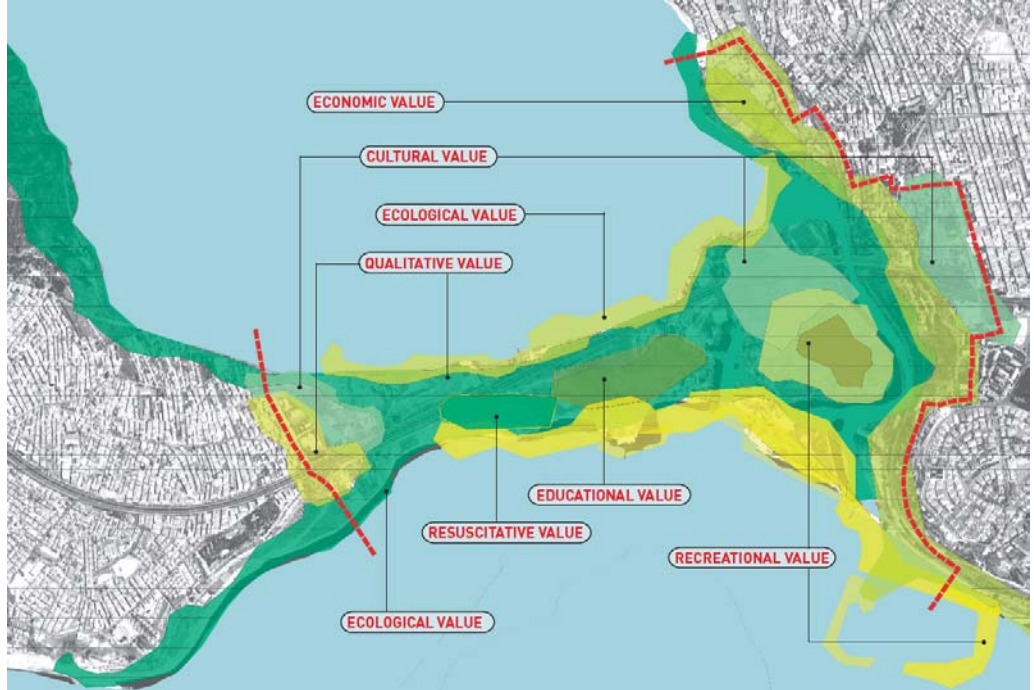
Kaynak : İstanbul Büyükşehir Belediyesi – Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü

**Şekil 2. 1: Küçükçekmece Avcılar İç-Dış Kumsal Yenileme Alanı Proje Tasarımı**



Kaynak : İBB – Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü

Şekil 2. 2: Küçükçekmece Avcılar İç- Dış Kumsal Kentsel Yenileme Projesi



Kaynak : İBB – Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü

Şekil 2. 3: Küçükçekmece Avcılar İç- Dış Kumsal Kentsel Yenileme Projesi Fonksiyonları

Özetle Kentsel Koruma kavramını tanımlamak gerekirse; kentsel mekânlardaki mevcut doğal, kültürel ve tarihsel değerleri sürdürülebilirlik çerçevesinde, bu günün ve yarının kullanım eğilimlerini değerlendirerek yeni çözümler arayan Kentsel Dönüşüm stratejilerinden biri olduğu şeklinde tanımlanabilir (Demirsoy 2006).

## **2.3 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHSEL ANALİZİ**

### **2.3.1 Dünyada Kentsel Dönüşüm**

Dünyadaki ilk planlı ve bilinçli kentsel dönüşüm çalışmaları, İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra 1950'li yıllarda başlamıştır. Bilinen dünya ülkelerinden her birinin kentsel dönüşüme olan ihtiyacı farklı sebeplerden dolayı ortaya çıkmıştır. Örneğin Amerika Birleşik Devletleri, "New Heaven" kentini baştan aşağıya yenilemek amacıyla kentsel dönüşüme ihtiyaç duyarken, Almanya ise İkinci Dünya Savaşı'nın kentlerindeki izlerini silerek yeni kent kurmak amacıyla kentsel dönüşüme ihtiyaç duymuştur. Fransa, ülkesindeki kent isyanlarını önlemek ve kontrol altına almak amacıyla, geniş yol ve bulvarlar açmak için, İngiltere ise Sanayi Devrimi'nin etkisiyle meydana gelen fonksiyon değişiklikleri sonucu hızla artan nüfus yoğunluğu ve sağlıksız yapılaşmalardan dolayı, diğer bir ifadeyle hızla oluşmuş işçi kentlerini, yaşanabilir, sağlıklı şehirlere dönüştürme amacıyla kentsel dönüşüm sürecini başlatmıştır (Bilsel ve ark. 2003).

Kentsel dönüşüm uygulamaları fiziksel, ekonomik, sosyal boyut sıralaması şeklinde ilerleyen bir süreci içermektedir. İlk yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarında bozulan kentsel dokuyu düzeltmek, kentsel çevre kalitesini arttırmak gibi sebeplerden dolayı daha çok fiziksel boyut ele alınıyordu. Yapılan dönüşüm uygulamaları kent ve mahalle ölçeğinde bir mahallenin veya bir kentin parça parça yıkılarak fiziksel anlamda yeniden inşası şeklinde yapılmaktaydı. 1960'lı yıllarda kentler için çok önemli olan limanlar ve şehir merkezlerinin dönüşümü gerçekleştiriliyordu. 1960'lı yıllardan 1980'li yıllara doğru geçerken uluslar arası yatırımlarla gösterişli, prestijli ve pahalı projeler uygulanmaya başlanmıştır. 1960'lı yılların başından 1980'li yılların sonlarına kadarki süreçte ise Dünyada ekonomik sıkıntılar yaşanmaktaydı ve küreselleşme ile beraber kentlerin ekonominin merkezleri olarak önem kazanmasından dolayı ekonomik boyut





Kaynak: Çelen Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., 2007. İskitler Kentsel Dönüşüm Projesi Pazar Analizi en verimli kullanım amacı tespiti ve konsept geliştirme çalışma raporu

#### **Şekil 2. 4: Oregon Kongre Merkezi Kentsel Yenileme Projesi**

Portland Kent Komisyonu tarafından 1989 yılında onaylanan Oregon Convention Center kentsel yenileme alanı birçok kez revize edilmiştir. Proje bitiş tarihi 2013 olarak belirlenmiştir (Çelen Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., 2007. İskitler Kentsel Dönüşüm Projesi Pazar Analizi en verimli kullanım amacı tespiti ve konsept geliştirme çalışma raporu, İstanbul)

Planın amaçları aşağıda belirtilmektedir:

- Kentin merkez şehri olan Lloyd Kenti'nin koşullarının iyileştirilmesi,
- Lloyd Kenti'nde çöküntü yaratan unsurları yok etmek
- Kamusal tesisleri genişletmek ve geliştirmek
- Bölgede özel girişim gruplarının yatırımlarını özendirerek ekonomik büyüme sağlamak.

Yenileme alanı Lloyd Kenti ve Martin Luther King Bulvarı olmak üzere iki bölgede ele alınmıştır. Plan kapsamında Lloyd kentinde, Headquarters Otel'in inşa edilmesi, ulaşım sisteminin geliştirilmesi ve yaya ulaşım ve sirkülasyon koşullarının geliştirilmesi gibi belirli projeler önerilerek, bölgede yatırım ortamını teşvik edilmiştir.

Planda yer verilen diğer önemli bir karar ise plana halkın katılımını sağlamaktır. Bu kararı uygulamaya yönelik olarak atılan somut adımlar ise, kentsel yenileme alanında gerçekleştirilecek olan projelerin inşaatında bölge halkının çalıştırılması, azınlıklara ve kadınlara inşaatlarda çalışma imkânı verilmesidir.

Böylelikle hem kentin kuzeyindeki yerleşmelerde yaşayan nüfusun iş imkânları genişletilmiş olmakla birlikte halkın plana desteği de sağlanmıştır. Orijinali 1989 yılında onanan planda 2001 yılında revizyon gerçekleştirilmiştir. Bu revizyon kapsamında Lloyd Kenti Geliştirme Stratejisi adı altında yeni bir plan onanmıştır. Söz



konusu revizyon plan kararları, Lloyd yerleşimini yoğun, karışık kullanımlı ve kentsel yaşam faaliyetlerinin en aktif olduğu bölge olarak tanımlamıştır.

Finansman sıkıntısı yaşanmasına rağmen birçok büyük ölçekli projenin hayata geçirildiği yenileme alanında 1989-2004 arasındaki 15 yıllık dönemde kamu ve özel ortak girişimleri ile toplam 1,5 milyar dolarlık yatırım gerçekleştirilmiştir. Planın onandığı ilk yıllardaki finansman sıkıntısı yenileme komitesinin katkıları ile aşılmış bu dönemde yenileme komitesi planlama, kamusal altyapı yatırımları, anahtar noktalarda satın almalar ve konut projeleri geliştirme gibi yatırımlar yaparak projeye öncülük etmiştir (Çelen Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., İskitler Kentsel Dönüşüm Projesi Pazar Analizi en verimli kullanım amacı tespiti ve konsept geliştirme çalışma raporu 2007).

#### **2.3.1.1.2 Franklin Town Kentsel Dönüşüm Projesi, Pennsylvania, ABD**

ABD, Pennsylvania kent merkezinde yer alan 202,343 m<sup>2</sup> alanda, konutlar, ofis, perakende birimleri, oteller, konferans merkezi ve alışveriş merkezi kullanımlarının yer aldığı kentsel dönüşüm projesi gerçekleştirilmiştir. Tarihi kent dokusuna yakın bir konumda bulunan alanda, mevcut fonksiyonların kullanım dışı olması ve bölgedeki nüfusun azalması sonucu oluşan ekonomik eskimeyi gidermek için yapılan çalışmada kent merkezinde önemli büyüklükte bir alanı kapsayan bölgenin yeniden canlandırılması hedeflenmiştir. Gece ve de gündüz yaşayan bir mekan yaratılması hedeflenen bölgede yer alması planlanan temel alan kullanım önerileri ve planlama kararları aşağıda belirtilmektedir.

- Konutlar
- Ticaret
- Kültür
- Rekreasyon
- Geniş yeşil alanlar
- 8,094 m<sup>2</sup>'lik "Town Square"
- Town square plazlalara ve park alanlarına yaya yolları ile bağlanmıştır

- 3 şeritli yeni bir bulvar açılmıştır
- Yeni bir cadde açılmıştır (Grand Avenue)
- Yeni açılan cadde üzerinde, tiyatrolar, mağazalar ve restoranlar planlanmıştır.



Kaynak: Çelen Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., 2007. İskitler Kentsel Dönüşüm Projesi Pazar Analizi en verimli kullanım amacı tespiti ve konsept geliştirme çalışma raporu

**Şekil 2. 5:Franklin Town Kentsel Dönüşüm Projesi maket görünüşü**

Franklin Town projesinin başlıca uygulama politikaları şunlardır:

- Bölgedeki konut sahipleri, herhangi bir finansal kayıpları olmadan mevcut konutlarına emsal bir eve sahip olabilecekler
- Bölgedeki konut sahipleri, proje alanı içerisinde bir konut sahibi olabilecekler
- Bölgede mevcut durumda kiracı olarak ikamet edenler, peşin 4,000\$ bakiyesi vadeli ödeme yaparak proje alanında ev sahibi olabilecekler.
- Bölgede mevcut durumda kiracı olarak ikamet edip, proje bitiminde de kiracı olmaya devam etmek isteyenler için ise proje bitiminden 4 yıl sonrasına kadar sabit bir kira bedeli ile ikamet imkânı verilecektir.

Proje, aynı zamanda arsanın yarısının sahipleri olan Smith Kline Corporation, I-T-E Imperial Corporation, Butcher & Singer, The Korman Corporation ve özkaynak yatırımcısı olmak üzere 5 ayrı kuruluş tarafından finanse edilmiştir. Arsanın diğer yarısı ise bir kamu kuruluşu olan Kentsel Yenileme Kurumu tarafından satın alınarak projeye dahil edilmiştir. Kurum mal sahipleri ile anlaşarak veya gerektiği noktalarda kamulaştırma yoluna giderek arsa alımını gerçekleştirmiştir. Kentsel Yenileme Kurumu proje alanın boşaltılması, kamu ilişkilerinin yürütülmesi vb görevleri de üstlenmiştir (Çelen Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., İskitler Kentsel Dönüşüm Projesi Pazar Analizi en verimli kullanım amacı tespiti ve konsept geliştirme çalışma raporu 2007).

### 2.3.1.1.3 Themes Gateway, İngiltere

Kentin doğusunda ve Thames Nehrinin iki yakasında, 3 farklı alt bölgede yer alan 16 ayrı yerel yönetim sınırları içinde bulunan proje alanı bugün Avrupa'nın en büyük kentsel dönüşüm projesi olarak nitelenmektedir. 66 km lik bu alanda, alt yapıdan yoksun, endüstrisizleşme sonucu açığa çıkan kimyasal kirlenmeye uğramış toprakları olan, kentin en yoksul yerleşim birimleri yer almaktadır (İBB Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü Londra Deneyim Paylaşımı Raporu 2010).



Kaynak : İBB - Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü Londra Deneyim Paylaşımı Raporu 2010  
**Şekil 2. 6:Thames Gateway kentsel dönüşüm proje alanı**



Kaynak : İBB - Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü Londra Deneyim Paylaşımı Raporu  
**Şekil 2. 7: Thames Gateway kentsel dönüşüm projesi sınırları**

Londra Thames Gateway Projesi, Londra Büyükşehir Belediyesi, Londra Kalkınma Ajansı ve Thames Gateway Londra Ortaklığı işbirliği ile gerçekleştirilmektedir. Projede Londra Büyükşehir Belediyesi, Londra Kalkınma Ajansı ve Thames Gateway Londra Ortaklığı, Londra Ulaşım, Konut Birliği, NHS Londra ve İngiltere işbirlikleri iştiraki olmuştur. Bu ortaklık gönüllülük esaslı 13 yerel yönetim ile üç ayrı bölge kalkınma ajansını, yerel üniversite ve Eğitim Müdürlüğünü de kapsayan alt bölge ölçeğinde bir ortaklık şeklindedir (İBB Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü Londra Deneyim Paylaşımı Raporu 2010).

Londra Thames Gateway kentsel proje alanının

- Londra kent merkezi ve Canary Warf: iş ve finans merkezi,
- Greenwich Yarımadası: uluslararası turist çekim ve eğitim merkezi ve
- Barking ve Kraliyet Tersaneleri olmak üzere önemli bileşenleri bulunmaktadır.

Doğu Londra'dan başlayıp Kent ve Essex'deki Thames 'a dek uzayan bir fırsat alanı olan 1.6 milyon nüfuslu 700,000 hanenin yer aldığı Thames Gateway, Londra Olimpiyatlarının evi olarak da anılmaktadır. Projede gelişim fırsatları olarak; Batı Avrupa'nın en büyük (3,000 ha'lık) sanayiden terk edilmiş alanında 2016 itibariyle 120,000 ev ve 180,000 iş imkânı yaratılması planlanmaktadır.

Projenin temel başlıkları; Çevre; Ulaşım; Sürdürülebilir Konut; Sürdürülebilir Toplum; Sağlık; Eğitim, Beceri ve İstihdam olarak belirlenmiştir. Sürdürülebilir gelişme; sosyal altyapının sağlanmasıyla bütünleşik bir toplumun inşası; sağlam bir ekonomi ile UK ve Londra'nın refah seviyesinin artırılması; ekonomik çeşitliliği ve büyümeyi destekleyecek bir işgücünün yaratılması; yüksek kalitede çevreye dost konut sunumu; hızlı ve bütünleşik ulaşım bağlantıları gerçekleşmesi proje vizyonunu oluşturmaktadır.

Thames Gateway Projesinin amaçlarını;

- London Thames Gateway için yeni, hükümet destekli planlama ve geliştirme aracı olmak
- Kamu altyapısına yönelik yatırımlarla özel yatırımı çekici bir ortam yaratmak
- Örnek bir sürdürülebilir gelişimi hayata geçirmek
- Ekonomiyi canlandırmak
- 2012 'e dek ev&iş alanları sağlamak oluşturmaktadır.

Thames Gateway kentsel dönüşüm projesi ile Londra Mekânsal Gelişme Stratejilerinin en büyük ölçekli uygulaması olan bu proje kapsamında ekonomik büyüme, yapılaşma, refah ve iklim değişikliği sorunlarının bütünleşik olarak ele alınması mümkün olmuştur. Bu bağlamda yeni 'çevresel teknolojiler' ilk kez test edilerek ilk kez mevcut kent dokusu içinde bir eko yerleşim gerçekleştirilmektedir. Thames Nehrinin kuzey ve güneyi ilişkilendirilerek, proje alanında geniş çaplı bir ekonomik potansiyel yaratılmıştır. İleri teknoloji ve bilgi yoğun istihdama dayanan, güçlü, finansal hizmetlerden lojistiğe, yaratıcı endüstrilerden modern imalata çeşitlendirilmiş bir ekonomik yapı oluşturulmaktadır. İlk kez merkezi hükümet, yerel yönetim, AB, iş dünyası, toplum ile diğer kurum ve kuruluşlar alt bölge ölçeğinde bir proje bünyesinde ortaklık çerçevesinde proje oluşturma aşamasından uygulama aşamasına dek birlikte çalışmışlardır. İlk kez nehre ayrıştırıcı değil bütünleştirici rol kazandırılarak ve toplu taşımacılık üzerinden kolaylıkla erişilebilirliği olan yüksek kaliteli, karma kullanımlı ve yüksek yoğunluklu kent içinde kent niteliği taşıyan bir yerleşim kurgulanmıştır. Proje alanı kapsamında transit trafik ağırlıkla ücretlendirilerek stratejik otoyol üzerinde kalınması teşvik edilmiş ve bu ücretlendirme kent merkezinde uygulanan 'trafik tikanıklığı ücretlendirmesi' uygulamasının uzantısı olarak benimsenmiştir. Toplu



taşımacılık, yaya ve bisiklet yolları otomobil kullanımını azaltmak amacı ile bütünlüşik tasarlanarak uygulanması başlatılmıştır. Nehir üzerinde proje kapsamında gerçekleştirilen tünel ve köprü geçişleri bölgesel bütünlüşik ulaşım ağı oluşturmaktadır. Projenin bu bileşeni Thames Gateway'in; yeni istihdam ve iş verimliliği oluşturulması, iş yolculuk mesafesinin kısaltılması, otomobil dışı ulaşım türlerinin teşvik edilmesi, sürdürülebilir ulaşım yapılandırılmasında kritik önem taşımaktadır (İBB- Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü Londra Deneyim Paylaşımı Raporu 2010).



Kaynak : İBB - Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü Londra Deneyim Paylaşımı Raporu  
**Resim 2. 1: Thames Gateway eski durumu gösterir resimler**



Metro - Londra Şehir Havalimanı Ulaşımı



Leamouth Konut Tipolojisi



Thames Barrier Parkı



Green Grid – Park Alanı

Kaynak : İBB - Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü Londra Deneyim Paylaşımı Raporu  
**Resim 2. 2:Thames Gateway mevcut durumu gösterir resimler**

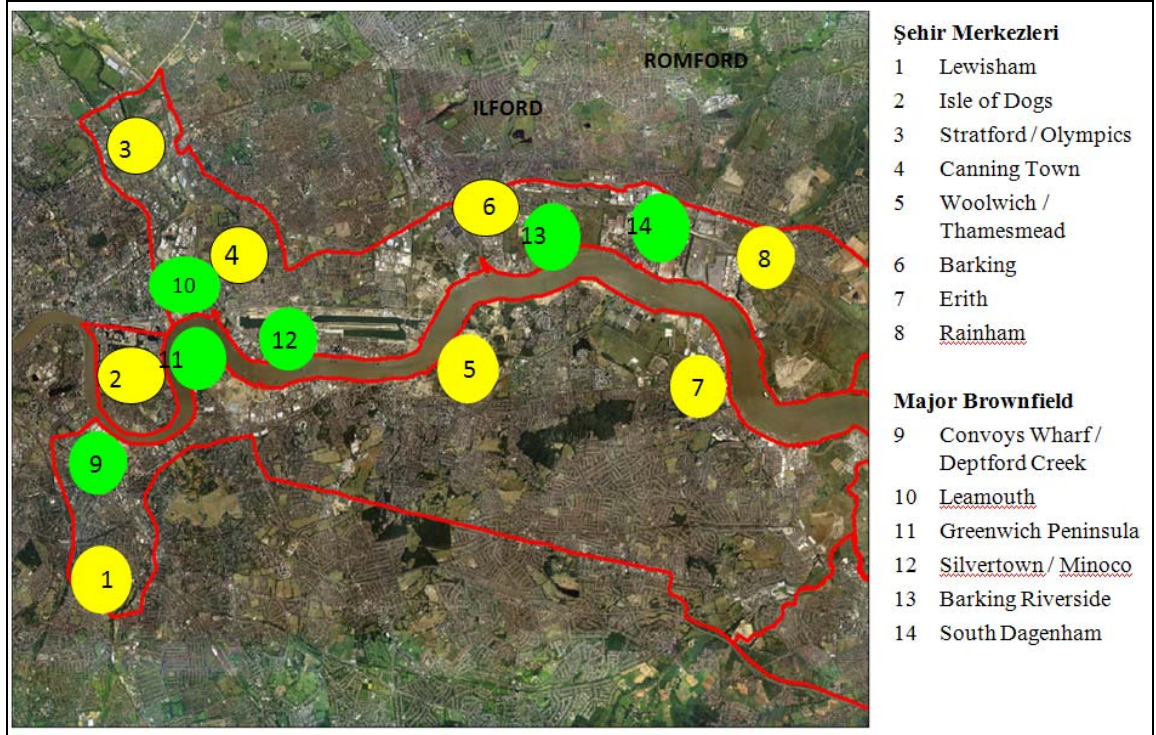
**Tablo 2. 1: Thames Gateway Proje Alanları**

1 Isle of Dogs	8 Medway
2 Deptford and Lewisham	9 Grain
3 Greenwich Peninsula	10 Sittingbourne, Sheerness
4 Stratford, Lower Lea, Royal Docks	11 Thurrock Riverside
5 London Riverside and Barking	12 Basildon
6 Woolwich, Thamesmead, Erith	13 Canvey, Shellhaven
7 Kent Thameside	14 Southend

Kaynak: İBB- Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü Londra Deneyim Paylaşımı Raporu, 2010.

Londra Büyükşehir idari sınırlarında Thames Gateway Projesi kapsamında Isle of Dogs, Deptford and Lewisham, Greenwich Peninsula, Stratford-Lower Lea-Royal Docks, London Riverside-Barking ve Woolwich-Thamesmead-Erith gelişim projeleri gerçekleştirilmektedir.





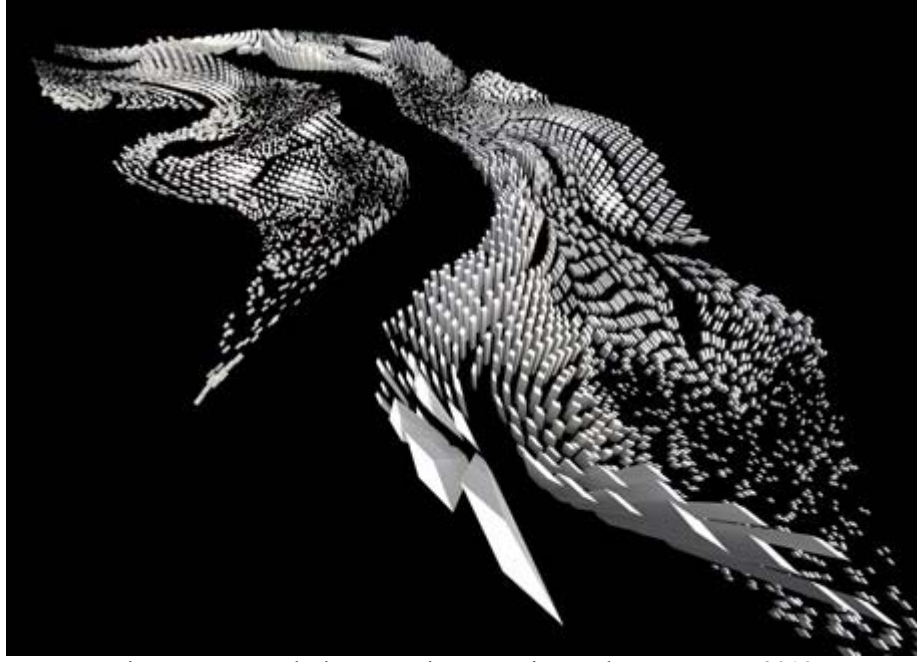
Kaynak: İBB- Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü Londra Deneyim Paylaşımı Raporu, 2010

**Şekil 2. 8: Öncelikli Konut Gelişim Alanları**

Lower Lea Valley ve London Riverside Londra Thames Gateway bölgesindeki en büyük potansiyele sahip proje alanıdır. Bölgedeki mevcut tarihi doku engeline rağmen hükmü kalmamış ağır sanayi alanlarının yoğun bir biçimde bulunması ve düşük kalitedeki konut alanlarının bulunması bölgeyi şehrin en yoksun bölgesi haline getirmiştir ve bu durum bölgede büyük ölçekli bir kentsel dönüşümü zorunlu hale getirmiştir. Bu kapsamda, 2016 yılına kadar bölgede 40.000 yeni konut ve 28.000 iş istihdamı sağlanması hedeflenmektedir (İBB- Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü Londra Deneyim Paylaşımı Raporu 2010).

Dünyanın önde gelen mimarlarından Zaha HADID Bir Kentsel Laboratuvar olarak Thames Gateway başlıklı çalışmada, dijital tasarım teknolojilerini kullanarak, alanda bulunan yapıların tipolojik bir analizini yapmış ve bölgeye farklı stratejilerle yaklaşarak dinamik ve zengin bir düzenleme boyutuyla bir bakış açısı getirmiştir (İBB- Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü Londra Deneyim Paylaşımı Raporu 2010).





Kaynak: İBB- Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü Londra Deneyim Paylaşımı Raporu 2010.

**Şekil 2. 9: Zaha HADİD yorumlaması ile Thames Gateway projesi**



Kaynak: İBB- Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü Londra Deneyim Paylaşımı Raporu 2010

**Şekil 2. 10 :Zaha HADİD yorumlaması ile Thames Gateway projesi**

Bu tür dönüşüm/yenileme projelerinin yürütülmesi, projenin başlatılmasına neden olan sorunlardaki ortaklıklara karşıt olarak ülkeden ülkeye, zaman zaman önemli ölçülerde farklılıklar göstermektedir. Bu farklılaşma, ülkeler arasında yönetim biçimlerindeki ve planlama sistemlerindeki farklılıklardan kaynaklanmaktadır. Bugün, bu tür uygulamaların örneklerini vermiş, gelişmiş olan ülkelere baktığımızda, hem yönetsel hem de planlama sistemi olarak gruplara ayrıştığı gözlemlenmektedir. Tablo 2.2.'de belli başlı gruplara örnek olabilecek ülkelerdeki benzer yenileme projelerinin nasıl yürütüldüğü özetlenmiştir.

**Tablo 2. 2 : Farklı Yönetim ve Planlama Sistemlerinde Dönüşüm/Yenileme Projelerinin Yürütme Yöntemlerinin Karşılaştırılması**

	<b>İngiltere</b>	<b>Hollanda</b>	<b>Almanya</b>	<b>Fransa</b>
<b>Uygulama tarih</b>	1980'den beri	1988'den beri	1; 1989'dan beri	1988'den beri
<b>Projeyi başlatan</b>	Merkezi Hükümet	Başlıca Yerel Yönetimler	Federal Hükümet	Merkezi Hükümet
<b>Alan çeşidi</b>	Limán alanları, Sanayi alanları, Kent merkezleri	Boş liman alanları, fabrika alanları, istasyonlar, kent merkezleri, altyapı alanları, kent çeperleri	Köhnemiş endüstri alanları, çevre sağlığı bakımından zarar görmüş alanlar, sosyal açıdan köhnemiş alanlar	Kalitesiz konut stoklarının bulunduğu alanlar, ekonomik gelişimin sağlanması beklenen alanlar
<b>Uygulama alanı tanımlı yapan merci</b>	Merkezi Hükümet	Merkezi Hükümet	Federal Hükümet ve Yerel Yönetimler beraber	Merkezi, Bölgesel ve Yerel hükümetler beraber
<b>Organizasyon yapılanması</b>	En çok inşaat sektöründen olmak üzere özel sektör yatırımlarıyla beraber çalışan ve teşvik eden Özel Atanmış Komite	Özel/kamu dayanışması, PPP'lerle ayrı ayrı çalışan özel ve kamu bünyeleri, ya da anlaşmalı özel kuruluşlar	Kontrat anlaşmalarını yapan Kamuya ait İnşaat şirketleri ve bunlara danışmanlık yapan Rehber Komiteler	Mevcut yerel yönetim yapısına bağlı olarak Yerel Yönetici
<b>Amaçlar</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Arazi ve binalara verimli kullanımlar sağlanarak fiziksel yenilemenin sağlanması</li> <li>▪ Yeni sanayi ve ticaret alanlarının teşvik edilmesi</li> <li>▪ Konut ve sosyal donatılar sağlanarak çekici alanlar yaratılması</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hollanda'nın uluslararası rekabet gücünü harekete geçirmek</li> <li>▪ Araba kullanımını azaltmaya yönelik politikalara katkıda bulunmak</li> <li>▪ Mekânsal önlemlerle çevre kaynaklarının korunmasına yönelik politikalara katkıda bulunmak</li> <li>▪ Yerel ve bölgesel yaşam kalitesinin arttırılmasına yönelik ekonomik yapının iyileştirilmesi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bölgenin karmaşık ekonomik, sosyal ve ekolojik sorunlarının çözümlerine katkıda bulunmak</li> <li>▪ Eski sanayi alanlarının ekonomik olarak yeniden değerlendirilmesine yönelik uluslararası çapta tanınan, devlet eliyle yapılmış örnekleri ortaya koymak</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bölgenin karmaşık ekonomik ve sosyal problemlerine değinebilmek</li> <li>▪ Özellikle konut köhnemesi konusuna değinmek ve çözmek</li> </ul>
<b>Yetkiler</b>	Araziye el koyma ve idaresini başka (özel/tüzel) otoritelere devretme hakkı İnşaat Kontrolü hakkı	Özel bir uygulama yok	Özel bir uygulama yok	Özel bir uygulama yok
<b>Danışma / dayanışma</b>	Yerel yönetimler, dernek ve vakıflarla beraber (çeşitli etkinlik derecelerinde)	Özel bir uygulama yok	Özel bir uygulama yok	Özel bir uygulama yok

<b>Kontrol</b>	Merkezi hükümete yıllık rapor verilmesiyle	Merkezi hükümete yıllık rapor verilmesiyle; Yerel hükümet tarafından rutin kontrollerle	IBA Komitesi ve vekilleri Kurulu	Yerel düzeyde valilik, inşaat kontratı içeriği kontrolü yoluyla ulusal kontrol
<b>Bütçe / finansman</b>	Doğrudan merkezi hükümet tarafından sağlanan ayrı ve kabarcık bir UDC fonu	Özel fon ya da bütçe yok; öncelik var olan parasal kaynakların kullanımına verilmiş	Projenin fizibilite incelemeleri için ayrıca fon oluşturulmakta, ancak projenin yürütülmesiyle ilgili kaynak aktarımı yok. Öncelik mevcut kaynakların kullanımına verilmiş	İnşaat anlaşmaları, ulusal hükümetten artan oranda yerel bütçe çıkmasını cazip hale getirmiş
<b>Karakter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Arz ve Pazar durumuna dayanan kentsel tasarım örnekleri</li> <li>▪ Tasarım ve kimliğe dayalı projeler topluluğu yaklaşımı</li> <li>▪ Bölgenin kimliğinde değişiklik</li> <li>▪ Stratejik olarak etkili planlama</li> <li>▪ Parçacı yaklaşımın neden olduğu, projeler arası tasarım birliğinin olmayışı</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pazara yönelik Yerel yönetimin önceliğini yaptığı kimlik değişimi, karışık kullanım (mixed use) ve konut uygulamaları</li> <li>▪ Her proje iyi seçilmiş değil</li> <li>▪ Yavaş karar mekanizması ve uygulama</li> <li>▪ Yetki delegasyonunda ve uygulamada zafiyet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Farklılaşan kimlik Üçlü odaklanma: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ekonomik</li> <li>▪ Çevresel</li> <li>▪ Sosyal</li> </ul> </li> <li>▪ Çok dar alanların seçilmiş olması</li> <li>▪ Ekonomik ve çevresel kararların sosyal-yapı ile ilgili olanların önüne geçmesi</li> <li>▪ Tüm projenin gerçekleştirilmesine yönelik daha küçük mevzi uygulamalarının yetersiz bütçe nedeniyle gerçekleştirilmemesi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ana odak olarak sosyal yapı ve konut iyileştirilmeleri</li> <li>▪ Yerel ve ulusal ölçekte fazlasıyla 'seçilmiş' aktörlerin varlığı</li> <li>▪ Yerel valiye tanınan aşırı haklar</li> <li>▪ Etkin odaklanmayı ve vizyon oluşumunu engelleyen geniş kapsam</li> <li>▪ Karar alma aşamasında yerel gruplarla mütahitler arasındaki dayanışmanın sağlanamıyor olması</li> </ul>
<b>Kritik</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Yerel demokratik kontrol mekanizmalarına ve halkın katılımına yer verilmemesi</li> <li>▪ Yüksek kamu harcamalarına karşılık hızlı arazi hâsılatı</li> <li>▪ Bütüncül bölgesel planlama ilişkisinin ihmal edilmiş olması</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Yetersiz merkezi hükümet fonu</li> <li>▪ Tek yönlü ve yeteri kadar demokratik uygulamalar değil</li> <li>▪ Çok uzun vakitler alan normal planlama süreçlerinin kullanılması</li> </ul>		

Kaynak: Çelen Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Ankara Kentsel Dönüşüm Raporu, 2007.

Yukarıdaki tabloda özetlendiği gibi hemen hemen tüm kent merkezi projelerinde ortak bir takım özellikler bulunmaktadır. Bu ortak özellikler;

- Özel bir organizasyon altında yetki ve sorumluluk birliği;

- Özel finansman kaynaklarının yaratılmış olması;
- Geniş tabanlı özel ve tüzel kişi, kamu ve özel sektör katılımının sağlanması;
- Projenin ana esasının şehir ekonomisi esaslarına ve gayrimenkul piyasasının gerçeklerine göre tasarlanmış olması;
- Projenin tasarlanması, yürütülmesi ve kontrolünün tek birim altında çalıştırılmasıdır.

### 2.3.2 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm

Ülkemizde, kentleşmenin başladığı 1950’li yıllardan itibaren, kentlerimizde, büyük ölçekli dönüşüm evreleri yaşanmıştır. İlk dönüşüm; 1965 yılında çıkarılan Kat Mülkiyeti Kanunu ile az katlı müstakil evlerin yerini çok katlı apartmanlara bırakmasıyla yaşanmıştır. Çoğunlukla yap-satçı olarak tanımlanan küçük sermayeli konut üreticileri eliyle ruhsatlı mevcut az yoğun ve az katlı konut stoku 1965 yılında Kat Mülkiyeti Kanunu’nun çıkarılmasından sonra hızla kentsel yenileme sürecine girmiş ve bu stok yıkılarak çok katlı apartmanlara dönüştürülmüştür. 1966 yılında çıkarılan 775.Sayıli Gecekondu Kanunu ile oluşturulan Gecekondu Önleme Bölgeleri’nde, kamu kaynaklarıyla yaptırılan çok sayıda konut alanından söz edilebilir. Özel sektör eliyle üretilen bu konutlardan, ihtiyacın çok altında bir sayıda, dar gelirli konut sahibi olmuştur. 1980 öncesi dönemde kentsel dönüşüm, bir yandan ruhsatlı konut stokunun daha çok katlı ve daha yoğun apartman konutlarına, diğer yandan gecekondu alanlarının ıslahı ve/veya apartmanlara dönüşümü şeklinde olmuştur (BİMTAŞ İstanbul’un Eylem Planlamasına Yönelik Mekânsal Gelişme Stratejileri Araştırma ve Model Geliştirme çalışma raporu, 2005).

1980 sonrası dönemde, 2981 ve 3290 sayılı imar affi yasaları uyarınca ruhsatsız inşa edilmiş konut stokunun İmar Islah Planları yapılarak dönüşümü tanımlanmıştır. Bu yasalar ruhsatsız yapı stokunun dönüşümünde hak sahiplerine önemli getiriler sağlayacak düzenlemeleri içermektedir. Bu yasalar uyarınca tüm Türkiye’de verilen inşaat ve yapı kullanma izinlerinin yaklaşık yarısı İstanbul’da verilmiştir. Ayrıca, bu

kapsamda, büyük kentlerde pek çok gecekondulu alanının dönüşümü büyük kentsel projeler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir. Bunun yanısıra, mevcut yasal düzenlemeler uyarınca ve yurtiçi ve yurtdışından sağlanan finansman olanakları aracılığıyla tarihi kent merkezlerinin, eski sanayi alanlarının dönüşümleri de gündeme gelmiştir (BİMTAŞ İstanbul'un Eylem Planlamasına Yönelik Mekânsal Gelişme Stratejileri Araştırma ve Model Geliştirme çalışma raporu, 2005).

İslah imar planları ile yapılan dönüşümlerde; kentlerin gelişme şemaları dikkate alınmadan ve yeterli sosyal donatı ayrılmadan, tüm alanların kat yükseklikleri artırılmıştır. Bu dönüşüm, getirdiği yoğunluk artışıyla, ülkemizdeki kentler ve özellikle İstanbul için, geri dönüşü zor, felaketler haline dönüşmüştür.

2000 sonrası dönemde ise önceki dönemlerden farklı olarak, 2000'li yıllar, kentsel dönüşüm yaklaşımının somut bir yasal çerçeveye yerleştirilme girişimlerinin başladığı dönemdir. Daha sonraki bölümlerde ayrıntılı olarak incelenecek olan özel bir dönüşüm kanunu(Kentsel Dönüşüm Yasa Tasarısı Taslağı) hazırlanmış; hem de imar kanunu tasarısı kapsamına kentsel dönüşüm katılmıştır. Belediyeler Kanunu da, kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesi konusunda belediyelere yetki veren hükümler taşımaktadır. (BİMTAŞ İstanbul'un Eylem Planlamasına Yönelik Mekânsal Gelişme Stratejileri Araştırma ve Model Geliştirme çalışma raporu, 2005).

2000'li yıllardan itibaren Toplu Konut Kanunu vasıtasıyla Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından organize edilen konut alanları kentsel dönüşüm uygulaması adı altında gerçekleştirilmiştir. Uygulama 2002 yılı sonrasında, ya bulunan hazine arazileri üzerinde veya düzensiz konut alanları yıkılarak üzerinde, arazinin kentin gelişme şemasına uygunluğu düşünülmeden; aynı tip apartman projeleriyle dar gelirli aileler için ya da kentin stratejik noktalarında, kentin gereksinimleri/ öncelikleri dikkate alınmadan, rant odaklı “prestij projeler” üretimine dönüşmüştür. Her iki açıdan da bakıldığında zaman TOKİ'nin kentsel dönüşüm uygulamaları başlığı altında yaptığı uygulamaların amaca uygun bir şekilde sonuçlanmadığı ortaya çıkmaktadır.

### **2.3.2.1 Türkiye’deki Kentsel Dönüşüm Örnekleri**

Ülkemizin yaşadığı dönüşüm evrelerinde, öne çıkan uygulamalarda bazı ortak özellikler ortaya çıkmıştır. Kentsel dönüşüm projelerinde, kentsel politika olarak, barınma, iş, katılım süreçleri dikkate alınmamıştır. Bu projeler sadece barınma ihtiyacını karşılayan bir inşaat faaliyeti olarak gerçekleşmiştir. Planlama ve projelendirme ile yapım aşaması; devlet ve müteahhidler arasında, kullanıcının katılımı aranmadan geliştirilmiştir. Bu organizasyonu yapmak için, yasal ortamı düzenlemek ve zaman zaman kredi desteği dışında, devlet, dönüşüm sürecinde etkin ve kapsamlı bir rol alamamıştır.

#### **2.3.2.1.1 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi, Ankara**

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi, büyüklük ve kapsam olarak Türkiye’nin en büyük projesi olarak kabul edilmektedir. Proje alanı, Ankara kent yerleşkesinin kuzeyinde, Keçiören ve Altındağ (Pursaklar) ilçe sınırları içerisinde, Ankara çevre otoyolunun güneyinde ve Ankara-Esenboğa Havaalanı arasında yer almaktadır. (<http://www.tobas.com.tr>, [www.wowturkey.com](http://www.wowturkey.com) Erişim Tarihi: 21.04.2010).



Kaynak: <http://www.mimdap.org/images/dosya/THD/THD11.jpg> Erişim Tarihi: 21.04.2010

**Şekil 2. 11: Kuzey anakara giriş kentsel dönüşüm proje alanı**

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.02.2005 tarih ve 509 sayılı kararı ile kentsel dönüşüm ve gelişim projesi olarak kararlaştırılmıştır. 5104 sayılı kanunun yürürlüğe girmesiyle birlikte otoban dışında; Karacaören-Pursaklar etabı 635 ha, otoban içinde Altındağ-Keçiören etabı 761 ha olmak üzere toplam 1396 ha alan, proje alanı ilan edilmiştir.

Ankara Protokol Yolu üzerinde yer alan proje TOKİ ve Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından geliştirilmektedir. Bu proje ile Esenboğa Havaalanı'ndan başlayarak kent merkezine kadar uzanan bir bulvar ve çevresinde yaşayan insanların yaşam kalitelerini

yükseltmek, yeni konut ve rekreasyon alanları oluşturmak amacıyla TOKİ ile bir protokol imzalanmıştır. Protokol kapsamında;

- Ankara İli, Altındağ İlçesi, Karacaören Mevkiinde tescil harici yaklaşık 489.304 m2 taşınmaz üzerinde, 2985 sayılı Kanun ve ilgili diğer mevzuat uyarınca Toplu Konut İdaresi tarafından yapımı gerçekleştirilecek konutlar ile 5104 sayılı Kanun ile belirlenen alanın rehabilitasyonu ve alanda yaşayan hak sahiplerine söz konusu konutlardan tahsisi sağlanacaktır.

- Alan üzerinde TOKİ tarafından inşa edilecek konutlardan yararlanacak hak sahiplerinin tespiti ve hak sahiplerinin konutlardan yararlanma esasları 5104 sayılı Kanun'un 5 inci maddesine göre Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenecektir.

- Söz konusu Alan üzerinde inşaa edilecek 2400 konutun yapım ve ihale şekli TOKİ tarafından belirlenecek olup, yapım maliyeti yine TOKİ tarafından karşılanacaktır.

- TOKİ tarafından yapılacak olan konutlardan Belediye'nin talebi uyarınca, hak sahiplerine yararlandırılacak kadar sayıda konut, TOKİ ve Belediye'nin mutabakatı ile Belediye'ye kalacak ve artan konutlar ile ticaret merkezleri TOKİ tarafından satılarak geliri 5104 sayılı Kanun'a göre ortak hesaba aktarılacaktır.

- Alan üzerinde TOKİ tarafından yapılacak ve Belediye'ye devredilecek konutların inşaat maliyetlerinin (Belediye tarafından yapılan veya yaptırılan Altyapı, Rekreasyon alanlarının düzenlenmesi ve benzeri her türlü maliyetler düşüldükten sonra) karşılığı 5104 sayılı Kanun kapsamında kalan ve Belediyenin mülkiyetine geçmiş olan alanlardan, maliyetler oranında belirlenecek yüzölçümdeki taşınmazın mülkiyetini TOKİ'ye devredecektir (<http://www.tobas.com.tr>, [www.wowturkey.com](http://www.wowturkey.com) Erişim Tarihi: 21.04.2010).

Mart 2005 tarihi itibariyle başlayan proje iki etap olarak tanımlanmıştır. Birinci bölge hak sahiplerine verilecek konutlar ile ortak kullanım yapıları, ikinci bölge ise giderler



için finansman sağlayan konutlar ile ortak kullanım yapılarından oluşmaktadır. Hak sahiplerine verilecek konutlar Keçiören bölgesinin vadiler ile ayrılmış Güney ve Kuzeybatı bölgelerinde, giderler için finansman sağlayan konutlar ise, alanın Kuzeydoğu bölgesinde planlanmıştır (<http://www.tobas.com.tr>, [www.wowturkey.com](http://www.wowturkey.com) Erişim Tarihi: 21.04.2010).



Kaynak: [http://www.belyaas.com/thumbnail.php?file=kuzey\\_ankara\\_d\\_nya\\_odulu\\_874755859.jpg&size=article\\_medium](http://www.belyaas.com/thumbnail.php?file=kuzey_ankara_d_nya_odulu_874755859.jpg&size=article_medium) Erişim Tarihi: 21.04.2010

**Resim 2. 3: Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Uygulamaları**

Altındağ-Keçiören etabının öncelikli proje alanını oluşturan yaklaşık 360 ha bölümündeki Kentsel Tasarım Projeleri tamamlanmış, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planları onaylanmıştır. Proje alanında; 650 bin metrekare rekreasyon alanı, 180 bin metrekare gölet alanı, 6760 adedi hak sahiplerine olmak üzere 18000 konut, 2 adet beş yıldızlı otel, kongre merkezi, alanda yaşayacak 70000 nüfus için gerekli altyapı ve sosyal donatım tesisleri öngörülmüştür. Proje kapsamında; planlama çalışmaları tamamlanarak inşaat aşamasına geçilmiştir. Alandaki tüm konutlar ve sosyal donatı alanları TOKİ tarafından inşa edilmektedir (<http://www.tobas.com.tr> Erişim Tarihi: 21.04.2010).



Kaynak: <http://www.ankarahaber.com/images/news/20182.jpg> Erişim Tarihi: 21.04.2010

**Resim 2. 4: Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi tasarımı**

Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesinde temel amaç olarak bölgede yaşayan insanların yaşam koşullarının iyileştirilmesi, yerinde dönüşümün sağlanarak istihdam sorununun da çözümlenmesi üzerinedir. Projedeki ortaklığın özel sektör kanadını oluşturan ve projeyi yerinde yöneten şirket olan TOBAŞ; proje çalışmasının her safhasında bölgedeki insanlarla anlaşmanın esasının geçerli olduğunu, tüm tarafların katılımının sağlandığını belirtmektedir ((<http://www.tobas.com.tr> Erişim Tarihi: 21.04.2010)



Kaynak : <http://www.ilgazetesi.com.tr/wp-content/uploads/2009/06/55.jpg> Erişim Tarihi: 21.04.2010

**Resim 2. 5: Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Uygulama Aşaması**

Ancak, kamuoyunda yapılan tartişmalarda halkın projeye katılımının sağlanamadığı, projenin amaç ve planlama yaklaşımında bu konuya yeterince önem verilmediğı konuları yer almaktadır.

### **2.3.2.1.2 Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, Ankara**

Portakal Çiçeği Vadisi, Çankaya ve Ayrancı yerleşim bölgeleri içerisinde Cinnah ile Hoşdere Caddeleri arasında kalan 11 ha lık bir alandan oluşmaktadır. Projenin temel amacı; Ankara'ya çağdaş ve kentsel standardı yüksek bir alan kazandırılması, belediyenin kaynak ayırmadan, kendi kaynağını kendi yaratan bir proje gerçekleştirmesi, arsa sahiplerinin, geçmişte aldıkları imar hakkı karşılığında projede yaratılacak değeri paylaşmalarıdır ([www.kentselyenileme.org](http://www.kentselyenileme.org) Erişim Tarihi: 06.04.2010).

Portakal Çiçeği Vadisi, mülkiyetinin yarısı kamu ve diğer yarısı şahıs mülkiyetinde bulunan, bir dönem imar hakları verilmiş, bir dönem ise imar hakları kaldırılarak, yeşil alan olarak planlanmış bir proje alanı iken, kamulaştırma maliyetinin fazla olması ve yasal sürecin uzun sürmesi nedeniyle, yeni bir yaklaşımla ele alınması gerekli bir proje alanı olmuştur. Gerçekleştirilen proje, kamu, özel sektör ve arsa sahipleri ile gecekonduda yaşayanların bir araya gelerek ürettikleri bir uzlaşma yöntemi esasına dayanmaktadır. Amaç, kamu ve arsa sahiplerinin yatırım yapmadan, proje değeri üzerinden, uzlaşma ilkeleri çerçevesinde pay almalarıdır ([www.kentselyenileme.org](http://www.kentselyenileme.org) Erişim Tarihi: 06.04.2010).

Yani uygulanan yöntem, klasik kamulaştırma yerine, projede yaratılacak rantın, uzlaşma yoluyla, paylaşımı ilkesine dayanmaktadır. Kısaca, '**kamulaştırma**' yerine '**proje değerinin paylaşımı**' yöntemi uygulanmıştır. Diğer bir ifadeyle, proje süreçlerini uzatan ve bir hukuki süreç gerektiren kamulaştırma sistemi yerine imar haklarının toplulaştırılması ve projede yaratılacak değerin, arsa sahipleri ile uzlaşarak, paylaşımı yöntemi ile uygulama yapılmıştır (Göksü 1990).

Projede temel ilke olarak “3E”, yani, eşitlik, ekonomi, ekoloji ve uzlaşma kriterleri benimsenmiştir.

Uzlaşmanın temel ilke ve konuları şunlardır.

- Vadi içinde yer alan tüm parsellerin, gerek konum, gerekse geçmişte verilen imar hakları yönünden, aynı değerde kabul edilmesi, yani, eşitlik ilkesi,
- Geçmiş yıllarda, vadi içinde verilmiş olan imar haklarının düşürülmesi, ancak, yaratılacak kentsel standardı yüksek çevre ve inşaat kalitesi sayesinde arsa sahiplerinin mağdur edilmemesi,
- Vadinin, en az %70-80’inin yeşil alan olarak düzenlenmesi,
- Projedeki yatırımların gerçekleşmesi için arsa sahiplerinden gerek belediye, gerekse şahısların kaynak ayırmamaları,
- Şirket temsilinin, belediye, arsa hissedarları ve proje uygulama konusunda deneyimi olan girişimci tarafından olması, böylelikle özellikle hissedarların, temsilcileri aracılığıyla karar süreçlerine katılmaları,
- Şirketin yönetim ve denetim kurulunda, projeden sorumlu belediye bürokratları ile girişimci ve şahısların temsilcilerinin bulunması,
- Vadide yatırılan değer, puanlama sistemi ile hissedarlara, arsa payları oranında dağıtılması ve seçme önceliğinin en küçük hisse sahibinden başlamak üzere şahısların olması,
- Belediyenin, vadide yaratılacak değerden, proje yatırımları dışında pay almaması böylelikle, vadide yaratılacak yeşil alanda, kentin kullanımına açık rekreatif işlevlerin daha fazla olması konularıdır (Göksü 1990).

Planlama kararları kapsamında, parsel bazında değil, proje bütünü içinde imar haklarının toplulaştırılması öngörülmüştür. İnşaat emsali 0.60’a düşürülmüştür. Böylelikle 1991 yılında belirlenmiş 1.70 emsal karşılığındaki 185.000m<sup>2</sup>’lik inşaat hakkı, 0.60 emsal karşılığı olan 67.000m<sup>2</sup>’ye düşürülmüştür. Projede kullanıcıya yönelik uygulanabilir, sade aynı zamanda iyi kalitede konut tasarımı benimsenmiştir. Yapılan konut bloklarında kapalı otopark, yüzme havuzu gibi donatı elemanları düşünülmüştür. Projenin uygulama aşaması yapılan tasarıma uygun olarak ve süreç kısa tutularak gerçekleştirilmiştir. Bölgedeki gecekonduların sahipleri malzemelerini yeni evlerinin yapımında kullanmak üzere evlerini kendileri yıkmışlardır (Göksü 2003).





Kaynak : [www.panoramio.com/photos/original/4228994.jpg](http://www.panoramio.com/photos/original/4228994.jpg) Erişim Tarihi: 06.04.2010

**Resim 2. 6:Portakal Çiçeği Vadisi**

Sonuç olarak projede; çevreye yeni kullanım alanları, açık alanlar ve yerel ölçekte kentsel donatılar kazandırmış, arazi ve yapı değeri artmış, buna rağmen mevcut kullanıcı bölgeden kopmayıp sürekliliğini sağlamış, ekonomik kaynağını büyük ölçüde kendi içinde üreterek durumu iyiye gitmiştir.

#### **2.3.2.1.3 Fatih, Küçükçekmece ve Zeytinburnu İlçeleri Deprem Odaklı Kentsel Dönüşüm Projeleri, İstanbul**

1999 depreminden sonra; İstanbul'un gelecek bir tarihte bilimsel olarak yaşayacağı kanıtlanmış ve beklenmekte olan Marmara depreminin getireceği tehdit dikkate alınarak; Japonya Uluslar arası İşbirliği Ajansı (JICA) ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi arasında yapılan anlaşmaya uygun olarak, İstanbul Büyükşehir Belediyesi "İstanbul İli Sismik Mikro Bölgeleme Dâhil Afet Önleme/Azaltma Temel Planı Çalışması" hazırlatmıştır. Bu çalışmanın ardından, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin, ülkemizin en büyük metropolü, kültür, finans, ticaret, eğitim, sanayi merkezi olan İstanbul şehrinin olası bir depremde karşılaşması muhtemel sorunları ve bunlara karşı

önceden alınması gerekli önlemleri akademik düzeyde inceleyen ve sonuçta bir yol haritası çizen bir master planının hazırlanmasını İTÜ-BÜ-YTÜ-ODTÜ üniversitelerinden talep etmesi üzerine, adı geçen dört üniversite ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi arasında imzalanan bir sözleşme uyarınca, İstanbul İçin Deprem Master Planı (İDMP) hazırlanmıştır. Hazırlanan bu plan'a göre; "Depremden hasar görme riskinin coğrafi yoğunlaşmasını gösteren 'ağır hasar lokasyon katsayısı'na göre yapılan değerlendirme sonucunda, acil eylem gerektiren mahallelerin; Eminönü(eski ilçesi), Fatih, Zeytinburnu, Küçükçekmece, Bahçelievler, Bayrampaşa, Bağcılar, Avcılar, Beyoğlu, Bakırköy ilçelerinde yoğunlaştığı belirlenmiştir.

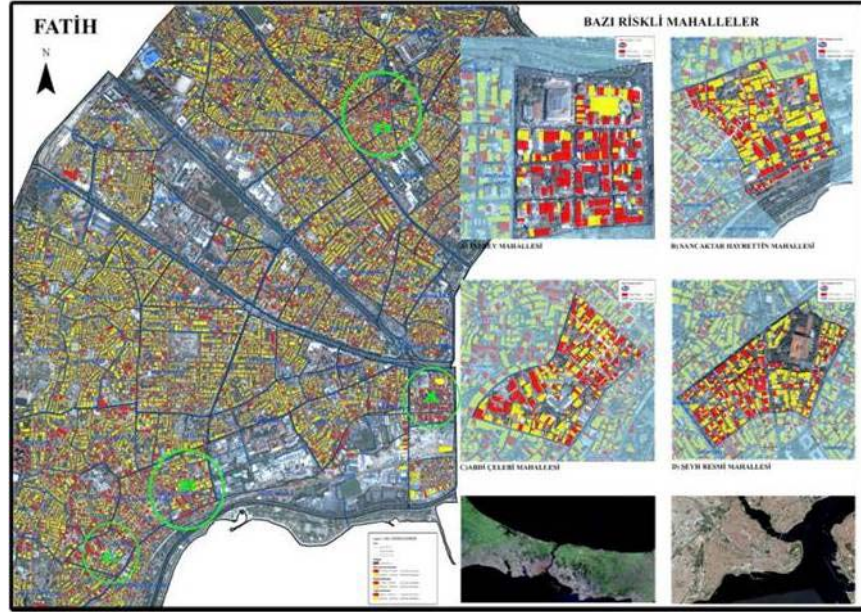
Tüm bu gerekçelere dayanarak;

**Zeytinburnu Pilot Projesi;** JICA ve İDMP çalışmaları doğrultusunda pilot çalışma alanı olarak belirlenen Zeytinburnu ilçesinin mekansal, toplumsal ve ekonomik boyutlarını ele alan kapsamlı dönüşümünün sağlanması için ortak bir vizyon çerçevesinde ortaya konulan stratejik hedefler doğrultusunda; plan, program ve proje sistematığı içinde bir Eylem Planı yaklaşımının ortaya koyulmasını amaçlamıştır. Eylem Planı, İstanbul bütünü içinde ele alınarak, İstanbul Metropolitan Stratejik Gelişme Çerçevesi içinde, Zeytinburnu Dönüşüm Stratejisinin belirlenmesi ve stratejilerin öncelikleri çerçevesinde kısa ve orta, uzun vadeli projelerin oluşturulmasını öngörmektedir (İBB Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü Çalışmaları 2003- 2010).

**Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi** de Zeytinburnu Pilot Projesinin deneyimlerinden yararlanılarak, ilçenin dönüşümünde öncelikli sorunların tespit edilmesi ve bir eylem planı sistematığı içinde önerilen stratejilerin 10 adet pilot proje alanında test edilmesini amaçlamaktadır. Proje kapsamında yapı ve yaşam kalitesi riskini azaltmak için doku riskleri tespit edilmiş ve risklerin azaltılması ve yeni yaşam alanlarının yaratılması için örnek projeler üretilmiştir (İBB Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü Çalışmaları 2003-2010).

**Fatih İlçesi Kentsel Yenileme Projesi** ise Tarihi Yarımından yaşam ve kültür mekânlarının yer aldığı Fatih ilçesindeki kentsel risklerin azaltılmasının yanısıra kültürel değerlerin yenilenmesinin bir fırsat olarak değerlendirilmesini amaçlayan deprem odaklı kentsel dönüşüm projesi olarak gerçekleştirilmiştir (İBB Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü Çalışmaları)

Zeytinburnu, Küçükçekmece ve Fatih Deprem Odaklı Kentsel Dönüşüm Projeleri kapsamında; temel olarak mühendislik, planlama ve yerel eylem planları çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Mühendislik çalışmaları kapsamında dönüşüm alanı olan ilçe genelinde binaların risk durumları belirlenerek öncelikli olarak dönüşüm uygulaması gereken alanlar belirlenmiştir. Ayrıca yapılan risk analizi sonuçları sonraki süreçte yapılan planlama çalışmalarına altlık oluşturmuştur.



Kaynak: İBB Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü Çalışmaları 2008

**Şekil 2. 12:Fatih ilçesi risk durumu**

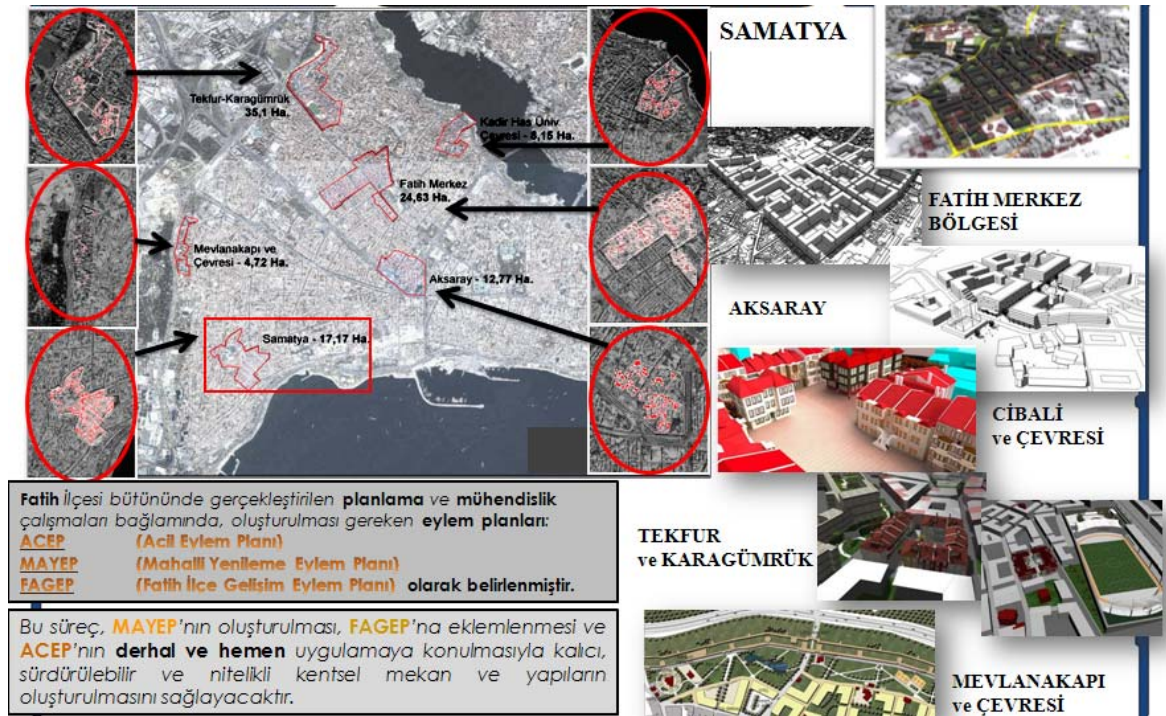






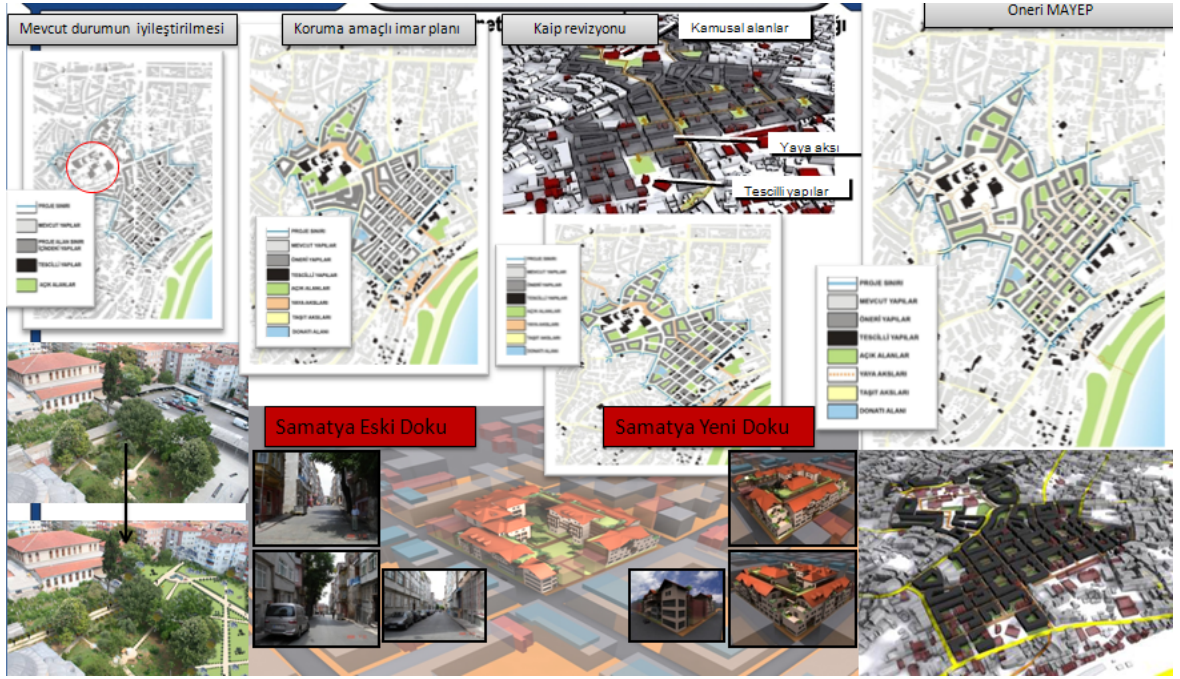
çalışmalar göz önünde bulundurularak; ilgili bölgesel planlama çalışmaları, master planlar, kararlar, bölge ile ilgili hazırlanmış imar planları analiz edilerek Mekânsal stratejik plan ve temel stratejik tercihler belirlenmiştir.

Stratejik Hedefler doğrultusunda, Kentsel Dönüşüm'e yönelik Mekânsal Gelişim Stratejileri ve Uygulama Yaklaşımları ile ilgili olmak üzere; koruma bölgeleri, kentsel dönüşümü tetikleyecek potansiyel ve fırsat alanları, yenilenecek bölgeler boşatılacak alanlar, analiz edilerek; Proje ortaklıkları, işbirlikleri ve finans modelleri gibi uygulanabilir yenilikçi yöntemleri kullanılarak, İlçe Mekânsal Gelişim Stratejileri ve Uygulama Yaklaşımlarının tespit edildiğini gösterir proje alanları belirlenerek eylem planları kapsamında istenen planlar oluşturulmuştur. Proje kapsamında geliştirilen stratejiler ve programlar belirlenen proje alanlarında, test edilerek uygulanabilir modeller üretilmiştir.



Kaynak : İBB – Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü çalışmaları 2008

Şekil 2.15: Fatih ilçesi proje alanları



Kaynak : İBB – Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü çalışmaları 2008

**Şekil 2. 16: Fatih ilçesi Samatya proje alanı tasarım örnekleri**

Türkiye’de ilk kez ilçe ölçeğinde, Fatih, Küçükçekmece ve Zeytinburnu ilçelerinde ulusal ve uluslararası boyutta örnek olabilecek deprem odaklı kentsel dönüşüm projeleri geliştirilmiştir.

- Zeytinburnu Pilot Projesi (ZPP),
- Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi
- Fatih Kentsel Yenileme Projesi

Söz konusu deprem odaklı dönüşüm projeleri, çok sayıda kurum kuruluş ve uzmanların yer aldığı çalışma platformu, üniversiteler ve özel firma ve kişilerden alınan danışmanlık ve proje hizmetleri ile multidisipliner bir çalışma şeklinde gerçekleştirilmiştir.

Her üç projenin de temel amacı başta deprem olmak üzere kentsel risklerin azaltılması için strateji ve eylem alanları oluşturmak, uygulanabilir ve yaygınlaşabilir modeller üretmektir.

Deprem odaklı her üç projenin ortak noktası;

- Acil Eylem Planı (ACEP),
  - Mahalle Yenileme Eylem Planı (MAYEP) ve
  - İlçe Gelişim Eylem Planı (İGEP)
- olmak üzere üç adet eylem planı önermesi şeklindedir.

Eylem planları her üç ilçede;

- Yapı risklerinin azaltılması
- Doku risklerinin azaltılması
- Halkın bilinçlendirilmesi ve katılımı
- Ekonomik ve toplumsal kalkınma
- Ortaklıklar ve İşbirlikleri
- Mekânsal Gelişim strateji Şemaları
- Kaynak Aktarma Programları
- Vizyon ve Öncü Projeler
- Yasa, finansal ve hukuksal öneriler ortaya koymuştur.

Ayrıca, Deprem Odaklı Dönüşüm Projeleri eylem planlarının yanı sıra ulusal, metropol-kent ve yerel ölçekte de yeni bir yapı önermiştir. Bunlar;

- Stratejik Planlar
- Kentsel Dönüşüm Birimi
- Kentsel Dönüşüm Yasası
- Kentsel Dönüşüm Fonu
- Ortaklıklar

Deprem Odaklı Kentsel Dönüşüm Stratejileri ortaya koyulurken özellikle ekonomik ve toplumsal kalkınma boyutları ele alınarak işbirliği ve katılıma dayalı bir örgütlenme yaklaşımı da ortaya çıkarılmıştır (İBB – Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü çalışmaları, 2003- 2010)

## 2.4 KÜRESELLEŞMENİN KENTSEL ALANLARIN DÖNÜŞÜMÜ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ

Küreselleşme kavramı ile ilgili birçok farklı tanımlamalar yapılmıştır. Bu farklı tanımlamaların yapılmasının sebebi ise küreselleşme konusunda bilim adamlarının henüz ortak bir yargıya varmamış olmalarıdır. Amerikan Ulusal Savunma Enstitüsü tarafından küreselleşme “malların, hizmetlerin, paranın, teknolojinin, fikirlerin, enformasyonun, kültürün ve halkların hızlı ve sürekli bir biçimde sınır ötesine akışı” şeklinde tanımlanmıştır. Amerikan Ulusal Savunma Enstitüsünün gerçekleştirdiği bir çalışmaya göre küreselleşme sayesinde ülkelerin ekonomileri arasında bir bütünleşme sağlanmakta, pazarlar, şirketler, örgütler ve yönetimler uluslararası hale gelmektedir (Öymen 2006).

Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Komisyonu küreselleşmenin tanımını “sadece ekonomik olmayan sosyal, siyasal, çevresel, kültürel ve hukuksal boyutları da olan bir süreç” olarak ifade etmiştir. Yapılan tanımlamalara bakıldığında zaman küreselleşme birçok kavramı içinde barındıran, dünya genelinde homojenleşmeyi ifade eden bir kavram olarak tanımlanmaktadır.

Kentsel alanlar açısından bakıldığında zaman, küreselleşmenin nasıl geliştiği ve küreselleşme ile kentleşme arasındaki ilişkilerin irdelenmesi, kent özelindeki etkilerinin incelenmesi gerekmektedir. Son yıllarda; küreselleşme süreciyle, dünyadaki pek çok kent, öne çıkabilmek için; bir yarış içine girmişlerdir. Çünkü bu sürecin en önemli elemanları kentler, özellikle metropoller çok önemli hale gelmişlerdir.

Saskia Sassen’e göre kentlerin küresel eğilimlere olan bağı kentsel değişimi etkileyen temel faktördür ve küreselleşme bağlamında kent, sürecin stratejik noktaları olarak kabul edilmektedir. Stratejik nokta olarak tanımlanan küresel kentin en önemli özelliğinin ise merkezliliğinin olduğunu vurgulamaktadır. Sassen’in söylemine paralel olarak kentler artık nüfusu ve fiziki büyüklüğü yerine, kentin önemi; küresel kent sisteminde kazandığı merkezliliği ile ölçülmektedir. Buna bağlı olarak küresel kentler merkezliliklerini artırabilmek için bir rekabet içerisine girmektedir. Söz konusu

rekabette kentler küresel sermaye yatırımlarını kente çekmek için; Küresel sermaye yatırımları için kolaylık sağlayarak kentin tanıtımını yapmaktadır. Bunu yaparken yetişmiş insan gücü kaynağı ile finans ve hizmetler sektörünü geliştirmek, uluslar üstü ve uluslar arası kurumların kente gelmesini sağlamak, her tür ve düzeyde eğitim kuruluşlarının gelişimini hedeflemek ve erişilebilirliğini artırmak, kentsel turizmin geliştirilmesini sağlamak, önemli spor turnuvaları, kültürel festivaller, ticaret ve sanayi fuarları, mesleki toplantılar vb. gibi ulusal ve uluslararası nitelikteki önemli organizasyonların kentte yapılmasını sağlamak gibi önemli faktörlerin etkisi ile küresel sermayeyi kente çekmeye çalışmaktadırlar (Bayrampaşa Merkez Kentsel Dönüşüm Projesi Raporu 2008-2009).

Küreselleşmenin diğer bir etkisi de insan-mekan arasındaki ilişkilerdir. Teknolojinin gelişmesi ile birlikte mekan kavramı tanımsızlaşmıştır ve bunun etkisi en fazla metropol şehirlerde gözlemlenmektedir. Bunun getirdiği etkilerle birlikte özellikle büyük kentlerde insan ve mekan boyutunda farklılıklar ortaya çıkmaktadır. Göç alan kentlerde oluşan insan portföyüne göre alt ve üst tabaka olarak nitelendirilen konumlar ortaya çıkmaktadır. Teknolojik gelişmeleri takip etmek üst tabakaya geçiş veya tutunma için bir açılım olarak gözlemlenmektedir. Diğer taraftan kendi kültürleriyle kentlere göç edenler geldikleri kentin kültürlerini yoğurarak, yeni alt kültürler yaratmaktadırlar. Yapılan bu tanımlamalar ile ekonomik güç ve alt-kültürlerin farklılıkları, mekanda ve yaşam biçimlerinde “ayrışmayı, farklılığı, kopukluğu” ortaya çıkarmaktadır. Söz konusu ayrışma ile bugün çöküntü alanı olarak nitelendirebileceğimiz bölgeler ortaya çıkmaktadır. Bu ayrışma ile kentin bir kısmı giderek olumsuz bir görüntüye sahip olurken diğer kısmı yepyeni görüntülere sahip olmaktadır. Kentler giderek lüks konut, alışveriş merkezi, otel vb. yapılanmalar içerisine girmekte, bu yapılanma ile küreselleşmenin kentsel alanlardaki etkisi ortaya çıkmaktadır. Kentsel mekanlar geçmiş dönemlerde kültürel yapı ve politik etkenler ile ifade edilirken, günümüzde ekonomik gücün ifade şekli olarak ortaya çıkmaktadır (Bayrampaşa Merkez Kentsel Dönüşüm Projesi Raporu 2008-2009).

Küreselleşme sürecinin beklenen sonucu dünyada, uzun vadede tüm sınırların kalkacağı, kısa vadede ise, özellikle ekonomik açıdan, bir bütünlük oluşturulacağı şeklinde olacaktır. Sanayisizleşme sürecine giren gelişmiş ülkeler için, küreselleşme düzeninde, kentler gelişmenin stratejik noktaları olarak öne çıkmaktadır ve bu kapsamda kentler küresel sermaye yatırımlarını çekebilmek için;

Küresel sermaye yatırımları için kolaylıklar ve cazip koşullar yaratmak,

Kentin promosyonu/tanıtımı yapmak ve pazarlanmasını sağlayıcı önlemler almak,

Yeni dünyanın önemli elemanları olan, yetişmiş insan gücü kaynağı ile finans ve hizmetler sektörünü geliştirmek,

Kentte, bilgi ve iletişim teknolojilerinin altyapılarının geliştirmek,

Her tür ve düzeyde eğitim kuruluşlarının gelişimi hedeflemek ve erişilebilirliğini artırmak,

Uluslar üstü ve uluslar arası kurumların kente gelmesini sağlamak,

Önemli spor turnuvaları, kültürel festivaller, ticaret ve sanayi fuarları, mesleki ve siyasi toplantılar, vb. gibi ulusal ve uluslararası nitelikteki önemli organizasyonların kentte yapılmasını sağlamak,

“Kentsel turizmin” geliştirilmesi, gibi kolaylık ve cazibe özelliklerini geliştirmek zorunda kalmaktadırlar (Bayrampaşa Merkez Kentsel Dönüşüm Projesi Raporu, 2008-2009).

Bunun sonucu olarak mimarlık ve kent planlama anlayışlarında, küreselleşmenin mekâna yansıması ile önemli etkileri ortaya çıkmıştır. Geçmiş dönemlerde bir kentin mimari anlayışı tarihi, kültürel yapısı, iklimi, yöreye özgü etkenleri ile birlikte ele alınırken günümüzde küreselleşmenin etkisi homojen mimari anlayışını gündeme gelmiştir ve birbirinin benzeri şehirler, diğer bir ifadeyle ikiz kentler ortaya çıkmıştır (Resim 2,1, 2,2). Bir kentte zaman içerisinde kendi kültürü, mimarisi dışında kalıplaşmış, her yerde aynı olan mekânların yaratılması sonucu da kentsel dönüşüm gerekliliği ortaya çıkmaktadır.





Kaynak: <http://www.arkitera.com.tr/h23175-kuresellesme-surecinde-istanbul.html>, Küreselleşme sürecinde İstanbul, Erişim Tarihi: 03.04.2009

**Resim 2. 7- Küreselleşme sonucu oluşan ikiz kentler örnekleme**



Kaynak: <http://www.arkitera.com/h18145-kuresel-sehirler-sergisi.html> , Ecataepc 2006, Scott Peterman

**Resim 2. 8: Küreselleşme sonucu oluşan ikiz kentler örnekleme**

### **3. GAYRİMENKUL DEĞERLEME**

Objektif ve tarafsız bir şekilde, bir gayrimenkule ilişkin nitelik, fayda, çevre, kullanım koşulları gibi faktörlerin değerlendirilmesi sureti ile söz konusu gayrimenkulün değerinin tespit edilmesi işlemidir. Gayrimenkulün değeri genellikle onun alım - satım işlemindeki kıymeti ile bağlantılıdır. Bu kıymet ise para ile ölçülür ve değer, “gayrimenkulün malikinden, kiracılara veya yatırımcılara kadar uzanan süreçte ortaya çıkan gelecekteki getirilerin şimdiki değeri” olarak tanımlanır. Bir gayrimenkul eksperinden belli bir tarihte piyasadaki belli bir gayrimenkulün “kesin” değerini tahmin etmesi istenemez; hiç kimse tam olarak böyle bir sonuca ulaşamayacağı gibi, kimse yapılan tahminin mutlak doğruluğunu ispatlayamayacaktır. Değerleme sonucunun, bununla birlikte, sınırlı bir olasılık içinde mülkün piyasa değeri ile uyumlu olması beklenir, bu tahmini değer, gerçeklerle ve ilgili bilgilerin mantıklı bir analizi ile desteklenmesi şarttır.

#### **3.1 GAYRİMENKUL VE DEĞERLEME İLE İLGİLİ KAVRAMLAR**

Gayrimenkul, değerlendirme işinin ana konusunu oluşturmaktadır. Bu nedenle gayrimenkul ve değerlendirme ile ilgili kavramlar çalışma içinde büyük önem taşımaktadır.

Sonuç olarak; çalışmanın bu bölümünde açıklanan kavramlar değerlendirme sürecinin anlaşılması için önem arz etmektedir.

##### **3.1.1 Gayrimenkul İle İlgili Kavramlar**

Gayrimenkul: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’na göre taşınmaz mülkiyeti kapsamına giren arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümleri ifade eder. Gayrimenkul, diğer bir ifade ile taşınmaz, Kentbilim Terimleri Sözlüğüne göre, toplum yararı amacıyla getirilmiş



sınırlamalar dışında, iyelerine, bunları diledikleri gibi kullanma hakkı veren toprak ve yapılar olarak tanımlanmaktadır. Uluslar arası değerlendirme standartlarına göre ise gayrimenkul kavramı; fiziksel bir varlık olan arazi/arsa ve bu arsa üzerine insanlar tarafından yapılmış yapılar olarak tanımlanmaktadır ve yerin üzerinde veya altındaki tüm ilaveleriyle birlikte, görülebilen, dokunulabilen maddi bir varlıktır.

Geniş bir ifadeyle gayrimenkul kavramını tanımlamak gerekirse; bulunduğu yerden başka bir yere götürülmesi mümkün olmayan, bir arsa ve üzerindeki arsaya bağlı olarak inşa edilmiş taşınmaz her şey olarak tanımlanabilmektedir.

Bir yatırım aracı olarak kabul edilen gayrimenkulün yasal tanımı içerisinde; arsa/arazi, ağaçlar ve mineraller gibi toprağın doğal olarak ayrılmaz parçaları, insanlar tarafından araziye bağlanmış binalar ve çevre düzenlemeleri gibi ekler bulunmaktadır (Appraisal Institute, Gayrimenkul Değerlemesi 2004).

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'na göre gayrimenkul tanımı kapsamına giren araziyi tanımlamak gerekirse; sınırları yeterli vasıtalarla belirlenmiş, yatay ve düşey sınırları bulunan zemin parçasıdır (Tarla, bağ, bahçe vs.). Bir arazinin içinde bulunan bina, ağaç, su ve kaynakları da arazi kapsamına dâhildir ve arazinin bir kişiye intikali halinde, o arazi ile birlikte bunlar da intikal etmiş olur. Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ise, başkalarına ait taşınmaz mallar üzerine tesis edilen kaynak ve inşaat hakkı gibi haklardır. Söz konusu haklar taşınmaz maldan ayrı olarak tapu kütüğünde müstakil bir sayfaya kaydedilirler ki, bunlar bağlı oldukları taşınmaz maldan ayrı olarak devir ve temlik edebileceği gibi, mirasçılara da intikal ederler.

Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler kapsamındaki aynı haklar ise; bir şeyin doğrudan doğruya aslı ile bağlantılı olan, Medeni Kanunda yer alan Mülkiyet hakkı, irtifak hakları, taşınmaz rehni (ipotek) gibi haklardır.

Türk hukuk sisteminde birçok kanun içeriğinde gayrimenkul kavramına değinilmektedir. Bunlardan bazıları;

- 1-İmar Kanunu
  - 2-İskân Kanunu
  - 3-Medeni Kanun
  - 4-Belediye Kanunu
  - 5-Kamulaştırma Kanunu
  - 6-Tapu Kanunu
  - 7-Kadastro Kanunu
  - 8-Orman Kanunu
  - 9-Kooperatifler Kanunu
  - 10-Kat Mülkiyeti Kanunu
  - 11-Kamu İhale Kanunu
  - 12-Gayrimenkul Kiralar Hakkında Kanun
  - 13-Yapı Denetimi Hakkında Kanun
  - 14-Çevre Kanunu
  - 15-İcra İflas Kanunu
  - 16-Finansal Kiralama Kanunu
  - 17-Tüketici Koruması Hakkında Kanun
  - 18-Toplu Konut Kanunu
  - 19-Borçlar Kanunu
  - 20-Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
  - 21-Vakıflar Kanunu
  - 22-Harçlar Kanunu
  - 23-Gelir Vergisi Kanunu
- olarak sıralanabilir.

Gayrimenkul ile ilgili diğer bir kavram ise mülkiyet hakkıdır. Mülkiyet hakkı; malike maldan en geniş manada yararlanma hakkı verir. Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisini verir (Medeni Kanun 4721 s.k. m. 683).

Mülkiyet hakkının kapsamına;

- Malın kendisi
- Bütünleyici Parçaları (Mütemmim Cüzüleri),
- Doğal Ürünleri (Tabii Semereleri) ve

- Eklentileri (Teferruatları) girmektedir (Medeni Kanun 4721 s.k.).

**Bütünleyici Parça (Mütemmim Cüzüleri):** Yerel adetlere göre, asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır (Medeni Kanun 4721 s.k. m. 684).

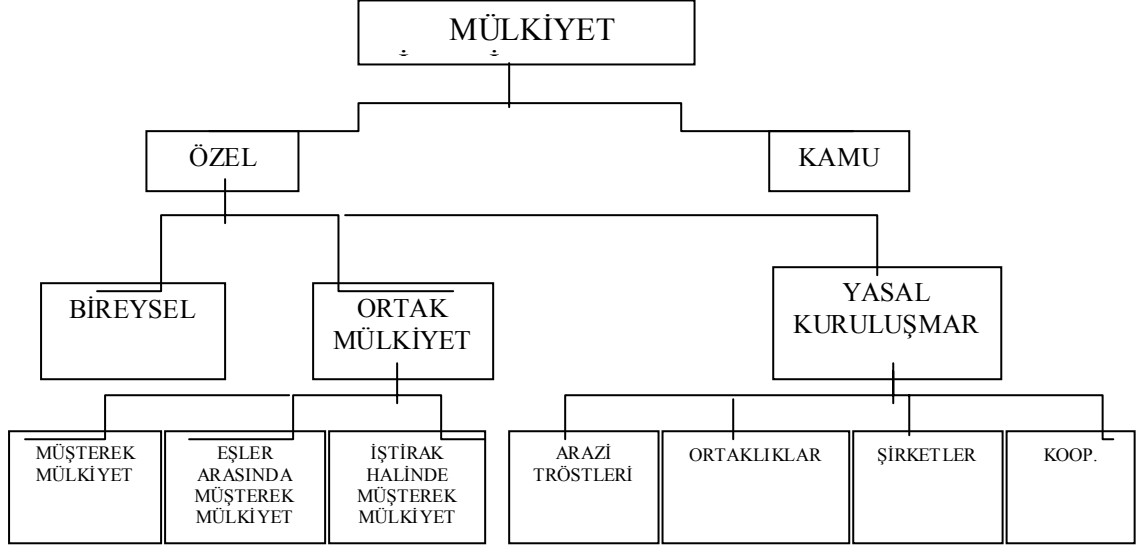
**Doğal Ürünler (Tabii Semereler):** Ürünler, dönemsel olarak elde edilen doğal veya hukuki ürünler ile bir şeyin özgülendiği amaca göre adetler gereği ondan elde edilmesi uygun görülen diğer verimlerdir. Doğal ürünler asıl şeyden ayrılıncaya kadar onun bütünleyici parçasıdır (mütemmim cüzüdür) (Medeni Kanun 4721 s.k. m. 685).

**Eklenti (Teferruat):** Asıl şeyin malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel adetlere göre; işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülünen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır. Eklenti asıl şeyden geçici olarak ayrılmakla bu niteliğini kaybetmez (Medeni Kanun 4721 s.k. m. 686).

Bir şeye malik olan kimse aksi belirtilmedikçe eklentilerine de malik olur. Bir şeye ilişkin tasarruflar, aksi belirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar. Asıl şeye zilyet olan kimsenin sadece geçici olarak kullanması veya tüketmesi için özgülünen ya da asıl şeyin özel niteliği ile herhangi bir ilişkisi bulunmadan sadece korumak, satılmak veya kiraya verilmek üzere onunla birleştirilen şeyler eklenti sayılmaz (Medeni Kanun 4721 s.k. m. 687).

Profesyonel Değerleme Tek Tip Standartlarına(USPAP) göre değerlendirme uzmanının, her değerlendirme görevinde değerlendirilen gayrimenkul haklarını tanımlaması gerekmektedir. Bu nedenle değerlendirme uzmanı, hem değerlemesini yaptığı mülkün mülkiyet tipini tamamen anlamalı, hem de bu mülkiyetin gayrimenkule ilişkin ne tür haklar içerdiğini bilmesi gerekmektedir (Appraisal Institute, Gayrimenkul Değerlemesi 2004).

**Tablo 3. 1-Mülkiyet Tipleri**



Kaynak: Appraisal Institute, Gayrimenkul Değerlemesi 2004, s. 68

**Müşterek Mülkiyet:** İki ya da daha fazla kişinin bir mülk üzerinde miras hakkı dâhil ortak olmasıdır (Appraisal Institute, Gayrimenkul Değerlemesi 2004, s.72).

**Eşler Arasında Müşterek Mülkiyet:** Bir mülke karı kocanın ortak olması ve ikisinin hayatta olması halinde diğerinin onayı olmadan bir eşin mülkiyet üzerinde herhangi bir hakkını kullanamamasıdır (Appraisal Institute, Gayrimenkul Değerlemesi 2004, s.72).

**İştirak Halinde Mülkiyet:** İki ya da daha fazla kişinin elde tuttuğu mülkiyettir. Burada ortaklardan her birinin bölünmez bir hakkı vardır (Appraisal Institute, Gayrimenkul Değerlemesi 2004, s.72).

**Arazi Tröstleri:** Gayrimenkuller üzerinde kısmi hak tesis eden yasal araçlardır. Tröstler karlı bir iş için tevhit ya da bir arazi borç teminatı olarak göstermek için kullanılırlar (Appraisal Institute, Gayrimenkul Değerlemesi 2004, s.72).

Mülkiyetin gayrimenkule ilişkin ne tür haklar içerdiğini bilmesi ise haklar demeti kavramı ile açıklanabilir. Haklar demeti kavramı, gayrimenkul mülkiyetini bir çubuklar demetine benzetir. Demet içindeki her çubuk, sahibinin sahip olduğu ayrı bir hakkı ya da çıkarı temsil eder. Bu bireysel haklar demetten satış, kira, ipotek, bağış ya da başka şekilde bir devir şekli ile ayrılabilir (Appraisal Institute, Gayrimenkul Değerlemesi 2004).

Haklar demetinin tamamı aşağıdaki unsurlardan oluşmaktadır.

Bir hakkı satma hakkı

Kiralama hakkı ve bir mülkü işgal etme hakkı

Bir mülkü ipotek etme hakkı

Bir hakkı başkasına verme hakkı

Bütün bu hakları kullanma ya da kullanmama hakkı

### **3.1.2 Değerleme İle İlgili Kavramlar**

Değer: Satın alınacak bir mal veya hizmet için alıcılar ve satıcılar arasında oluşturulan fiyat ile ilgili ekonomik bir kavramdır. Değer gerçek bir veri olmayıp belirli bir değer tanımına göre belirli bir zamanda mal ve hizmetler için ödenmesi muhtemel bir fiyatın bir takdirinden ibarettir. Değerin ekonomik anlamdaki kavramı, değerlemenin yapıldığı tarihte malın sahibi veya hizmeti alan kişiye tahakkuk eden yararlar hakkında piyasanın görüşünü yansıtır (Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ 2006).

Değer, belirli bir zamanda belirli bir mülk, mal veya hizmetin alıcı ve satıcı için parasal ederi olarak tanımlanabilir. Değerin tam olarak tespit edilmesi, oldukça karışık ve kişiden kişiye farklılık gösteren bir konudur. Çünkü değer kavramı bakış açısına göre değişen bir olgu olarak düşünülmektedir (Appraisal Institute, Gayrimenkul Değerlemesi 2004).

Değerin çeşitli tür ve tanımları vardır. Değerin tam olarak tespit edilmesi, oldukça karışık ve kişiden kişiye farklılık gösteren bir konudur. Değer kavramı belirsizdir ve bakış açısına göre değişir. Bazı değer tanımları sıkça kullanılırken bazıları ise özel durumlara göre belirlenmiş şartlar altında kullanılmaktadır. Değerlemenin kullanımı ve anlaşılmasında, hangi değer kavramının kullanılacağı önemli bir yer tutmaktadır. Değerin tip ve tanımının açık bir şekilde yapılmış olması ve belirli bir değerlendirme görevine uygun olması gerekmektedir. Yapılan değer tanımları üzerindeki herhangi bir değişiklik, mülklere biçilen değerler üzerinde önemli ve farklı etkiler yaratabilir. “Pazar değeri”, “yatırım değeri”, “net değeri”, “nakit değeri”, “defter değeri”, “potansiyel değeri” gibi örnek değer kavramları sıralanabilir (Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ 2006).

Değer kavramlarından bir tanesi olan Pazar Değeri en çok kullanılan ve en önemli değer kavramlarından biridir. Uluslararası Değerleme Standartlarına göre Pazar Değeri; bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır. Diğer bir ifadeyle Pazar değeri; yeterli bilgiye ve ortalama olarak kabul görülen düşünceye sahip olan kişilerin pazar koşullarında üzerinde anlaştıkları değer olarak tanımlanmaktadır (Tulp ve Yılmaz 2000).

Doğru ve güvenilir bir gayrimenkul değerlendirme çalışmasının yapılabilmesi için gayrimenkuller ile ilgili değer kavramlarının iyi bilinmesi, farklılıklarının ortaya konulması gerekmektedir (Açlar ve Çağdaş 2002).

Yukarıda tanımlanan ve önemi vurgulanan Pazar değerinin dışında bir taşınmazın kredi, sigorta, yatırım, vergi, satış, taksit, ipotek, gerçek, maliyet, tavan, kullanım, faal işletme değeri vb. değer kavramlarından söz edilmektedir.

Vergi değeri; Emlak Vergisi Yasasının 29. maddesine göre vergi değeri; emlak vergisinin konusuna giren bina ve arazinin rayiç bedelidir. Satış değeri; bir malın

satılabileceği fiyattır veya gerçekleşmiş olan satış fiyatıdır. Taksit değeri; taşınmazın bedelinin peşin olarak ödenmesinin mümkün olmadığını, paranın değerinin sürekli düştüğü durumlarda, peşin değerine en azından ödeme süresinde doğma olasılığı olan enflasyon ve faiz farkı katılarak elde edilen değerdir. Kredi değeri; kredi anlaşmasının geçerli olacağı süre için hesaplanan değerdir. Değerin bu şekilde hesaplanmasının sebebi, kredi kurumunun sözleşme koşullarına uyulmadığı takdirde taşınmazı satarak verdiği krediyi karşılayarak oluşabilecek risklerden kaçınmasını hedeflemektir. Sigorta değeri; taşınmazın kendisinin, üzerindeki ürünün veya tesisin yok olması, hasara uğraması durumunda zararın ödenilmesi ya da yerine konulma maliyetidir. İpotek değeri; Değerleme uzmanının, mülkün uzun vadede kullanılabilir özelliklerini, normal ve yerel piyasa koşullarını ve mülkün mevcut en uygun alternatif kullanımlarını hesaba katarak gelecekteki pazarlanabilirliğini basiretli bir şekilde değerleyip tespit ettiği değerdir. Diğer bir ifadeyle borçlu ve alacaklı arasında belirlenen bir değerdir. Yatırım değeri; taşınmazın ileride getireceği gelirden sağlanacak karın bugüne dönüşümüdür. Kişiden kişiye ve taşınmaza yapılan yatırımın niteliklerine göre farklılık gösterir. Yatırım değeri; çeşitli ekonomik değişkenler, taşınmazın gelecekteki getirisi, pazardaki sunu – istem durumu, yönetsel kararlar, çevresel ve sosyo – kültürel etkiler, imar hakları gibi pek çok değişkene ve bunların etkisine bağlıdır. Tavan değeri; bir taşınmazın normal piyasa koşullarında ulaşabildiği en yüksek değeridir. Genellikle etkileşimli alış –verişlerde ortaya çıkar. Kayıtlı değer; bir taşınmazın ya da ekonomik bir varlığın muhasebe kayıtlarında, bilançosunda gösterilen ya da vergi yönetimlerinde kayıtlı bulunan hesap değeridir. Kullanım değeri; belirli bir mülkün, belirli bir kullanıcı için, belirli bir kullanıma yönelik olarak sahip olduğu değerdir. Bu değer bu nedenle pazarla ilişkili değildir. Bu değer tipinde, diğer değerlendirme unsurlarına bakılmaksızın bir parçasını oluşturduğu kuruma yaptığı katkı üzerine odaklanılır. Faal işletme değeri; bir işletmenin bir bütün olarak değeridir. Bu kavram faaliyetini sürdüren bir kuruluşun her biri için ele alındığında, Pazar değerini oluşturan bileşenler olarak görülmeyen ancak toplam işletme değerinin bölümlerini oluşturan unsurların değerlemesini içerir. Bu nedenle sadece bir işin veya kurumun parçasını oluşturan mülklere uygulanabilir (Açlar, A. ve Çağdaş, V. 2002).

**Değerleme:** Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini ifade eder (Açlar, A. ve Çağdaş, V. 2002).

**Değerleme Raporu:** Değerleme raporu değerlendirme görevine yönelik talimatları, görevin esasını ve amacını ve değerlendirme görüşüne yol açan analiz sonuçlarını kayıt altına alan bir belgedir. Bir değerlendirme raporu, değerlemenin gerçekleştirilmesi çalışması sırasında üstlenilen analitik süreçleri açıklayabileceği gibi analizde kullanılan anlamlı bilgiler de sunabilir. Bir raporun türü, içeriği ve uzunluğu, amaçlanan kullanıcıya, yasal şartlara, mülkün türüne ve görevin niteliği ve karmaşıklığına bağlı olarak değişkenlik gösterebilir (Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ 2006).

**Değerleme Uzmanı:** Gayrimenkule dayalı hak ve faydaları değerleyecek olan, gayrimenkul, şirket ve makine parkı, ekipman gibi konularda değerle ilgili kanaati ortaya koyabilecek bilgi ve becerisine sahip, en az 4 yıllık üniversite eğitimi almış, yeterli mesleki deneyime ve disipline sahip ehliyetli-lisanslı, uygulamayı bağımsız, tarafsız ve objektif olarak yapabilecek olan kişilerdir (Sermaye Piyasasında Değerleme Faaliyetlerine İlişkin Tebliğler 2001).

**Değerleme Süreci:** Gayrimenkulün değeri ile ilgili kanaatin oluşturulabilmesi için kullanılan sistematik prosedür olarak tanımlanmaktadır (Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ 2006).

**Uluslar Arası Değerleme Standartları:** Değerleme çalışmalarında uyulması gereken standartları belirleyen Uluslararası Değerleme Standartlarının geliştirilmesi üç temel amaç için yapılmaktadır.

1-Sınır ötesi işlemleri kolaylaştırmak, mülkiyetin devri işlemleri ile ilgili olarak alınan kredilerin ve ipotek karşılığı verilen kredilerin teminat altına alınması için yapılan



değerlemelerin güvenilirliği ile finansal bilgilendirme raporlarının şeffaflığını sağlamak, hukuk davalarını ve vergi sorunlarını çözüme kavuşturarak uluslararası mülk piyasalarının gelişimine katkıda bulunmak,

2-Dünyadaki değerlendirme uzmanları için yol gösterici olarak çalışmak, böylece onların uluslararası mülk piyasalarının güvenilir bir değerlemeye olan taleplerini karşılar duruma gelmelerini sağlamak, küresel alandaki iş dünyasının finansal bilgilendirme raporları konusundaki istemlerini karşılamak,

3-Yeni kurulan ve sanayileşmeye yeni başlamış ülkelerin ihtiyaçlarını karşılamak üzere değerlendirme standartları ve finansal bilgilendirme raporları sağlamak. Uluslararası Değerleme Standartları değerlendirme mesleğinde, kabul görmüş veya en iyi uygulamayı temsil eder, aynı zamanda, Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkeleri olarak da tanınmaktadır (Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ 2006).

Yukarıdaki bölümde çalışma kapsamında ele alınan gayrimenkul kavramı, mülkiyet hakkı tanımlanmıştır. Değerleme kavramları kapsamında ise değer, değerlendirme, gayrimenkul değerlendirme, değerlendirme raporu, değerlendirme uzmanı, değerlendirme süreci ve uluslararası değerlendirme standartları ile ilgili tanımlamalar yapılmıştır. Değer kavramı incelenirken Pazar değeri kavramına ayrıca değinilmiştir. Son olarak; çalışma kapsamında önemli bir yer tutan ve yol gösterici görevi olan Uluslararası Değerleme Standartları kavramına da değinilmiştir.

## **3.2 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARININ KULLANIM ALANLARI**

### **3.2.1 Mülkiyetin el değiştirmesi**

- Olası alıcılara bir teklif fiyatı hazırlamada yardımcı olmak

- Olası satıcılara kabul edilebilir bir satış fiyatı konusunda karar vermelerine yardımcı olmak
- Gayrimenkul değişimleri için bir temel oluşturmak
- Çoklu mülkleri mülkiyetini yeniden organize etme ya da birleştirme konularında temel oluşturmak
- Bir işlemin satış fiyatı koşullarını belirlemek

(Appraisal Institute, Gayrimenkul Değerlemesi 2004, s.15)

### **3.2.2 Finansman ve kredi**

- İpotek karşılığı alınacak borç için verilen garantinin kıymeti konusunda fikir geliştirmek
- Bir yatırımcıya gayrimenkul ipoteği, bono veya diğer kıymetli evrak satın alması konusunda karar vermesi için güvenilir bilgi sunmak
- Bir gayrimenkul için kredi sigortası veya garanti verme konusunda karara temel oluşturmak

(Appraisal Institute, Gayrimenkul Değerlemesi 2004, s.15)

### **3.2.3 Davalar**

İstimlâk İşlemleri;

- Bir mülkün bütününe bir piyasa değeri biçmek
- El koymadan sonra bir mülkün kalanına piyasa değeri biçmek
- Bir mülke el koymanın sonucundaki zararı tahmin etmek

Mülk Bölüştürme;

- Sözleşme uyuşmazlıklarında bir mülk için piyasa değeri tahmini oluşturmak
- Ortaklık payları konusunda bir piyasa değeri tahmini oluşturmak

Çevre yasaları ile ilgili sorunlar;

- Çevre yasalarını ihlalin oluşturduğu hasarları tahmin etmek
- Çevreye karşı yapılan kazaların oluşturduğu hasarı tahmin etmek

(Appraisal Institute, Gayrimenkul Değerlemesi 2004, s.15)

### **3.2.4 Vergi konuları**

- Vergi değeri konusunda fikir oluşturmak
- Varlıkları amortismanına tabi tutulabilir (ya da sermayesini geri alabilir) kalemler, örneğin binalar; ve amortismanına tabi tutulamaz (ya da sermayesini geri alabilir) kalemler, örneğin arazi gibi; şeklinde ayırmak ve uygulanabilir amortisman oranlarını tahmin etmek
- Hibe ve miras vergilerini saptamak

(Appraisal Institute 2004, Gayrimenkul Değerlemesi s.15)

### **3.2.5 Yatırım danışmanlığı, karar verme ve muhasebe**

- Kira tarifeleri ve koşulları saptamak
- Bir inşaat ya da yenileme projesi için fizibilite hazırlamak
- Şirketlere ya da üçüncü şahıslara başka bir şehirden transfer edilmiş çalışanlara ev almaları konusunda yardımcı olmak
- Sigortacıların, sigorta eksperlerinin ve sigortalıların gereksinimlerine hizmet etmek
- Şirket birleşmelerini, hisse senedi sigortaları ve defter değerini yeniden değerlendirmeyi kolaylaştırmak
- Hacizli satışlarda ya da açık arttırmalarda malın tasfiye değeri hakkında fikir oluşturmak
- Müşterilerine yatırım amaçları, alternatifler, kaynaklar ve kısıtlamalar ve faaliyetlerinin zamanlamaları konusunda danışmanlık yapmak

- İmar komisyonları, mahkemeler, planlamacılara önerilen hareketlerin olası etkileri üzerinde danışmanlık yapmak
- Değer biçme konularında hakemlik yapmak
- Piyasanın arz ve talep eğilimlerini analiz etmek
- Gayrimenkul piyasalarının durumunu belirlemek
- Sabit değerlere kıymet biçmek ve değer paylaşımı işlemlerinde yardımcı olmak

(Appraisal Institute 2004, Gayrimenkul Değerlemesi s.15)

### **3.3. GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİ EDEN İLKELER VE FAKTÖRLER**

Gayrimenkul değerlendirme çalışması yapılırken temel amaç; söz konusu gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin değerine ulaşmak, bunu yaparken bazı temel ilkeleri dikkate almaktır. Bu temel ilkelerin öne çıkan ve uygulamada en fazla dikkate alınanları ikame, uygunluk, beklenti ve değişim ilkeleridir.

Gayrimenkul değerine esas teşkil eden bu ilkeler her türlü gayrimenkul değerlendirme çalışmasında esas alınmaktadır. Değerleme süreci içerisinde değere ulaşmak için uygulanan yöntemler değişiklik gösterebilir. Ancak genel olarak bu ilkeler değere esas oluşturmakta ve bu kabuller doğrultusunda değer fikri oluşmaktadır.

**İkame ilkesi**, birçok benzer ya da uygun mallar, ürünler ve hizmetler var ise, bunlar arasında en düşük fiyatlı olanın en fazla talebi çekeceğini ve en geniş şekilde dağılımını gerçekleştireceğini savunmaktadır. İkame ilkesine göre düşünüldüğünde, bir alıcının eşit derecede arzu edilen iki mülkten birine daha fazla para ödemeyi tercih etmeyeceği savunulmaktadır. İkame ilkesi, gayrimenkul sektöründeki alıcı ve satıcıların başka seçenekleri olduğu, yani benzer kullanımlar için başka mülklerin bulunduğu kabul etmektedir. Bir mülkün diğer bir mülkle ikamesi, kullanım, yapısal tasarım ya da gelirleri açısından düşünülebilir. İkame ilkesi çoğu duruma uygulanabilir olsa bile bazı durumlarda bir gayrimenkulün/ ürünün özelliği onun piyasada özgün olarak tanımlanmasına yol açar ve bunun sonucu olarak ortaya çıkan talep gayrimenkulün

kendine özgü fiyatının oluşmasına yol açabilir. Bu ilke maliyet ve satışların karşılaştırılması yaklaşımlarının temelini oluşturmaktadır.

Gayrimenkulün bulunduğu çevrenin özellikleri ile uyumunun dikkate alınması **uygunluk ilkesi** ile ele alınmaktadır. Bu ilkede, gayrimenkulün özellikleri piyasanın talepleri ile uyumlu hale geldiği zaman gayrimenkulün değerinin yaratılmaktadır. Uygunluk ilkesine örnek vermek gerekirse yüksek kaliteli bir çevrede düşük fiyatlı bir mülkün bulunması söz konusu mülke artı bir değer kazandıracaktır. Bunun tam tersi durum da da mülke negatif bir etki söz konusu olacaktır. Bu yüzden bir mülkin değeri belirlenirken çevre konumu ile uygunluğunun dikkate alınması gerekmektedir.

İnsanların değer konusunda eğilimlerini yansıtan dinamik ve birbirini etkileyen faktörleri incelerken **beklenti ve değişim ilkelerine** değinmek gerekmektedir.

Bir gayrimenkulün değeri gelecekte oluşacak faydaların beklentisi ile yaratılmaktadır. Gayrimenkul piyasalarında bir mülkün o anki değeri, yalnızca tarihi fiyatları ya da inşaat maliyetleri ile değil, daha çok piyasa katılımcılarının bu edinimden gelecekte beklediği yararlar ile ilgilidir. Değişim ilkesine göre; Gayrimenkulün değerini etkileyen güçler arasında neden ve etki bağlantısının sonuçlarına değinilmelidir. Sosyal, ekonomik, devletle ilgili ve çevresel güçlerin dinamik yapısı değişimin nedeni olarak ortaya çıkmaktadır (Appraisal Institute, Gayrimenkul Değerlemesi 2004).

Değerleme uzmanları, mülk değerlerini etkileyecek piyasada var olan ve beklenen değişiklikleri saptamak isterler ancak söz konusu değişimler her zaman tahmin edilemeyeceğinden, belirtilen fikirler raporun yazıldığı tarihten sonra çok kısa bir süre için geçerli olur.

Gayrimenkul değerlendirme uygulamalarında; gayrimenkul değerini etkileyen, toplumsal, ekonomik, yönetimlere ilişkin ve çevresel güçlerin etkileşimi dikkate alınmak zorundadır. Çünkü bu faktörlerin etkileşimi piyasadaki her gayrimenkülü etkilemektedir. Değeri etkileyen bu güçlerin anlaşılması gayrimenkul değerlemesinin temelinde yer alır. Bir değer fikri oluşturmak için değerlendirme uzmanı, pazarın belirli bir gayrimenkülü nasıl gördüğünü araştırır, değeri oluşturan güçleri incelerken bu eğilimlerin yönünü, hızını, süresini, gücünü ve sınırlarını analiz eder.

Değerleme çalışmasında ele alınarak incelenen **toplumsal faktörler**, genellikle nüfus özelliklerine ilişkindir. Nüfusun demografik yapısı gayrimenkul için olası talebi yansıttığı için demografik eğilimlerin doğru bir şekilde analiz edilip yorumlanarak değerlendirme çalışmasına entegre edilmesi gerekmektedir. **Ekonomik faktörlerin** değer üzerindeki etkisini saptamak için, mevcutta var olan ve beklenen arz ile ekonomik olarak talepte bulunan nüfusun alım gücüyle ortaya çıkardığı ihtiyaçları, istekleri ve talepleri arasındaki ilişkiyi analiz etmek gerekmektedir. Ekonomik güçlerin analizinde istihdam, ücret seviyeleri, fiyat seviyeleri ipotek kredisinin varlığı ve maliyeti, inşaat halinde olan ve planlanmış yeni gelişmeler, var olan mülkiyetlerin kira ve fiyat modelleri, inşaat maliyetleri, doluluk oranı, bölge ve yörenin ekonomik tabanı gibi piyasa özellikleri dikkate alınmaktadır. **Yönetim(devlet) faktörü** de mülk değerleri üzerinde büyük etki yaratmaktadır. Bu kapsamda; değerlendirme çalışmasında imar düzeni, yapı yönetmelikleri, sağlık yasaları, özellikle arazi kullanımını kısıtlayan ya da destekleyen yasalar, mülk değerini özel olarak etkileyen yasalar, ulusal ve yerel mali politikalar, kamu hizmetleri, elektrik, su, doğalgaz, ulaşım ağları gibi faktörler dikkate alınmalıdır. Belirli bir gayrimenkulün değerini etkileyen çevresel faktörler o gayrimenkulün konumu ile anlaşılmaktadır. Konum bir mülke geliş gidiş için her yöne uzanan zaman- mesafe ilişkisini ya da bağlantılarını dikkate alır. Bu anlamda konumun hem çevresel hem de ekonomik özelliği ortaya çıkmaktadır. Konumun değer etkisini inçlerken değerlemesi yapılacak mülk ile kamu ulaşım hizmetleri, okullar, parklar, ibadet yerleri, hizmet kuruluşları, eğlence ve kültür kuruluşları, istihdam kaynakları gibi önemli noktalara bağlantıları tanımlanmaktadır. Söz konusu bu yerlere erişim arazi ve mülk tipine bağlı olarak dikkate alınmaktadır ve buna göre değer sonucuna ulaşılmaktadır(Appraisal Institute, Gayrimenkul Değerlemesi 2004).

### 3.4. DEĞERLEME SÜRECİ

Uluslar arası Değerleme Standartlarına göre değerlendirme süreci; gayrimenkulün değeri ile ilgili kanaatin oluşturulabilmesi için kullanılan sistematik prosedür olarak tanımlanmaktadır. Süreç, değerlendirme uzmanının bir görevi kabul etmesi ile başlar ve değerlemenin sonuçlarının müşteriye bildirilmesi ile sona erer.

Değerleme Süreci'nde bir Değerleme Uzmanının yeterli ve konu ile ilgili bir araştırma yapması, yetkin analizler gerçekleştirmesi ve bilgili ve desteklenebilir hükümlere varması gerekir. Bu süreçte Değerleme Uzmanları, verileri sorgulamadan kabul etmeyecek, ancak alakalı tüm pazar kanıtlarını, eğilimlerini, karşılaştırılabilir nitelikteki işlemleri ve diğer bilgileri dikkate alacaklardır.

Değerleme süreci kendine özgü aşamalarla tamamlanır ve izlenen adımlar değerlendirme görevi ve erişilebilen verilere bağlıdır.

Piyasa araştırması ve veri analizi, değerlendirme tekniklerinin uygulaması ve bu faaliyetlerin sonuçlarını tanımlanmış bir değere ulaştırmak için bir düzen sağlayan modeller değerlendirme uzmanlarına işlerini yapmakta yardımcı olmaktadır. Bunun yanı sıra değerlendirme kullanıcıları tarafından pazarın tanınmasını ve değerlendirme sonuçlarını anlamalarına yardımcı olmaktadır.

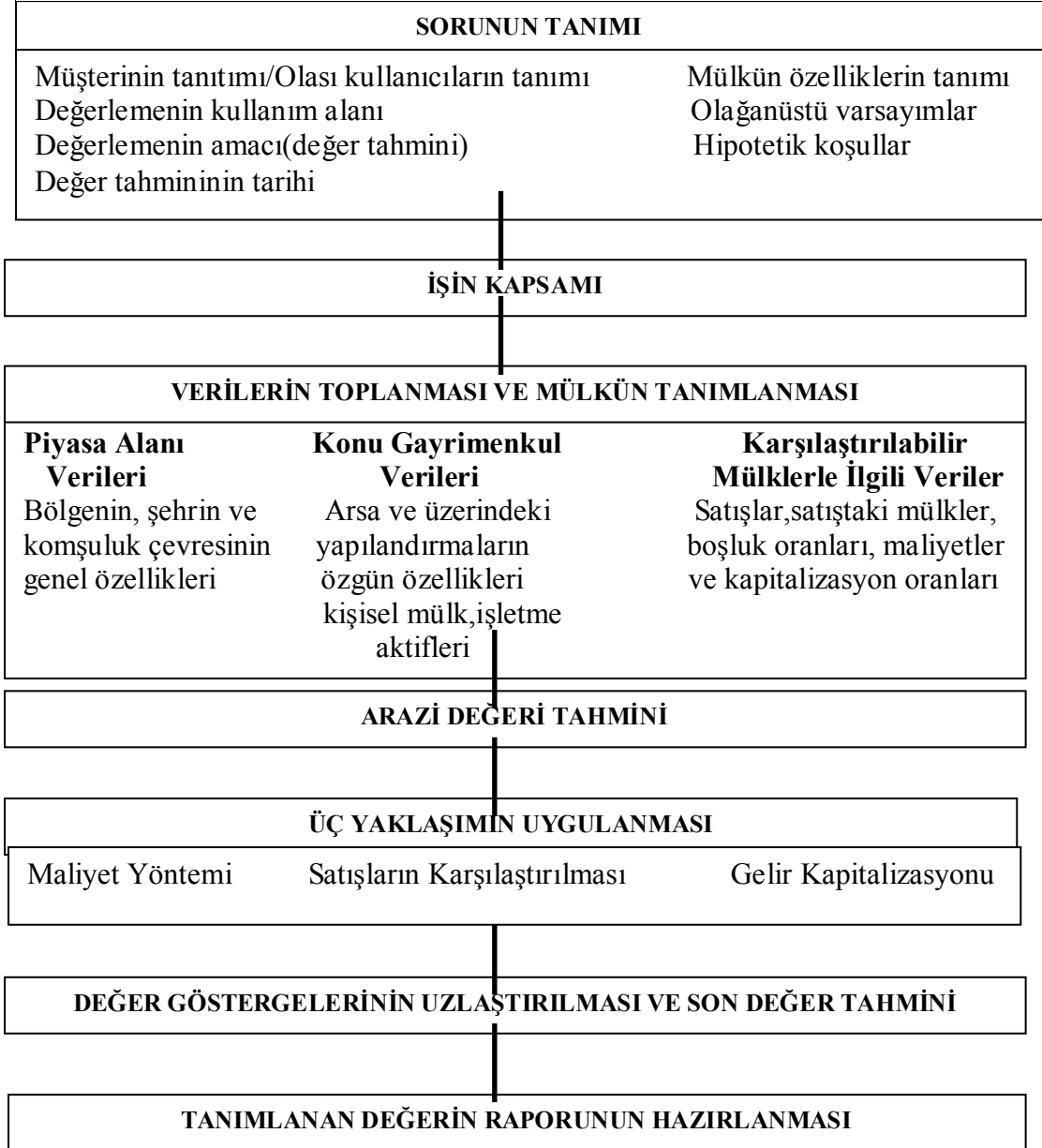
Değerleme görevi tanımlandıktan ve sorunu çözmek için gerekli çalışmanın kapsamı saptandıktan sonra araştırma çalışmalarına başlanılmaktadır.

Veri araştırması, söz konusu pazar seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel, ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar ve yapılan bu araştırma ile değerlendirme uzmanının özgün pazar alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlaması sağlanır. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgiler ve pazar eğilimlerini çıkarsayacağı ham verileri ve diğer ipuçlarını sağlar. Örneğin; birkaç yıl süresince gayrimenkul değerlerindeki olumlu ya da olumsuz değişiklikler, bölgedeki nüfus hareketleri, bölgede bulunan istihdam olanakları ve bunun olası alıcıların satın alma gücü üzerindeki etkileri gibi konular hakkında bilgi edinilmesi sağlanabilmektedir.

Piyasa değeri geliştirmek için yapılan görevlerde değerlendirme sürecinin son amacı, değerlemesi yapılan gayrimenkulü etkileyen bütün ilgili etmenleri yansıtan ve iyi desteklenmiş bir değer sonucuna varmaktır. Bu amaca ulaşmak için değerlendirme uzmanı

bir gayrimenkulü Maliyet, Emsal Karşılaştırma ve Gelir Kapitalizasyonu yaklaşımları açısından incelemektedir.

**Tablo 3. 2-Değerleme Süreci**



Kaynak: Değerleme Süreci(Appraisal Institute , Gayrimenkul Değerlemesi 2004)

Maliyet, Emsal Karşılaştırma ve Gelir Kapitalizasyonu yaklaşımları birbiriyle bağlantılıdır ve her biri değerlendirme yapılan gayrimenkul hakkında verilerin toplanmasını ve analiz edilmesini gerektirir. Uygulanan yaklaşıma göre değerlendirme



uzmanı, değerlemesi yapılan gayrimenkul hakkında farklı değer göstergeleri elde eder. Değerleme sürecini bitirmek için değerleme uzmanı Pazar araştırmasından, pazar analizinden ve yaklaşım uygulamalarından çıkan sonuçları bir değerleme sonucuna varmak için birleştirir (Apprasial Institute 2004).

### **3.5 GAYRİMENKUL DEğERLEMEDE KULLANILAN  YAKLAşIM/YÖNTEM**

Değerleme süreci uygun genel ve özgün veriler kullanarak Maliyet, Emsal Karşılaştırma ve Gelir Kapitalizasyonu yaklaşımlarından bir ya da daha fazlası bütün değer tahminlerinde kullanılmaktadır. Kullanılan yaklaşımlar gayrimenkul tipine, değerlemenin kullanım amacına, tanımlanmış iş kapsamına ve analiz için edinilen verilerin kalite ve miktarına bağlı olarak değişmektedir.

Bu üç yaklaşım da, birçok değerleme sorununa uygulanabilir. Ancak, belirli bir görev için bir ya da iki yaklaşım daha uygun olabilir. Değerleme uzmanları veriler uygun olduğu sürece bütün yaklaşımları uygulamalıdır. Alternatif değer göstergeleri birbirlerini ya destekler ya da çürütür (Apprasial Institute 2004).

#### **3.5.1 Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri , arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Söz konusu yaklaşım pazar katılımcılarının değerin maliyetle ilişkisi olduğunu kabul etmelerine dayanır. Maliyet yaklaşımında bir gayrimenkulün değeri, tahmini arazi bedeline, var olan binaların aynısını (ya da benzerini) yapmanın masrafı eklenip bundan amortisman (yıpranma, eskime) ıkartılarak bulunur. Girişimci karı ve/veya inisiyatifi değer göstergesine eklenebilir. Bu yaklaşım yeni ya da yeniye yakın yapılandırmalar içeren gayrimenkuller ya da pazarda sık el değiştirmeyen gayrimenkul tipleri için uygundur. Maliyet yaklaşımı tekniği aynı zamanda binaları tamir etme maliyeti verileri toplama gibi satışların

karşılaştırılması ve gelir kapitalizasyonu yaklaşımı gibi yöntemlerde gerekli olan bilgileri toplamak için de kullanılır. Yapılandırmaların o günkü yapım maliyetleri keşif uzmanlarından, maliyet el kitaplarından ve müteahhitlerden edinilebilir. Amortisman, pazar araştırması ve özgün prosedürlerin uygulanması yolu ile bulunur. Maliyet yaklaşımında arsa değeri ayrıca hesaplanır(Apprasial Institute 2004).

Diğer bir ifadeyle var olan yapının aynısını ya da bir benzerini yapmak için harcanacak paranın o anki değerini girişimci karı ile birlikte hesaplayarak, toplam maliyetten amortismanı çıkartarak ve arazi değerini ekleyerek tam mülkiyet hakkı içinde, bir dizi işlem sonucunda bir değer göstergesinin elde edilmesidir

### **3.5.2 Satışların Karşılaştırılması (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı**

Bu yöntemde benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan bir mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. Bu karşılaştırma yapılırken Pazar değeri; konu gayrimenkule benzeyen, yakın zamanda satılmış ya da satılık olan emsal gayrimenkuller karşılaştırılarak belirlenir(Apprasial Institute 2004).

Değerleme uzmanı devredilen mülkiyet hakları, finansman koşulları, satış koşulları, satıştan hemen sonra yapılan giderler, pazar koşulları, konum, fiziki özellikler, ekonomik özellikler, kullanım / imar durumu, değere ilişkin menkul haklar gibi unsurları dikkate alarak konu gayrimenkulle emsal değerler arasında denge kurmaya çalışır (Yılmaz, D 2006).

Bu yöntemin temel dayanağı; bir gayrimenkulün Pazar değerinin; karşılaştırılabilir, rakip gayrimenkullerin fiyatlarına bağlı olmasıdır. Bu yöntem en yaygın olarak kullanılan yöntem olmakla birlikte, özellikle arsa ve konut değerlendirme çalışmalarında, emsal karşılaştırma yöntemi en önemli değer tespit yöntemidir.

### 3.5.3 Gelir Kapitalizasyon(İndirgeme) Yaklaşımı

Bu yaklaşım değerlendirme uzmanının gelir yaratan bir mülkün olası yararlarını mülk değerine dönüştürerek bir değer göstergesi yarattığı bir dizi işlemler bütününden oluşmaktadır.

Gelir Kapitalizasyon yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alarak indirgeme yöntemi ile birlikte bir değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasıla veya İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler (Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ 2006).

Gelir indirgeme yaklaşımı ; diğer değerlendirme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı gibi gelir kapitalizasyonu yaklaşımı da yoğun bir piyasa araştırması gerektirmektedir. Veri toplama ve analiz, arz ve talep ilişkileri tabanında yönetilir ve pazar beklentileri konusunda bilgi sağlar. Değerleme uzmanının gelir kapitalizasyonu yöntemi ile incelediği özgün veriler kapsamında mülkün gelir beklentisi, gayri safi gelirden boş kalma ve gelir toplama kayıplarından oluşabilecek azalmalar, beklenen yıllık işletme giderleri, mülkün gelir akışının modeli ve süresi ile beklenen geri dönüş değeri yer almaktadır(Appraisal Institute, Gayrimenkul Değerlemesi 2004).

Bu yöntemin esası, arsadan ve ona ait yapı tesislerinden sürekli elde edilebilen net gelirdir. Bu yöntem, özellikle iş merkezi, ofis, otel ve alışveriş merkezi gibi gelir getiren gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılmaktadır. Gelir getiren bir gayrimenkulü satın alan bir yatırımcı, bugünkü parasını, gelecekte almayı umduğu gelirlerle değiş tokuş etmektedir. Kısaca söz konusu yaklaşımda bir gayrimenkulün gelecekteki faydalarının

bugünkü değeri ortaya koyulmaktadır. Bir mülkün geliri ve geri dönüş değeri bugünkü değere belirlenen kapitalizasyon oranı ile indirgenmektedir.

### **3.6 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI**

Uluslar arası Değerleme Standartlarına göre değerlendirme raporları; Değerlemeye ilişkin talimatların, değerlemenin esasının ve amacının ve nihai değere ulaşmada kullanılan analiz sonuçlarının kayıt edildiği bir belgedir. Bir değerlendirme, Değerleme Raporu'ndan ayrı görülmelidir. Değerleme, bir değer tahminine erişmek için gerekli olan araştırmanın, verilerin, sebep-sonuç ilişkisinin, analizlerin ve sonuçların tümünü içerir. Değerleme Raporu, ayrıca, değerlemeyi gerçekleştirirken başvuru analizi süreçlerini ve bu analizde kullanılan anlamlı bilgileri de açıklayabilir, sözlü veya yazılı olabilir. Bir raporun türü, içeriği ve uzunluğu, raporun verileceği kullanıcıya, yasal şartlara, mülkiyet türüne ve değerlemenin nitelik ve karmaşıklığına bağlı olarak farklılık gösterebilir. Değerleme sürecinin en son aşaması olan Değerleme Raporu'nun kritik önemi, elde edilen nihai değer iletilmesinden ve değerlendirme esasının, değerlendirme amacının ve değerlemenin altında yatan her tür varsayımın veya sınırlayıcı koşulun teyit edilmesinden kaynaklanmaktadır. Okuyucuya prosedürler arasında yol göstermek ve değerlendirme için kullanıldığını kanıtlamak amacıyla, Değerleme Uzmanının nihai değeri elde etmek için kullandığı analitik süreçler ve ampirik veriler de Değerleme Raporu'na dahil edilebilir. Rapor, Değerleme Uzmanının adını ve değerlendirme tarihini içerir. Değerlemeye tabi olan mülkü ve mülkiyet haklarını, değerlemenin esasını ve değerlemenin planlanan kullanım amacını belirtir. Tüm temel varsayımları ve sınırlayıcı koşulları açıklar, değerlendirme ve raporlama tarihlerini belirtir, denetlemenin kapsamını belirtir, bu standartların ve kamuya yapılması zorunlu her tür açıklamanın uygulanabilirliğinden bahseder ve Değerleme Uzmanının imzasını içerir. Bir Değerleme sonucu ulaşılan rakamın nasıl rapor edildiği, bu rakamın esas ve doğruluğu kadar önemlidir. Nihai değer, piyasadaki kanıtlara ve bu sonucu destekleyen prosedürler ve nedenlere atıfta bulunmalıdır. Değerleme sorusuna verilen cevabın tutarlı ve mantıklı bir şekilde iletilmesi, kullanıcının uygulanan süreçleri ve bu süreçlerin elde edilen sonuçla ilişkisini anlamasını sağlayan bir yöntem gerektirir. Rapor, okuyucuya

Değerleme Uzmanının raporda yer alan görüşlerini açık bir şekilde iletebilmeli ve ayrıca değerlemeye konu mülk hakkında daha önce hiçbir bilgisi olmayan bir kişi tarafından da okunabilir ve anlaşılabilir nitelikte olmalıdır. Rapor, kullanılan yaklaşımın açıklığını, şeffaflığını ve tutarlılığını göstermelidir. Değerleme Uzmanı, değerlemenin başlangıçta kabul edilen amacı dışında bir amaç doğrultusunda kullanılmasına izin vermeden önce özen göstermelidir. Değerleme raporunun en az iki sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından imzalanması zorunludur. Değerleme raporunun standart rapor bilgilerini asgari olarak içerecek şekilde yazılı olarak en az üç nüsha hazırlanması gereklidir. Değerleme raporu değerlendirme işinin en son aşamasını temsil eder. Değerleme raporu, değerlemede kullanılan yaklaşımın açıklığını, şeffaflığını ve tutarlılığını göstermelidir (Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ 2006).

Uluslar arası Değerleme Standartlarına göre bir değerlendirme raporunda bulunması gereken asgari belgeleri maddeler halinde sıralamak gerekirse;

- 1) Değerleme Uzmanının kimliği ve rapor tarihi;
- 2) Müşterinin kimliği;
- 3) Talimatlar, değer takdirinin tarihi, değerlemenin amacı ve planlanan kullanımı;
- 4) Değer tipi ve tanımı da dâhil olmak üzere değerlendirme esasları;
- 5) Değerlemeye tabi tutulacak mülkiyet menfaati(leri) veya hak(lar)ının kimliği, süresi ve yer(ler)i;
- 6) İnceleme tarihi ve kapsamı;
- 7) Değerlemeyi geliştirmek amacıyla kullanılan çalışmanın kapsamı ve çapı;
- 8) Her tür varsayım ve sınırlayıcı şart ve her tür özel, olağandışı veya olağanüstü varsayımlar;
- 9) Değerlemenin bu standartlara ve gerekli açıklamalara uygun olarak yapılmış olduğunu belirten bir uygunluk bildirimini;
- 10) Değerleme Uzmanının mesleki ehliyeti ve imzası.

### 3.7 GAYRİMENKUL DEĞERLEMENİN KENTSEL DÖNÜŞÜM YASA TASARISI TASLAĞI KAPSAMINDA ÖNEMİ

Anayasa ve uluslar arası hukuk normları açısından güvence altına alınmış mülkiyet haklarını bir taraftan ortadan kaldırmadan, diğer bir taraftan ise Kentsel Dönüşümün, iyileştirmenin ya da yenilemenin zorunluluk gösterdiği bir halin gerçekçi ve uygulanabilir bir şekilde yürütülmesi için; hukuki açıdan mevcut yasalar haricinde öneri geliştirilmesi kaçınılmazdır.

Ülkemizde yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarında; halen yürürlükte bulunan 2981 Sayılı Kanun, 5216 ve 5393 Sayılı Kanun, 3194 Sayılı Kanun ve 5366 Sayılı Kanun kapsamında işlem yapıldığı görülmektedir. Bunların yanı sıra 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ile de bazı uygulamalar gerçekleştirilmektedir.

#### 3.7.1. Mevcut Yasalarda Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Yeri

**2981 sayılı İmar Ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun** ile imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını ve ilgili diğer hususları belirlemek amacı üzerine konumlandırılmıştır.

*Madde 1 - Bu Kanunun amacı; imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını ve ilgili diğer hususları belirlemektir.*

Söz konusu kanun ile gecekondu alanları için İslah İmar Planları yapılmasına neden olsa da, sonuçta gerçekleştirilen planlarla fiziksel dönüşümler gerçekleştirilmiştir. Gecekondu alanlarında kat sayısının artmasını, gecekondu alanlarının alınıp, satılmasını ve

müteahhitlere verilmesini mümkün kılmıştır. Ancak bu kanunda gecekonduların problemleri sadece mülkiyet ve tapu konularının yapılaşma kurallarına göre ele alınması ile çözülebilmektedir. Bu yüzden ıslah imar planları ile gecekonduların ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel yapısının uzun vadeli olarak iyileştirilmesi mümkün olmamıştır.

**3194 sayılı İmar kanunu** ile proje alanındaki yıkımlar ve güçlendirmeler için kısmen veya tamamen yıkılacak derecede tehlikeli olduğu, Belediye veya Valilik tarafından tespit edilen yapıların sahiplerine, tehlike derecesine göre bunun giderilmesi için bildirimde bulunulacağını, verilen süre içerisinde güçlendirme yapılarak veya yıkım yapılarak tehlike kaldırılmazsa Belediye veya Valiliğin bu işleri yapacağı ve masrafının %20 fazlasıyla yapı sahibinden tahsil edeceği hükmünü getirmektedir. İmar Kanunumuzdaki bu hüküm de, Büyükşehir Belediyesi Kanunundaki hükümlerle birlikte onu desteklemek üzere, hem yıkımlar ve hem de güçlendirmeler için kullanılabilir.

*MADDE 39- Bir kısmı veya tamamının yıkılacak derecede tehlikeli olduğu belediye veya valilik tarafından tespit edilen yapıların sahiplerine, tehlike derecesine göre bunun izalesi için belediye veya valilikçe on gün içinde tebligat yapılır. Yapı sahibinin bulunmaması halinde binanın içindekilere tebligat yapılır. Onlar da bulunmazsa tebligat varakası tebliğ yerine kaim olmak üzere tehlikeli yapıya asılır ve keyfiyet muhtarla birlikte bir zabıta tespit edilir.*

*Tebliğati müteakip süresi içinde yapı sahibi tarafından tamir edilerek veya yıktırılarak tehlike ortadan kaldırılmazsa bu işler belediye veya valilikçe yapılır ve masrafı %20 fazlası ile yapı sahibinden tahsil edilir.*

*Alakalının fakruhali tevsik olunursa masraf belediye veya valilikçe bütçesinden karşılanır. Tehlike durumu o yapı ve civarının boşaltulmasını icabettiriyorsa mahkeme kararına lüzum kalmaksızın zabıta marifetiyle derhal tahliye ettirilir*  
<http://www.bayindirlik.gov.tr/turkce/html/kanun71.htm>

Bunun yanı sıra kanunun 18. Maddesine göre arsa ve arazilere de düzenleme getirilmesi hususu ele alınmaktadır.

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

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

*Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarda kullanılamaz.*

*Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır.*

*Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır.*

*Bu fıkra hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez.*

*Bu düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenleme ortaklık payı alınanlarından, bu düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi alınmaz.*



*Üzerinde bina bulunan hisseli parsellerde, şuyulanma sadece zemine ait olup, şüyünün giderilmesinde bina bedeli ayrıca dikkate alınır.*

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

*Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapılar, belediye veya valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılamaz.*

*Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara, ilgili parsel sahiplerinin muvafakatlari olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduğu takdirde, küçük ölçüdeki zaruri tamirler dışında ilave, değişiklik ve esaslı tamir izni verilemez. Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.*

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

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

**5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu**, kanunun 7. Maddesi (z, n, o, u bendleri) ve 11. Maddesi kapsamında değerlendirilmelidir. (z) bendi ile Büyükşehir Belediyelerinin konu ile ilgili görev ve yetkileri belirlenmiştir. (n) ve (o) bentleri ile sağlık, eğitim, kültür hizmetleri veren bina ve tesislerin güçlendirilmeleri ile Kültür ve Tabiat Varlıklarının güçlendirilmeleri, mümkün olmayanların aslına uygun olarak yeniden inşa edilmesi yetkisi de Büyükşehir Belediyelerine verilmiştir. (u) bendi ile ise Büyükşehir belediyeleri konut, işyeri, eğlence yeri, fabrika ve sanayi kuruluşları ile kamu kuruluşlarını yangına ve diğer afetlere karşı alınacak önlemler yönünden denetlemek, bu konuda mevzuatın gerektirdiği izin ve ruhsatları verme yetkisine sahip olduğu ortaya çıkmaktadır. Bu madde ile, proje kapsamında yapılan mühendislik çalışmaları sonucunda “yıkılmasına” karar verilen yapılar yıkılacak, “güçlendirilmelerine” karar verilen yapılar da güçlendirilecektir. Ayrıca Belediyenin “afetlere karşı alınacak önlemler yönünden denetleme” yetkisi, güçlendirme kararı vermesini de içermektedir.

11.madde kapsamında Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenen ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların, üç ay içerisinde imara aykırı uygulaması giderilmediği veya giderilmesi sağlanmadığı takdirde, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesi gereği ruhsatsız yapılan bina Belediye Encümeni kararı ile yıktırılır ve masrafi yapı sahibinden tahsil edilir, denmektedir. Proje alanında ruhsatsız olarak yapılmış, İmar affından yararlanmış veya yararlanmamış afet riski taşıyan veya afet riskli alanda bulunan yapı stoku bu kapsamda değerlendirilir.

**MADDE 7 - z)** Afet riski taşıyan veya can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturan binalrı insandan tahliye etmek ve yıkmak

**MADDE 7-n)** Gerektiğinde sağlık, eğitim ve kültür hizmetleri için bina ve tesisler yapmak, kamu kurum ve kuruluşlarına ait bu hizmetlerle ilgili bina ve tesislerin her türlü bakımını, onarımını yapmak ve gerekli malzeme desteğini sağlamak.

**MADDE 7 - o)** Kültür ve tabiat varlıkları ile tarihî dokunun ve kent tarihi bakımından önem taşıyan mekânların ve işlevlerinin korunmasını sağlamak, bu amaçla bakım ve

onarımını yapmak, korunması mümkün olmayanları aslına uygun olarak yeniden inşa etmek.

**MADDE 7-u)** İl düzeyinde yapılan plânlara uygun olarak, doğal afetlerle ilgili plânlamaları ve diğer hazırlıkları büyükşehir ölçeğinde yapmak; gerektiğinde diğer afet bölgelerine araç, gereç ve malzeme desteği vermek; itfaiye ve acil yardım hizmetlerini yürütmek; patlayıcı ve yanıcı madde üretim ve depolama yerlerini tespit etmek, konut, işyeri, eğlence yeri, fabrika ve sanayi kuruluşları ile kamu kuruluşlarını yangına ve diğer afetlere karşı alınacak önlemler yönünden denetlemek, bu konuda mevzuatın gerektirdiği izin ve ruhsatları vermek.

**MADDE 11-** Büyükşehir belediyesi, ilçe ve ilk kademe belediyelerinin imar uygulamalarını denetlemeye yetkilidir. Denetim yetkisi, konu ile ilgili her türlü bilgi ve belgeyi istemeyi, incelemeyi ve gerektiğinde bunların örneklerini almayı içerir. Bu amaçla istenecek her türlü bilgi ve belgeler en geç onbeş gün içinde verilir. İmar uygulamalarının denetiminde kamu kurum ve kuruluşlarından, üniversiteler ve kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarından yararlanılabilir.

Denetim sonucunda belirlenen eksiklik ve aykırılıkların giderilmesi için ilgili belediyeye üç ayı geçmemek üzere süre verilir. Bu süre içinde eksiklik ve aykırılıklar giderilmediği takdirde, büyükşehir belediyesi eksiklik ve aykırılıkları gidermeye yetkilidir.

Büyükşehir belediyesi tarafından belirlenen ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar, gerekli işlem yapılmak üzere ilgili belediyeye bildirilir. Belirlenen imara aykırı uygulama, ilgili belediye tarafından üç ay içinde giderilmediği takdirde, büyükşehir belediyesi 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 32 ve 42 nci maddelerinde belirtilen yetkilerini kullanma hakkını haizdir. Ancak 3194 sayılı Kanunun 42 nci madde kapsamındaki konulardan dolayı iki kez ceza verilemez.”

Son yıllardaki birçok Kentsel Dönüşüm proje ve uygulamalarına bakıldığı zaman **5393 sayılı Belediye Kanununun** 73. Maddesine göre yapıldığı görülmektedir. Bu kanun ile bir yerin kentsel dönüşüm alanı ilan edilmesi ve uygulanması esas alınmıştır.

**Madde 73 - Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve**

*sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.*

*Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilir.*

*Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır.*

*Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az ellibin metrekare olması şarttır.*

*Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır.*

Bu maddede kentsel dönüşüm projelerinin uygulanabileceği alanlar görece olarak kapsamlı bir şekilde tanımlanmış olsa da bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilebilmesi için sadece alan büyüklüğüne yönelik sayısal bir kısıtlama getirilmiştir. Bunun yanı sıra, eskiyen kent kısımlarının hangi ölçülere göre kim tarafından belirleneceği ile ilgili herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

**5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun**'un amacı; "Büyükşehir Belediyeleri, Büyükşehir Belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında İl Özel İdarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş, kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenecek korunması ve yaşatılması" olarak belirlenmiştir.

Burada belirlenen amaç tarihi kent dokularını kapsayan kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasıdır. Kanun belirtilen amaçlar doğrultusunda oluşturulacak olan yenileme alanlarının tespitine, teknik altyapı ve yapısal standartların belirlenmesine, projelerin oluşturulmasına, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usul ve esasları kapsamaktadır.

**2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu** ile ise klasik kamulaştırma uygulamaları ile dönüşüm projeleri gerçekleştirilmektedir. Bu kanunun amaç ve kapsamı ise;

*Madde 1 - Bu Kanun; kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzelkişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler. Özel kanunlarına dayanılarak gerçek ve özel hukuk tüzelkişileri adına yapılacak kamulaştırmalarda da, bu Kanun hükümleri uygulanır.”* şeklinde tanımlanmıştır.

Kamulaştırma ve 18. Madde uygulaması ile; Afet riski taşıdığı ve yıkılması gerektiği bilimsel bir raporla belirlenen ve Belediyenin teknik birimi tarafından da karara bağlanan bir yapının yıkımı için, mülk sahibi veya hak sahibi olanlarla anlaşma yapmak söz konusu değildir, Belediye Encümeni kararıyla yıkım yapılması hükmü esastır. Yapının ruhsatlı ve iskanlı olması veya olmaması fark etmeyeceği gibi, bunlara bir tazminat v.s. verilmesi de söz konusu olmayacaktır. Bu şekilde yıkılan yapının yerine, İmar planı ile verilen fonksiyona ve yapılanma koşuluna uygun yapı yapılacaktır. Ancak, binaların bulunduğu alan, afet riski taşıyan bir alan ise ve bu alana hiçbir yapı gelmeyip, kamu hizmetine tahsis edilecekse, o zaman yasal ruhsatlı ve iskanlı olan binalar, arsaları ile birlikte kamulaştırılırlar. Ruhsat alınmadan yapılmış ve iskanı bulunmayan yapılar için kamulaştırma bedeli ödenmez, sadece arsa için ödenir. Yörede İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulanacaksa, sadece yasal binalar kamulaştırılır,

arsalar için, D.O.P. ve Kamu Tesislerinde Hisselendirme düştükten sonraki İmar Hakları, en yakın bir yerden yer verilmek suretiyle karşılanır.

### **3.7.2 Kentsel Dönüşüm Yasa Tasarısı Taslağının Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları Açısından İrdelenmesi**

Yukarıdaki açıklamalarda mevcut yasalarda kentsel dönüşüm yeri açıklanmaya çalışılmıştır. Bu kapsamda yapılan uygulamaların “Alan esaslı dönüşüm yerine değer esaslı dönüşümü“ temel aldığı söylenemez. Yapılan uygulamalarda, kaynağını gayrimenkul özel mülkiyet hakkının mevcut yasalar çerçevesinde hukuka uygun olarak korunması, kısıtlanması, kaldırılması, kamu yararı, kamusal mülkiyet ve aynı haklar ile aynı haklarla kuvvetlendirilmiş şahsi hakların değerlendirilerek dönüştürülmesi gerçekleştirilmiştir.

#### **3.7.2.1 Yasa tasarısı taslağında değerlendirme ile ilgili geçen kavramlar**

**İdare:** Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, dışında il özel idareleri, büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri veya büyükşehir belediye meclisince yetki verilmesi halinde, 10.7.2004 tarih ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nda belirtilen görev yetki ve sorumluluklar saklı kalmak kaydıyla ilçe belediyeleridir (Kentsel Dönüşüm Yasa Tasarısı Taslağı 2005)

**Dönüşüm Alanı:** Sınırları idare meclisi tarafından re’sen belirlenmiş alandır (Kentsel Dönüşüm Yasa Tasarısı Taslağı 2005)

**Dönüşüm Amaçlı İmar Planı:** Dönüşüm alanı sınırları içinde, kentsel dönüşüm amaçlı hazırlanmış idare meclisince onaylanan nazım ve uygulama imar planıdır (Kentsel Dönüşüm Yasa Tasarısı Taslağı 2005)

**Proje:** Dönüşüm amaçlı uygulama imar planına ve bu planla belirlenen kentsel tasarım ilkelerine ve esaslarına uygun olarak İdare tarafından hazırlanan veya hazırlatılan ve

İdare'ce onaylanan dönüşüm alan sınırlarının tamamı veya plan bütünü dikkate alınarak, planla etaplanan uygulama alanını kapsayan bir veya birden fazla iyileştirme, tasfiye, gelişim ve yatırımı da kapsayan dönüşüm projesidir (Kentsel Dönüşüm Yasa Tasarısı Taslağı 2005)

**Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları:** SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketleri (Ülger E. ve ark. 2008)

**Hak Sahibi:** Dönüşüm alanında, idare tarafından katılım payı verilmesi onaylanan mal sahibi ya da zilyettir (Ülger E. ve ark. 2008)

**Katılım Değeri (KD):** Dönüşüm alanındaki her bir hak sahibine ait gayrimenkulün, dönüşümden önce belirlenmiş ve İdarece re'sen onaylanmış değeridir (Ülger E. ve ark. 2008)

**Katılım Payı Oranı (KPO):** Katılım değerinin, toplam katılım değerine oranıdır (Ülger E. ve ark. 2008)

**Toplam Katılım Değeri (TKD):** Dönüşüm alanındaki hak sahiplerine ait gayrimenkullerin dönüşümden önce Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından belirlenmiş ve İdarece re'sen onaylanmış katılım değerlerinin toplamıdır (Ülger E. ve ark. 2008)

**Toplam Dağıtım Değeri(TDD):** Dönüşüm Projesi kapsamında, kentsel tasarım ve dönüşüm amaçlı imar planının yapımı, değerlendirme, teknik altyapı projelendirme ve yapım, yıkım ve molozların kaldırılması vb. maliyetler ile toplam inşaat yapım maliyetinin toplamıdır (Ülger E. ve ark. 2008)

**Dağıtım Değeri (DD) :** Her bir hak sahibinin katılım payı oranı değeri ile toplam dağıtım değerinin çarpımı ile bulunan ve İdarece re'sen onaylanan değerdir.

Kentsel Dönüşüm yasa tasarısı taslağına göre yapılacak proje uygulamalarında izlenecek yol aşağıda belirtildiği gibi özetlenebilir (Ülger E. ve ark. 2008)

### 3.7.2.2 Kentsel Dönüşüm Projesi Uygulama Aşamaları

- 1- Dönüşüm alanlarının belirlenmesi ve ilan edilmesi,
  - 2- Gayrimenkullerin mevcut durumunun tespiti,
  - 3- Katılım değerlerinin tespiti,
  - 4- Kentsel tasarım projesi ve dönüşüm amaçlı imar planının hazırlanması,
  - 5- Teknik altyapı projesi,
  - 6- Dağıtım değerlerinin tespiti,
  - 7- Mimari uygulama projesi,
  - 8- Dönüşüm amaçlı imar planının uygulaması,
  - 9- Dağıtım
  - 10- Onay Meclis/Encümen
  - 11- Tapuya Tescil
  - 12- Yıkım,
  - 13- Molozların Kaldırılması,
  - 14- Yapım ve İnşaat
- (Ülger E. ve ark. 2008)

Gayrimenkul değerlemenin yasa tasarısı kapsamında gayrimenkullerin mevcut durumunun tespiti, katılım değerinin tespiti ve dağıtım değerlerinin belirlenmesi aşamasında ortaya çıkmaktadır. Söz konusu bu uygulama ihtiyaçları yasa tasarısı taslağının 7. Maddesinin 3. bendinde ele alınmaktadır.

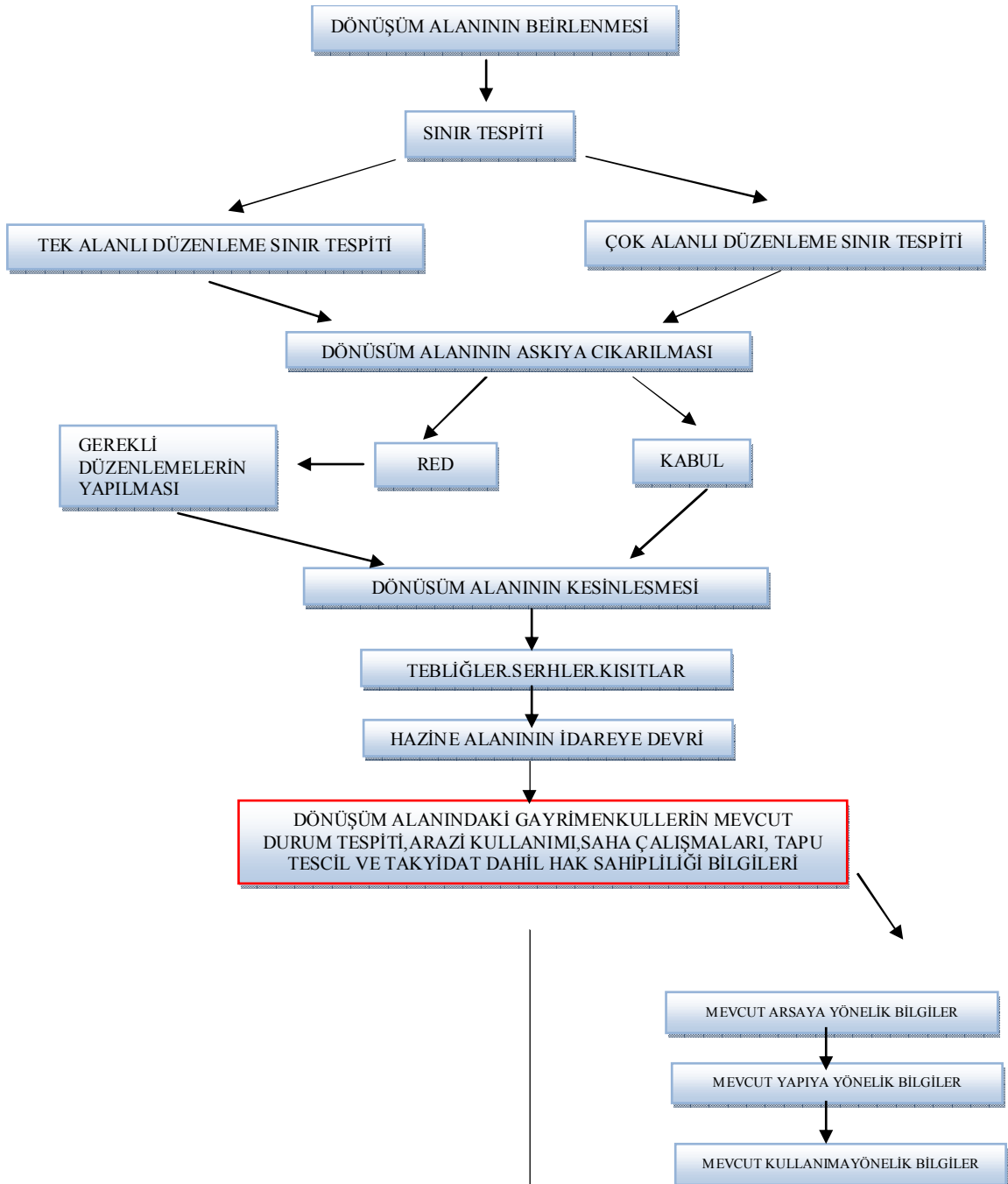
*Madde7- (3) İdare veya Başkanlık, dönüşüm amaçlı imar planı çerçevesinde değerlemede bulunmaya ve bunu yaptırmaya, uygulamaya ve mülkiyet haklarının dağıtılmasına re'sen yetkilidir. İdarece veya Başkanlıkça, dönüşüm amaçlı imar planında değerlendirme esaslı yöntem uygulanacağı belirtilmesi halinde, dönüşüm alanlarındaki mülkiyet düzenlemelerinde düzenleme alanı içindeki gayrimenkullerin düzenleme öncesi ve sonrası değerleri gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına yaptırılarak re'sen belirlenir. Düzenlemeden sonra mülkiyet dağıtımı, düzenleme öncesi ve sonrası değer temel alınarak, ortaya çıkan değer artışından idarenin yatırım ve katkı payı düşüldükten sonra, değerlendirme usulü çerçevesinde yapılır. İdare bu dağıtıma göre, bağımsız bölüm, hisse veya bedeli verilmek suretiyle alan ve hisse miktarlarını değiştirmeye, dönüşüm alanlarında inşa edilecek binaların hak sahiplerine paylı veya tam mülkiyet halinde bağımsız bölüm tescillerini yaptırmaya re'sen yetkilidir. Uygulaması kesinleşmiş ve tapuya tescil*

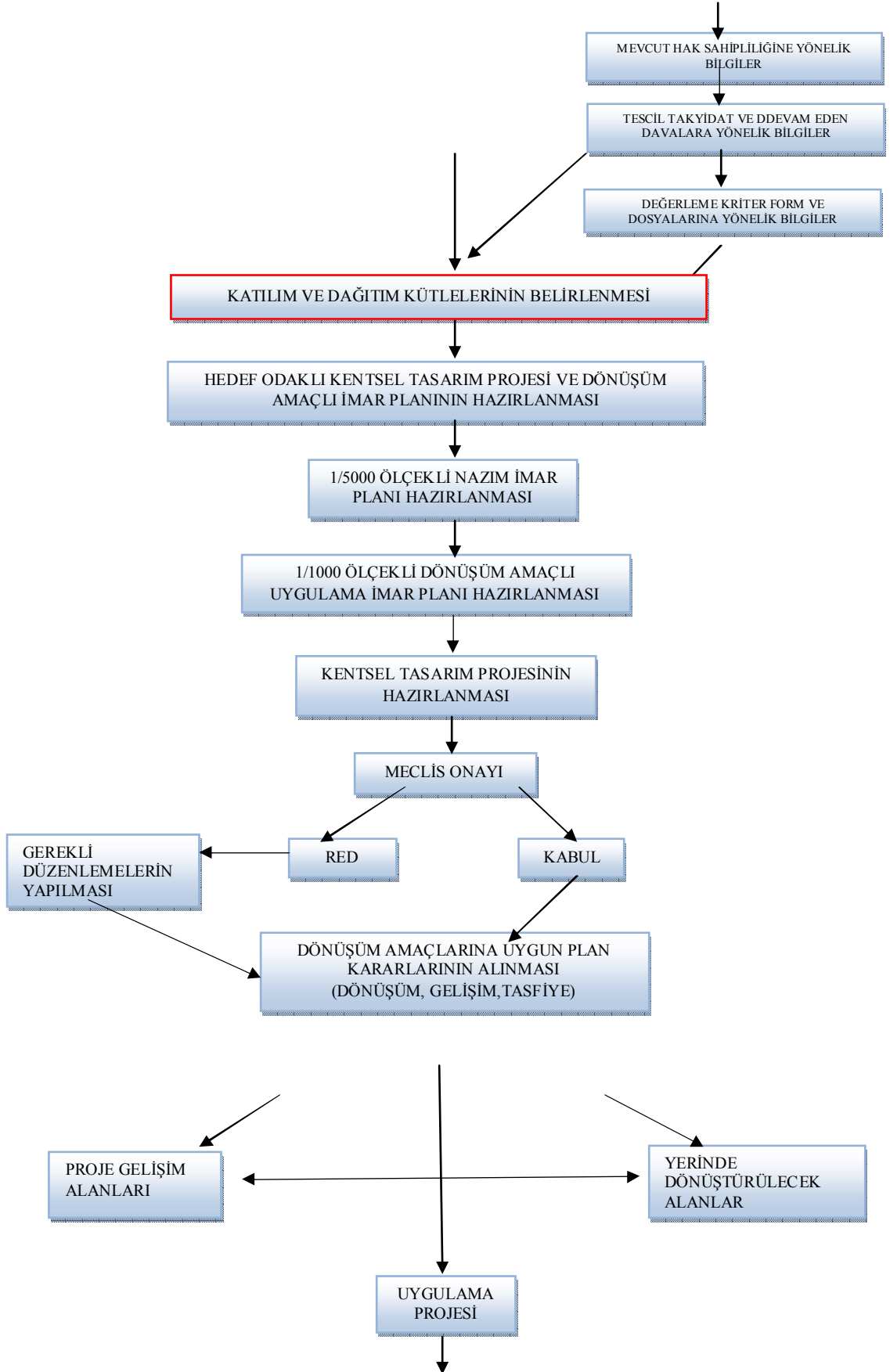


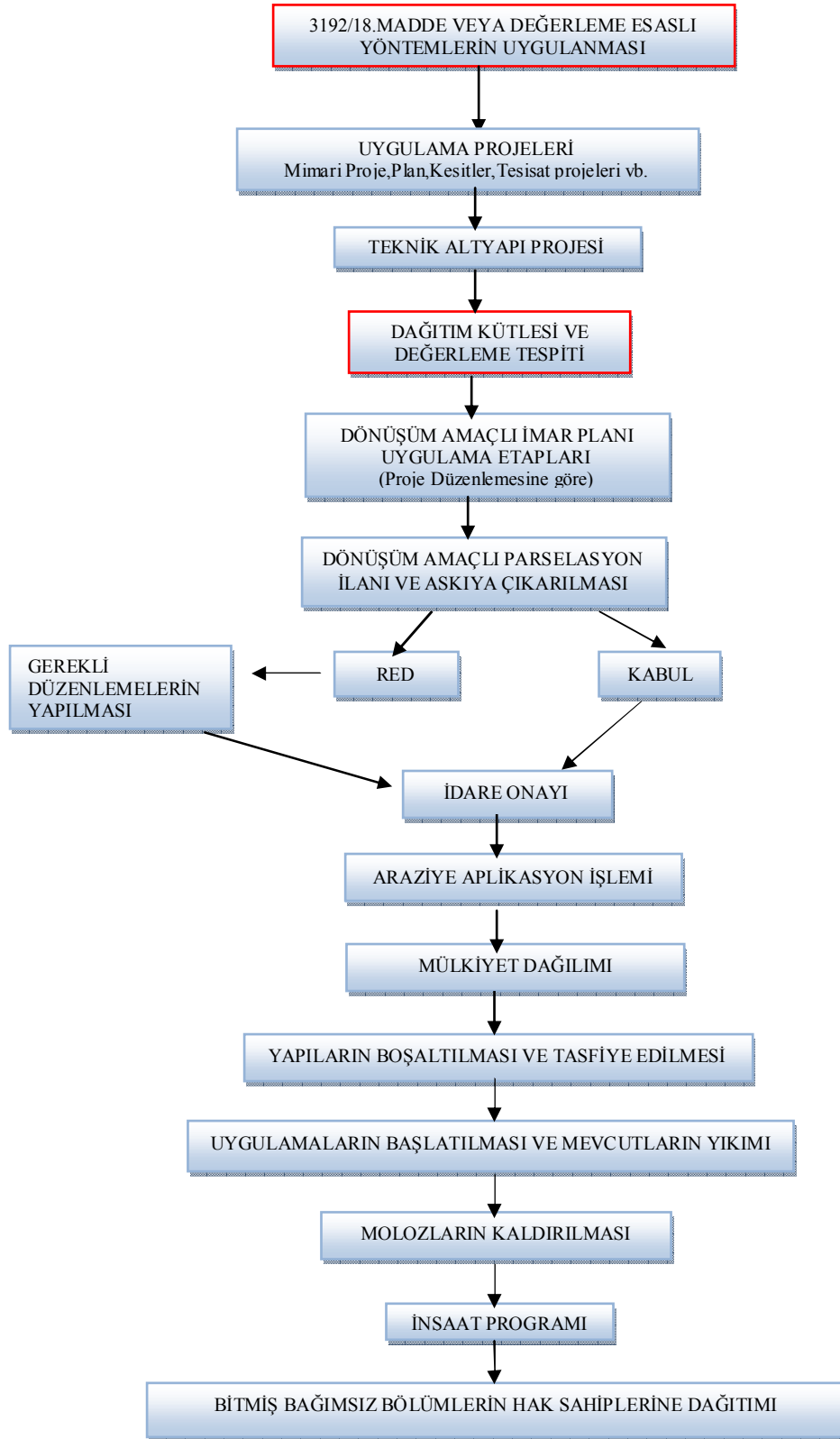
safhasında olan gayrimenkullerde daha önce tesis edilmiş olan kat irtifakı ve kat mülkiyeti idarenin talebi ile re'sen terkin edilir. Değerleme esaslı yöntem Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslar doğrultusunda dönüşüm amaçlı uygulama imar planı kararı ile uygulanır.

Kentsel Dönüşüm Yasa Tasarısı Taslağını ve gayrimenkul değerlemenin hangi aşamalarda yer aldığını şematik şekilde göstermek gerekirse;

**Tablo 3. 3- Kentsel Dönüşüm Yasa Tasarısı Taslağı Süreci**







Kaynak: İBB Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü Çalışmaları

Adımları ve süreci şematik şekilde belirtilen Kentsel Dönüşüm Yasa Tasarısı Taslağının yasalaşması halinde yaşanacak uygulama sürecini kısaca özetlemek gerekirse; öncelikle dönüşüm yapacak ilçe belediyelerinin görüşleri alınarak “Dönüşüm Alanları” belirlenecektir. Bu belirleme, büyük şehirlerde, büyük şehir belediyesi meclisi üye tamsayısının salt çoğunluğu ile yapılacaktır. Dönüşüm alan sınırları, karar tarihinden itibaren otuz gün süre ile ilan edilecek ve kesinleştirilecektir. Daha sonra dönüşüm alan sınır kararı, tapu sicil ve kadastro müdürlüklerine gönderilecek, tüm taşınmazların tapu kütüğündeki beyanlar hanesine kaydedilecek ve kadastro paftalarında gösterilecektir.

Dönüşüm alanı sınırları içerisindeki Hazineye ait arazi ve arsalar ile plan kararı ile tescile konu edilebilecek alanların, bedelsiz olarak idareye devri sağlanacaktır.

Dönüşüm alanlarının kesinleşmesinden itibaren üç yıl içerisinde dönüşüm amaçlı imar planları ve dönüşüm amaçlı parselasyon planları kesinleştirilecektir ve dönüşüm amaçlı imar planı, Dönüşüm Alanının bütünü için hazırlanacaktır. Bu planı açıklayıcı Şema ve Raporlarda; imar haklarının dağılımı, imar hakkı aktarımı, nüfus, yoğunluk, yapılaşma ve arazi kullanım kararları, toplanma alanları, tahliye koridorları, tasfiye ve yenileme alanları, farklı uygulama araçlarına tabi tutulacak alanlar gibi her türlü kararlar açıklanacaktır

Gerektiği takdirde üç ay içerisinde İl Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı gibi üst düzey planlarda revizyon ve değişiklikler yapılacaktır. Dönüşüm Amaçlı İmar Planları, Nazım ve Uygulama İmar Planları olmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisinde onaylanarak yürürlüğe girecektir. Söz konusu bu planlar için ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından görüşler istenecek ve bu görüşlerin üç ay içerisinde temin edilmesi sağlanacaktır. Aksi takdirde uygun görüş verilmiş sayılacaktır.

Büyükşehir Belediye Meclisi yetkili kıldığı takdirde, İlçe ve İlk Kademe Belediyeleri, Büyükşehir Belediye Meclisince kabul edilerek yürürlüğe giren Dönüşüm Amaçlı Nazım İmar Planına uygun olarak, Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planlarını hazırlayıp, kendi meclislerinde kabul ettikten sonra Büyükşehir’e onaya gönderecekler ve bu plana dayalı olarak Dönüşüm Amaçlı Parselasyon Planlarını hazırlayıp kendi

encümenlerinde kabul edecek ve tüm dönüşüm uygulamalarını buna göre gerçekleştireceklerdir. Dönüşüm Amaçlı Parselasyon Planlarının kesinleşmesinden itibaren beş yıl içerisinde tüm uygulamalar bitirilecek ve yapı kullanma izinleri alınmış olacaktır. Uygulamaların gerçekleştirilebilmesi için Kanunla getirilen tüm yasal araçlar kullanılacak ve mali olanaklardan yararlanılacaktır.

## **5. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA GAYRİMENKUL DEĞERLEME YAKLAŞIMININ BAYRAMPAŞA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ ÖRNEĞİNDE İNCELENMESİ**

Bir değerlendirme işleminde; alıcı ve satıcının makul ve mantıklı olarak hareket ettiği, gayrimenkul ile ilgili her türlü konuda tam bilgi sahibi oldukları ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket ettikleri, gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanındığı, ödemenin nakit ve ya benzeri unsurlarla yapıldığı geçerlilikleri kabul edilmektedir (Tulp ve Yılmaz 2000).

Kentsel dönüşüm/yenileme faaliyeti olarak tanımlanan yapılandırmalarda; sosyal, ekonomik ve fiziksel bir bütünü temsil eden kentsel alanların, bu bütün içinde temsil ettikleri değeri desteklemeyen kullanımlara sahip bölümleri yeniden yapılandırılarak bu değeri destekleyen şekilde geliştirilmektedirler. Söz konusu bu alanlara kent içindeki konumları ve sahip oldukları diğer doğal aktiflerinin bir bileşeni ve sonucu olarak belirlenen fonksiyonlar verilmektedir. Belirlenen bu fonksiyonlar kentsel dönüşüme/yenilemeye konu olan bölgenin en iyi ve en verimli kullanımı olmalıdır. Söz konusu arazi parçası üzerinde maksimum ekonomik verimlilik yaratan, kent ile sosyal ve fiziksel bütünleşme sağlayacak bir kullanım olarak ifade edilebilecek en iyi ve en verimli kullanımı amacı, sürdürülebilir kentsel gelişimi de destekleyecek bir unsur olacaktır. Bu kullanımın, belirtildiği şekilde, makro ve mikro ölçekli kentsel bileşenler

ışığında belirlenecek olması, söz konusu kullanımın kent içinde yaşayan ve değer yaratan bir çevre yaratmasına neden olacaktır.

Kentsel Dönüşüm projelerinin uygulanabilirliğinin sağlıklı olarak gerçekleştirilebilmesi ve var olan mülkiyet haklarının devam edilebilirliğinin sağlanması için değer haritalarının çıkarılması gerekmektedir. Değer haritalarının üretilmesi ile söz konusu gayrimenkullerin dönüşüm öncesi ve sonrası değerlerinin belirlenmesi amaçlanmaktadır. Söz konusu değer haritalarının hazırlanabilmesi için Kentsel Dönüşüm Yasa Tasarısı Taslağında belirtildiği gibi “Eşdeğerlilik Yönetimi (Değerleme Esaslı Yöntem)” esas alınmalıdır.

Eşdeğerlilik Yöntemi; değerlendirme esasına göre; bir taşınmaz malın imar düzenlemesinden önceki değeriyle düzenlemeden sonraki değerinin aynı olması üzerine kurulmuş bir yöntemdir. Yani bir taşınmaz malın sahibi imar düzenlemesinden önce ve sonra zarar etmemelidir.

Dönüşüm amaçlı imar planlarının uygulanmasında, dönüşüm alanında, idare tarafından katılım payı verilmesi onaylanan mal sahibi ya da zilyetlerin katılımındaki taşınmaz malları değerlendirilir ve kendilerine elverdiğince aynı değerde iskâna hazır konut ya da yapıya hazır imar parsellerinin dağıtımını yapılıır. Katılım ve dağıtım değerlerinin eşit olmaması durumunda değerler arasındaki fark para ile denkleştirilerek eşdeğerlilik sağlanır. Katılım ve dağıtım değerleri arasında normalden fazla geçen zaman nedeniyle para değerinde oynamalar (enflasyon) bulunması halinde de bu durum dikkate alınır.

Eşdeğerlilik yönteminin sağlanması için dönüşüm alanındaki her bir hak sahibine ait gayrimenkulün dönüşümden önceki değeri Değerleme Şirketleri tarafından belirlenir ve İdarece resen onaylanır. Sonra kendisine tahsil edilen ve iskâna hazır konut ya da inşaat yapmaya hazır imar parseli yeni mal varlığı halinde değerlemeye alınır. Ancak, yeni değerlemede dönüşüm projesi kapsamında, kentsel tasarım ve dönüşüm amaçlı imar planının yapımı, değerlendirme, teknik altyapı projelendirme ve yapım, mimari uygulama projesi yapım, yıkım ve molozların kaldırılmasının maliyetleri ve bunun gibi maliyetler

ile toplam inşaat yapım maliyetleri hesaba katılır. Katılım ve dağıtımına ait değerler arasında fark varsa para ödemesi ile eşdeğerlik sağlanır. Katılımcı mal sahibine eskisinden daha değerli bir tahsis yapılırsa, aradaki fark mal sahibi tarafından taksitler halinde ödenir, aksi halde, belediye farkı bir defada öder. Taksitleri ve taksitlere faiz uygulanıp uygulanmayacağını İdare belirler. Böylece Eşdeğerlik Yöntemi (Değerleme Esaslı Yöntem) gerçekleşir.

#### **4.1 DEĞERLEME ESASLI BAYRAMPAŞA DÖNÜŞÜM PROJESİNİN AMACI, TANIMI VE UYGULAMA ADIMLARI**

##### **4.1.1 Projenin Amacı ve Tanımı**

Projenin amacı; Bayrampaşa İlçesi'nde TEM Bağlantı Yolu'nun kuzey ve güneyinde yer alan yapı adalarından oluşan bölgede; katılım ve hakkaniyet esaslı, sosyal riskin paylaşıldığı, ekonomik kalkınmanın sağlandığı, depreme hazırlıklı, nitelikli bir çevrenin yaratılmasıdır. Güvenli, sağlıklı, yasal, kaliteli ve çağdaş yaşam çevrelerinin oluşturulması hedefine yönelik “kentsel dönüşüm planlaması” ve “eylem projeleri”nin hazırlanmasıdır.

Bu projenin amacı Kentsel dönüşüm uygulamalarında bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca uygulama alanındaki mülklerin değerlerinin belirlenerek kentsel dönüşüm uygulamalarına alternatif bir yol haritası çıkarmaktır.

Proje; Kentsel Dönüşüm Yasa Tasarısı Taslağı'nda esas alınan Eşdeğerlik Yönteminin (Değerleme Esaslı Yöntem) Kentsel Dönüşüm proje ve uygulamalarındaki yeri ve önemini vurgulamak üzerine temellendirilmiş bir laboratuvar çalışması olarak da değerlendirilebilir. Bu kapsamda proje alanında yapıların mevcut durumlarını temel

olarak bağımsız birim bazında gayrimenkul değerlendirme çalışması yapılmıştır ve proje alanı bölgesinde değer haritası oluşturulmuştur.

Söz konusu alandaki binaların, tüm bağımsız birimlerin (konut, işyeri) ve varsa arsaların hak sahipliliği, mer'î durum ve kullanım şekli de dikkate alınarak değerlendirilmesi yapılmış, eş değerlik esası ve nasıl bir uygulama yöntemi izleneceği belirlenmiştir. Belirlenen yöntemle göre bağımsız birim bazında katılımların tespiti yapılarak katılımların payları oranları belirlenmiştir.

Gerçekleştirilen gayrimenkul değerlendirme çalışmaları Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) lisanslı şirket tarafından Uluslararası Değerleme Standartlarına göre yapılmıştır. Proje kapsamında gayrimenkul değerlendirme çalışmalarının yanı sıra kentsel dönüşüme yönelik imar planlarının hazırlanması ve kentsel tasarım projeleri de yapılmıştır.

Projenin amacını kısaca tanımlamak gerekirse; Kentsel dönüşüm projelerinde 18. Madde uygulaması ve kamulaştırma uygulamaları yerine eşdeğerlilik esasına göre (değerleme esaslı yöntem) proje öncesi ve sonrası değerlerin metrekare hesabı üzerinden değil, birim fiyat üzerinden belirlenerek uygulama yapılmasına dayandırılması üzerine kurulmuştur.

#### **4.1.2 Dönüşüm Alanı Seçim Kriterleri**

Kentsel dönüşüm projeleri için alanı seçimi konusunda, karar vermeye yeterli ve gerekli ölçütlerin/ parametrelerin bulunmadığı, belki de bulunamayacağı ifade edilmelidir. Ancak sosyo-ekonomik göstergeler olarak; ortalama ve/veya medyan gelir düzeyi, aile büyüklüğü, işsizlik oranı, çalışabilir nüfus oranı ile aktivite oranı ilişkisi, bağımlılık oranı, niteliksiz işgücü oranı, kayıtdışı işgücü oranı, okullaşma oranı, araç sahipliliği, kiracı oranı, iş-yaşama alanı ilişkisi/seyahatleri ve süreleri, suçluluk sayıları ve türlerine ilişkin istatistikler, toplumdaki suç algısı, vb. sayısal verilerin elde edilmesi ve kent ile ülke değerleriyle karşılaştırılması yararlı olacaktır. Fiziki göstergeler olarak ise; deprem, sel, çevresel kirlilik kaynaklarına yakınlık, vb. gibi coğrafi risk alanları içinde veya



yakınında olma durumunun araştırılması, mülkiyet güvenliği, yapıların yasal mevzuata uyum durumu, yapı kalitesi/riskli yapılar, konut içi yoğunluk, kent ölçeğinde sosyal ve teknik altyapı irdelemesi, vb. sayısal/nicel ve nitel değerlendirmeler ve bulunabildiği hallerde, bu değerlendirmelerin kent ve ülke geneliyle karşılaştırılması yapılabilir.

Bayrampaşa dönüşüm projesinde alan seçimi yapılırken yukarıda belirtilen noktalara paralel olarak konumu, yoğunluğu, güçlü ve zayıf yönleri, üst ölçekli plan kararlarına göre hem İstanbul içerisindeki önemi hemde vizyonu ile ilgili analizler bir araya getirilerek seçim kriterleri sağlanmaya çalışılmıştır.

Bayrampaşa; konumu ve ulaşım ilişkileri açısından gelişme potansiyeli en yüksek İstanbul ilçelerinden biridir. Kentin geleneksel merkezi olan Tarihi Yarımada'ya komşu konumda bulunmaktadır. Eski merkezin kalbi Beyoğlu'na 9 km., merkezin yeni uzantısı Maslak'a 12,8 km. Uzaklıkta yer almaktadır. Tarihi merkezden gelen raylı sistem bağlantısı da Bayrampaşa'dan geçip batıya uzanmaktadır. İstanbul Esenler Kentlerarası Otobüs Terminali de Bayrampaşa'dadır. Havayolu bağlantıları açısından da, Atatürk Havaalanı'na uzaklık 13 km. ve Sabiha Gökçen Havaalanı'na 48 km.'dir. İlçeden, İstanbul ölçeğinde de çok önemli olan iki aks; TEM Bağlantı Yolu ve E-5 Karayolu geçmektedir (İBB Coğrafi Bilgi Sistemi verileri).

Kentin merkezi bölümünde, genelde 4-5 katlı konut alanları yüksek yapı ve nüfus yoğunluğu oluşturmaktadır. Yoğun konut dokusundaki, yetersiz yol alanları yaşam kalitesini daha düşürmektedir. Ticari alanlar, konut alanları içinde dağınık ve çoğunlukla konut alanlarının alt katlarında, taşıt yolları boyunca gelişmiş durumdadır. Esenler Otogarı ve E-5 Karayolu'nun kuzeyinde IKEA Alışveriş Merkezi, kent genelinde, büyük ölçekli bir çekim merkezi yaratmıştır. Bu alanın batısında da, Bayrampaşa Sebze-Meyve Hali ile çeşitli konulardaki toptancı faaliyeti yürüten işyerleri yoğunlaşmıştır. Bu alanın doğusunda da, faaliyetine son verilen Sağmacılar Cezaevi alanı ile Sağmacılar Devlet Hastanesi yer almaktadır (İBB Coğrafi Bilgi Sistemi verileri).

1/100.000 Ölçekli İstanbul İl Bütünü Çevre Düzeni Planı Raporu'nda hazırlanmış olan SWOT Analizi tablo 4.1'de özetlenmiştir.

**Tablo 4. 1- Bayrampaşa İlçesi SWOT analizi**

<b>S / GÜÇLÜ YÖNLER</b>	<b>W / ZAYIF YÖNLER</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Karayolu ve raylı toplu taşın gibi ulaşım ağının gelişkinliği</li> <li>• Alanın yüksek erişilebilirlik özelliği</li> <li>• Tarihi Yarımada'ya yakınlık</li> <li>• TEM Bağlantı Yolu'nun böldüğü iki parça arasındaki çok sayıda yaya ve taşıt üst-alt geçiş olması</li> <li>• Belediyelerde bilimsel çalışma ve tartışmalara verilen değer</li> <li>• İletişim teknolojileri altyapılarının varlığı</li> <li>• Hanehalkı büyüklüğünün 2,27 kişi gibi küçük bir değerde oluşu</li> <li>• Bölgede uzun süredir aynı ailelerin yaşam sürmesi/Yüksek sosyal dayanışma</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• TEM Bağlantı Yolu'nun bölücülüğü</li> <li>• Yoğun trafik ile bunu yarattığı gürültü ve hava kirliliği</li> <li>• Kaldırılacak sanayi tesisleriyle yok edilen dışşallığın yenisiyle ikame edilmesinin zaman gerektirmesi ve güç bir süreç oluşu</li> <li>• Fiziksel çevrenin kalitesiz olması</li> <li>• Cezaevi alanının kullanılamaması</li> <li>• Deprem riskli alanlar üzerinde oluşu</li> <li>• Ekonomik yapının içe dönük ve durgun yapısı</li> <li>• Otogar, hal, toptan ticaret fonksiyonlarının da ağırlaştırdığı yoğun taşı trafiği</li> <li>• Yoğun taşıt trafiğinin yarattığı gürültü ve hava kirliliği</li> <li>• Dönüşüm için yasal düzenlemelerin yetersizliği</li> </ul>
<b>O/ FIRSATLAR</b>	<b>T / TEHDİTLER</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planlama vizyonuna göre gelecekte bölgenin merkezi alanlar arasında kalması</li> <li>• Arazinin dalgalı topografik yapısının tasarıma sunduğu zenginlik olanağı</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kentsel Tasarım Projesi'ne yönelik kamuoyu olumsuz direncinin gelişmesi/geliştirilmesi.</li> <li>• Yoğun imar hakları</li> <li>• Fiziki kalitesi düşük plana göre yapılaşmış kentsel çevre</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Yaşayanlarla ilişkilerde katılım konusunda olumlu gelişmeler beklentisi</li> <li>• Anketlerde yaşayanların yarıdan fazlasının, başlangıçta dönüşüm projesi fikrine olumlu bakması</li> <li>• Güçlü akrabalık ve hemşehrilik ilişkilerinden yararlanmak</li> <li>• Hanehalkı büyüklüğünün az oluşu</li> <li>• Projenin başarısının Bayrampaşa genelinde dönüşüm uygulamalarını hızlandırması</li> <li>• Dönüşüm sürecinde cezaevi alanının “geçici/depo konut alanı” olarak kullanılma fırsatı</li> <li>• Rami Kışlası ve Sur boyunca oluşacak kentsel turizm alanlarında çalışma olanağı</li> <li>• Dönüşecek sanayi alanlarının, hem bölgedeki iş ve eğitim olanaklarının gelişimine hem de bölgedeki sosyal donatı alanlarının artırılmasına katkısı</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mevcut altyapı ağına bağımlı kalınmasının getireceği kalitesiz fiziki çevre riski</li> <li>• Mevcut altyapı ağına bağımlı kalınmamasının getireceği mali külfet</li> <li>• Kent ölçeğinde ekonomik yatırımlar için cazip bir alan olmaması</li> <li>• Planlama alanının küçüklüğü</li> <li>• İçerisindeki boş alanların azlığı</li> <li>• Sektörel dönüşümü güçleştirecek ihtisaslaşma ve eğitim düzeyinin düşüklüğü</li> <li>• Suçluluktaki artışların yaşayanları rahatsız edici boyuta ulaşması</li> <li>• İşsizliğin gençler üzerindeki olumsuz etkileri artması/büyümesi olasılığı</li> <li>• Havai elektrik hatlarının oluşturduğu kötü görüntü</li> <li>• Ortalama konut büyüklüğü ve kişi başına düşen konut alanının küçüklüğü</li> </ul>
--	---

Kaynak: 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı

1/100.000 Ölçekli İstanbul İl Bütünü Çevre Düzeni Planı Raporu ve 1/25.000 Ölçekli İstanbul Nazım İmar Planı Raporu içeriklerine göre Bayrampaşa ile ilgili aşağıda belirtilen hususları özetlemek gerekirse;

- Konumu ve ulaşım ilişkilerinin olumlu özellikleri Bayrampaşa'nın, gelecekte “kent in coğrafı ve yoğunluk merkezi” olmasını sağlamaktadır.
- Köhneleşme başlangıcındaki geniş sanayi alanlarının varlığı, merkez oluşumunu kolaylaştıran potansiyel sunmaktadır.

- Sanayinin desantrilizasyonu ve sonrasında boşalan yerlerde uygulanacak merkeze dönüşüm sürecinde, bu alanlarda; karma kullanımlı çalışma alanları, metropol ölçeğinde sosyo-kültürel tesisler ve üst düzey eğitim tesisleri, merkez canlılığını sağlayacak konut alanları, tarihi yapıların çevresinde kentsel turizmin gelişimi, Bayrampaşa’da eksik olan sosyal donatı alanlarının sağlanması hedeflenmektedir.
- Sanayi alanları dışındaki meskun konut alanlarının, kötü fiziki koşullardan dolayı büyük ölçüde kentsel “yenileme” uygulamalarıyla;
  - Depreme dayanıklı yapı stokuna ulaşılması,
  - Yoğunluğun düşürülmesi ve sosyal donatı alanlarının artırılması,
  - Fiziki çevre ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi, öngörülmektedir.
- Bayrampaşa’nın “dağıtıcı hizmetlerin yoğun olduğu alt merkez” olarak karakterize olmasının sebebi olan, Otogar dışındaki, hal ve toptancı fonksiyonlarının ilçe dışına çıkarılarak; boşalan alanların gerek konum gerekse genişliklerinden yararlanarak, ilçe ölçeğinde gereksinimlerin karşılandığı, “II. Derece Alt Merkez” haline dönüşmesi planlanmaktadır.

Alan seçimini özetlemek gerekirse proje alanı, daha önceden ele alınan risk alanlarına yakınlık, yapı kalitesinin düşüklüğü, temel hizmetlerin etkili olamaması gibi kriterlere ilaveten, halkının önemli bir kısmının gelir yoksulluğu çektiği, ayrıca ekonomik, mekansal ve kültürel olarak kentin geri kalanından kendini soyutlamış bir bölge olması alan seçiminde önemli etkenler olarak yer almıştır.

#### **4.1.3 Uygulama Adımları**

Bayrampaşa Kentsel Dönüşüm Projesinin çalışma safhaları ilgili özel teknik şartnamesinde dört bölümde ele alınmıştır. Çalışmanın birinci aşaması Gayrimenkullerin Mevcut Durumlarının Tespiti ve Altlıklarıyla Raporlanması, ikinci aşaması Gayrimenkul Değerleme ve Katılım Değerinin Tespiti, üçüncü aşaması Kentsel Dönüşüm Amaçlı İmar Planlama Çalışmaları ve dördüncü aşaması Dağıtım Değerinin Tespiti başlıkları altında toplanmıştır.



Kaynak: Bayrampaşa Merkez Kentsel Dönüşüm Projesi Özel Teknik Şartamesi

Şekil 4. 1: Proje safhaları

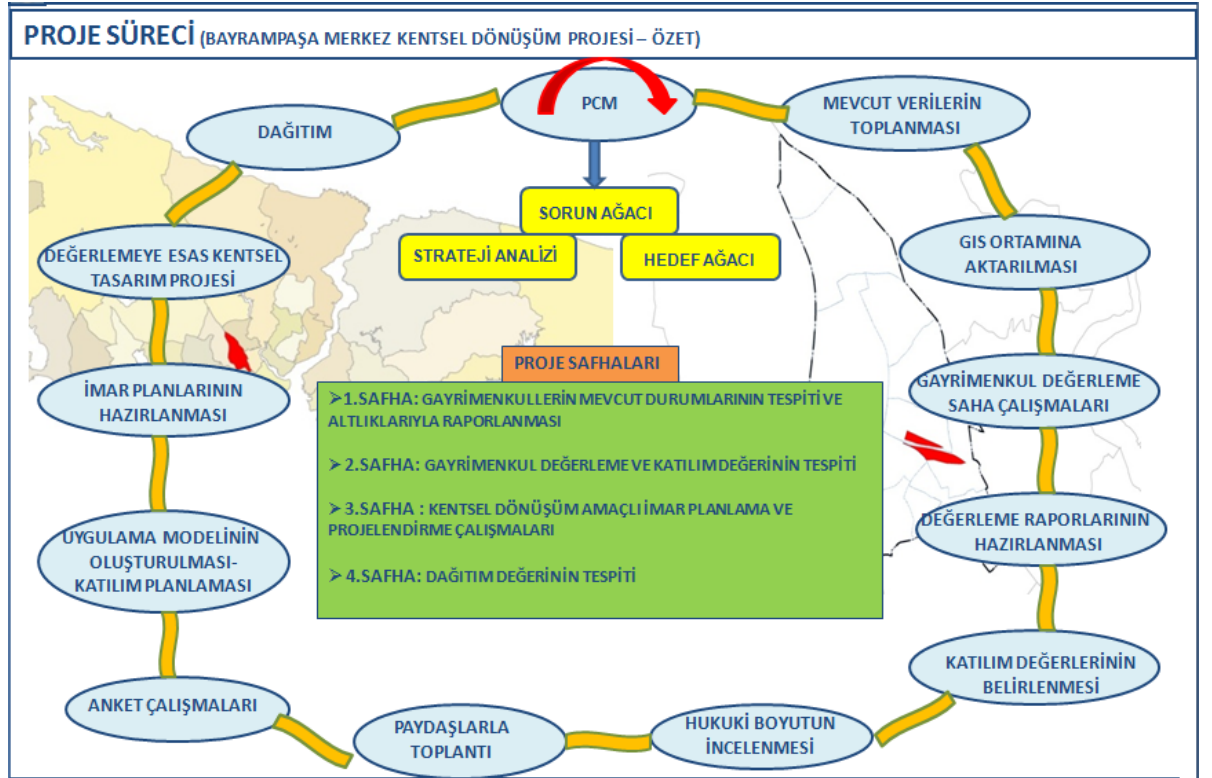
Değerleme esaslı Bayrampaşa Kentsel Dönüşüm projesinde uygulama adımlarını ve süreci açıklamak gerekirse;

- Çalışma gerek proje bütünü, gerekse alt proje çalışmaları; Avrupa Birliği (AB) fon ve kaynaklarının gerekli gördüğü, projelerin hedefine somut olarak ulaşma konusunda proje değerlendirmenin son derece önemli ve etkili bir aracı olan ve Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) tarafından da benimsenen; mantıksal çerçevesi kurularak hazırlanmıştır. Dolayısıyla çalışma, proje bütününde ve her alt çalışmada “proje çevrim yönetimi kavram ve esasları (PCM)”na uygun olarak test edilerek hazırlanmıştır. PCM Yöntemi ile projelerin; AB Fonlarıyla desteklenmesi, belirlenmiş ortak bir stratejiyle oluşturulması, hedef grupların ve faydalananların gerçek problemleri esas alması, fizibil olması, çalışma ortamının zorlukları ve uygulama birimlerinin yetenekleri dâhilinde gerçekçi bir şekilde başarılması, elde edilen faydaların sürdürülebilir olması beklenmektedir.

Proje çevrim yönetimi kapsamında proje; paydaşlar ile yapılan toplantılarla plan senaryoları ve ileride yürütülecek çalışmalar, toplantı verileri göz önüne alınarak geliştirilmiştir. “Katılım Esaslı Yaklaşım”, üst ölçek kararları doğrultusunda öngörülen ilçe vizyonunun, yerelde yaşanan sorunlardan ve bölgede yaşayan insanların taleplerinden yola çıkılarak yeniden irdelenmesinde, bir başka ifadeyle ilçe ve çalışma alanı vizyonunun belirlenmesinde ve ilçenin üzerine düşen role uygun fikir ve eylem projelerinin tespit edilmesinde doğrudan ve dolaylı olarak katkılar sağlamıştır. Proje Çevrim Yönetimi (PCM) yöntemi yoluyla proje alanında yaşayan halkın yaşamayı arzuladığı ve ulaşılmak istenen yer ve yön belirlenmeye çalışılmıştır. PCM yöntemi sonuçlarına göre ; mevcut inşaat dokusunun kalitesizliği, binaların çoğunun eski ve köhne olması, izinsiz yapı ve ilavelerle fiziki estetiğin azalması, binaların bakımsızlığı trafik sorunu, otopark yetersizliğini , sabit pazar yeri eksikliği, pazarın yollar üzerinde kurulmasının yarattığı trafik sorunları gibi konular öne çıkarak ifade edilmiştir. Diğer bir sonuç ise; bir kentsel dönüşüm projesi uygulanması durumunda, yeni düzenlemelerin hakkaniyet esaslı olması, kazanılan değer/rantın olabildiğince kamuya aktarılması ve uygulanan projeler sonrasında bölgede yaşayan kişilerin bulunduğu yerde kalması bir başka ifadeyle sosyal dokunun yerinde korunması gerekliliği ortaya koyulmuştur.

- Çalışma alanı ile ilgili mevcut durum verilerinin toplanması ve toplanan bu verilerin analizleri yapılmıştır. Yapılan bu analizler Coğrafi Bilgi Sistemi tabanlı program kullanılarak tüm projenin yürütüleceği bir altlığın oluşturulduğu sistemin kurulması ile gerçekleştirilmiştir. Bu süreçten sonra yapılan tüm çalışmalar söz konusu bu sistem temel alınarak entegre edilmiştir.
- İkinci adımda gayrimenkul değerlendirme çalışmaları için gerekli olan bilgileri toplamak için proje alanında saha çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Her bir bağımsız birim için yapılan bu saha çalışması sonrası konut, işyeri, bina ve arsa olarak ayrı ayrı hazırlanmış kısıtlı değerlendirme rapor formları kullanılarak her bir bağımsız birimin projeye katılım oranları belirlenmiştir.

- Mevcut yasalarda kentsel dönüşüm uygulamaları irdelenerek değerlendirme esaslı yöntemle göre olabilecek artılar ve eksiler ortaya koyulmuştur.
- Paydaşlarla, yani projede yer alacak olan katılımcılarla yapılan toplantılar, anket çalışmaları, yapılmış olan gayrimenkul değerlendirme çalışmaları değerlendirilerek dönüşüme yönelik leke çalışması şeklinde imar planları hazırlanmış ve bir kentsel tasarım projesi ortaya koyulmuştur.
- Hazırlanan tasarım projesi esas alınarak fizibilite hesabı yapılarak dağıtım değerleri belirlenerek projenin maliyeti, karı, kamuya ve katılımcıya geri dönüşü gibi oranlar belirlenmiştir.



Kaynak: Bayrampaşa Merkez Kentsel Dönüşüm Projesi Özel Teknik Şartamesi

Şekil 4. 2: Bayrampaşa Merkez Kentsel Dönüşüm Projesi Uygulama Adımlarını gösteren döngü

## 4.2 PROJE İLE İLGİLİ BİLGİLER

Çalışma alanında yapılan gayrimenkul değerlendirme çalışması kapsamında dikkat edilen değerlendirme kriterleri; taşınmazın bulunduğu bölgenin nüfus hareketleri, çevresel özellikleri, zemin durumu, deprem ve afet açısından değerlendirilmesi, sosyal donatı alanlarına yakınlığı, kamu hizmetlerinden yararlanabilmesi, taşınmazın üzerinde bulunan yapının niteliği ve yıpranma oranı, bölgedeki gayrimenkul pazarının durumu şeklinde ele alınmıştır.

Uluslar arası değerlendirme standartlarına göre yapılan bu çalışmada değerlendirme raporu hazırlanırken ele alınan bilgiler aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür.

- Değerleme konusu gayrimenkul hakkında bilgiler
- Bölgenin tanımı
- Bölgenin yeri ve konumu
- Bölgenin imar durumu ve meri planları
- Bölgenin tarihsel gelişimi
- Bölgenin idari yapısı
- Bölgenin ekonomik durumu
- Bölgenin sosyal dokusu
- Bölgenin demografik durumu
- Bölgenin jeolojik ve topoğrafik durumu
- Bölgenin ulaşım ve altyapı durumu (karayolu ulaşımı, deniz ulaşımı, hava ulaşımı vb)
- Gayrimenkul piyasasının analizi, eğilimler, veriler
- Sosyal donatı etkilenme analizleri (yeşil alan, spor sahası, hükümet binası, sağlık yapıları, eğitim yapıları, cezaevi, sanayii yapıları, alışveriş merkezleri vb.)

### 4.2.1 Çalışma Alanı İle İlgili Bilgiler

Çalışma alanının üst ölçekli konumuna bakıldığında zaman alan; İstanbul İli'nin Avrupa yakasının batı kesiminde, Çatalca Yarımadası üzerinde, Bayrampaşa İlçesi sınırları içinde yer alır; doğusunda Eyüp, güneyinde Zeytinburnu, batısında Esenler, kuzey ve kuzeydoğusunda Gaziosmanpaşa ilçeleri ile çevrili 11 mahalleden oluşmaktadır.



Mahalle ölçeğindeki konumuna bakıldığı zaman alan, İsmetpaşa ve Yenidoğan Mahalleleri'nin birleştiği kesimde, kuzeyde İsmet Paşa Caddesi ile Yahya Kemal ve Atışalanı Caddeleri arasında kalır. Bayrampaşa Devlet Hastanesi'ne, Bayrampaşa Cezaevi'ne, Maltepe Askeri Kışlası'na resmi kurumlara, stadyum alanına, eğitim kurumlarına, alışveriş merkezlerine (Mega Center, Bauhause, İkea ve Carrefour), yakın konumda bulunmaktadır.

Çalışma alanı, TEM bağlantı yolu tarafından ortadan ikiye bölünmüş, 488 parselden oluşmakta ve yaklaşık 15 hektarlık bir bölgeden oluşmaktadır.

Bölgenin ulaşım bağlantıları toplu ulaşım, İETT otobüsleri, özel minibüsler ve Aksaray-Otogar-Esenler ve Aksaray-Otogar-Havalimanı hattında çalışan hafif metro ile sağlanmaktadır. Deniz (Eminönü, Yenikapı, Eyüp, Zeytinburnu ve Bakırköy İDO ve Vapur İskelelerine) ve Havayolu (Atatürk Havalimanı) ulaşımına birer vasıta ile ulaşılabilir. Bölgede Esenler Otobüs Terminalinin bulunmasının da etkisiyle erişilebilirliği yüksek bir alan olarak tanımlanmaktadır.

Çalışma alanında, sanayi ve ticaret gelişmiş olmakla birlikte konut ve konut altı ticaret kullanımı bulunmaktadır. Yapılar, çoğunlukla eski ve depreme dayanıksız olup bitişik nizamda, farklı kat yüksekliklerinde olup, yoğun bir doku oluşturmuştur.

İlçede iş ve çalışma yaşamında olanların %20'si esnaf, %34'ü ücretli işçilerden oluşmakta, işçiler genellikle sanayi sektöründe ve ücretli olarak çalışmaktadır. %12 oranında işsiz, %19 oranında emekli bulunmaktadır. En fazla çalışan istihdam eden ve birim sayısı fazla olan sektör, % 55'lik oranıyla, özellikle gıda, mobilya ve ev eşyaları üzerine olan perakende satış sektörüdür. Bölgede çoğunlukla Makedonya, Arnavutluk ve Kosova'dan gelen göçmen aileler yaşamakta olup, daha sonraki baskın grup Karadeniz bölgesinden gelen göçmenlerdir. 1970 nüfus sayımına göre, 124.085 olan Bayrampaşa nüfusu, bugün 250.000'e yaklaşmıştır. İstanbul'un en yüksek yoğunluk değerine sahip ilçelerinden birisidir. 1970 yılında yoğunluğu 130 kişi/ha iken 2000 yılında 259 kişi/ha yoğunluk değerine ulaşmıştır. Artan nüfus yoğunluğu karşısında

yetersiz kalan ve ekonomik ömrünü doldurmuş atık su kanallarının değiştirilmesi işlemleri devam etmektedir ([www.bayrampasa.bel.tr](http://www.bayrampasa.bel.tr) Erişim Tarihi : 21.03.2010).

#### **4.2.2 Tarihsel Gelişim Süreci**

Bayrampaşa İlçe'sinin tarihi, İstanbul'un tarihi ile birlikte başlar. Osmanlı döneminde köy statüsünden öteye geçememiş olan ilçenin asıl gelişimi, Cumhuriyet'in ilk yıllarıyla birlikte başlamıştır. 1927 yılında Bulgaristan'ın Filibe şehrinden gelen bir iki göçmen ailesi Bayrampaşa İlçe'sinin temelini attığı söylenebilir. Bayrampaşa belediye binasının doğu kısmında bulunan Numunebağ mevkiine yerleşen göçmen aileleri, bağcılık ve hayvancılıkla uğraşmışlar bundan dolayı da bölgeye "Sağmalcılar" adı verilmiştir. Daha sonraki yıllarda, buradaki büyük toprakların birçok kişi tarafından alınıp ucuza gelmesini sağlamak amacıyla Bulgaristan'daki diğer akrabalarını getirtmeleri nüfus artışının başlamasına sebep olmuştur. 1927 yılından başlayarak Bulgaristan ve Yugoslavya'dan gelen göçmenler dışında, 1955 yılında İstanbul'un iki büyük caddesi olan Vatan ve Millet Caddelerinin yapımı nedeniyle evleri istimlake uğrayan vatandaşların birçoğunun Sağmalcılar köyüne yerleşmesi de nüfus artışına sebep olmuştur. 1950'den sonraki yıllarda bölgede sanayi yatırımları yer seçmeye başlamış ve bu yapılanma bölgeye hareketlilik kazandırmıştır. 1955'ten önce Maltepe civarında mevcutta var olan 3-4 adet fabrika yeni açılanlar ile birlikte, belde bir işçi semtini oluşmasına sebep olmuştur. Bu gelişmelerin sonucu olarak Sağmalcılar köyü 1960 yılında belediye olmuştur.

1950'li yıllarla birlikte kentleşme oranları hızlı bir biçimde artmıştır. Mevcut planlamanın yeterli olmaması nedeniyle kentleşmedeki hızlı artış beraberinde çeşitli sorunlar getirmiştir. Bu sorunlardan en önemlisi olarak nitelendirebileceğimiz, Mimar Sinan tarafından İstanbul'un su ihtiyacını karşılamak amacıyla yaptırılan su kanallarına, çarpık kentleşmeyle birlikte inşa edilen binaların su ve tuvalet tesisatlarının yanlışlıkla bağlanması ve bu su kanallarına bağlı çeşme sularının bölge halkı tarafından kullanılması sonucunda semtte kolera salgını ortaya çıkmıştır. Salgın çok sayıda kişinin hayatına mal olmuştur. Daha sonraki yıllarda, Sağmalcılar adının zihinlere kolera sözcüğüyle birlikte yerleştiği düşünülmüş, Osmanlı padişahlarından IV. Murad'ın

sadrazamlarından Bayrampaşa'nın burada bir çiftlik sahibi olmasından esinlenilmiş ve Sağmalcılar adı Bayrampaşa olarak değiştirilmiştir (1978).

1960 yılında ikinci bir nüfus patlaması yaşanmıştır. Beldenin %30-35`ini teşkil eden Trakya, Karadeniz, Orta Anadolu halkının yanı sıra Yugoslavya'dan gelen göçlerin yarattığı yeni konut ihtiyacı, ilk önce mevcut dokunun dolması, daha sonra da Muratpaşa, Kartaltepe, Yıldırım Mahallelerinin kurulması ile sonuçlanmıştır.

Sağmacılar Belediyesinin kuruluşundan önceki yıllarda 250 metrekare olan ve daha sonra halkın talepleri doğrultusunda 100 metrekareye indirilen hisseli satışlarla, parsel adedi çoğalmıştır. Altyapı sorunu belediye kurulmasıyla birlikte çözülmeye çalışılmış, önceleri Turunçlu ve Hekimoğlu suyundan faydalanan köy, 1963`te Terazidere`de açılan kuyu ile su problemini çözmeye çalışmıştır.

Hızlı bir şekilde oluşan konut ve sanayi gelişimine paralel olarak ticaret de, belediyenin Yenidoğan Mahallesinde oluşu nedeniyle, aynı mahallede ve Vatan Mahallesi`nde gelişmiştir. Bununla beraber, ticaretin ve küçük sanatların göze çarpan dağınıklığını, sanatkar olarak gelen göçmen halkın, yaşadığı yere yakın dükkan açmak düşüncesinden kaynaklandığı söylenebilir. ([http://www.istanbulburda.com/haber\\_detail.php?id=5041](http://www.istanbulburda.com/haber_detail.php?id=5041), <http://www.istanbul.gov.tr>, <http://www.bayrampasa.bel.tr/>, <http://www.istanbul.net.tr>).

1970 nüfus sayımına göre, nüfusu 124.085 olan Bayrampaşa, 1990 yılına kadar Eyüp İlçesi'nin bir semti olarak gelişmesini sürdürürken, bu yılda Eyüp Belediyesinden ayrılarak müstakil belediye teşkilatına kavuşmuş ve ilçe statüsü kazanmıştır. Bugün nüfusu 250.000'e yaklaşmış olan Bayrampaşa, yeni konut gelişim alanları Yıldırım, Kartaltepe ve Murat mahallelerinde bulunan boşlukların dolması şeklinde gerçekleşmektedir ([http://www.istanbulburda.com/haber\\_detail.php?id=5041](http://www.istanbulburda.com/haber_detail.php?id=5041), <http://www.istanbul.gov.tr>, <http://www.bayrampasa.bel.tr/>, <http://www.istanbul.net.tr>).

#### 4.2.3 Çalışma Alanının Yeri ve Konumu

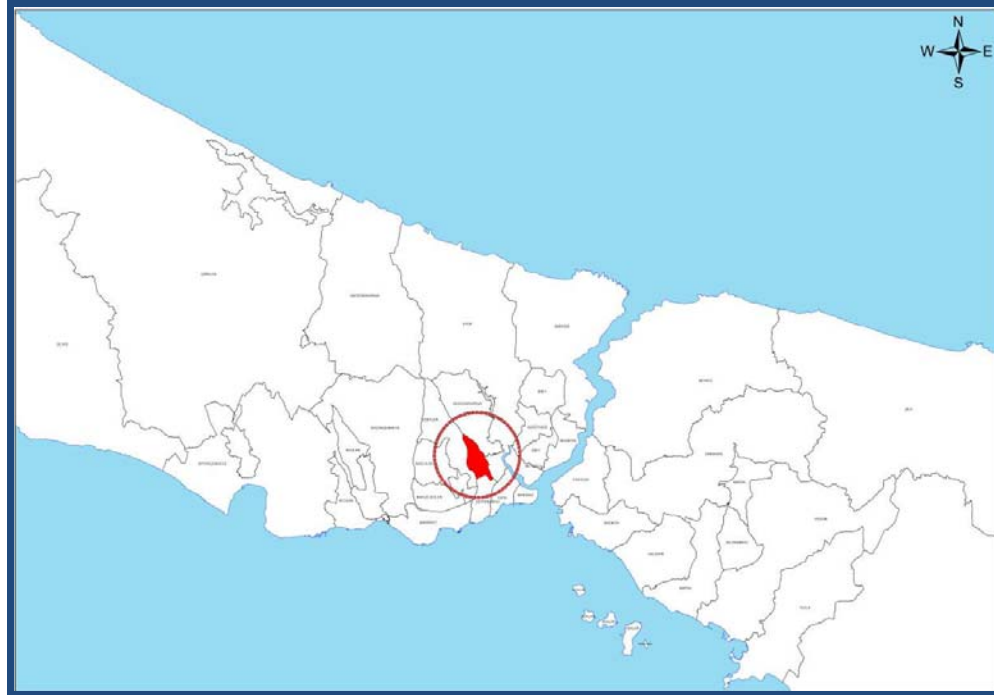
Alan, İstanbul İli'nin Avrupa yakasının batı kesiminde, Çatalca Yarımadası üzerinde, Bayrampaşa İlçesi sınırları içinde yer alır; doğusunda Eyüp, güneyinde Zeytinburnu, batısında Esenler, kuzey ve kuzeydoğusunda Gaziosmanpaşa ilçeleri ile çevrilidir. İlçe sınırlarının yaklaşık yüzölçümü ise 961,31 ha'dır.

**Harita 4. 1: İstanbul İlinin Türkiye'deki Konumu**



Kaynak: İBB Coğrafi Bilgi Sistemi Verileri 2009-2010

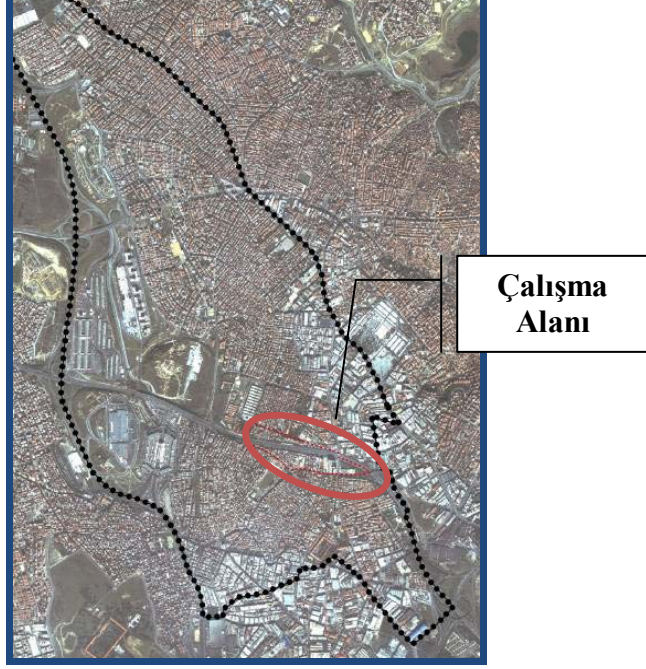
**Harita 4. 2: Bayrampaşa İlçesinin İstanbul'daki konumu**



Kaynak: İBB Coğrafi Bilgi Sistemi Verileri 2009-2010



**Harita 4. 4 :Bayrampaşa İlçesi ve Çalışma Alanı hava fotoğrafı**



Kaynak: İBB Coğrafi Bilgi Sistemi Verileri 2009-2010

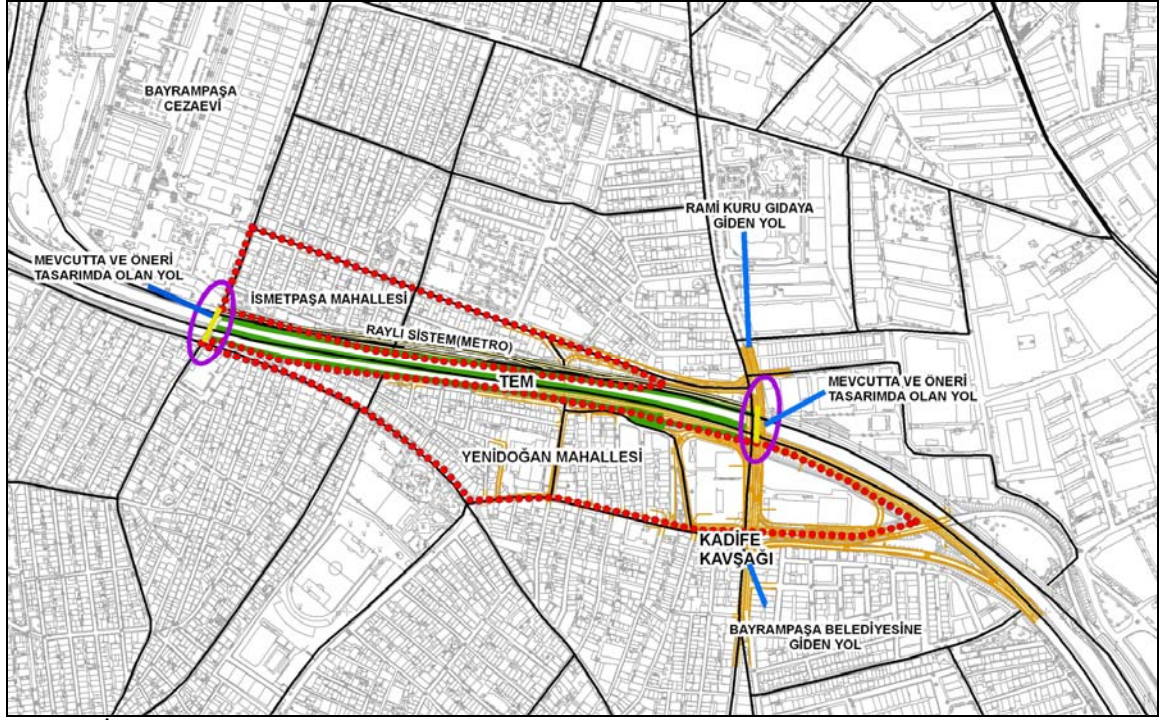


**Harita 4.5 :Proje alanı genel görünümü**



Kaynak: İBB Coğrafi Bilgi Sistemi Verileri 2009-2010

**Harita 4.6 :Proje alanı ulaşım durumu**



Kaynak: İBB Coğrafi Bilgi Sistemi Verileri 2009-2010



Kaynak: İBB Coğrafi Bilgi Sistemi Verileri 2009-2010

**Resim 4. 1: Çalışma alanının genel görünüm fotoğrafı**

#### 4.2.4 Sosyal ve Ekonomik Durum

**Sosyal Durum:** Bugünkü Bayrampaşa İlçesi'nin bulunduğu topraklar Fatih Sultan Mehmed'in İstanbul'u kuşatması sırasında askeri yığınak yeri ve karargâh olarak seçilmiştir. İstanbul'un alınmasından sonra bu toprakların bir bölümü bağ ve bahçe tarımına ayrılmıştır. Büyük bir bölümü ormanlık ve fundalıklarla kaplı olan ilçe topraklarına 1927'de Bulgaristan'ın Filibe şehrinden göç eden ve yöreye ilk yerleşen göçmen gruplar yerleştirilmiş ve bu gruplar tarım için ayrılan bölgede bağcılık ve



hayvancılıkla geçimlerini sağlamaları için Velibey (Demirkapı), Ferhatpaşa ve Cicoz çiftlikleri kurulmuştur.

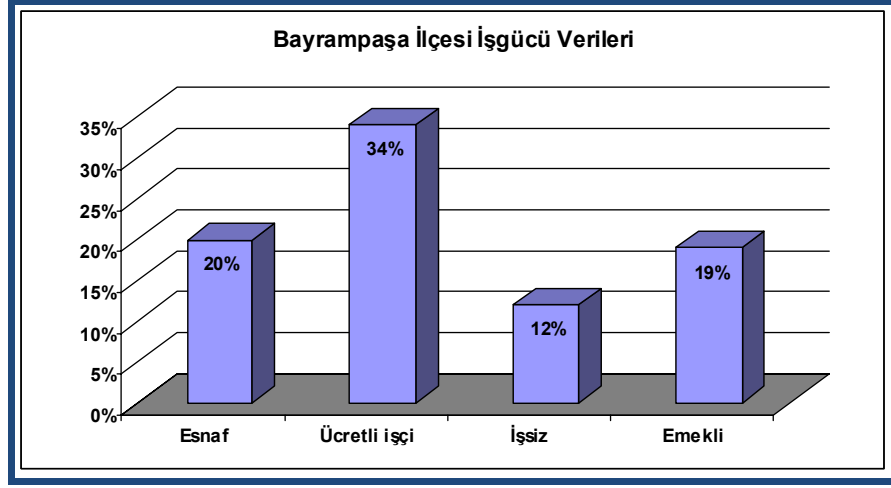
İstanbul halkının 1950'lere kadar mesire yeri olan ve gelenlerin istedikleri kadar üzüm yedikleri, ancak dışarıya çıkartamadıkları meşhur Numunebağları, Abdi İpekçi Caddesi ile O-1 Karayolu arasında bulunmaktaydı. Söz konusu bağlardan günümüze sadece “Numunebağ Caddesi” adı kalmıştır.

Bugünkü Bayrampaşa'nın ilk çekirdeğini oluşturan Sağmalcılar, Rami Bucağı sınırları içindeydi ve Maltepe Askeri Kışlası nedeniyle Kışla Arkası olarak da anılıyordu. 1927'den itibaren gruplar halinde Bulgaristan ve Yugoslavya'dan gelen göçmenlere ilaveten 1955'te İstanbul'un iki büyük caddesi olan Vatan ve Millet Caddeleri yapılırken evleri kamulaştırılan vatandaşların çoğunun Sağmalcılar Köyü'ne yerleşmesi sonucu nüfusun artmıştır. 1950' li yıllarda bölgede sanayileşme başlamış hızla inşa edilen fabrikalar nedeniyle ilçe sanayi bölgesine dönüşmüştür.

Yerleşik alanda konut fonksiyonunun, bina zemin katlarında ticaret ve imalathane fonksiyonları ile birlikte; üst katlarda ise daha yoğun olarak yer aldığı görülmektedir. Yoğunluğun en fazla olduğu alanlar Altıtepsi mahallesinin doğu, güneydoğu kesimleri, Orta mahallenin kuzey, kuzeybatı kesimleri, Abdi İpekçi Caddesi ile TEM otoyolu arasında Yenidoğan mahallesinin güney kesimleri, 50. Yıl Caddesinin güney kesimleri, Muratpaşa mahallesinin batı kesimi ve Kartaltepe mahallesinin güney ve kuzeydoğu kesimleridir.

İlçede iş ve çalışma yaşamında çalışanların %20'si esnaf, %34'ü ücretli işçilerden oluşmaktadır. Ayrıca %12 oranında işsiz, %19 oranında emekli tespit edilmiştir.(Grafik Çalışanlar genellikle sanayi sektöründe ve ücretli olarak çalışmaktadır. Ticaret alanlarında birim başına ortalama 2,75 çalışan düşmektedir. En fazla çalışan barındıran sektör, aynı zamanda en fazla birime sahip olan perakende satış (% 55 ) sektörüdür. Perakende satış, en çok günlük ihtiyaçları karşılamaya yönelik gıda ürünleri üzerinde yapılmaktadır. 1-3 kişi çalıştıran birimler % 79 oran ile en ağırlıklı payı almaktadır.

Çalışan ve birim adetlerine göre gıda sektöründen sonra göze çarpan mobilya ve ev eşyaları üzerine olan birimlerdir.



Kaynak: D.İ.E.1990, genel işyeri sayımı

**Grafik 4. 1 : Bayrampaşa İşgücü Dağılımı**

Sanayi alanlarında, Tekstil ( %26), ve makine sanayi, madeni eşya ( %31) sektörleri birim sayısına göre ilk sıraları almaktadırlar. 1-9 kişi çalıştıran küçük ölçekli sanayi birimleri, büyük ölçekli sanayi birimlerinden fazladır.

Değerleme çalışması yapılan dönüşüm alanı içinde çoğunlukla Makedonya, Arnavutluk ve Kosova'dan gelen göçmen aileler yaşamakta olup daha sonraki baskın grup Karadeniz bölgesinden gelen göçmenlerdir (Bayrampaşa Merkez Kentsel Dönüşüm Projesi Raporu 2008).

**Ekonomik Durum:** Bayrampaşa İlçesi'nde yaşayan nüfus, geçimini sanayi ve ticaretten sağlamaktadır. İlçenin geneli konut yerleşimlerinden oluşmakla birlikte belirli merkezlerde ticaret ve sanayi fonksiyonları toplanmıştır. Ticaret alanları ilçenin güney kesimleri ve Bayrampaşa Belediye Binası çevresinde konut yerleşimi ile birlikte yapılmış, sanayi alanları ise güney, güneydoğu ve doğu aksında yoğunlaşmıştır.

Küçük ve büyük sanayi işyerlerinin çalıştırdıkları işgücüne göre 1-9 kişi çalıştıran küçük ve orta işyerleri grubuna girmektedir.

Ticaret alanları ise ilçenin tamamında dağınık bir şekilde ve özellikle bina zemin katlarında bulunmakta olup üst katlar ağırlıklı olarak konut olarak kullanılmaktadır. Ticaret fonksiyonları genel olarak Bayrampaşa Belediye Binası çevresinde, Abdi İpekçi Caddesi, Demirkapı Caddesi, Esenler Caddelerinin uzantıları ile kısmen Yahya Kemal Caddesi ve İsmetpaşa Caddesi çevresinde yoğunlaşmaktadır.

İlçe genelinde zemin kat kullanımına göre tüm binaların %39.14'ünde ticaret fonksiyonu bulunmaktadır. Üst kat kullanımlarına göre ise binaların % 3.98'inde ticaret fonksiyonu görülmektedir. Zemin katlarında ticaret fonksiyonu bulunan binaların %10.19'unun üst katlarında da ticaret fonksiyonu görülmektedir.

İlçe'nin batısında, Kocatepe mahallesinde sebze ve meyve hali bulunmaktadır. İstanbul Gıda Toptancıları kooperatif binaları olarak adı geçen Mega Center, Bayrampaşa İlçesi'nin batısında, kuzey-güney istikametinde uzanan ana yol akslarının bağlantı noktalarında yer almaktadır. Mega Center, İstanbul Gıda Ürünleri İhtisas Gümrük Birliği ile otogarın batısında bulunan Bauhause, İkea ve Carrefoure alışveriş alanları, ilçenin önemli ticaret merkezleridir. İlçede semt pazarlarına ilaveten Belediye'nin açmış olduğu Yıldırım Mahallesinde Belediye Çarşısı adı altında bir semt pazarı da mevcuttur (Bayrampaşa Merkez Kentsel Dönüşüm Projesi Raporu 2008).

#### 4.2.5 Demografik Durum

Bayrampaşa İlçesi'nin nüfus gelişimi incelendiğinde; sürekli artan bir nüfusa sahip olduğu görülmektedir. Ancak İstanbul nüfusundan aldığı payın sürekli düşüş göstermesi; nüfus artış hızının İstanbul nüfus artış hızının altında kalması ve kente göç eden nüfusun zaman içerisinde kentin çeperlerine doğru yönelmesi ile açıklanabilir.

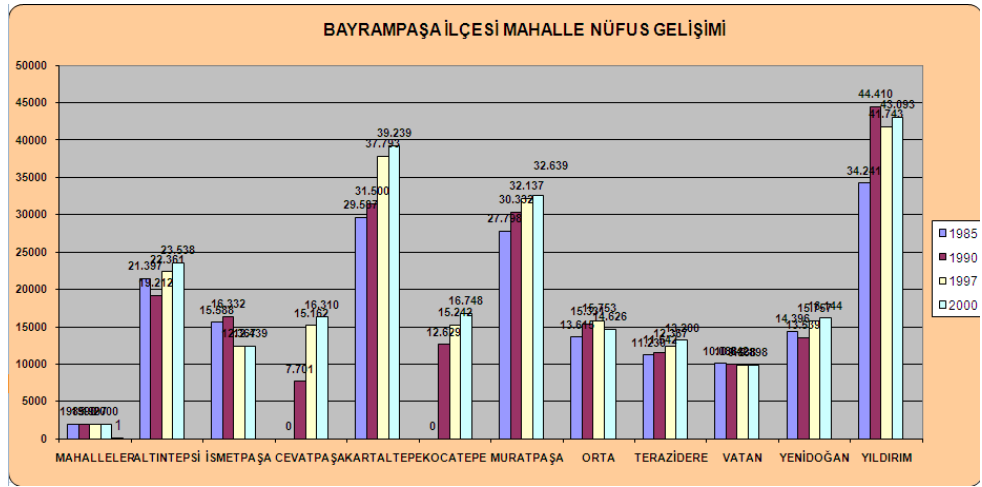
T.C. BAŞBAKANLIK TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU							
ADERSE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI							
İlçelere Göre Köy ve Şehir Nüfusları							
İL	İLÇE		TOPLAM			ŞEHİR	
		Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	Bayrampaşa	272,196	138,295	133,901	272,196	138,295	133,901
	Toplam	272,196	138,295	133,901	272,196	138,295	133,901

Kaynak: TÜİK

**Tablo 4. 2: Bayrampaşa Cinsiyet Gruplarına Nüfus Göre Dağılım Tablosu**

1970 yılında İstanbul nüfusunun %4,11'ini oluşturan Bayrampaşa, 2000 yılında %2,44'lük bir paya sahip olmuştur.

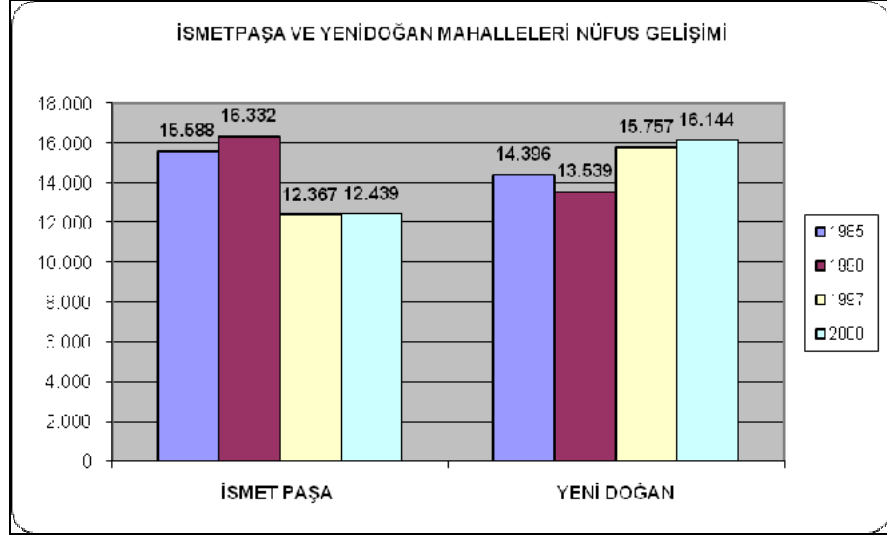
Bayrampaşa ilçesi, nüfus yoğunluğu açısından, yıllara göre artan değerlere sahiptir. İstanbul'un en yüksek yoğunluk değerine sahip ilçelerinden birisidir. 1970 yılında yoğunluğu 130 ki/ha iken 2000 yılında 259 ki/ha yoğunluk değerine ulaşmıştır.



Kaynak-TÜİK

**Grafik 4. 2: Bayrampaşa Mahalle Nüfus Gelişimi**

Bayrampaşa ilçesinde nüfus açısından en yoğun mahalle Yıldırım Mahallesi olup, ardından Kartaltepe ve Altıntepsi Mahalleleri gelmektedir. Dönüşüm alanının bulunduğu İsmetpaşa ve Yenidoğan Mahalleleri orta sıralarda bulunmaktadır.



Kaynak-Tuik

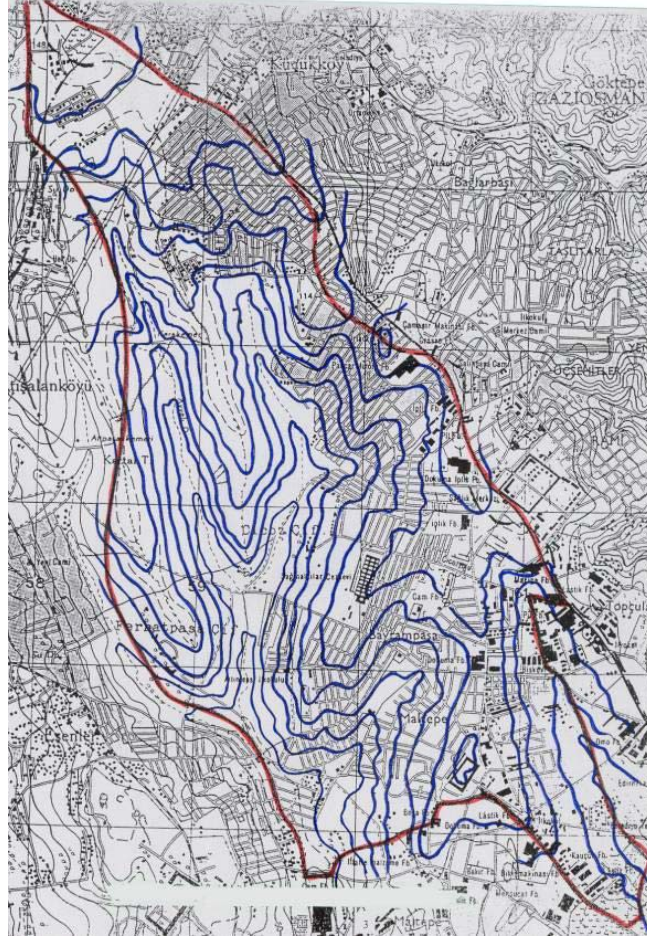
**Grafik 4. 3:İsmetpaşa ve Yenidoğan Mahalleleri Nüfus Gelişimi**

İsmetpaşa Mahallesi 1985 ile 1990 yılları arasında nüfus artışı yaşanırken 1990-1997 yılları arasında azalmış 1997-2000 yılları arasında ise sabit kalmıştır. Yenidoğan Mahallesi ise 1985-1990 yılları arasında azalma görülürken 1990-1997 yılları arasında artış olmuştur ([www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr) Erişim tarihi : 23.03.2010).

#### 4.2.6 Jeolojik ve Topoğrafik Durum

Bayrampaşa İlçesi'nde topografya şekilleri daha enleş, vadiler daha yatık ve topografya genellikle olgun bir karakter göstermektedir. Deniz seviyesinden yükseklik yüzeyde 145 m'ye ulaşır. Yükseklik güneye doğru yavaş yavaş azalır. Kuzeybatıdaki tepelik alan, Cicoz Deresine doğru yükseklik kaybederek dere kenarında 30 m'ye iner.( Bayrampaşa Kentsel Dönüşüm raporu 2008).

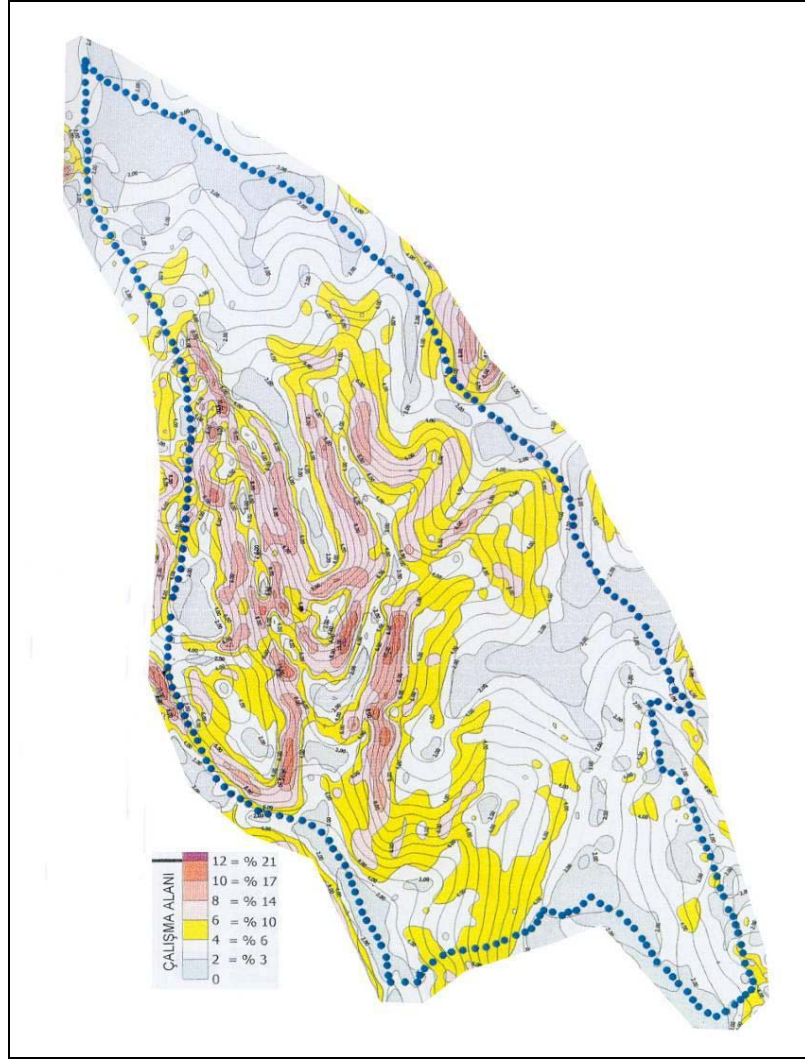
**Harita 4. 7: Bayrampaşa ilçesi Topoğrafya durumu**



Kaynak: Bayrampaşa İlçesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planları, İzah Raporu ,  
Bayrampaşa Belediye Başkanlığı

Yerleşmeler genellikle % 0-15 eğimli arazi üzerinde oluşmuştur . %20 eğimi aşan arazi üzerinde çok az yerleşme alanı vardır. Bayrampaşa'da %0-15 arasında eğime sahip yerler geniş bir alan kaplar. Terazidere, Vatan Mahallesi, Orta Mahalle, Yenidoğan Mahallesi, Muratpaşa ve Kocatepe, Cevatpaşa ,Yıldırım Mahalleleri %15 eğimde kurulmuştur (Bayrampaşa Belediye Başkanlığı, Bayrampaşa İlçesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planları, İzah Raporu).

Harita 4. 8: Bayrampaşa-Eğim Durumu



Kaynak: Bayrampaşa İlçesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planları, İzah Raporu, Bayrampaşa Belediye Başkanlığı

Bölgenin jeolojik durumuna bakıldığı zaman Bayrampaşa Belediyesi verilerinden yapılan analizlere göre bu bölge Trakya Formasyonundan oluşmaktadır.

Yerleşime uygun alanlarda, yapılaşmayı olumlu yönde etkileyen faktörler aşağıda sırayla anlatılmıştır.

- Bu alanlarda, aktif veya potansiyel anlamda heyelanlar bulunmamaktadır.
- Doğal şevler stabil durumdadır.
- Temellerde yeraltısuyu problemi yoktur.
- Taşıma kapasitesi yetersizlikleri bulunmamaktadır.
- Yapı temellerinde oturma problemleri beklenmemektedir.

- Bu bölge içinde genel olarak araştırma çukuru/sondajlı, jeolojik ve jeofizik yöntemler ile üstteki örtü veya dolgu tabakasının kalınlığı belirlenerek, temel derinliği ve temel tipi tespit edilmelidir. Üst kesimlerdeki dolgu zemin, temel altlarından kaldırılmalıdır.

- Bina temelleri farklı birimler üzerine oturtulmamalıdır. Temellerin taşıyıcı birim olan ana kayaya oturtulması sağlanmalıdır.

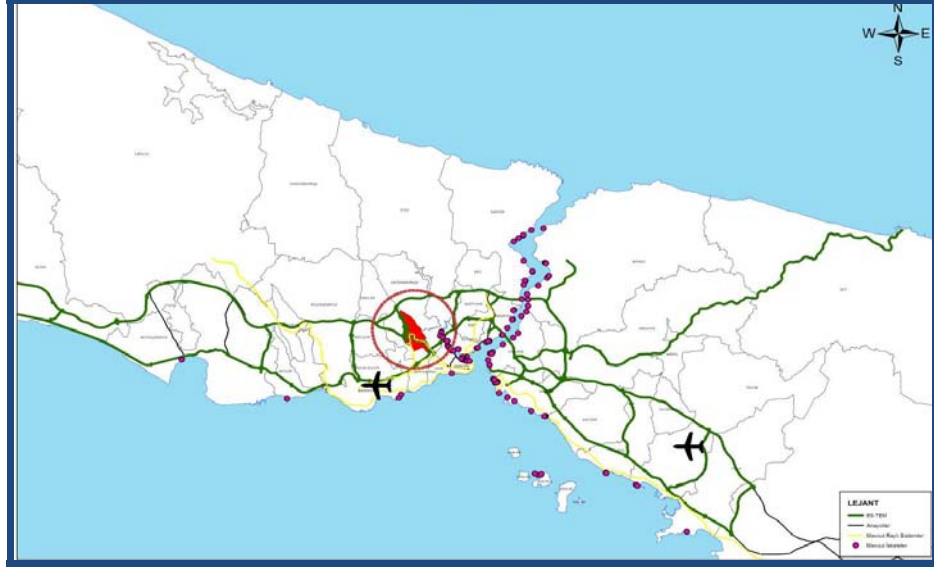
- Kontrollü kazı yapılmalı, derin kazılarda gerekli önlemler alınmalıdır (İBB, Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü Bayrampaşa Kentsel Dönüşüm Projesi Raporu 2008)

#### **4.2.7 Ulaşım ve Altyapı Durumu**

İstanbul'un Avrupa yakasında tarihi yarımada'nın bitişiğinde konumlanmış Bayrampaşa İlçesi, ulaşım açısından stratejik bir noktada bulunmaktadır. Karayolu ve raylı sistem olmak üzere iki farklı ulaşım olanağı bulunmaktadır. İlçeye Edirnekapı-Şehitlik tüneli çıkışında E-5 karayolu TEM bağlantı yolu üzerinden veya Topkapı, Cevizlibağ'dan kuzeye doğru çıkılarak ulaşılabilir. Ayrıca hafif metro ile de ulaşım imkanı söz konusudur. Bölgede toplu ulaşım, İETT otobüsleri, özel minibüsler ve Aksaray-Otogar-Esenler ve Aksaray-Otogar-Havalimanı hattında çalışan hafif metro ile sağlanmaktadır. Ayrıca TEM otoyolundan Bayrampaşa'ya giriş ve çıkış bağlantı yolları bulunmaktadır. Deniz ve Havayolu ulaşımı ise fazla uzak olmayıp birer vasıta ile ulaşılabilir.

**Harita 4. 9: Ana Ulaşım Arterleri ve noktaları**





Kaynak: İBB Coğrafi Bilgi Sistemi Verileri 2009-2010

**Karayolu Ulaşımı:** Metropol ölçekte ulaşım kademelenmesinde Bayrampaşa ilçesi için en önemli arter TEM bağlantı yoludur. Metropol için önemli bir rol oynayan bu arter ilçenin güney kesiminden geçmekte ve yaklaşık 4,62 km'lik bir kesimi kat etmektedir. Dolayısıyla TEM bağlantı yolu I. Derece ulaşım aksı durumundadır.

Bölgede diğer önemli arterler doğu sınırını oluşturan Eski Edirne Asfaltı-Rami-Kışla Caddesi, Arnavutköy, Habipler - E-5 karayolu bağlantısını sağlayan ulaşım aksları ve Esenler – Metris bağlantı yoludur. Bu akslar, 2. derece akslardır.

Şehir içi ulaşımı sağlayan, 3. derece akslar ise 24 m'lik yeni yol, 100. yıl caddesi, 50. yıl caddesi, Akpınar caddesi, Abdi İpekçi caddesi ve devamındaki Numunebağ caddesi, Maltepe caddesi ve Ali Fuat Başgil caddesidir.

İsmetpaşa ve Yenidoğan Mahallelerinde bulunan Dönüşüm alanı ise Tem bağlantı yolunun kuzey ve güney kısımlarında yer almakta olup bağlantı yolu dönüşüm alanını ikiye ayırmaktadır. Bağlantı yolundan İsmetpaşa Caddesi'ne ve Üsküp Caddesi'nden bağlantı yoluna direk katılım sağlanabilmektedir.

Dönüşüm alanındaki ana ulaşım aksları İsmetpaşa Mahallesi'nde İsmetpaşa Caddesi, Yenidoğan Mahallesi'nde ise Yahya Kemal Caddesi ve Atışalanı Caddesi'dir her iki mahalle arasındaki bağlantı batıda Kenar Sokak, doğuda ise Maltepe Hastane caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

Demiryolu ulaşımı: İstanbul'un önemli ulaşım araçlarından biri olan Aksaray-Havaalanı hafif metro hattının bir bölümü Bayrampaşa sınırları içerisinde kalmaktadır. Metro hattı ilçeye güneybatıdan TEM otoyoluna paralel olarak, batıda otogarı kapsayacak şekilde; güneybatı kesiminde yaklaşık ilçe sınırını izleyerek dolaşır. Yenidoğan, İsmetpaşa, Kocatepe, Altıntepsi mahallelerinden geçen metro hattının, Bayrampaşa, Sağmalcılar, Kocatepe, Otogar istasyonları ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

Deniz yolu ulaşımı: Bayrampaşa ilçesi'nin denize kıyısı bulunmamakla birlikte, konum itibarıyla haliç ve Marmara denizi kıyısında bulunan iskelelere toplu taşıma ile kısa zamanda ulaşmak mümkündür. Bu anlamda en yakın iskeleler, Eminönü, Yenikapı, Eyüp, Zeytinburnu ve Bakırköy İDO ve Vapur iskelelerine ulaşılabilir.

Hava ulaşımı: Bayrampaşa'dan Atatürk Havalimanına raylı sistem ve karayolu ile ulaşılabilir. Raylı sistem ile Sağmalcılar durağından 12 durak sonra 15-20 dakikalık bir sürede Atatürk Havalimanına ulaşmak mümkündür bu İstanbul için yakın sayılabilecek bir mesafe olarak kabul edilebilir. Karayolu ile ise trafik yoğunluğuna göre 20 dakika ile 45 dakika arasında ulaşmaktadır. Bir diğer Havalimanı olan Anadolu yakasındaki Sabiha Gökçen Havalimanı ise oldukça uzak bir mesafede olup en kısa Tem otoyolu vasıtası ile ulaşılabilir.

#### **4.2.8 Çalışma Alanının Mevcut Arazi Kullanımı**

Çalışma alanının; güneyinde Bayrampaşa stadyumu, kuzeybatısında Bayrampaşa cezaevi, kuzeyinde Kaymakamlık, Adliye ve Bedaş gibi kamu kurumları bulunmaktadır. TEM bağlantı yolu ortasından geçerek ikiye ayırdığı çalışma alanı kuzeyde İsmetpaşa mahallesi, güneyde ise Yenidoğan mahallesi'nin bir parçasını kapsamakta, kuzeyde İsmetpaşa Caddesi, güneyde ise Yahya Kemal ve Atışalanı Caddelerinin çevrelediği bölgeden oluşmaktadır.

TEM bağlantı yolunun kuzey kesiminden yola paralel olarak ilerleyen Aksaray-Havaalanı Hafif Metro Hattı bulunmaktadır. Hafif Metro Hattının çalışma alanının orta noktasında bir istasyonu (Sağmalcılar) bulunmaktadır.

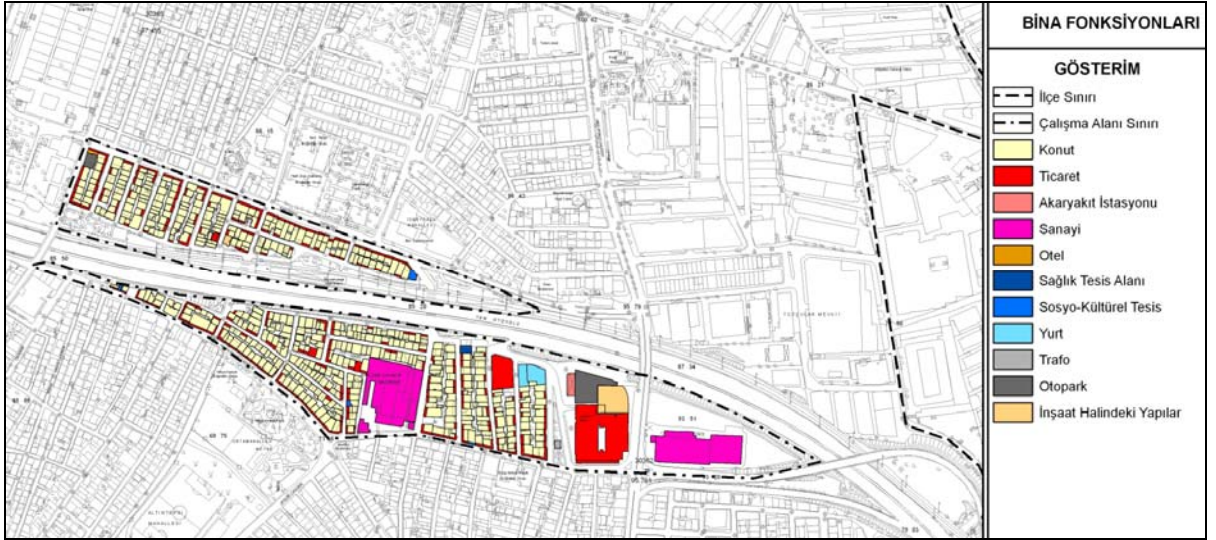
Çalışma alanında toplam 547 adet bina bulunmaktadır. Genel kullanımı konut alanları oluşturmaktadır. Alanın kuzey-doğu kesiminde bulunan cezaevi nedeniyle, bu kesimlerde ve özellikle İsmetpaşa Caddesi boyunca ticaret gelişmiştir. Buradaki ticari aktiviteler genellikle cezaevine yönelik günibirlik perakende ticari birimlerden oluşmaktadır. Bununla birlikte tekstil ve konfeksiyonda önemli yer tutmaktadır. Ticaret, İsmetpaşa Caddesinde gelişme gösterirken, bu kesimlerde saçaklanarak ara sokaklarda da gözlemlenmektedir. Ancak bu kesimlerde daha çok depo gibi kullanımlara daha sıklıkla rastlanmaktadır. Ticari birimler genellikle konut altında olmakla birlikte nadiren 2. ve 3. katlara çıktığı gözlenmektedir. Güneyde ise Yahya Kemal ve Atışalanı Caddelerinde ticari birimler söz konusudur. Bununla birlikte güney kesimde özellikle tekstil ve konfeksiyon atölyelerinin yer aldığı Çizmeci Hanı yer almaktadır. Hanın kuzeyinde katlı otopark mevcuttur. Yine güney kesimde Mısırlı Çorap Çamaşır ve İplik Fabrikası ile Kadife dokuma fabrikası bulunmakta; bunlardan kadife dokuma fabrikası günümüzde çalışmamakta, diğeri ise kapasitesinin altında üretime devam etmektedir. Aşağıda çalışma alanına ait mevcut durumu gösterir ulaşım bağlantıları, yapı kalitesi, bina fonksiyonları, bina kat adetleri, bina yapım cinsleri, imar hakları (TAKS değerleri) analiz haritaları bulunmaktadır.

**Harita 4. 10: Çalışma alanı mevcut ulaşım ağı haritası**



Kaynak: İBB Coğrafi Bilgi Sistemi Verileri 2009-2010

**Harita 4. 11 :Çalışma alanı mevcut bina fonksiyonları haritası**



Kaynak: İBB Coğrafi Bilgi Sistemi Verileri 2009-2010

**Harita 4. 12: Çalışma alanı mevcut bina kat adetleri haritası**



Kaynak: İBB Coğrafi Bilgi Sistemi Verileri 2009-2010







uygulanıp, aykırı hükümlerinin bu plan çerçevesi içinde revize edilmesi” önerilmektedir.

Söz konusu çalışma alanı “ Sanayiden Hizmete Dönüştürülecek Alanlar”, “M.İ.A Alanları”, “Toptan Ticaret Alanları”, “Şehir ve Çevre Park Alanları” ve “Konut Alanları” lejantında kalmaktadır.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar Proje Daire Başkanlığı Planlama Müdürlüğünce hazırlanıp 21.03.2003 tarihinde tasdik olan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar planları, 1995 tasdikli 1/50.000 ölçekli İstanbul Metropolitan Nazım Planı’nı esas alarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü’nün 17Ağustos Marmara Depremi sonrası yayımladığı genelgeler ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, bölgeye ait 07.09.1981 tasdik tarihli 1/50.000 ölçekli Nazım İmar Planı dikkate alarak 21.03.2003 onanlı Bayrampaşa Revizyon Nazım İmar Planını hazırlanmış ve tasdik edilmiştir. Bunun sonrasında plana yapılan itirazlar sonucunda 21.09.2004 tarihinde Büyükşehir Belediyesi’nce tasdik olan Revizyon Nazım İmar Planı değişikliği yapılmıştır (Bayrampaşa Belediye Başkanlığı, Bayrampaşa İlçesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planları, İzah Raporu).

#### PLAN NOTLARI

21.11.2005 Tasdik Tarihli 1:1000 Ölçekli Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar Planı Notları İle 17.07.2006 Tarihli ve 22.09.2006 Tarihli İmar Plan Tadil Notları:

#### GENEL HÜKÜMLER:

Bu plan, raporu ile geçerlidir.

Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

Yürürlükteki deprem, sığınak, otopark yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Planlama alanının tamamı Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü’nce hazırlanan Türkiye Deprem Bölgesi Haritası’nda 2. (ikinci) derece deprem bölgesinde kalmaktadır. Ancak bölgenin zemin yapısı ele alındığında 1. (birinci) derece deprem parametresi kullanılacaktır.

Parsel bazında zemin etüdü yapılmadan uygulama yapılamaz.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 7269 sayılı yasanın 2. maddesine göre incelenen ve 14.12.2000 tarihinde onanan Jeolojik / Jeoteknik etüt ve etüt raporlarında açıklanan hususlara uyulacaktır. Ancak, Revizyon uygulama İmar Planlarında h:15.50 (5 kat) üstünde yapılaşma hakkı verilen parsel ve adalar ile h:Serbest yapılaşma hakkı verilen adalara hazırlanacak Jeolojik – Jeoteknik ve yerleşime uygunluk haritaları Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca tasdik edilmeden uygulama yapılamaz.

Planlama alanının tamamında deprem sonrası kullanımı zorunlu olan tehlikeli madde içeren, insanların uzun süreli ve yoğun bulunduğu değerli eşyanın saklandığı her türlü eğitim, kültür, sağlık, dini, askeri, resmi, idari, haberleşme, iletişim, enerji, ulaşım vb. tesis alanlarında kamuya ait her türlü yapılarda parsel ölçeğinde jeolojik, jeoteknik etüt raporları yapılmadan uygulama yapılamaz.

Eğitim, sağlık, kültür, dini tesis, resmi (itfaiye, emniyet, telefon, santral merkezi, TEAŞ, TEDAŞ, katlı otopark vb.) kamuya ait donatı alanlarında çevre yapılaşma koşullarını aşmamak koşulu ile, İlçe Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Ticaret alanlarında ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda belirtilen yapılaşma koşullarına ve İlçe Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre "Özel Eğitim Tesisleri, Özel Sağlık Tesisleri, Özel Katlı Otopark" yapılabilir.

Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği'ne uyulacaktır.

Planda özel bir hüküm getirilmemişse, TAKS ve KAKS değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır.

Planda gösterilen katlı otoparklar ile zemin altı otoparklar kamuya ait genel otoparklardır.

Yeşil alan, spor alanı, meydan ve yol gibi kamuya açık alanların zemin altları ilgili kurumların uygun görüşleri alınarak Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararıyla zemin altı otopark yapılabilir.



Planlama alanında; belediyesince açık alan, yeşil alan gibi yerlerin uygun noktalarında ilgili kuruluşların uygun görüşlerinin alınması ve helikopter alanı yönetmeliğine uymak koşulu ile kamuya ait helikopter iniş ve kalkış pisti (helikopter alanı) ayrılabilir.

Planlama alanından geçen kamulaştırma şeridi 10.00m. olan NATO Petrol Boru Hattı'nın kamulaştırma sınırından yapı çekme mesafesi 5.00m.'dir.

Enerji Nakil Hattı ve bunların koruma kuşağında kalan parsellerde ilgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

İSKİ, BEDAŞ, P.T.T. vb. kamu kuruluş alanlarında kalan parsellerde ilgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Yeşil alan olarak ayrılan alanlarda ancak ilgili kurumların görüşü doğrultusunda trafo yaptırmaya, ilçe belediyesi yetkilidir.

Tescilli yapılarda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu görüşüne göre uygulama yapılacaktır.

Tarihi nitelikteki ağaçlar, ağaç revizyonuna tabi tutularak korunacaktır.

Sit alanlarında, 2863 sayılı yasa hükümlerine ve II numaralı Koruma Kurulu'nun 03.03.2004 tarih, 6880 sayılı kararına göre uygulama yapılacaktır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca uygulama yapılacak olan alanlarda 18. Madde uygulaması yapılmadan ruhsat işlemlerine başlanamaz. Uygulama sınırlarını belirlemeye ilgili belediyesi yetkilidir.

Revizyon Uygulama İmar Planları bütünündeki her park alanı içerisinde 1 adeti geçmeyen tabanda max 50 m<sup>2</sup>'lik h:4.50 m (1 kat)yi aşmayan büfe, çayhane, v.b tesisler yaptırmaya ve yerini tayin etmeye ilçe belediyesi yetkilidir.

## **II. YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ**

Çekme ve çatı katı yapılamaz; ancak çatı arası piyesi yapıldığı takdirde son kat döşemesi kademelendirilemez, çatı son kat döşemesine oturtulacaktır.

Çıkmalar tüm yapılarda ve ilave katlarda;9.00 m.'den geniş yollarda, Ön bahçeli nizamlarda, teşekkül istikametini sağlamak şartıyla max. 1.50 m. çıkma verilebilir. Çıkma boyu imar istikametini max. 1.00 m geçebilir.

Ön bahçesiz nizamlarda, teşekkül istikametini sağlamak şartıyla max. 1.00m çıkma verilecektir.

9.00m.'den dar yollarda; Ön bahçeli nizamlarda ön bahçe mesafesi dahilinde, imar istikametinin gerisinde kalmak kaydı ile ve teşekkül istikametini sağlamak şartıyla max. 1.50m. çıkma verilebilir.

Ön bahçesiz nizamlarda çıkma verilmeyecektir.

Binalara kot verilmesinde İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerli olacaktır.

KAKS belirlenmiş planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan 1. bodrum kat iskan edilebilir. KAKS hesabına dahil edilecektir. Birden fazla bodrum kat çıkması durumunda İstanbul İmar Yönetmeliği'ne uyulacaktır.

Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların birbirlerine olan mesafeleri: Ayrık nizama tabi binalarda her bina için imar planı ve yönetmelikte belirlenen yan bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz. Bitişik nizama tabi parsellerde her bina için imar planı ve yönetmeliğinde belirlenen arka bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.

Plan ile kadastral paftanın farklı olduğu yerlerde kadastral sınır esas alınacaktır. Tecavüzlü binaların olması halinde sınır tashihi yapılabilir. Bu durumlarda ifraz şartı aranmayacaktır.Tecavüzün giderilmemesi halinde tecavüzlü kısım artık parsel olarak belediyesine hibe edilerek tecavüz giderilecektir. Tecavüz giderilmeden uygulama yapılamaz.

İmar planının tasdikinden evvel ruhsatlı yapılmış olan mevcut binalar ile 2981 ve 3290 sayılı yasalar ile ruhsata bağlanmış ancak planda belirtilen arka blok çizgisini geçmeyen binalarda yapılacak ilave katlar, imar istikametine ve komşu parselde tecavüzlü olmaması koşulu ile, gerekli tahkikatı yapmak şartıyla imar planının öngördüğü irtifaya kadar ilave kat yapılabilir.

Kısmi bodrum kat yapılamaz. Ancak dilatasyon ile ayrılmak kaydı ile yapılabilir. I, II, III no'lu bölgelerde temel derinliği hususunda 14.12.2000 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından tasdik edilen Jeolojik / Jeoteknik etüt ve etüt raporları dikkate alınacaktır. III-A nolu bölgenin zemin etüt raporları 14.12.2000 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce tasdik edilen zemin etüt raporuna göre, ayrıntılı etüt alanının tamamında yapılacaktır. Zemin etüt raporlarının tetkiki ve görüşü İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Zemin ve Deprem İnceleme Müdürlüğü'ne yapılacaktır.

Köşe başı veya iki yola cepheli parsellerde parsele farklı irtifa ve fonksiyon getirilmesi halinde, planda gösterilen kademe hattı geçerlidir.

Minimum bina cephesi 6.00m.'dir. Blok başlarında yan bahçe bırakılması halinde bina cephesi 6.00m.'nin altına düşerse, 6.00m. bina cephesi sağlayana kadar yan bahçe mesafesi 2.00m.'nin altına düşmemek üzere azaltılabilir.

**EK PLAN NOTU:** Donatı alanlarında min. çekme mesafesi 2.00m'dir.

Minimum bina derinliği 9.00m.'dir. Planda arka bahçe mesafesi belirtilen durumlarda arka bahçe mesafesi çıktıktan sonra, bina derinliğinin 9.00m.'den az kalması halinde, arka bahçe herhangi bir noktada 1.00m.'den az kalmamak koşulu ile bina derinliği 9.00m.'ye kadar artırılır. Parsel derinliği 7.00m. ve daha az olan parsellerde, parsel derinliğince bina izni verilir.

Cephesi 6.00m.'den az parsel oluşturulamaz. Ada bütünlüğünü bozacak şekilde ifraz yapılamaz. Köşe başı ve iki yola cepheli parsellerde ifraz edilmesi durumunda arka imar hattı çizgisi yeniden düzenlenecektir.

Plan imar istikameti esastır. Ancak; Ön bahçeli nizamlarda çoğunluk ruhsatlı teşekkül oluşmuşsa, imar istikametine tecavüzlü olmamak şartıyla ön teşekküle uyulur. Ön bahçesiz nizamlarda çoğunluk ruhsatlı teşekkül imar istikametinin gerisinde oluşmuş ise, imar istikameti ön teşekküle çekilir.

Planda belirlenmiş yol genişliğine uyulacaktır. Çizilmiş yol genişliği fazla ise mevcut genişlik muhafaza edilecektir.

TCK sınırına rastlayan parsellerde ilgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır. TCK kamulaştırma çizgisinden yapı çekme mesafesi konut alanlarında 5.00m., diğer konut dışı ticaret, ticaret+hizmet alanlarında 25.00m.'dir. Parselin önünde plan yolu bulunması halinde çekme mesafeleri için Karayolları'ndan kurum görüşü istenmeyecektir.

Planda TAKS, KAKS ve Emsal değeri yazılan parsellerde avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Planda tevhit şartlı parsellerde, her iki parselde de müstakil yapılaşmaya elverişli olması halinde, tevhit şartsız imar durumu verilebilir.

(S) parselin yüz aldığı yolu gösterir. Planda (S) işareti bulunan yapı adalarında işaretli yoldan yüz almayan parsel ihdas olunamaz. (S) işareti gösterilmemiş tek sıra parsellerden oluşan yapı adalarında İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ilgili yönetmelikleri ve İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

### **III. FONKSİYON ALANLARI:**

#### **KONUT ALANLARI**

Yapı adalarındaki tek bir yuvarlak içinde yapı düzeni (nizamı) belirlenmiş ise adanın tüm yollarından cephe alan parsellerinde bu yapı düzeni uygulanır. Birden fazla yuvarlak içinde yapı düzeni (nizamı) belirlenmiş ise bu yuvarlaktan çizildiği yol boylarından cephe alan parsellere bu yapı düzeni uygulanır. Ancak plan bütünündeki konut adalarının tamamında yapı düzenine uygun bloklar önerilmiş ve adalar üzerine çizilmiştir. Hem yapı düzeni, hem de blok önerilmiş olan adalarda anlaşılmayan hususlarda İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği geçerlidir.

Konut alanlarında ifrazen 100 m<sup>2</sup>'den küçük parsel oluşturulamaz. İfraz sureti ile yola cephesi olmayan parsel oluşturulamaz. Mevcut parsellerde daha uygun şartlar meydana getirmek ve uygulamayı kolaylaştırmak için sınır tashihi mahiyetindeki yapılacak tevhit ve ifraz işlemlerinde, bu parsel büyüklüğü şartı aranmayacaktır. İki yola cepheli parsellerde ada bütünlüğü bozucu ifraz yapılamaz.

Konut alanları içinde kalan ancak 2981 ve 3290 sayılı yasalardan istifade eden mevcut sanayi kuruluşları ticaret, ticaret+hizmet olarak faaliyetlerine devam edeceklerdir. Ancak yapıların mimari ve statik konumunu değiştirecek, tevziine ve kat ilavelerine güç arttırımı ve nitelik değişikliğine izin verilmeyecektir.

Konut alanlarında bitişik ve blok nizamına tabi parsellerde bina derinliği 20.00 m.'yi geçmeyecektir. Köşe başı olmayıp, iki yola cepheli parsellerde bina derinliği 40.00 m.'ye kadar bina yapılabilir.

#### **TİCARET ALANLARI:**

Ticaret Alanlarında;

İş merkezi, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, otel, motel vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ile lokanta, restoran gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar ile istendiğinde zemin üstü konut yapılabilir.

Yapılaşma Şartları:

2000 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde;

TAKS<sub>max</sub>:0.40, KAKS<sub>max</sub>:2.00'dir. H=Serbest

TAKS<sub>max</sub> ve KAKS<sub>max</sub> değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır.

Bu parsellere çekme mesafeleri çizilmiş ve ölçüleri plan üzerinde belirlenmiştir. Çekme mesafeleri içinde, TAKS ve KAKS dahilinde blok ebatları serbesttir.

2000 m<sup>2</sup>'nin altında parsel oluşturulamaz.

Avan proje ilçe belediyesince onaylanacaktır.

2000 m<sup>2</sup>'den küçük parsellerde ise;

Yapılaşma koşulları planda gösterilmiş olup, bu yapılaşma koşullarına uygun blok şekilleri ve yapı nizamları belirlenmiştir. İfrazen 150 m<sup>2</sup>'den küçük parsel oluşturulamaz. İfraz sureti ile yola cephesi olmayan parsel oluşturulamaz.

#### **TİCARET+HİZMET ALANLARI:**

Ticaret + Hizmet Alanlarında;

İş merkezi, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, otel, motel vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri

ile lokanta, restoran gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar, kirlenici olmayan ileri teknoloji kullanan hizmet ağırlıklı sanayi tesisleri ve küçük sanatlar yer alabilir.

**Yapılaşma Şartları:**

2000m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde; TAKS<sub>max</sub>:0.40, KAKS<sub>max</sub>:2.00'dir.H:SERBEST  
TAKS<sub>max</sub> ve KAKS<sub>max</sub> değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Bu parsellere çekme mesafeleri çizilmiş ve ölçüleri plan üzerinde belirlenmiştir.

Çekme mesafeleri içinde, TAKS ve KAKS dahilinde blok ebatları serbesttir.

2000 m<sup>2</sup>'nin altında parsel oluşturulamaz.

Avan proje ilçe belediyesinde onaylanacaktır.

2000 m<sup>2</sup>'den küçük parsellerde ise;

Yapılaşma koşulları planda gösterilmiş olup, bu yapılaşma koşullarına uygun blok tespitleri yapılmıştır.

İrtifa H<sub>max</sub>:11.50m.'yi geçemez.

İfrazen 500 m<sup>2</sup>'den az parsel oluşturulamaz.

**TOPTAN TİCARET ve DEPOLAMA ALANLARI:**

Toptan Ticaret + Depolama Alanları'nda; (Hal Tesisleri Alanı)

Toptan ticaret, alışveriş, büro ve merkezleri ile sebze, meyve ve depolama alanları yer alacaktır.

**Yapılaşma şartları;**

TAKS<sub>max</sub>: 0.50, KAKS<sub>max</sub>: 1.00, H(max): SERBEST

Bütün adalarda TAKS<sub>max</sub> ve KAKS<sub>max</sub> değerleri gösterilmiştir.

Adalara çekme mesafeleri çizilmiş ve ölçüleri ada üzerinde gösterilmiştir.

TAKS<sub>max</sub> ve KAKS<sub>max</sub> değeri net parsel üzerinden hesaplanacaktır.

Avan proje İlçe Belediyesi'nce onaylanacaktır.

**TİCARET, TOPTAN TİCARET, DEPOLAMA VE GÜMRÜK ALANLARI'NDA;**

(İstanbul Gıda Toptancıları İmalat Sanayi Depocuları Toplu İşyeri)

Ticaret Alanlarında; İş merkezi, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, otel, motel vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ile lokanta, restoran gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları,

banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar ve imalat fonksiyonu ile zemin üstü konut ile yer alabilir.

Toptan ticaret ve depolama alanları; Toptan ticaret, alışveriş, imalat, büro ve merkezleri ile sebze, meyve ve kuru gıda depolama alanlarıdır.

Ticaret depolama ve gümrük alanlarında; İş merkezleri, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, otel, motel... vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri, lokanta, restaurant gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar ile depolama, gümrük alanları ve imalat fonksiyonu ile zemin üstü konut fonksiyonu yer alabilir.

Yapılaşma şartları;

Bu bölgedeki tasdik sınırı içerisindeki alanlar esas alınmak üzere E= 1.50 ve h: Serbest olarak bulunacak toplam inşaat alanına göre işlem yapılacaktır. Buna göre; toplam inşaat alanı, planda belirtilen değişik tüm fonksiyonların toplamıdır. (Dini tesis alanları ile yol ve otoparklar hariçtir) Emsal, brüt alan üzerinden hesaplanacaktır.

Avan proje İlçe Belediyesi'nce onaylanacaktır.

Donatı Alanları kamuya terk edilmeden uygulama yapılamaz.

#### **AKARYAKIT İSTASYONLARI:**

Tüm akaryakıt istasyonu alanlarında;

TAKS / KAKS:0.30 / 0.60 olup ön, arka, yan bahçe mesafeleri 5.00m.'dir.

İlgili Kuruluş Görüşleri alınarak, Gayri Sıhhi Müessese ve Karayolları yönetmeliklerine uyulacaktır.

#### **OTOGAR KOMPLEKSİ ALANI:**

Otogar Kompleksi Alanında İlçe Belediye Başkanlığı'nca uygun görülecek avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Jeolojik ve Jeoteknik etüd raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

1/1000 ölçekli planlar onanmadan uygulama yapılamaz.

Açıklanmayan hususlarda mer'î plan şartları geçerlidir.

G1,G2,G3,G4 olarak belirtilen gelişme alanlarında kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. Bu alanların kamu eline geçmesine müteakip gelişme alanlarında da Otogar Kompleks Alanı hükümleri geçerlidir.

#### **OTOGAR KOMPLEKSİ İÇERİSİNDE**

Hızlı Tramvay Hattı, Metro Hattı ve İstasyonu, Şehiriçi Otobüs Durakları ve Taksi Durakları, Otobüs Acentaları Bekleme, Hizmet ve Ofis Birimleri ile Peronlar vb., Ticaret alanlarında kafe, pastane, lokanta, banka, hediyelik eşya vb., Hizmet alanlarında otobüs tamir bakım servis alanları, katlı otopark, otel, motel vb., Yönetim alanlarında güvenlik, zabıta, idari birimler, teknik birimler, hizmet binaları kullanımları yer alabilir.

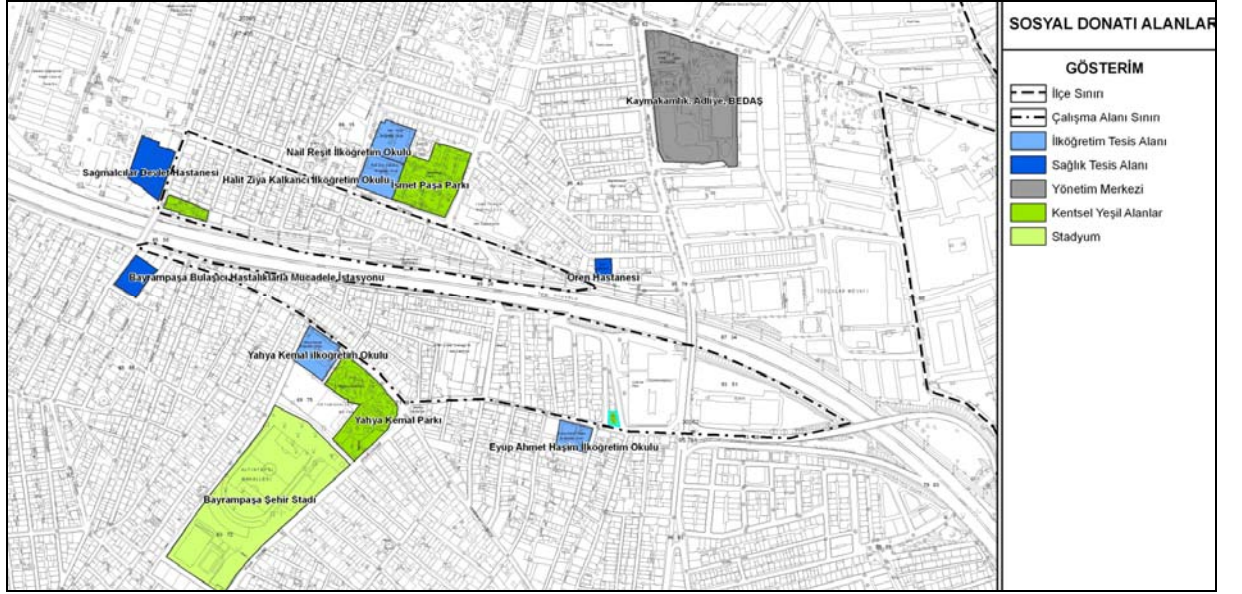
#### **4.2.10 Çalışma Alanı Etkilenme Alanları**

Gayrimenkul değerlendirme çalışmaları yapılırken sosyal donatı alanları gayrimenkullerin değerlerini önemli ölçüde etkilen kriterlerden biri olarak kabul edilmektedir. Dönüşüm projesinde belirli bir alan ele alındığı için sosyal donatı alanlarının bölgedeki gayrimenkuller üzerindeki etkisi değerlendirilirken insan ölçeği esas alınarak her sosyal donatı ögesi için kullanım sıklığı, kullanım biçimi, hangi yaş grubu tarafından kullanıldığı gibi çeşitli etkenler göz önüne alınmaktadır.

Çalışma alanında bulunan konutlar ve işyerler için etkilenme alanları eğitim tesisleri, kentsel yeşil alanlar, cezaevi, stadyum, hükümet binası gibi lokasyonlar dikkate alınarak ayrı ayrı değerlendirilmiştir.

#### **Harita 4. 17: Çalışma Alanı Sosyal Donatı Alanları Haritası**





Kaynak: Bayrampaşa Merkez Kentsel Dönüşüm Projesi coğrafi bilgi sistemi verileri 2008

#### 4.3.9.1 Konutlar İçin Etkilenme Alanları

**Eğitim Yapıları Etkilenme alanı:** Dönüşüm alanının yakın çevresinde farklı noktalarda 3 adet okul binası bulunmakta olup binaların etki alanları tüm dönüşüm alanını kapsamaktadır. Bu nedenle dönüşüm alanı içerisindeki konutların tamamı eğitim yapıları açısından yakın etkilenme alanı içerisinde kaldığı tespit edilmiştir

**Harita 4. 18: Konutlar için Eğitim Alanı Etkilenme Haritası**



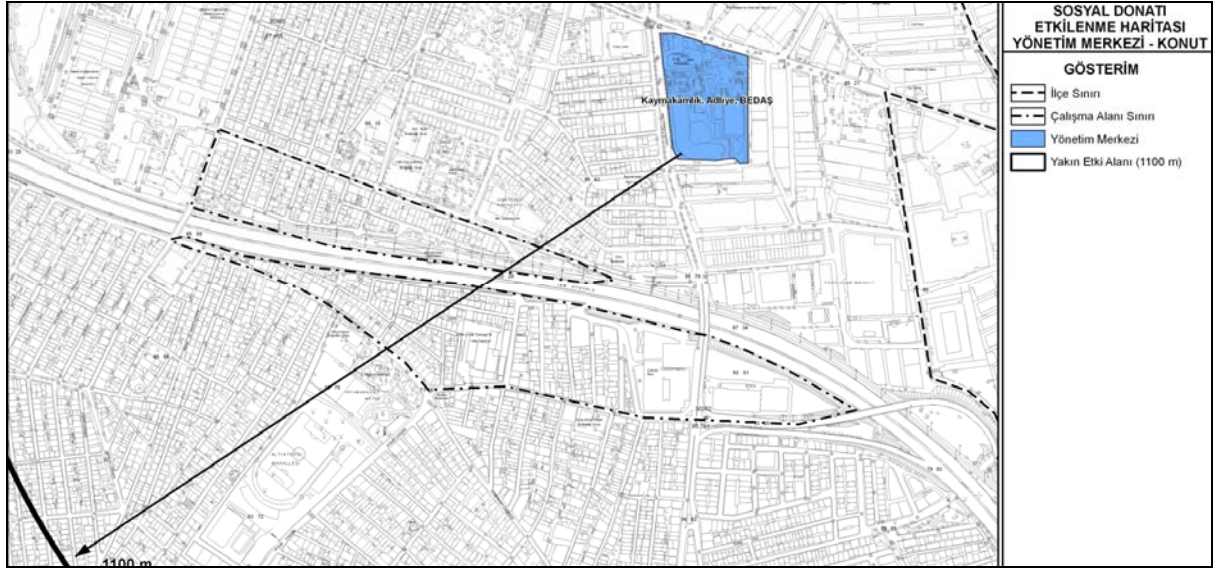
Kaynak: Bayrampaşa Merkez Kentsel Dönüşüm Projesi coğrafi bilgi sistemi verileri 2008







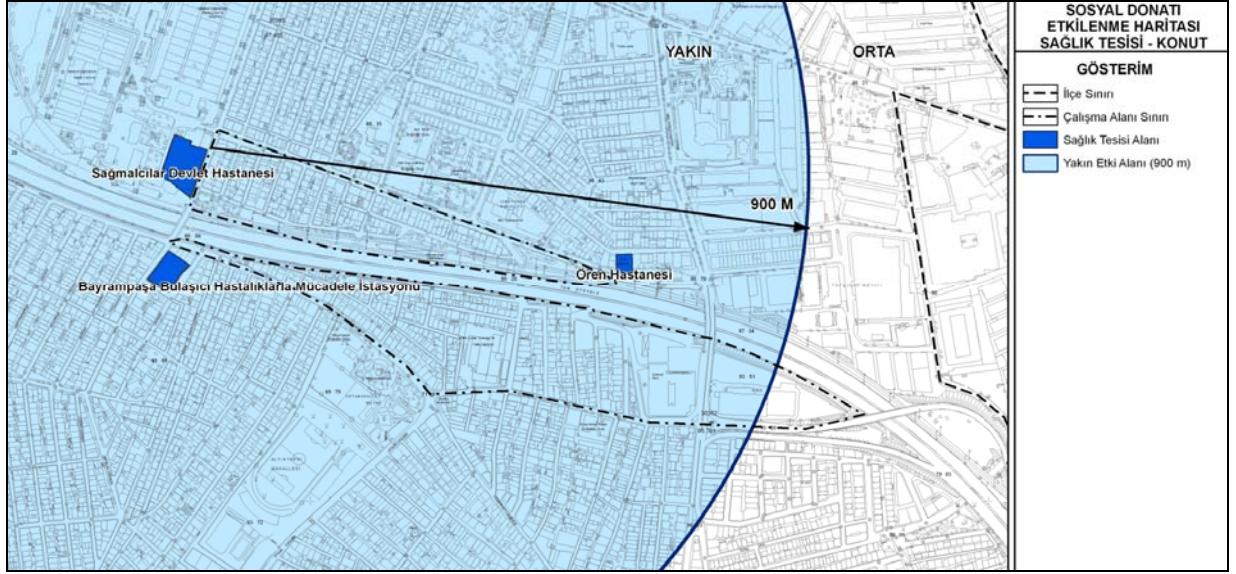
**Harita 4. 21: Konutlar için Yönetim Merkezi Etkilenme Haritası**



Kaynak: Bayrampaşa Merkez Kentsel Dönüşüm Projesi coğrafi bilgi sistemi verileri 2008

**Hastane Etkilenme Alanı:** Devlet Hastanesi Dönüşüm Alanının kuzeybatı ucunda yer almaktadır. Dönüşüm alanına bitişik konumlu olduğu için dönüşüm alanının tamamının Hastane Binası etkilenme alanı içinde olduğu kabul edilmiştir edilmiştir

**Harita 4. 22: Konutlar için Sağlık Tesisi Etkilenme Haritası**



Kaynak: Bayrampaşa Merkez Kentsel Dönüşüm Projesi coğrafi bilgi sistemi verileri 2008

**Park Etkilenme Alanı:** Dönüşüm Alanı içinde ve yakın çevresinde 4 adet Park alanı bulunmaktadır. Bu Park alanlarından iki tanesi büyük parklar olup dönüşüm alanının kuzey ve güney sınırlarında ve orta aksa yakın konumlu diğer ikisi ise doğu ve batı sınırlarında ve küçük ölçekli parklardır. Park manzaralı konutların doğrudan etkilenme alanı içinde kaldığı kabul edilmiştir.

**Harita 4. 23: Konutlar için Yeşil Alan Etkilenme Haritası**



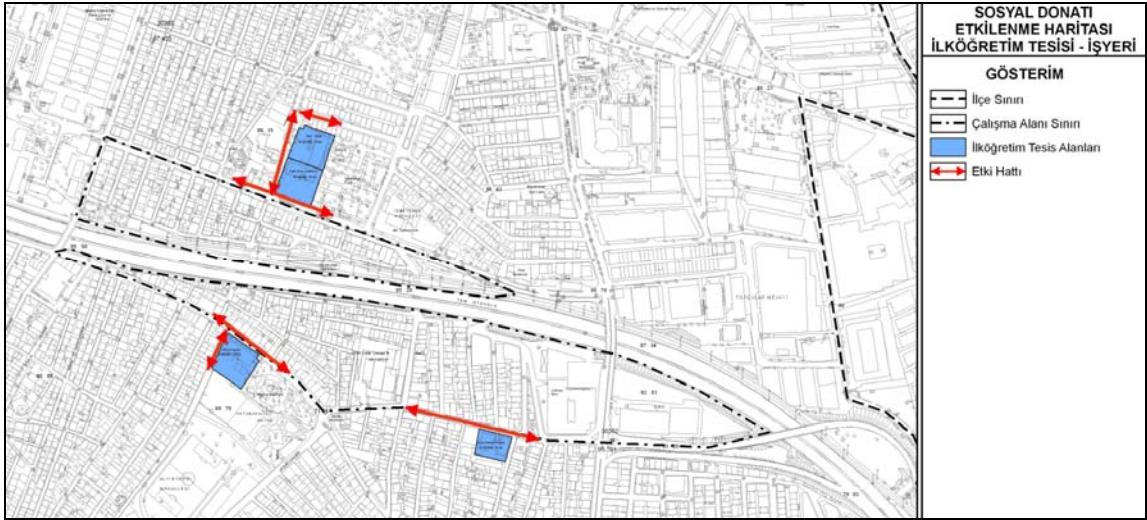
Kaynak: Bayrampaşa Merkez Kentsel Dönüşüm Projesi coğrafi bilgi sistemi verileri 2008

**Cezaevi Etkilenme Alanı:** Cezaevi binası Dönüşüm Alanının kuzeydoğusunda İsmet Paşa Caddesi ile Kenar Sokak'ın kesiştiği noktadadır. Kenar Sokak cepheli Cezaevi manzaralı konutlar doğrudan etkilenme alanında kalmaktadır. Toros Sokak'a kadar olan yaklaşık 200m çaplı bölge yakın etkilenme alanı, Toros Sokak – Hayat Sokak arasında kalan adalar orta etkilenme alanı Hayat Sokak sonrası ve Çevre yolunun altındaki bölge ise uzak etkilenme mesafesi olarak kabul edilmiştir edilmiştir

#### 4.3.9.2 İşyerleri İçin Etkilenme Alanları

**Okul Etkilenme Alanı:** İşyerleri için İlköğretim Okulları çizgisel bir etki alanı yarattığı kabul edilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda okul çevresindeki işyerlerinin her iki yönde 150-200m'lik mesafe içinde olumlu etkilenmekte olduğu ve bu bölgedeki dükkânların tercih edildiği gözlenerek kabul edilmiştir.

Harita 4. 24 : İşyerleri için Eğitim Alanı Etkilenme Haritası

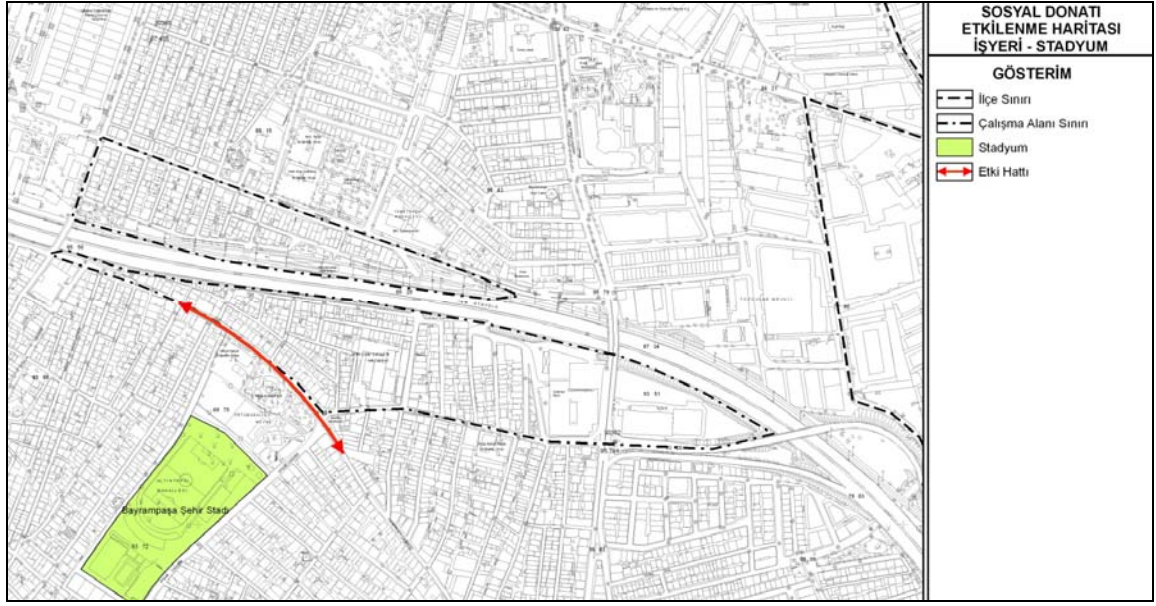


Kaynak: Bayrampaşa Merkez Kentsel Dönüşüm Projesi coğrafi bilgi sistemi verileri 2008

**Stadyum Etkilenme Alanı:** İşyerleri İçin Stadyum etkilenme alanı çizgisel bir doğrultuda olduğu kabul edilmiştir. Stadyum çevresindeki yollara cepheli işyerleri doğrudan ve olumlu etkilenmektedir. Dönüşüm Alanı ve çevresindeki özellikle Yahya Kemal Caddesi ve 27 Mayıs Caddesi'ne cepheli işyerleri olumlu etkilenmektedir edilmiştir.



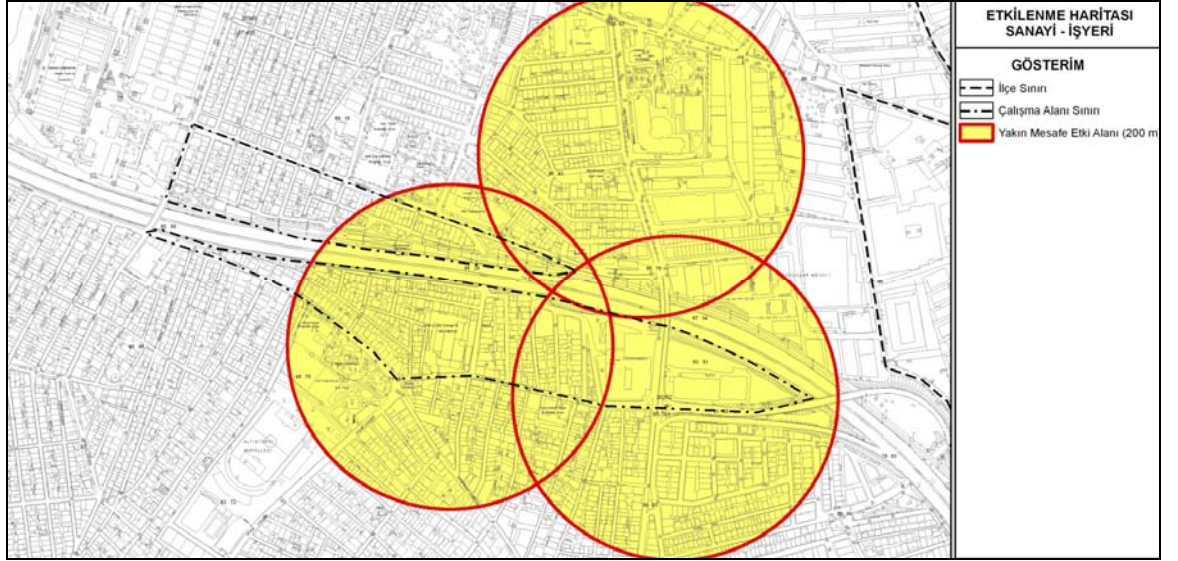
**Harita 4. 25: İşyerleri için Stadyum Etkilenme Haritası**



Kaynak: Bayrampaşa Merkez Kentsel Dönüşüm Projesi coğrafi bilgi sistemi verileri 2008

**Sanayi Etkilenme Alanı:** Sanayi Bölgesi Dönüşüm Alanı içindeki işyerlerini genel anlamda olumlu etkilediği tespit edilmiştir. Bölge içindeki sirkülasyon sabah, öğle ve akşam saatlerinde doruk noktasına çıkmaktadır. Metro durağı ve Sanayi bölgesi arasında kalan ve Otoyol altında geçişe imkân veren yaya geçitleri çevresindeki yolların oluşan bu yaya dolaşımından olumlu etkilendikleri, Sanayi bölgesinde çalışan işçilerin yol üzerindeki, büfe, DVD satış, cafe, kahvehane, bakkal, market gibi işyerlerinden alışveriş yaptıkları ve bölgedeki ticaret yaşamını zenginleştirdikleri gözlenmiştir. Bu nedenle özellikle Hayat Sokak, Öz Sokak, Şark Sokak gibi normalde geri planda kalan Sokaklarda çeşitli işyerlerinin açıldığı gözlenmiştir edilmiştir.

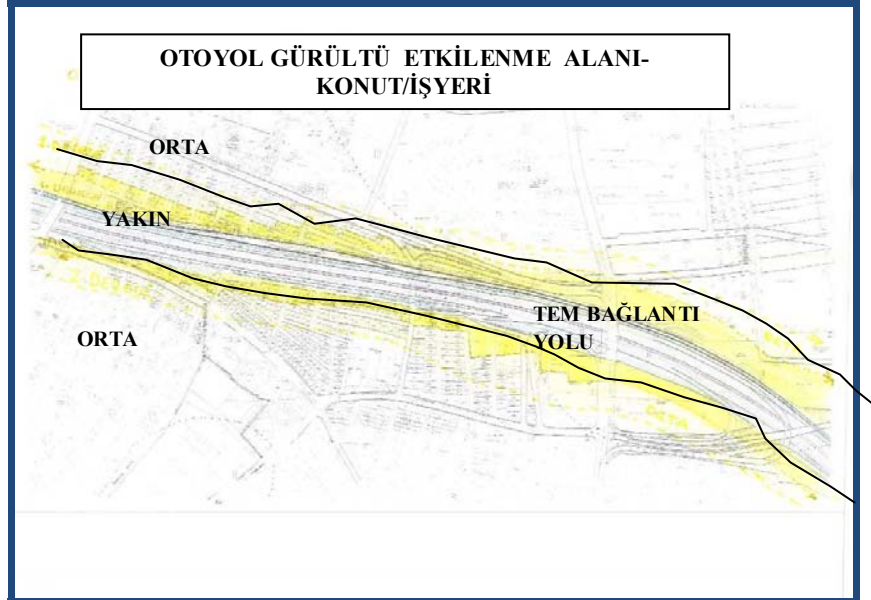
**Harita 4. 26: İşyerleri için Sanayi Etkilenme Haritası**



Kaynak: Bayrampaşa Merkez Kentsel Dönüşüm Projesi coğrafi bilgi sistemi verileri 2008

**Gürültü Etkilenme Alanı:** Dönüşüm alanı içinden doğu batı doğrultusunda TEM Otoyolu, bağlantı yolu geçmekte ve dönüşüm alanını ikiye bölmektedir. Bu yüzden Tem Çevre Yolunun kuzeyinde ve güneyinde kalan bölgeler için Tem oto yoluna cepheli ilk parsellerin doğrudan gürültü kirliliği ile karşı karşıya kaldığı tespit edilmiştir.

**Harita 4. 27: İşyerleri Ve Konutlar İçin Gürültü Etkilenme Alanı**



Kaynak: Bayrampaşa Kentsel Dönüşüm Projesi Raporu 2008



#### 4.2.11 Genel Hukuki Çerçeve

Gayrimenkul değerlemesi disiplinler arası bir uzmanlık gerektirmektedir. Çok farklı boyutu olan bu meslek değerlendirme çalışmasının niteliğine göre Mimari, Teknik, Planlama, Hukuk, Finans gibi birçok disiplinden yararlanmaktadır.

Kentsel Dönüşüme yönelik bir alanda değerlendirme çalışması yürütülürken imara aykırı, kaçak, imara uygun, planlı yapılar gibi çok değişken ve hukuki boyutları olan gayrimenkuller ile sıklıkla karşılaşmaktadır. Bayrampaşa Kentsel Dönüşüm projesinin bulunduğu bölgede de benzer koşullar ile karşılaşılması birlikte bölgenin tamamında tapulu araziler üzerinde düzensiz ve imara aykırı yapılaşmalar bulunduğu gözlenmiştir.

Gayrimenkul değerlemesi hukuk disiplini ile çok yoğun ve karmaşık bir ilişki içindedir. İçinde Mülkiyet ve Değer kavramını barındıran bu süreç birçok yasa ile ilişkilendirilmekte ve bu yasalardan yararlanmaktadır.

Özellikle Dönüşüm alanları gibi plansız ve düzensiz gelişmiş bölgelerde bulunan gayrimenkullerin değerlemesi aşağıda belirtilen yasalar ve yönetmelikler çerçevesinde çözümlenmiştir.

Değerleme raporları hazırlanırken mevcut yapılaşma koşulları “3194 sayılı imar kanunu” ile “2981 sayılı yasa ve 21.11.2005 onay tarihli 1/1000 ölçekli Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar planı ve plan notları” çerçevesinde değerlendirilmiştir.

Yapılan değerlendirmelerde bu kanunlar kapsamına giren yapıların Bayrampaşa Belediyesi imar Müdürlüğü arşiv dosyalarında mevcut belgeler de göz önüne alınmıştır.

Raporlarda mülkiyet ile ilgili kısımlar “634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu” kapsamında kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilip edilmediği Bayrampaşa Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından çıkarılan tapu kayıtları ve takyidat dökümü esas alınarak değerlendirilmiştir.

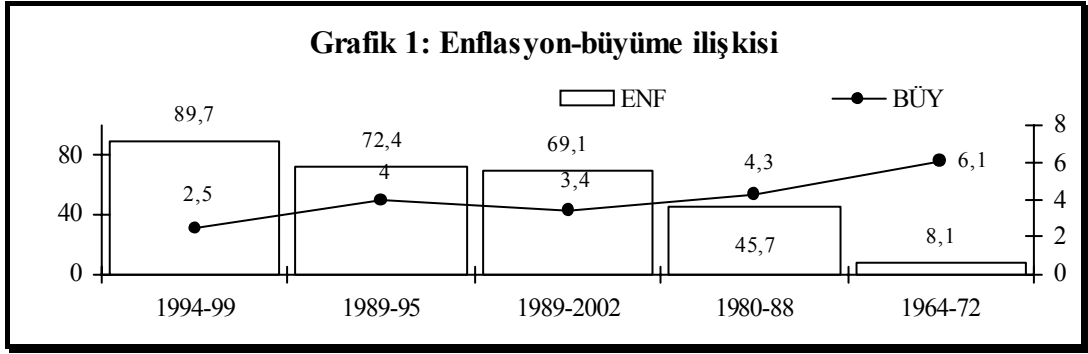
Ayrıca Kentsel Dönüşüm Bölgelerindeki yapılaşma, mülkiyet ve çevre koşulları göz önüne alındığında gayrimenkullerin özelliklerine göre aşağıdaki yasalarla ilişki kurulabileceği düşünülmektedir.

- 775 sayılı Gecekondu Kanunu,
- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu,
- 3030 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun,
- 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu,
- 5393bsayılı Belediyeler Kanunu,
- 2644 sayılı Tapu Kanunu,
- 3402 sayılı Kadastro Kanunu,
- 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu,
- 2762 sayılı Vakıflar kanunu,
- 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu,
- 2872 sayılı Çevre Kanunu,
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu,

### **4.3 PROJENİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN GAYRİMENKUL PAZARI İLE İLGİLİ BİLGİLER**

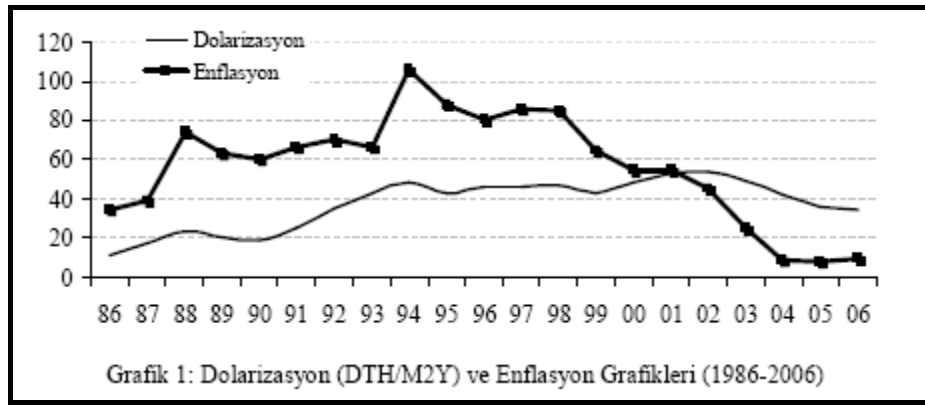
#### **4.3.1 Türkiye’de Gayrimenkul Piyasasına Bakış**

1970’li yıllardan beri Türkiye ekonomisinin en önemli sorunlarının başında yüksek enflasyon gelmektedir. Uzun yıllar süren yüksek enflasyon Türkiye ekonomisinin performansını azaltmış, Türk halkının alım gücü ile sosyal dengesizlikleri arttırmış ve yaşam standartlarının düşmesine yol açmıştır. Bu durum istikrarsız bir yapının süreklilik kazanmasına neden olmuştur. Bu dönem boyunca ekonomik büyüme genel olarak potansiyelin altında gerçekleşmiş ve istikrarsız bir seyir izlemiştir. Enflasyonun, büyüme kayıplarına bağlı ekonomik maliyetlerinin yanı sıra, önemli sosyal maliyetleri de olmuştur (Terzi,H. , Oltulular S. 2004)



Kaynak: Bankacılar Dergisi, Sayı 50, Doç. Dr. Harun Terzi- Sabiha Oltulular  
**Grafik 4. 4: Enflasyon Büyüme İlişkisi**

Toplumda sınıflar arasındaki gelir paylaşımı bozulmuş, orta sınıf güç kaybetmiş ve büyük kitleler milli gelirden daha küçük paylar almaya başlamış daha küçük bir kesim ise milli gelirin önemli bir bölümünü paylaşır hale gelmiştir. Enflasyon ve büyüme arasındaki enflasyon lehine gelişen bu ilişki 2000’li yıllarda sürdürülemez boyutlara ulaşmış ve 1997-1999-2001 krizi gibi önemli ekonomik ve sosyal çalkantılara neden olmuştur (Terzi,H. , Oltulular S. 2004).



**Grafik 4. 5: Dolarizasyon ve Enflasyon ilişkisi**

Kaynak: Bankacılar Dergisi, Sayı 50, Doç. Dr. Harun Terzi - Sabiha Oltulular

Enflasyonist ortama neden olan bir diğer etken de kamu maliyesinde meydana gelen bozulmalardır. Kamu maliyesindeki disiplinsiz yapı, enflasyonist sürecin tetiklenmesine, önlem alınmaması durumunda ise ekonomideki belirsizliklerin artmasına yol açarak ülkenin risk primini yükseltmekte ve reel faizlerin önemli ölçüde artmasına neden olmaktadır.

Yüksek reel faizlerin yarattığı sorun ekonomideki kaynakların kamu kesimi tarafından emilmesine ve özel sektör için borçlanılabilir fonların önemli ölçüde azalmasına neden olmaktadır. Bu süreç üretken yatırımlardan finansal yatırımlara doğru kayan bir yapı ortaya çıkarmıştır. Bankacılık sektörü de özel yatırımlara fon sağlamak yerine kamu kesiminin finansmanına yönelmiş, böylece özel tasarruflar neredeyse bütünüyle kamu açıklarını finanse etmek için kullanılmıştır (Terzi,H. , Oltulular S. 2004).

Bu çerçevede izlenmekte olan ekonomi politikalarının öncelikli amaçları; ekonomide sürdürülebilir bir büyüme ortamı tesis etmek, enflasyonu kalıcı bir şekilde düşürmek, kamu açıklarının ve kamu borç stokunun GSYİH'ya oranını AB ülkeleri ortalamalarına yaklaştırmaktır. AB'ye üyelik sürecinde Kopenhag kriterlerine uyum sağlanması ekonomi politikalarının belirlenmesinde temel perspektifi oluşturmaktadır. Nitekim halen uygulanmakta olan politikaların sonucu olarak makroekonomik göstergelerde son dönemde belirgin bir iyileşme sağlanmıştır.” (Terzi,H. , Oltulular S. 2004).

**Tablo 4. 3: 2002-2006 Dönemi Sektörel Paylar**

SON BEŞ YILLIK DÖNEMDE GSMH İÇİNDE SEKTÖRLERİN PAYLARI (%)				
Yıl	Tarım(%)	Sanayi (%)	İnşaat (%)	Hizmetler(%)
2002	13,8	29,4	4,6	52,2
2003	12,6	29,9	4	53,5
2004	11,7	29,7	3,8	54,8
2005	11,5	29,4	4,2	54,9
2006	11,2	29,8	4,8	54,2
Kaynak:TÜİK				

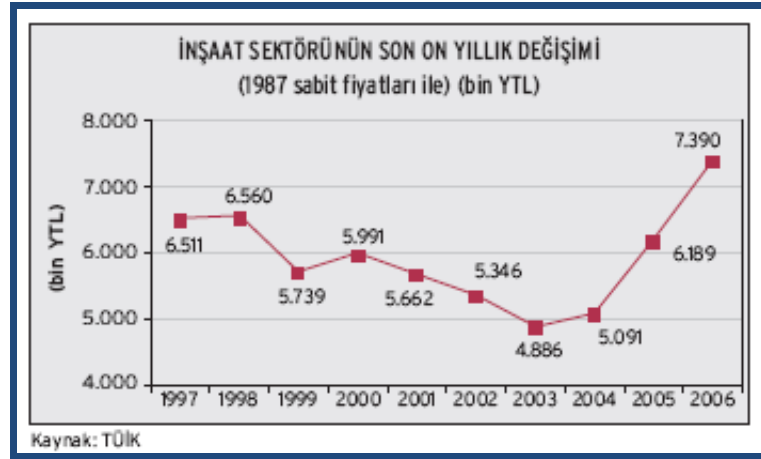
Kaynak: Bankacılar Dergisi, Sayı 50, Doç. Dr. Harun Terzi- Sabiha Oltulular

2007 yılında yayınlanan IMF Raporunda; “Türkiye'nin son yıllarda ekonomik açıdan etkileyici ilerleme sağladığı ve IMF ile yapılan düzenlemeler çerçevesinde uygulanan sağlıklı politikalar, siyasi istikrar ve pozitif dış koşullar sayesinde 2002-2007 yılları arasında ortalama yüzde 7,5'lik yıllık büyüme sağlandığı kaydedilmiştir. Bu dönem içinde "enflasyon ve reel faiz oranlarının büyük ölçüde düştüğü, sermaye girişlerinde patlama yaşandığı, kredi büyümesi sağlandığı, verimliliğin arttığı, reel ekonominin önemli bir modernizasyondan geçtiği ve borç oranlarının büyük ölçüde azalarak kompozisyonlarının düzeldiğine" işaret edilmektedir. Yapısal konularda da, bankacılık

alanındaki düzenlemelerin yanı sıra vergi reformları ve özelleştirme sayesinde özel kredilerin büyüdüğü, dış yatırımların arttığı ve rekabet gücünün ilerlediği dile getirilmektedir.

Yine aynı raporda; *"bütün bu olumlu gelişmelere karşın, ekonominin hala bazı makroekonomik sınavlarla karşı karşıya olduğu anlatılmakta, "özellikle ekonominin büyük sermaye girişlerine olan bağımlılığı, Türkiye'yi yatırımcı hissiyatındaki değişikliklere karşı açık hale getiriyor, bu da son zamanlardaki piyasa dalgalanmalarında görülmüştür. Ayrıca hedefin oldukça üzerinde seyreden enflasyon, sıkı para politikasının sürmesini gerektiriyor"* denilmektedir. Raporda, büyümede elde edilen ilerlemelerin sürdürülmesi ve geliştirilmesi için bazı yapısal sınavların üstesinden gelinmesi gerektiği belirtilmektedir.

Türkiye’de yaşanan 1999 depremi sonrası küçülen inşaat ve gayrimenkul sektörü 2001 krizi sonrası dip noktasını görmüştür. Sektör 2004 yılından itibaren toparlanmaya başlamış ve 2004-2005-2006 yıllarında oldukça iyi bir gelişim göstermiştir (Türk Yapı Sektörü raporu 2007).



Kaynak: Türk Yapı Sektörü raporu 2007

**Grafik 4. 6: Yıllara göre İnşaat Sektörü büyüme oranları ve değişimi**

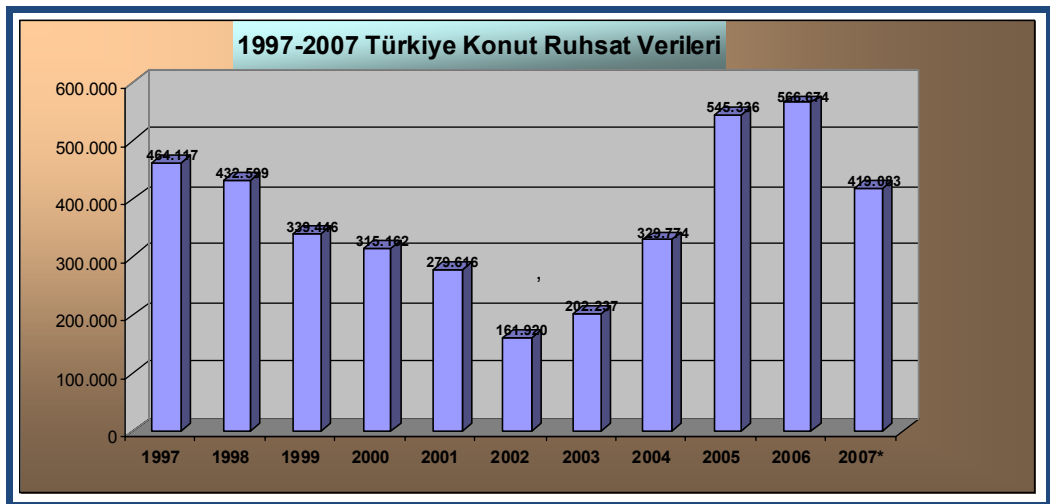
2007 yılında hızlı gelişim süreci yavaşlamış ve durağan bir yıl yaşanmıştır. Bu dönemde TOKİ projeleri sayesinde sektör belli bir hareketlilik yaşamıştır. Ülke ekonomisinde birbirini ardından yaşanan krizler ve 1999 yılında yaşanan Gölcük ve Düzce depremlerinin etkisi inşaat ve gayrimenkul sektörüne de yansımış yaşanan arz-talep

dengeinde bozulmalara yol açmış bu yıllar içinde önemli bir konut açığı ortaya çıkmıştır (Türk Yapı Sektörü raporu 2007, Bayrampaşa Merkez Kentsel Dönüşüm Projesi Raporu 2008)

**Tablo 4. 4: Yıllara göre Konut İnşaat Ruhsatları**

KONUT RUHSATLARI (1997-2007)				
Yıl	Konut Birim Sayısı	Önceki Yıllara Göre Konut Birim Artış Oranı(%)	Toplam Yüzölçümü (bin m <sup>2</sup> )	Ortalama Konut Birim Alanı (m <sup>2</sup> )
1997	464,117	2,2	60,781	131
1998	432,599	-6,8	56,377	130,3
1999	339,446	-21,5	45,517	143,9
2000	315,162	-7,2	45,352	143,9
2001	279,616	-11,3	40,333	144,2
2002	161,92	42,1	24,314	150,2
2003	202,237	24,9	32,512	160,8
2004	329,774	63,1	51,08	154,9
2005	566,674	3,9	88,546	156,3
Ocak-Haziran 2006	288,916	-	44,225	153,1
Ocak-Haziran 2007	269,304	-6,8	42,162	156,6

Kaynak: TÜİK



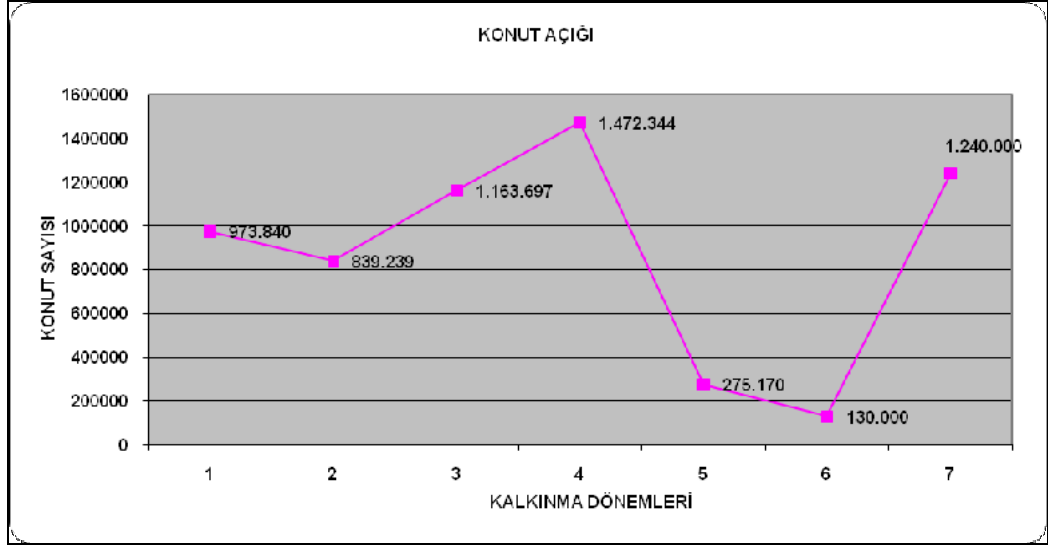
Kaynak: TÜİK

**Grafik 4. 7: Yıllara göre Konut İnşaat Ruhsatları**

2004 yılından sonraki büyüme yılları açığın kapanması için yeterli olmamış ve bu durum konut fiyatlarında artış olarak piyasalara yansımıştır. 2007 yılı başlarında tepe noktasına ulaşan fiyatlar yıl içinde görülen dalgalanmalar sonucu yatay bir eğilim göstermiş ve 2007 yılı sonuna doğru fiyatlarda bir miktar düşüşler görülmüştür. Ancak Türkiye’de uzun yıllardan beri yaşanan hızlı kentleşme ve bunun sonucunda özellikle büyük kentlerimizde görülen yoğun göç hareketleri konut açığının kapatılamaması ve nihayet bu açığın gecekondulaşma yolu ile kontrolsüz ve sağlıksız olarak giderilmesi sonucunu doğurmuştur (Türk Yapı Sektörü raporu 2007, Bayrampaşa Merkez Kentsel Dönüşüm Projesi Raporu 2008).

<b>Dönemler</b>	<b>Konut İhtiyacı</b>	<b>İskan Ruhsatı Alan Konut</b>	<b>Konut Açığı</b>
1. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963-1967)	1,112,052	138,212	973,84
2. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968-1972)	1,200,000	360,761	839,239
3. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963-1977)	1,663,000	499,312	1,163,697
4. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1979-1983)	2,080,065	607,721	1,472,344
5. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985-1989)	1,219,000	943,83	275,17
6. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990-1994)	1,300,000	1,170,000	130,000

Kontrolsüz ve düzensiz yapılaşma beraberinde; altyapı, çevre, sağlık, eğitim gibi sorunların katlanarak büyümesi sonucunu doğurmuştur. Bütün bu sorunlar yıllardır birikerek 2000’li yıllara taşınmış ve günümüzde sürdürülebilir olmaktan çıkmıştır.



Kaynak TÜİK

Grafik 4. 8: Dönemsel Konut Açığı

Grafik 4. 8'deki verilerden de anlaşılacağı gibi 1960'lı yıllardan beri her dönemde üretilen konut sayısı ihtiyacın altında kalmıştır. Bu açık 5 ve 6. plan dönemlerinde en düşük noktaya inmiş olmasına rağmen 7. dönemde tekrar artış eğilimine girmiştir ([www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr), Erişim tarihi: 03.04.2010)

Tablo 4. 5: Türkiye'de konut Sektörü gelişim tahminleri

TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜNÜN GELİŞİM TAHMİNLERİ									
Yıllar	Türkiye Kentleşme Oranı (%)	Konut Stoğu Üretim Değeri (milyar dolar)	Türkiye Kentsel Nüfusu (milyon kişi)	Ortalama Konut Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	Yapı Stoğu (milyar m <sup>2</sup> )	Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	Kişi Başına Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	Oda Başına Kişi Sayısı	Kentsel Hanehalkı (Konut Sayısı)
1994	63,7	144	37,8	71	642	4,2	17	1,09	9,000
1999	65	220	44,1	92,6	1,102	3,7	25	0,94	11,900
2003	66,3	297	47,4	97,9	1,327	3,5	28	0,88	13,550
2010	69	420	55,2	108,8	1,876	3,2	34	0,79	17,250
2015	75	502	3,6	114,5	2,29	3,1	36	0,76	20,500

Kaynak TÜİK-DPT

Tablo 4.5 da görülebileceği gibi gelecek yıllarda kentleşme oranının artacağı ve buna paralel olarak kentlerdeki konut ihtiyacının da artacağı öngörülebilir. Sorun yeni ve nitelikli konutlar üretilmesinin yanında mevcut konut stoklarının da yenilenmesidir. Sağlıklı konutlar üretilemez ve mevcut konut stoklarımız da iyileştirilemezse bu sorunların toplumsal huzursuzluklara yol açacağı düşünülmelidir.



Bu durum yerel yönetimler ve merkezi hükümeti harekete geçirmiş, konut üretiminin artırılması ve gecekondü önleme bölgelerinde özellikle Toplu Konut İdaresi devreye sokulmuş ayrıca Kentsel Dönüşüm uygulamaları sorunların çözümü için en uygun yöntem olarak görülmüştür. Başlarda 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” kapsamında başlatılan çalışmalarda söz konusu yasanın yetersiz kaldığı ve sadece Kentsel Dönüşüm çalışmalarına cevap verecek “Kentsel Dönüşüm Yasası” hazırlanması gerektiği kabul edilmiş ve Kentsel Dönüşüm Yasa Tasarısı Taslağı hazırlanmıştır.

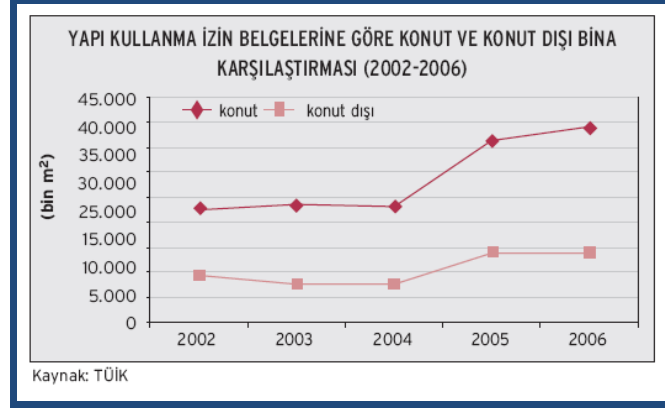
**Tablo 4. 6: Türkiye’de yıllara göre konut üretimi**

Yıllar	Toplam Konut Birim Üretimi (Yapı Ruhsatına Göre)	TOKİ Konut Birim Üretimi * (Yapı Ruhsatına Göre)	TOKİ'nin Konut Üretimindeki Payı (%)
1984-2002	7,058,096	43,131	0,6
2003	202,237	2,27	1,1
2004	323,927	42,000	13
2005	545,336	51,000	9,4
2006	566,674	55,000	9,7
2007 (ilk 6 ay)	269,304	50,000	18,6

Kaynak TÜİK-TOKİ

Gelecek yıllarda özellikle hızlı göç alan kentlerimizde Kentsel Dönüşüm çalışmalarının artarak devam edeceği öngörülmektedir.

Konut dışı alanlarda ise 2004 yılında başlayan büyüme özellikle 2005 yılında çok hızlı bir sıçrama göstermiş söz konusu büyüme 2006 yılında artış hızındaki azalmaya rağmen artmaya devam etmiştir.

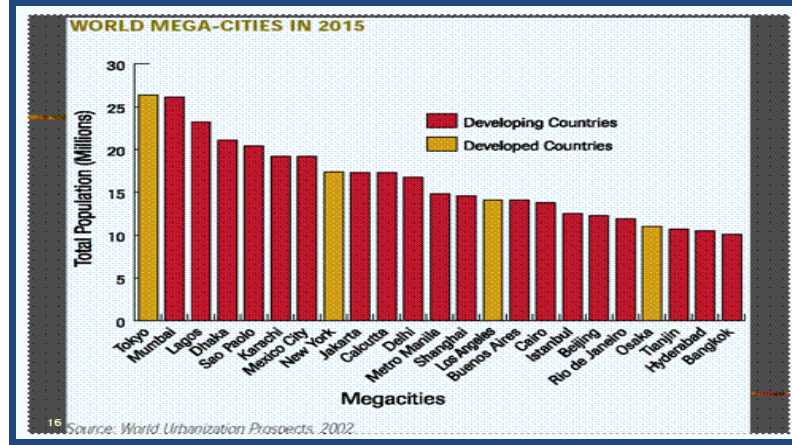


Kaynak TÜİK  
Grafik 4. 9: 2002-2006 Yapı Kullanma İzin Belgelerine Göre Konut ve Konut Dışı Yapı Üretimi

Avrupalı önemli gayrimenkul uzmanlarının katkıları ile hazırlanan Emerging Trends in Real Estate Europe 2007 (ULI-PWC) raporuna göre Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları sermayelerinin önemli bir kısmını Orta ve Doğu Avrupa ülkelerine yönlendirmektedir. 2006 yılı içinde yaklaşık 600 milyar dolarlık sermaye bu bölge ülkelere aktarılmıŐtır.

#### 4.3.2 İstanbul ve Bayrampaşa'da Gayrimenkul Piyasasının Görünümü

İlk çağlardan beri çeşitli medeniyetlerin yaşadığı İstanbul kenti tarihin her döneminde ilgi odağı olmuştur. Asya ile Avrupa arasında geçiş noktası olan kent aynı zamanda dünyanın en eski metropollerinden biridir. 2004 yılı itibariyle Dünyada'ki büyük metropoller arasında nüfus açısından 32. Sıradadır (<http://istanbulkentsempozyumu.org/scripts/haber.asp?idproduct=442> Erişim tarihi:16.03.2010)



Kaynak : <http://istanbulkentsempozyumu.org/scripts/haber.asp?idproduct=442> Mega kentler Dünyü, Bugünü, Geleceği İstanbul, M.Rifat Sağlam, Erişim tarihi:16.03.2010

**Grafik 4. 10: Dünyadaki Mega Kentler**

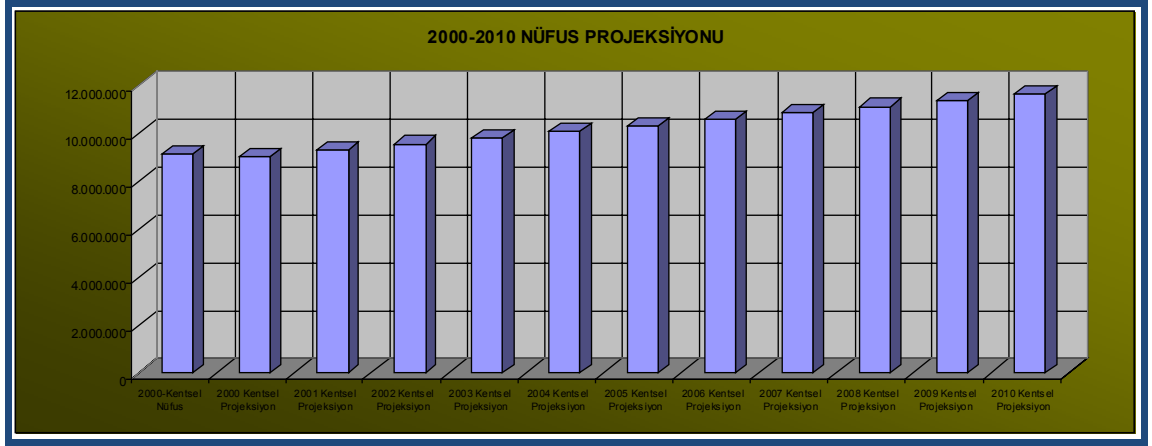
Roma, Bizans, Osmanlı imparatorluklarına başkentlik yapmış olan şehir aynı zamanda ekonomik çekim merkezi de olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulması ile birlikte idari merkez özelliğini yitiren şehir özellikle kültürel, ekonomik ve sosyal alanlardaki çekim merkezi olma özelliğini yitirmemiştir. Dünyadaki gelişmelere paralel olarak 1950'li yıllara kadar nüfus ve genişleme alanı durağan bir dönem yaşayan şehir, bu yıllardan itibaren hızlı bir büyüme süreci yaşamıştır (İstanbul Metropolitan Alanı Ve Bu Alanda Yaşanan Yapısal Değişim Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge konulu Dünya Şehircilik Günü, 28.Kolokyum bildirisi).

**Tablo 4. 7: İstanbul İli 2000-2010 Nüfus Projeksiyonu**

İSTANBUL İLİ 2000 KENTSEL NÜFUS GEÇİCİ SONUÇLARI VE 2000-2010 YILI NÜFUS PROJeksiYONLARI												
2000- Kentsel Nüfus	2000 Kentsel Projeksiyon	2001 Kentsel Projeksiyon	2002 Kentsel Projeksiyon	2003 Kentsel Projeksiyon	2004 Kentsel Projeksiyon	2005 Kentsel Projeksiyon	2006 Kentsel Projeksiyon	2007 Kentsel Projeksiyon	2008 Kentsel Projeksiyon	2009 Kentsel Projeksiyon	2010 Kentsel Projeksiyon	2000-2010 Kentsel Nüfus Artışı
9.119.315	9.037.853	9.289.809	9.543.589	9.799.013	10.056.031	10.314.737	10.575.231	10.837.329	11.100.549	11.364.101	11.628.054	2.508.739
*1990 Yılından sonra il olan ilçeler								2007 yılı gerçekleşen	11.008.790			
Kaynak: DİE (2002) Nüfus Projeksiyonları Birim												
Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu'nun, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007 verileri												

Kaynak: TÜİK

Konu Başlığı	Konu Altbaşlığı	Veri Senesi	Sayısal Veri (veya yüzde)	Veri Kaynağı
--------------	-----------------	-------------	---------------------------	--------------



Kaynak TÜİK

**Grafik 4. 11: İstanbul İli 2000-2010 Nüfus Projeksiyonu**

Yukarıdaki verilerden de görülebileceği gibi İstanbul Kentinin nüfusu her geçen yıl artmasına karşı nüfus artış hızında bir yavaşlama görülmektedir. “Buna rağmen kent nüfusunun ülke nüfusu içindeki oranı 1970 yılından 2000 yılına kadar olan 30 yıllık dönemde % 6,3 oranında artarak % 15’e çıkmıştır. Bu artış 1940’dan sonra hızlanarak artmıştır. İstanbul nüfusunun Marmara Bölgesi içindeki oransal artışı da Türkiye genelindeki artışa paralel bir eğilim göstermektedir. 1970 yılından günümüze artış oranı % 11’dir. İstanbul 1980 yılından itibaren Marmara Bölgesi nüfusunun yarısından fazlasını oluşturmaktadır. (İstanbul Metropolitan Alanı Ve Bu Alanda Yaşanan Yapısal Değişim Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge konulu Dünya Şehircilik Günü, 28.Kolokyum bildirisi).

**Tablo 4. 8: İstanbul Verileri**

Demografi	Toplam Nüfus	2000	9,044,859	
	Toplam Nüfus	2005	11,729,641	I.M.P
	Bölgesel Güç	2000	Şehre göç-920,955 Şehir Dışına- 513,507 Net göç-407,448 Net göç oranı-%46,09	TİK
	Konut Başı ortalama nüfus	2005	3,87	Urbanaudit
	Sadece 1 Kişinin yaşadığı konut	2001	7%	Urbanaudit
Sosyal	Konut Mülkiyeti	2001	57%	Urbanaudit

Kaynak: <http://istanbulkentsempozyumu.org/scripts/haber.asp?idproduct=442> Mega kentler dünü, bugünü, geleceği İstanbul, M.Rifat Sağlam, **Erişim tarihi:16.03.2010**

Hızlı nüfus artışı ile birlikte 1999 yılında yaşanan Gölcük depremi ve bu tarihten sonra sürekli gündemde tutulan olası İstanbul depremine ilişkin senaryolar mevcut konut stoklarının da yenilenmesi gerekliliğini ortaya çıkarmıştır. Konut talebinde yaşanan bu artışa rağmen yeterli konut üretiminin sağlanamaması üstelik kent genelinde yaşanan arsa sıkıntısı arsa ve konut fiyatlarında hızlı bir yükselişe neden olmuştur.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) tarafından hazırlanan “Gayrimenkul sektörü ve İstanbul için öngörüler 2015” raporuna göre: ilk olarak İstanbul'un 2015 yılına ait demografik öngörülerini yer almaktadır, buna göre, İstanbul'da 2005 yılında yüzde 2,5 olan nüfus artış hızının izleyen beş yılda yüzde 2,4, sonraki beş yılda yüzde 2,3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14,48 milyona çıkacağı tahmin edilmektedir.

İstanbul'da 2005 yılı itibarıyla toplam 3,43 milyon konut bulunduğu ve bu konutların yüzde 50'sinin ruhsatlı olmayan, standardı ve kalitesi düşük konutlardan oluştuğu belirtilmektedir. İstanbul'da 2015 yılına kadar 2 milyon 133 bin konut ihtiyacı olacağı tahmin edilen raporda bu ihtiyacın kaynakları şu şekilde sıralanmaktadır: Hane halkı sayısındaki artışa bağlı konut ihtiyacı 1,18 milyon olacağı, bina yapım yılları ve fizikî durumları dikkate alındığında konut kullanımından çıkacak konutların yerine yapılması gereken yenileme amaçlı konut ihtiyacının ise 10 yıl için 171.500. olacağı, deprem risk kaynaklı konut ihtiyacının ise 182 bin olacağı öngörülmektedir. Ruhsatlı ve en azından asgari kalite ve standartta konutların üretimini hedefleyen kentsel dönüşüm kaynaklı konut ihtiyacının ise 600 bin olarak tahmin edilmektedir (Gayrimenkul sektörü ve İstanbul için öngörüler 2015 raporu)

**Tablo 4. 9: İstanbul 2000-2010 Dönemi Konut İhtiyacı Projeksiyonu**

2000-2010 DÖNEMİ YILLARA GÖRE KONUT İHTİYACI												
İLLER	2000 KESİN SONUÇ	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2000-2010
İSTANBUL	2,365,930	2,431,887	2,498,322	2,565,187	2,632,469	2,700,193	2,768,385	2,836,997	2,905,903	2,974,895	3,043,993	656,738
*1190 Yılından sonra il olan ilçeler												
**Boşluk oranı (VACANCY RATE) Dahil edilmiştir.												

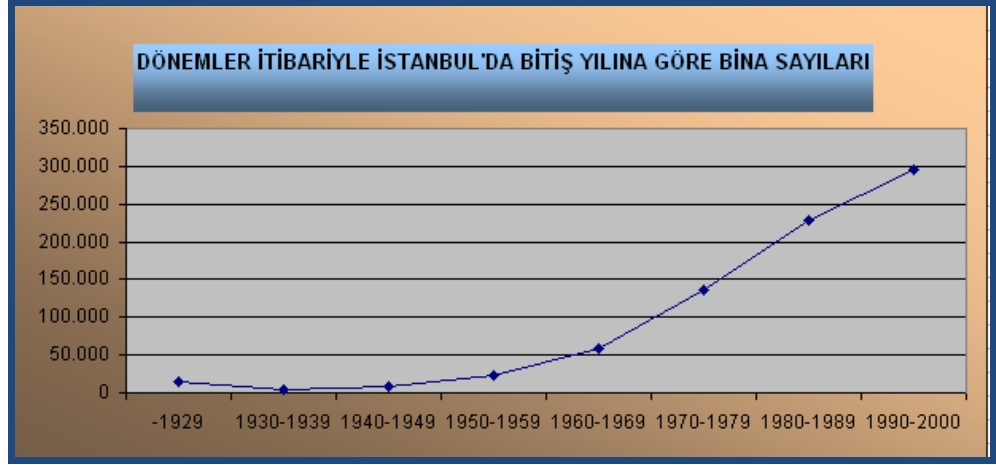
Kaynak TÜİK

Aynı raporda konut arzının önündeki en önemli engelin yeni arsa üretiminin sınırlı olması olduğuna dikkat çekilen rapora göre 2004 sonu itibarıyla İstanbul'da yapılaşma için elverişli 2025 km<sup>2</sup> kamu arazisi bulunduğu, Silivri, Tuzla, Çatalca, B.Çekmece, Sarıyer, Beykoz'un yeni ilave konut alanları olması beklendiği ifade edilmektedir. Konut piyasasında ise A tipi lüks konutlarda doygunluğa ulaşılabileceği, sınırlı talep ile fiyat artışlarının sınırlı kalacağı, hatta fiyatların gerileyeceği, B tipi standart ve nitelikli konutlar talebinin ise hızla genişleyeceği öngörülmektedir.

**Tablo 4. 10: İstanbul Bitiş Yılları İtibariyle Konut Sayısı**

Konut İhtiyacı Araştırması Grupları Kapsamında Bitiş Yılına Göre Bina Sayısı										
İLLER	-1929	1930-1939	1940-1949	1950-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-2000	BİLİNMEYEN	TOPLAM
İSTANBUL	13,912	4,486	8,449	23,743	57,897	136,468	228,071	296,026	8,364	777,416
Kaynak: D.İ.E. (2001) Bina Sayımı 2000 Ruhsatsız Konut stokunun fazla olduğu ve ruhsatlı konut stoku sunumunun yetersiz olduğu iller										

Kaynak TÜİK



Kaynak: [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr) , Erişim Tarihi : 25.03.2010

**Grafik 4. 12: İstanbul Bitiş Yılları İtibariyle Konut Sayısı Gelişimi**

Bu durum uluslararası yatırımcıların ilgisinin İstanbul'a yönelmesine neden olmuştur. Kente yaşanan göçlerin sürmesi, Kentsel dönüşüm projelerinin devam etmesi, İstanbul'un ekonomik gücünün ve nüfusunun artması mevcut durumun zaman zaman yavaşlasa da uzun yıllar devam edeceğini göstermektedir. Kartal, Küçükçekmece, İkitelli, Güneşli, İspartakule, Tarla başı gibi kentsel yenileme ve kentsel dönüşüm projeleri, İstanbul'un ekonomik ve finansal gelişme hızı İstanbul'un vizyonuna ilişkin önemli göstergeler olup gelecekte kente olan yatırımcı ilgisinin daha da artmasına neden olacaktır.

Emerging Trends in Real Estate Europe 2007 (ULI-PWC) raporuna göre İstanbul gayrimenkul sektöründe en çok gelişme kaydeden kentlerden biri olarak gösterilmektedir. İstanbul yabancı gayrimenkul yatırımcıları için gözde yatırım alanlarından biri olarak dikkat çekmektedir.

**Tablo 4. 11: İstanbul Gayrimenkul Pazarı İle İlgili Öngörüler**

İSTANBUL GAYRİMENKUL PAZARI İLE İLGİLİ ÖNGÖRÜLER (2007)			
	Öngörüler	Derece	Sıralama
Riske Göre Kazanç	Kısmen İyi	5,8	11
Toplam Getiri	İyi	6,7	1
Risk	Orta	4,9	21
Kira Artışı	Kısmen İyi	6,2	4
Arz/Talep Dengesi	Kısmen İyi	6,2	2
Gelişme	İyi	6,7	1

Kaynak: Emerging Trends in Real Estate Europe 2007

Bayrampaşa bölgesi son yıllarda gayrimenkul yatırımlarının gözde alanlarından biri durumuna gelmiştir. Birbiri ardına açılan alışveriş merkezleri ve yeni konut inşaa edilen konut projeleri bölgenin değerinin artmasına yol açmıştır.

Bölgede bulunan Forum İstanbul Aışveriş Merkezi, Carrefour, İkea, Bauhause gibi ticaret merkezleri çekim alanı yaratmakta ve özellikle konut projelerinin bu bölgede yoğunlaşmasına neden olmaktadır. Bölgede; İnanlar inşaat 120 konut, Miyansera evleri 117 konut, cezaevinin yerine yapılması düşünülen 1300 konutluk proje gibi önemli yatırımlar planlanmaktadır.

#### **4.4 PROJEDE GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMASI**

##### **4.4 Projede Kullanılan Değerleme Yöntemleri**

Uygulamada yapılan değerlendirme çalışmalarının Sermaye Piyasası Kurulunca Lisanslı şirketler tarafından Uluslararası Değerleme Standartlarına göre yapılması gerekmektedir. Bu kapsamda hazırlanacak tüm değerlendirme raporları değerlemenin kullanım nedenini ve amacını açıkça belirlemelidir.

Uluslararası değerlendirme standartları günümüze gelinceye kadar birçok revizyona uğramıştır. Bu süreci kısaca özetlemek gerekirse;

Uluslararası Değerleme Standartları ve yürürlük tarihleri; Uluslararası Değerleme Standartlarının Pazar Değeri tanımı ve ilk iki Uluslararası Değerleme Standardı 24 Mart 1994 tarihinde kabul edilmiştir. Bu tarihte kabul edilen diğer iki standart (UDES 3 ve UDES 4) revize edilmiş ve Temmuz 2000 tarihinde uygulamaya koyulmuştur. Üçüncü Uluslararası Değerleme Standardı ve ilk Uluslararası Değerleme Uygulaması 30 Nisan 2003 tarihinde geçerlik kazanmıştır. Yukarıdakilerin hepsi revize edilmiş ve revize edilen şekilleri ile 31 Ocak 2005 yılında kabul edilmiştir. Tehlikeli ve Zehirli Maddelerin Değerlemelerde Dikkate Alınması ile ilgili Kılavuz Notu, 19 Nisan1996 da kabul edilmiştir. Fabrika ve Ekipman Değerlemesi ile ilgili Kılavuz Notu halen gözden



geçirilmektedir. Taşınmaz Mülkiyeti, Kiralamadan Doğan Haklar, Maddi Olmayan Varlıklar, ve Şirket Değerlemesi hakkındaki Kılavuz Notları 1 Temmuz 2000 de, Kişisel Mülkiyet 30 Nisan 2003'te kabul edilmiş; ve bunların hepsi revize edilerek 31 Ocak 2005 tarihinde yürürlüğe girmiştir. İndirgenmiş Nakit Akışı (İNA) Analizi, Özel Nitelikli Ticari Mülklerin Değerlemesi, Mülklerin Vergilendirilmesi İçin Toplu Değerleme, ve Yeraltı Ürünleri Endüstrilerinde Mülklerin Değerlemesi hakkındaki Kılavuz Notları 31 Ocak 2005 tarihinde kabul edilmiştir. Kılavuz Notu 8, Finansal Raporlamada Maliyet Yaklaşımı-[FRM], altıncı baskıdaki Kılavuz Notu 8 (Amortisman Tabi Tutulmuş Yerine Koyma Maliyeti) nin ayrıntılı bir revizyonunu temsil etmektedir. Halihazırdaki revize edilmiş biçim 31 Ocak 2005 tarihinde kabul edilmiştir ([www.spk.gov.tr](http://www.spk.gov.tr) Erişim Tarihi: 29.03.2010)

Türkiye'de gayrimenkul sektörüne yönelik düzenlemelerin ilk adımları "Sermaye Piyasası Kurumu" (SPK) tarafından atılmıştır. SPK, Ağustos 2001'de çıkarmış olduğu Seri VIII, 34 ve 35 no'lu tebliğlerle gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı ve değerlendirme şirketleri konularındaki ilk düzenlemeleri başlatmıştır. Değerleme mesleği açısından önemli bir uygulama alanı olarak kabul edilen ve Türkiye'nin de 01.01.2005 tarihi itibarıyla uymayı kabul ettiği Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ile ilgili ilk düzenleme olan "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkındaki Tebliğ (Seri XI. No: 25) Aralık 2003'te yayınlanmıştır ([www.spk.gov.tr](http://www.spk.gov.tr) Erişim Tarihi: 29.03.2010)

Uluslararası Değerleme Standartları Sermaye Piyasası Kurumu tarafından 2007 yılı başında 45 nolu tebliğ ekinde Türkçe olarak yayınlanmıştır. Gayrimenkul Değerleme İşleminde kullanılan Genel Kabul Görmüş Yöntemler, Uluslararası Değerleme Standartlarında da tanımlanmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartlarında açıklanan ve üçüncü bölümde bilgileri verilen üç değerlendirme yöntemini kısaca özetlemek gerekirse;

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapmaktadır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söylemektedir.

Maliyet yaklaşımı; belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate almaktadır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları olağan dışı bir durum olduğu için söz konusu koşullar değerlendirmelerde göz önünde bulundurulmaktadır. Yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti, değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortisman göz önünde bulundurulmaktadır. (İstanbul Bilgi Üniversitesi Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Sertifika Programı Eğitim Notları 2007, Aprasial Institute 2004)

Uluslararası Değerleme Standartları esas alınarak yapılan Bayrampaşa Merkez Dönüşüm projesi değerlendirme raporunda yukarıda tanıtılan 3 yöntemden Emsal karşılaştırma yöntemi en geniş anlamda kullanılan yöntem olup, Maliyet Yaklaşımı yöntemi bazı gayrimenkullerde kullanılmış, Gelir İndirgeme Yaklaşımı yöntemi ise hiç kullanılmamıştır.

Uluslararası değerlendirme standartlarına göre bir değerlendirme çalışması yapılırken ele alınacak gayrimenkullerin değerleri belirlenirken en iyi ve en verimli kullanım amacı çerçevesinde değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda en verimli ve en iyi kullanım bileşenlerine de değinmek gerekmektedir.

Bir gayrimenkulün en verimli ve en iyi kullanım bileşenleri;

- Fiziksel olarak olabilir
- Yasal olarak uygun
- En yüksek derecede değer yaratan kriterler şeklinde tanımlanabilir.

En yüksek ve en iyi kullanım şekli, arsanın bulunduğu piyasadaki rekabet güçleri tarafından biçimlendirilir. Bu nedenle, en yüksek ve en iyi kullanımın analiz ve yorumları, piyasa güçleri üzerinde yoğunlaştırılmış ekonomik bir çalışmadır. En yüksek ve en iyi kullanım şekli, pazar değerlerinin temelini teşkil eder.

En yüksek ve en iyi kullanım amacının tanımlanması, kavramsal proje, fiziksel nitelikler ve geliştirme stratejilerini kapsayan ikinci etabın bir ön etabı olarak kabul edilir.

Alternatif kullanım amaçlarını tespit ederken, değerlendirmeye esas olan kabuller;

- Arsaya imar planları çerçevesinde atfedilen fonksiyonların tariflerine uyum göstermek,
- Mevcut ve potansiyel arzın analizi sonucunda tespit edilen arz nişlerinin tespiti,
- Mevcut ve potansiyel arzın yaratacağı yeni taleplerle ilgili arzı oluşturmak,
- Arsa büyüklüğün pazar içinde en iyi değerlendirecek ve rekabet avantajı olarak kullanacak kullanım amaçlarına yönelmek,
- Farklı ürünlerin bir arada bulunmasından ortaya çıkacak sinerji ve artı değerlere öncelik vermek,
- Yeni ürünlerle ve yönelimlerle ilgili uygulama alanları aramak,
- Kullanıcının değer yargılarındaki hızlı değişime uygun olacak uzun ömürlü ve istikrarlı ürün tasarımı şeklinde tanımlanabilir (Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları tebliği 2006)

#### **4.6 Gayrimenkul Değerleme Çalışması Sonuçları**

İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Yenidoğan ve İsmetpaşa Mahalleleri'nde bulunan yaklaşık bağımsız birimlerin mevcut durumlarının, katılım ve dağıtım değerlerinin tespiti, "Uluslararası Değerleme Standartları" kapsamında kısıtlı rapor formatları doğrultusunda ele alınmış, değerlendirme raporlarının hazırlanması sürecinde belirlenen değerlendirme kriterleri Tablo 23'deki şekilde açıklanmıştır.

Değerleme açılışması yapılırken çalışma alanında bulunan gayrimenkullerin değerine etki eden eğitim tesisleri, kentsel yeşil alanlar, cezaevi, stadyum, hükümet binası gibi sosyal donatı lokasyonlarının dikkate alındığı üst ölçekten gelerek hazırlanan genel değerlendirme raporunun yanı sıra her bir bağımsız birim için kısıtlı rapor formu kullanılarak ayrıntılı değerlendirme raporları hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor içeriklerinde mülkün arsa değeri, yasal alan değeri, fiili alan değeri, ortak alan değeri ve kira değerleri ayrı ayrı belirlenmiştir. Böylece her bir bağımsız birimin, mülkün değeri belirlenerek projeye katılım oranları elde edilmiştir.

**Tablo 4. 12: Bayprampaşa Kentsel Dönüşüm Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporlarında kullanılan kriter açıklamaları**

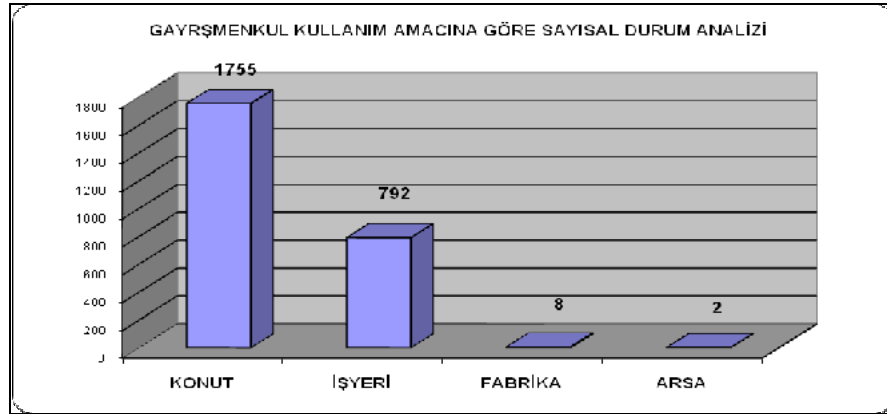
Değerleme Tarihi	Değerleme çalışmasının yapıldığı tarihi belirtir.
Rapor Tarihi	Değerleme raporunun yazıldığı tarihi belirtmektedir.
Gayrimenkulün Tapu Bilgileri	Değerlemesi yapılan gayrimenkulün güncel tapu kayıtlarında bulunan mülkiyet durumunu belirtir.
Arsaya ait Mülkiyet ve Takyidat Bilgisi	Değerlemesi yapılan arsaya ait mülkiyet bilgilerini ve gayrimenkul üzerinde bulunan takyidat ve hakların durumunu belirtir.
Fiili Durum	Değerlemesi yapılan gayrimenkulün saha çalışmaları sırasında tespit edilen fiili durumu ve gayrimenkul üzerinde mevcut işgalci, kiracı ya da arazinin üzerinde değer teşkil edebilecek ekili, dikili değerlerin tespitini belirtir.
İmar Bilgisi	Değerlemesi yapılan taşınmazın hangi belediye sınırlarına ait olduğu, güncel plan kararlarını, plan onay tarihini belirtmektedir.
İmar Fonksiyonu	Değerlemesi yapılan gayrimenkulün 3194 sayılı imar yasası kapsamında kabul onaylanmış ve imar planında belirtilen yasal imar fonksiyonunu belirtir.
İmar Yoğunluğu	Değerlemesi yapılan gayrimenkulün 3194 sayılı imar yasası kapsamında kabul onaylanmış ve imar planında belirtilen yapılaşma şeklini ve koşullarını belirtir.
Altyapı Durumu	Değerlemesi yapılan gayrimenkulün mevcut altyapı tesislerinden yararlanma durumunu belirtir.
Manzara Durumu	Değerlemesi yapılan gayrimenkulün sahip olduğu manzara koşullarını belirtir.
Fiziki Konum	Değerlemesi yapılan gayrimenkulün mevcut fiziki konumu belirtir.
Çevre Yapılaşma	Değerlemesi yapılan gayrimenkulün çevresindeki yapılaşma koşullarının planlı yada plansız olduğunu belirtir.
Arsanın Sosyal Donatı alanları ile olan ilişkisi	Değerlemesi yapılan gayrimenkulün yakın çevresindeki çeşitli sosyal donatı alanlarına olan uzaklığını belirtir.
İmar Plan Paftası	Değerlemesi yapılan gayrimenkulün en son onaylı imar plan paftasındaki durumunu göstermektedir.

Parselin Geometrik Biçimi	Değerlemesi yapılan gayrimenkulün geometrik biçimini belirtmektedir.
Parselin Topoğrafik Yapısı	Değerlemesi yapılan arazinin topoğrafik yapısının, yapılaşmaya uygunluğunun değerlendirilmesi amacıyla yönelik olarak belirtir.
Arazinin Eğim Yönü	Değerlemesi yapılan arazinin eğim yönünü belirtir.
Arazinin Zemin yapısı	Değerlemesi yapılan arazinin zemin yapısının niteliğini belirtmektedir.
Ulaşım olanakları	Değerlemesi yapılan gayrimenkulün yakın çevresindeki çeşitli ulaşım noktalarına olan mesafesini belirtmektedir.
Değerleme Sonucu	Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında kabul edilmiş değerlendirme yöntemleri kullanılarak oluşturulmuş değerini belirtmektedir.
Bina Kimlik Bilgisi	Değerlemesi yapılan binaya ait resmi kurumlardaki belgelerin var olup olmadığını ve binanın mevcut paylaşım durumunu belirtir.
Bina Kullanım şekli	Değerlemesi yapılan gayrimenkulün saha çalışmaları sırasında tespit edilen mevcut kullanım durumunu belirtir.
Tecavüz Durumu	Değerlemesi yapılan gayrimenkulün yan parseller ile olan ilişkisini ve tecavüz durumunu belirtmektedir. Bu tespit halihazır paftalar üzerinden yapılacaktır.
Bina Dış Cephesi	Değerlemesi yapılan binanın dış cephesinin nitelik ve malzeme özelliklerini göstermektedir.
Fiziki Konum	Değerlemesi yapılan gayrimenkulün mevcut fiziki koşullarını belirtir.
Bina Donanımı	Değerlemesi yapılan binanın teknik ve tesisat açısından özelliklerini belirtmektedir.
Ulaşım olanakları	Değerlemesi yapılan gayrimenkulün yakın çevresindeki çeşitli ulaşım noktalarına olan mesafesini belirtmektedir.
Sosyal Donatı alanları ile olan ilişki	Değerlemesi yapılan gayrimenkulün yakın çevresindeki çeşitli sosyal donatı alanlarına olan uzaklığını belirtir.
Yapının Cinsi	Değerlemesi yapılan gayrimenkulün inşa edildiği yapıım sistemini belirtmektedir.
Ana Gayrimenkulün Tapu Bilgileri	Değerlemesi yapılan ana gayrimenkulün güncel tapu kayıtlarında bulunan kayıt durumunu belirtir.
Bağımsız Birimin Mülkiyet Durumu ve Takyidat Bilgisi	Değerlemesi yapılan bağımsız birimin güncel tapu kayıtlarında bulunan mülkiyet durumunu ve gayrimenkul üzerinde bulunan takyidat ve hakları belirtir. İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı dökümanlar rapor eklerinde sunulmaktadır.
Malzeme Adı	Değerlemesi yapılan bağımsız birimin iç mekan duvar,zemin, tavan,pencere ve kapı doğramalarının malzeme özelliklerini belirtmektedir.
Kullanım Türü	Değerlemesi yapılan bağımsız birimin hangi amaç için kullanıldığını belirtmektedir.
Sanayi ve Ticaret Alanlarına olan Mesafe	Değerlemesi yapılan bağımsız birimin yakın çevresinde bulunan sanayi ve Ticaret alanları ile olan mesafe ilişkisi

	sorgulanmaktadır.
Kent Merkezine olan Mesafe	Değerlemesi yapılan bağımsız birimin kent merkezine olan mesafe ilişkisi sorgulanmaktadır.
Soğutma ve Isıtma Sistemi	Değerlemesi yapılan bağımsız birimin ısıtma ve soğutma sistemlerini belirtmektedir.
Daire Cephesi	Değerlemesi yapılan gayrimenkulün cephe yönlerini belirtmektedir.
Fiziki Konum	Değerlemesi yapılan gayrimenkulün mevcut fiziki koşullarını belirtir.
Otopark İmkânı	Değerlemesi yapılan gayrimenkulün otopark imkânlarını belirtir.

Kaynak: Bayrampaşa Merkez Kentsel Dönüşüm Projesi Raporu

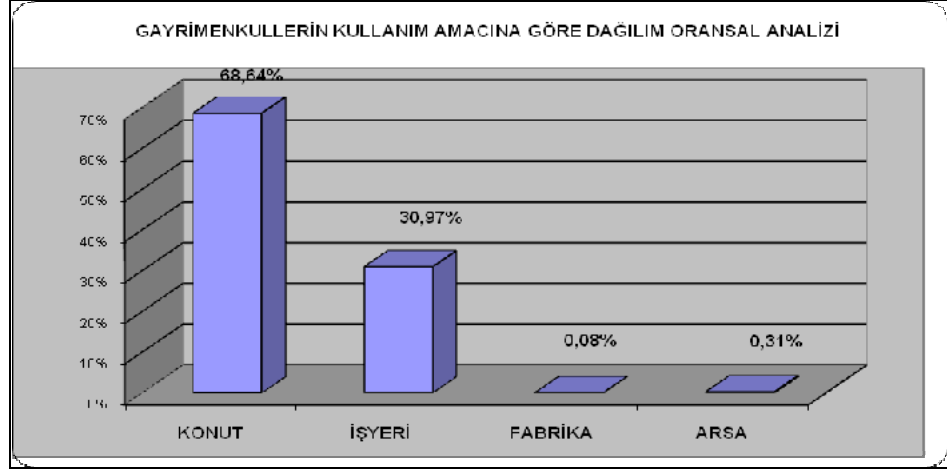
Herbir bağımsız birim için tespit edilen değerlere ulaşmak için yapılan analizler sonucu gayrimenkullerin kullanım amacı, yasal ve fiili alanları, ruhsatlı-ruhsatsız yapı oranları vb. sonuçlar elde edilmiştir.



Kaynak: Bayrampaşa Merkez Kentsel Dönüşüm Projesi Saha çalışmaları verileri

**Grafik 4. 13: Gayrimenkul Kullanım Durumu (Adet)**

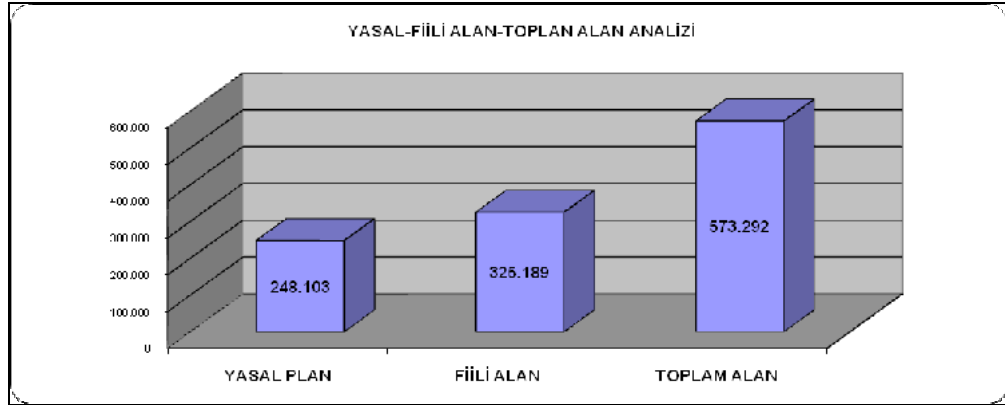
Arazi çalışması verilerine göre tespit edilen ve Grafik 4.13’de gösterilen 2557 bağımsız birimden 1755 tanesi konut, 792 tanesi işyeri, 2 tanesi fabrika ve 8 tanesi arsa amaçlı kullanılmaktadır.



Kaynak: Bayrampaşa Merkez Kentsel Dönüşüm Projesi Saha çalışmaları verileri

**Grafik 4. 14: Gayrimenkul Kullanım Durumu (Oransal)**

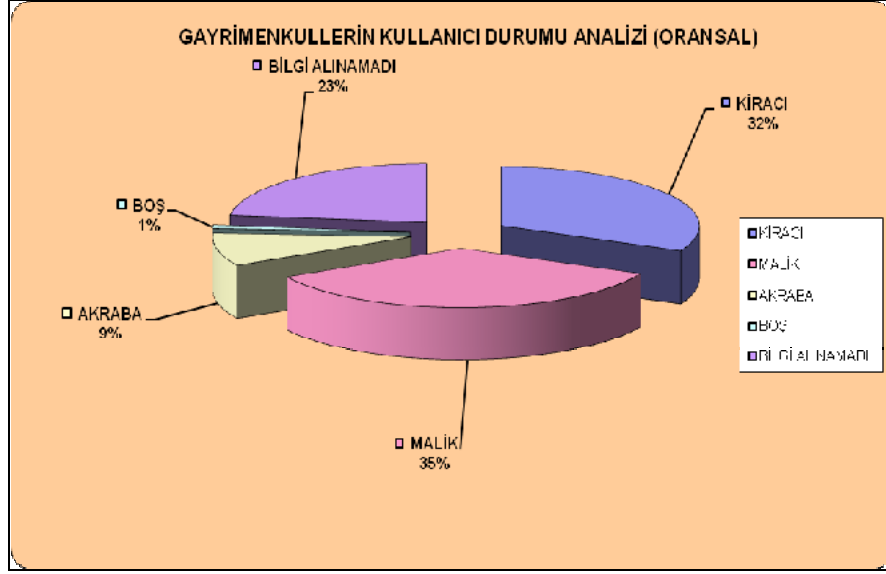
Bağımsız birimlerin kullanım amacına göre oransal dağılımına bakıldığında ; %68,64'ü konut, % 30,97'si işyeri, %0,312'i arsa, %0,08'i ise fabrika amaçlı olarak kullanıldığı görülmektedir.



Kaynak: Bayrampaşa Merkez Kentsel Dönüşüm Projesi Saha çalışmaları verileri

**Grafik 4. 15: Gayrimenkul Yasal – Fiili Kullanım Alanı (m<sup>2</sup>)**

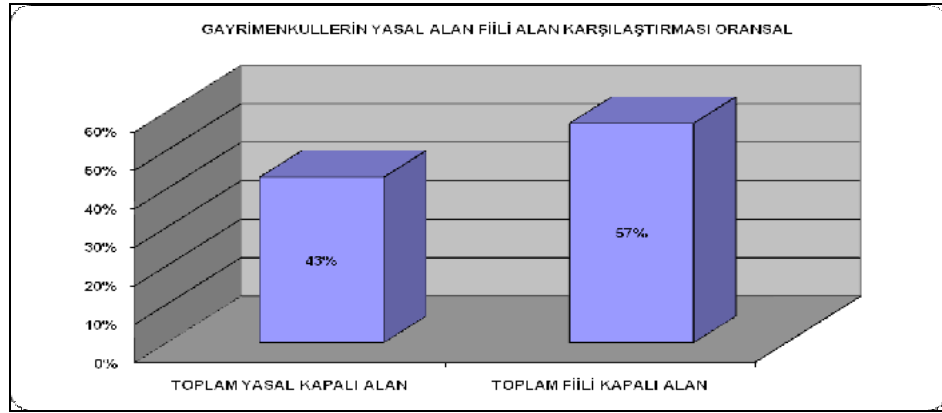
Dönüşüm alanındaki gayrimenkullerin 248.103m<sup>2</sup>'si yasal alan 325.189m<sup>2</sup>'si ise fiili alan olduğu tespit edilmiş, bu alanların içine ortak alan dâhil edilmiştir.



Kaynak: Bayrampaşa Merkez Kentsel Dönüşüm Projesi Saha çalışmaları verileri

**Grafik 4. 16: Gayrimenkul Kullanıcı Durumu (Oransal)**

Kullanıcıların %35'nin malik, %32'sinin kiracı, %9'unun akraba olduğu tespit edilmiştir.



Kaynak: Bayrampaşa Merkez Kentsel Dönüşüm Projesi Saha çalışmaları verileri

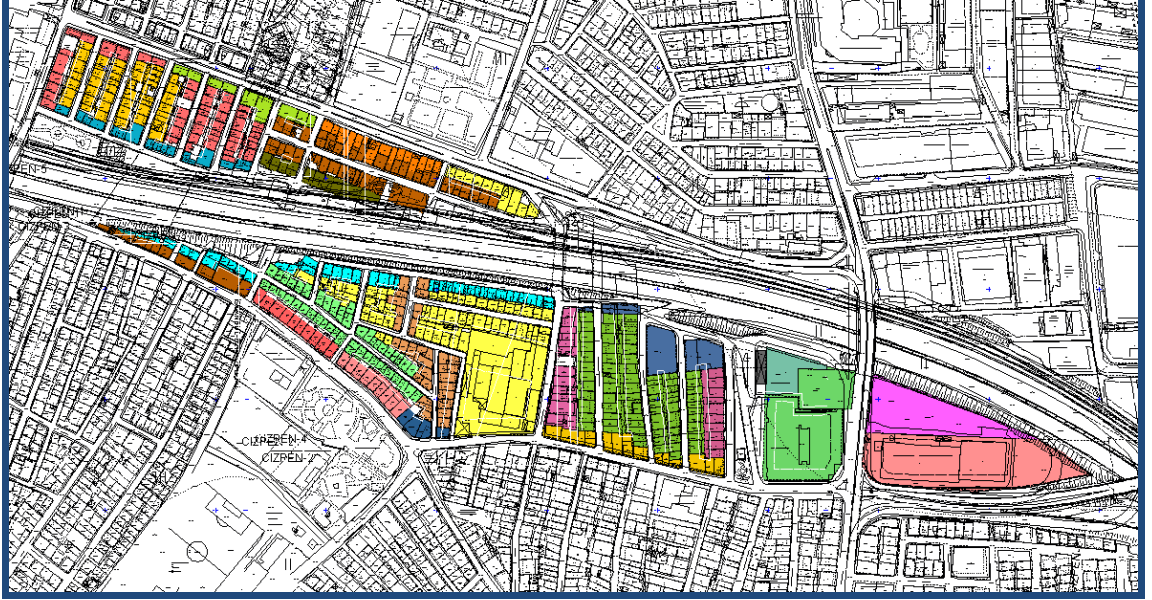
**Grafik 4. 17: Gayrimenkullerin Yasal-Fiili Alan Karşılaştırması**

Çalışma alanını etkileyecek sosyal donatılar ile değerlendirme çalışmasına konu olan gayrimenkullerin bu donatılar ile olan ilişkileri analiz edilerek, bölgede satışa sunulan, yakın zaman önce satılmış ya da kiralanmış pazardaki gayrimenkullerin karşılaştırmalı analizi yapılarak sokak bazında emsal değer haritaları düzenlenmiştir. Düzenlenen bu haritalar parsel ve bağımsız birim ölçeğine indirgenerek değerlendirilen bağımsız



birimlerin, konumu, ulaşım koşulları, yaşı, dekorasyon özellikleri, kat ve kattaki konumları, çevresel etkiler ele alınarak sokak bazlı genel değer tabloları hazırlanmıştır.

**Harita 4. 28: Değerleme Çalışması Yapılan Bölgedeki Pazarda Satılan Yada Kiralık Gayrimenkullerin Analizi Sonunda Oluşturulan Sokak Bazında Emsal Değer Haritası**



Kaynak: Bayrampaşa Kentsel Dönüşüm Projesi Gayrimenkul Değerleme Raporu 2008

Çalışma sonucunda SPK lisanslı şirket tarafından sokak bazında elde edilen ortalama değer tablosu örneği Tablo 24’te gösterilmiştir.

**Tablo 4. 13: Sokak bazında ortalama değer tablosu örneği**

YAHYA KEMAL CADEDESİ CEPHELİ KUBİLAY SOKAK- ETİ SOKAK ARASINDA KONUMLU GAYRİMENKULLERİN ORTALAMA DEĞER TABLOSU						
		SATILIK YTL / M2		KİRAIK YTL/M2		ARSA DEĞERİ ytl/m <sup>2</sup>
KONUT	BİNA YAŞI	0-10	10-30	0-10	10-30	
		NORMAL	1,25	1,1	7,35	6,47
	ZEMİN	1,125	990	6,62	5,82	
	BODRUM	1,000	880	5,88	5,18	
İŞYERİ	ZEMİN	2,000	1,950	13,33	13,00	
	BODRUM	900	878	6,00	5,85	
AÇIKLAMA	Tabloda belirtilen rakamlar ortalama değerler olup kesin rakamları ifade etmemektedir. Değerleme uzmanı taşınmazın yapısal ve dekorasyon özelliklerine göre tablodaki değerler üzerinden yaklaşık +,-%15 oranında kanaat kullanmaktadır.					

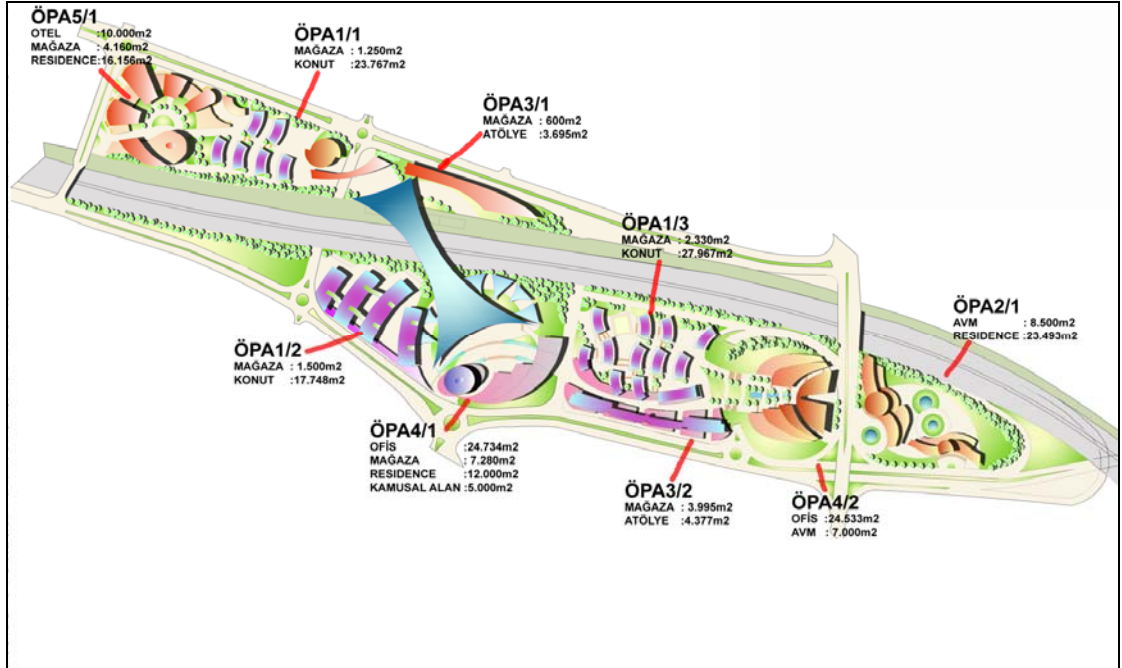
Yapılan gayrimenkul değerleme çalışması sonuçlarına ve alanda yapılan analizlere göre bir tasarım projesi gerçekleştirilmiştir. Gerçekleştirilen tasarım üzerinden bir fizibilite hesabı gerçekleştirilerek projenin değer esaslı uygulamaya göre sonuçları, hak sahiplerine verilecek değerler ortaya çıkmıştır.

Hazırlanan tasarım projesi ofis alanları, konut alanları, konut alanlarının altında mağazalar, residence yapılar, alışveriş merkezleri, oteller, atölyeler, kapalı otopark alanları ve kamusal alanlar şeklinde tasarlanmıştır.



Kaynak: Bayrampaşa Kentsel Dönüşüm Projesi Raporu 2008

Şekil 4. 3: Yapılaşma Seçeneği Vaziyet Planı



Kaynak: Bayrampaşa Kentsel Dönüşüm Projesi Raporu 2008

Şekil 4. 4: Proje alanı tasarımı



**Şekil 4. 5: Proje alanı tasarımı**

Kaynak: Bayrampaşa Kentsel Dönüşüm Projesi Raporu 2008



**Şekil 4. 6: Proje alanı tasarım maketi**

Kaynak: Bayrampaşa Kentsel Dönüşüm Projesi Raporu 2008

Yapılan gayrimenkul değerlendirme çalışmaları sonucuna göre katılım değeri oranları yasal alan değeri ve fiili alan değeri üzerinden hesaplanmıştır.

Dağıtım değeri oranı; Dönüşüm Alanı için tasarlanan mimari projede belirlenen fonksiyonların ada bazındaki dağılımı sonucu oluşan mekan alanları esas alınarak bir projeksiyon oluşturulmuş, bu projeksiyonda en az (yasal alan değeri) ve en fazla (fiili alan değeri) maliyet aralıkları nakit akış tablosuna yansıtılarak net bugünkü değerlere



ulaşmıştır. Mimari Projede, Konut, Residence, Konut alanlarının altında mağaza, Ofis, Avm, Otel, Atölye ve Kamusal alanlar tasarlanmıştır. Tasarlanan mekânların içerdiği fonksiyonlar ve alanlar ada bazlı olarak ele alınmıştır.

Projenin ima edilen veya beklenen getiri oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri (NBD) sıfır olarak veren bir getiri oranıdır.

Dağıtım değeri hesaplanırken bölgenin gelişmişlik durumu, yaşam düzeyi, ekonomik koşullar, dünyada ve Türkiye’de yaşanan küresel kriz ile gayrimenkul sektörüne etkisi, İstanbul ve Bayrampaşa’daki Gayrimenkul piyasasının durumu benzer yatırımlardaki satış rakamları, göz önüne alınarak değere ulaşılmıştır.

Proje Maliyeti hesabında; Bayındırlık Bakanlığı tarafından açıklanan “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” esas alınmış ve bu tebliğdeki Yapı Sınıfları ve Birim Fiyatlar ve Mimarlar Odası tarafından açıklanan asgari proje hizmet bedelleri esas alınarak hazırlanmıştır.

Proje sürecinde olması muhtemel giderlerin öngörüldüğü tahmini değerleri dikkate alınarak bu değerler proje toplam maliyetin içindeki oranına göre hesaplanmıştır.

Söz konusu bu diğer giderler kapsamına; peyzaj giderleri, mimari uygulama projesi bedeli, statik, elektrik, mekanik proje giderleri, kentsel dönüşüm proje bedeli, kentsel tasarım 1/1000 uygulama proje bedeli, altyapı, projelendirme ve uygulama giderleri, pazarlama ve diğer giderler, mülkiyet analizi ve gayrimenkul değerlemesi, yıkım, söküm, nakliye giderleri girmektedir.

Yıllara göre yatırım harcamaları ayrıca dikkate alınmıştır. Bu kapsamda maliyet artış oranları, tamamlanma oranı, yıllara göre inşaat harcaması ve inşaat harcamalarının bugünkü değeri ele alınmıştır.

Ofis, residence, konut, mağaza, alışveriş merkezi, otellerin satış gelirleri için indirgenmiş nakit akışları hesaplanarak bugünkü değerler bulunmuştur. Yapılan

çalışmalar brüt alanlar üzerinden 5 yıllık bir süreç temel alınarak nakit akış tabloları 5 yıllık satış süreci göz önüne alınarak gelecek yıllara göre artış yüzdeleri öngörülmüştür. 5 yılda satılacağı öngörülerek ele alınan alanlar için satış süreçlerinde ilk iki yıl belirli bir yüzde, son iki yıl belirli bir yüzde artış öngörülmüştür. Yatırım yapılan yılı yatırımın başlangıç yılı olarak kabul ederek bu yıl için de belli bir yüzde belirlenmiştir. Öngörülen bu artışlara göre belirli bir indirgeme oranı belirlenerek bu indirgeme oranı ile gelecekte bu yatırımlardan beklenen değerlerin bugüne indirgenmesi sağlanmıştır. Satış rakamları piyasalardaki benzer projelerdeki gerçekleşen satışlar bölgenin potansiyeli, ekonominin genel görünümü ve gelecekteki olası riskler göz önüne alınarak değerlendirilmiştir.

İndirgeme oranı (Tüm Risklerin Getirisi) ise; Değeri gelire dönüştürmek amacıyla kullanılan genelde yüzde olarak kullanılan herhangi bir bölen olarak ifade edilir. Belli bir tarihteki sermaye değerini ortaya çıkarmak için bir yatırımdan gelen yıllık net gelirin aktifleştirilmesinde kullanılan faiz oranı veya getirisi olarak da tanımlanmaktadır.

Uluslar arası Değerleme Standartlarına göre İndirgenmiş Nakit Akışı Analizini tanımlamak gerekirse; Bir mülke veya işletmeye yönelik gelecekteki nakit akışlarıyla ilgili açık varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. Değerlemeye yönelik gelir yaklaşımı çerçevesinde kabul edilen bir yöntem olarak İndirgenmiş Nakit Akışı analizi, gerek bir işletme mülküne, gerekse bir geliştirme mülküne veya şirketle ilgili olarak düzenli bir şekilde yapılan dizi nakit akışı tahminini içerir. Bu tahmini nakit akışı dizisine, mülk veya işletme ile ilişkili gelir akışlarının mevcut değerinin bir göstergesini belirlemek amacıyla pazardan elde edilen uygun bir iskonto oranı uygulanır. İşletilen taşınmaz mülkler durumunda, periyodik nakit akışı genelde brüt gelirden mülkün boş kalma ve tahsilat kayıpları ile işletme maliyetleri/giderleri çıkartıldıktan sonra kalan tutar şeklinde tahmin edilir. Periyodik net işletme gelirleri dizisi ise, tahminin yapıldığı dönemin sonu itibariyle beklenen dönem sonu/faaliyet sonu değeri ile birlikte tahmin edilir ve sonra da iskonto uygulanır. Geliştirme mülkleri durumunda ise sermaye harcamaları, geliştirme maliyetleri ve tahmini satış gelirleri bir dizi net nakit akışına erişinceye kadar tahmin edilir ve sonra da tahminin gerçekleştirildiği geliştirme ve pazarlama dönemleri üzerinden iskontoya tabi tutulur. Bir şirket durumunda periyodik nakit akışları tahminleri ve tahminin yapıldığı dönem sonu itibariyle işletme değeri

birlikte iskontoya tabi tutulur(Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Tebliği 2006).

İndirgenmiş nakit akışı analizleri arasında en çok kullanılan uygulama, iç verim oranı (İVO) ve net bugünkü değerdir (NBD).

Yine Uluslar arası Değerleme Standartlarına göre iç verim oranını tanımlamak gerekirse; Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen bir iskonto oranıdır.. Net Bugünkü Değer'in (NBD) sıfıra eşit olduğu bir orandır. İç Karlılık Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğinde olan hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır. Bu nedenle, iç karlılık oranının karşılaştırılabilir nitelikteki gelir şekillerine sahip olan benzer mülklerin pazardaki işlemlerinin analizinden elde edilmesi, (NBD)'i Pazar Değeri'ne varmak için değerlemelerde kullanılacak pazar iskonto oranlarının geliştirilmesinde kullanılacak doğru bir yöntem yapmaktadır (Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Tebliği 2006).

Katılım değerleri belirlenen bağımsız birimler(konut ve işyeri) için, karşılığında hazırlanan konsept projede oluşturulan bağımsız birimlere yer verilmesi esastır. Bu işlemi yaparken mevcut durumda katılım değeri en yüksek olandan başlayıp tasarım kapsamında üretilen bağımsız bölümlerden değeri en yüksek olandan en küçük olana olacak şekilde gerçekleştirilmiştir. Yapılan bu yerleştirmeler, yasal dağıtım değeri esasına göre yapılmıştır. Dağıtım değerinin üstünde ya da altında kalan bedel hak sahiplerine alacak ya da borç olarak yansıtılmaktadır.

Yapılan çalışma sonucunda yasal değere göre ve Pazar değerine göre olmak üzere iki ayrı değer sonucu bulunmuştur. Kentsel Dönüşüm Yasası veya herhangi bir yasal düzenleme bulunmadığından dolayı hukuki açıdan hak sahiplerine Yasal Katılım Değerlerinin ödenmesi gerekmektedir. Yasal Değer dışında ödenecek bedeller (Pazar Değeri) örtülü bir af niteliği taşıyacağından yasal düzenleme gerektirmektedir.

Projenin uygulanabilirliğinin olması için mülk sahipleri tarafından kabul edilebilirliği, katılımın ve sosyal adaletin sağlanması açısından Pazar değerlerinin gözönünde bulundurularak uzlaşılması gerekmektedir.

## 6. DEĞERLENDİRME VE SONUÇLAR

Ülkemizdeki kentler; sürekli nüfus kazanarak; büyüyen ve genişleyen mekanlardır. Bu süreçte, kentsel gelişime bağlı olarak, kentin parçalarının nitelikleri değişime uğrar. Kentlerin bu evrimsel dönüşümü olgusunda, büyüüp-genişlemesi, kentsel arazi değerlerini değiştirir. Arazi değerleri yükselen bölgelerde ortaya çıkan rant, kentsel alan üzerinde dönüşüm baskısını artıran en önemli etkidir. Bir kentsel çevreye yapılacak müdahalede yerel ihtiyaçların ve koşulların dikkate alınması gerekmektedir. Daha somut bir şekilde ifade edilirse, bilinen kentsel dönüşüm projelerinin fiziksel gelişmedeki etkilerinin, sosyal koşullar üzerinde olumlu etkiler göstermediği bilinmektedir. Bu sebepten, kentsel dönüşüm projelerinin; fiziksel yapı ile sosyal yapı gelişimini birlikte sağlamak üzere, ikinci olarak eğitim olanakları ve işgücü gelişiminin, yerel ekonomik politikalarla desteklendiği; son olarak ise politika belirleme ve karar alma süreçlerine, yaşayanların yetkilendirilmiş biçimde katılımlarının sağlandığı bir süreç haline gelmesinden söz edilmektedir.

Kentsel dönüşümün temel amacı; yoksul kesim ve kentin geri kalanı arasındaki sosyo ekonomik farklılıkların ve sosyal dışlanmışlığın azaltılması olmalıdır. Ancak dönüşüm projesinin temel amacı ne olursa olsun; bütüncül bir kent planıyla uyum sağlanamayan süreç ve kentte yaşayanlar arasında farklı gelir gruplarından doğan eşitsizlikler oldukça toplumsal sorunların ortaya çıkması kaçınılmaz olacaktır.

Ülkemizde yapılan ya da yapılmaya çalışılan kentsel dönüşüm uygulamalarının başarısız olmasının temel nedeni fiziksel çökmenin gerisinde sebep unsuru olan ekonomik, kültürel boyutun yani insani ölçekteki sosyal boyutun dikkate alınmayarak sadece fiziksel yenilemenin ön plana çıktığı bir düşüncenin benimsenmesidir. Kentsel



dönüşüm uygulamalarında başarıya ulaşmanın temel yolu fiziki yapının sağlıklı hale getirilmesi kadar, belki ondan çok daha önemli olan; ekonomik ve sosyal yapıdaki çöküntünün ortadan kaldırılması yönelik çözümlerin geliştirilmesidir. Diğer bir ifadeyle söylemek gerekirse ekonomik, sosyal ve fiziksel açıdan sürdürülebilir bir fiziki/kentsel, ekonomik ve toplumsal bir çerçeve yaratılabilmesine bağlıdır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında genellikle fiziksel, ekonomik, kültürel, sosyal boyutlarda sadece fiziksel boyutun ele alındığını söylemek yanlış bir ifade olmaz. Oysa kentsel dönüşüm uygulamalarının esas amacı insanların ekonomik ve sosyal yaşamlarının sürdürülebilirliğinin sağlanmasıdır. Bunun için fiziki çevre ve barınma koşullarının iyileştirilmesi hususunda bir adım atılmalıdır. Fiziksel yapı söz konusu dönüşüm uygulamalarında bir araç olarak kullanılmalıdır. Oysa ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarında temel amaç olarak ortaya koyulmaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının en fazla gereklilik duyulduğu yerlerin çöküntü bölgeleri olduğu gerçeği herkes tarafından kabul gören bir ifadedir. Çöküntü bölgesi sadece yapıların veya kentlerin fiziki özellik boyutu ile ilgili değildir. Kentsel çöküntü bölgelerinin oluşma sürecinin temelini orada yaşayanların ekonomik ve buna bağlı olarak kültürel bozulmaların veya dışlanmaların oluşturduğunu söylemek mümkündür. Ekonomik ve kültürel yapının bozulmasının sonucu olarak da fiziksel yapılardaki çöküş ortaya çıkmaktadır.

Ülkemizde uygulanan kentsel dönüşüm uygulamaları da genellikle kent merkezlerindeki çöküntü bölgeleri diye tanımlanan bölgelerde uygulanmaktadır. Genellikle TOKİ tarafından gerçekleştirilen bu uygulamaların sonucu olarak mevcutta bulunan yerleşimler şehir merkezine uzak konumda bulunan toplu konutlara yerleştirilmektedir. Bu bölgelerdeki konutların eski yerlerdeki konutlarına göre daha lüks olması orada yaşayan insanların ekonomik ve sosyal açıdan sürdürülebilirliklerini sağladıklarını kesin bir yargıyla ifade edemez. Burada yaşayan insanlar zaman içerisinde bir fanus içerisinde konmuşcasına yalnızlığa sürüklenmesi, buna bağlı olarak yalnız bölgelerde suç oranlarında artışların olması ve zaman içerisinde değişen ekonomik koşulların da etkisiyle bu alanlar terk edilen çöküntü alanlarına dönüşmesi ihtimali de göz önünde bulundurulmalıdır.

Bir dönüşüm projesinin başarılı olabilmesi için, kentsel dönüşüm alanlarının terk edilerek çöküntü alanları haline gelmemesi için; bu alanları sadece konut alanları olarak planlamak yerine konut alanlarının yanı sıra çalışma alanları ve sosyal donatı alanları ile bir bütün oluşturulması sağlanmalıdır. Kentlerdeki yaşamı tüm özellikleriyle mahalle konsepti içerisinde kurmak dikkat edilmesi gereken bir nokta olmalıdır. Kamusal alanlar oluşturularak ortak yaşam kültürünü benimseterek bu bölgelerde sosyal hayat canlandırılmalıdır. Önem arz eden diğer bir nokta söz konusu bölgelerin ulaşım imkânlarının arttırılarak kentin diğer bölgeleriyle ilişkisini sağlamaktır.

Dönüşüm uygulamalarının sadece fiziksel dönüşüm olarak düşünülmeyip orada yaşayan insanların ekonomik ve sosyal standartlarının artırılması için fırsatların yaratılması gerekmektedir. Toplumumuzun temel sorunu olan yaşadığı alanı sahiplenmeme fikrinin ortadan kaldırılması kentteki birçok sorunun çözümü olabileceği gibi kentsel dönüşüm uygulamalarına da artı bir etki olarak ortaya çıkacak ve karar alma süreçlerine katılımlarını sağlamak mümkün olacaktır.

Kentsel dönüşüm projelerinde kentin küresel konumuyla vizyonun birlikte ele alınması gerekmektedir. Her ülke, hatta her kentin; tarihsel gelişim, sosyo-ekonomik yapı ve politika araçları kendine özgü/farklı özellikler taşısa bile kentsel dönüşüm projelerinde kentsel politika gelişimini üst ölçekte tanımlayan barınma, iş ve katılım kavramları önem arz eden noktalar olarak ortaya çıkmaktadır. Herhangi bir kentsel alanda, dönüşüm yapılmasına karar verilmiş ise; kentsel çevre ve bina kalitesi açısından fiziki çevredeki kötüleşme/köhneleşmenin yanı sıra; yaşayanların da ekonomik ve sosyal yapılarının çöktüğünün kabul edilmiş olması gerekir. Bu kapsamda kentsel dönüşüm; ekonomik açıdan rant odaklı ve sosyal açıdan soylulaştırmanın hedeflenmediği bir iyileştirme ve canlandırmaya yönelik uygulamalar bütünü olmalıdır.

Dönüşüm uygulamaları içerisinde iş hayatını katmanın ne derece önemli olduğu Susan Davis' in yaptığı yorumla ortaya koyulabilir.

*“... iş sadece hayatta kalmanın ve günlük yaşam ihtiyaçlarının karşılanmasının yolu değildir; aynı zamanda bireyin kendisini anlatmasının, kendini gerçekleştirmesinin ve bir topluma anlamlı katılımının anlamıdır.”*

Kentsel dönüşüm projesinin uygulanabilmesinin, tüm hak sahiplerinin onayına bağlı olması, etkin bir katılımı zorunlu kılmaktadır. Ancak bu, zorluklarla dolu, uzun bir çalışma süreci gerektirecektir. Çünkü çöküntü alanları olarak tanımlanan bu alanlarda; yaşayanların, ekonomik dışlanma, sosyal dışlanma ve politik dışlanmanın etkisi altında oldukları bilinmektedir. Özellikle politik dışlanma ve/veya kenardalık olarak ifade edilen algı içinde; insanlar ve sosyal gruplar, sisteme güvenlerini ve inançlarını kaybetmekte ve kendilerine yönelik her müdahale teklifine olumsuz tepki vermektedirler. Yerel ve/veya merkezi idarelerden gelen her teklifin kendilerinin yararına olmadığını düşünmektedirler. Bu olguya, diğer kentsel dönüşüm projeleri uygulamalarına ilişkin olumsuz bilgiler-duyumlar eklenince de, katılımı sağlamak iyice güçleşmektedir. Katılım sürecinin zorlukları, bununla da bitmemektedir. Yaşayanların; eğitim düzeyinin düşüklüğü, birey olarak hak ve sorumluluklarının bilincinde olmamaları, kendilerini ifade etme güçlüğü, düşük sosyo-ekonomik yapılarından ileri gelen hayallerinin darlığı/küçüklüğü, vb. pek çok faktör katılım sürecini güçleştirmektedir.

Dönüşüm projelerinde, insanlar ile kentsel alanlar arasında karşılıklı bir bağımlılık ilişkisi olduğunun farkına varılması gerekmektedir. Alanın nitelik ya da özellikleri, orada kimin yaşamayı tercih ettiğini ve kimin o alanda yaşama maliyetlerini karşılayabileceğini belirler. Aynı zamanda alanın sosyal kompozisyonu sahip olduğu özelliklerin önemli bir bölümünü oluşturmaktadır. Alanın fiziksel özelliklerinin konut yenileme eylemi yoluyla ıslah edilmesi, alanın sosyal konumu üzerinde de birtakım sonuçlar doğuracaktır. Fiziksel olanakların iyileştirilmesi sosyal değişimin hemen gerçekleşmesini gerektirmez. Ancak eğer mahallede konutun piyasa değeri ile mevcut konut sakinlerinin gelir düzeyleri arasında bir eşitsizlik yaratılırsa, zaman içerisinde konut devir süreci yoluyla, aşamalı olarak bir uyum süreci gündeme gelmeye başlar. Alana gelen yeni kent sakinleri, söz konusu alandan taşınanlara oranla daha üst gelir grupları olacağından bir yerinden etme süreci gerçekleşmiş olur. Alan yenilendikten sonra düşük gelir gruplarının, o mahallede yaşama maliyetlerini karşılamaya devam

edip edemeyecekleri dönüşüm uygulamalarında ele alınması gereken en önemli konulardan biridir.

Uluslar arası değerlendirme standartları tebliğine göre tüm değerlendirme raporları için, değerlendirme sonuçlarını desteklemek amacıyla çalışma dosyasında yeterli miktarda belge tutulmalıdır ve bu belgeler çalışma tamamlandıktan sonra en az beş yıl muhafaza edilmelidir. Ayrıca hazırlanan değerlendirme raporları, Devlet Bakanlığına bağlı olan, yetkilerini kendi sorumluluğu altında bağımsız olarak kullanan, idari ve mali özerkliğe sahip düzenleyici bir kamu kurumu olan Sermaye Piyasası Kuruluna bağlı kurumlar tarafından yapıldığı için bağımsızlık ve tarafsızlık ilkesine bağlı kalarak rapor sonuçları elde edilmektedir. Buna dayanarak kentsel dönüşüm uygulamalarında değerlendirme esaslı yaklaşımın uygulanması hem kamu, hem özel sektör hem de katılımcılar açısından sağlıklı ve tarafsız sonuçların elde edilmesini sağlayacaktır. Böylece ülkemizde birçok dönüşüm uygulamasına imza atan TOKİ'nin proje kapsamında kamulaştıracığı gayrimenkullerin bedellerini, ödeme şekillerini ve süresini kendisi tespit ederek gerekli görürse kamuoyuna ilan etmesi ile ilgili yetkisi kapsamında gerçekleşen tek taraflı ve haksız uygulamanın da önüne geçilmiş olunacaktır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında değerlendirme esaslı yaklaşımın kullanılması hem fiziksel dönüşümün sağlanması hem de sosyal dönüşümün sağlıklı bir şekilde sağlanmasının yanı sıra dönüşümün temeli olan barınma ve iş sorununun çözümlenmesine bir araç olarak kullanılabilir. Bununla bağlantılı olarak soylulaştırma sorunun ortadan kalkmasında da bir çözüm aracı olarak değerlendirilebilir. Ancak yine de bu durum yaşayanların tercihlerine göre sonuçlanacak ve o şekilde yol alacaktır.

Ülkemizde yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarında; halen yürürlükte bulunan 2981 Sayılı Kanun, 5216 ve 5393 Sayılı Kanun, 3194 Sayılı Kanun ve 5366 Sayılı Kanun kapsamında işlem yapıldığı görülmektedir.

Ülkemizde, imar planlarının uygulamasının, en önemli aracı, “3194 Sayılı İmar Kanunu 18.Madde Uygulaması” olarak bilinen, arsa ve arazi düzenlemesi yöntemidir. Bu

yöntemde, ham araziden imar planı uyarınca yapılan kesintilerden sonra, kalan alan arazi sahibine verilmektedir. Burada, imar planının verdiği yapılaşma hakkının, yüksek ya da düşük olmasının, imar uygulamasına hiçbir etkisi yoktur. Arazinin değerli olup-olmayışı da, uygulamayı değiştirmez. Bu uygulamaların olumsuz tepkilerle karşılaşmasının sebebi gayrimenkullerin değerleri farklı yerlere kaydırılmasının oluşudur.

Kamulaştırma uygulamalarında da sadece mevcut yapılaşmanın değeri verilirken bunun kamulaştırmadan sonra gelecekte yaratacağı değer dikkate alınmamaktadır. Tüm bu sebeplerden dolayı imar uygulamasının, “eşdeğerlilik esasına dayanan dağıtım” esaslarına uygun olarak hazırlanması gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Proje öncesinde, belirlenen gayrimenkulün değeri, projeden sonra ortaya çıkacak olası yükselen gayrimenkul değeri içerisinde, kendi değeri kadar pay sahibi olacaktır. Yani alan esaslı dönüşüm yerine değer esaslı dönüşümün uygulanması gerekmektedir.

Yürürlükteki yasal mevzuatlar gereği, yapılacak kentsel dönüşüm projelerinde, uygulamanın; hak sahiplerinin tamamının uygun bulması halinde yapılması esastır. Dolayısıyla, projelendirme sürecinde, hak sahiplerinin kararlara katılımı, uygulama şansını artıracak tek yol olarak görünmektedir. Bunun için ya yeni bir yasa çıkarılmalı ya da mevcut mevzuatlara iyileştirmeler, eklemeler yapılmalıdır.

Değerleme esaslı yöntemle göre kentsel dönüşüm uygulaması sonucunu değerlendirmek gerekirse; kentsel dönüşüm projesi öncesinde belirlenen ortalama konut büyüklüğü 70 metrekare ve metrekare başına ortalama değer 1.000 TL olarak belirlendiği düşünülürse ve proje sonrasında metrekare başına ortalama değer 2.500 TL olacağı varsayılırsa proje sonunda, her katılımcıya sahip olduğu değer kadar yer verilmesi düşünülmektedir. Buna göre ortalama 70 metrekare konutu olanın kentsel dönüşüm uygulamasından sonra 28 metrekarelik yeni konuta sahip olacağı ortaya çıkmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamaları yapılan alanda bulunan gayrimenkullerin değeri katlanacağı için dönüşüm sonrası alan eşitliğine dayalı dağıtım yapılması olanaksız ve adaletsiz bir uygulama olacaktır. Bu durumda iki seçeneğin ortaya çıkması söz konusu olacaktır. Bunlardan

birincisi dönüşüm uygulaması yapılan yerde bulunan mülk sahibi aynı metrekare ve değerde bir gayrimenkule başka bir bölgede sahip olabilirken, ikinci seçenek olarak ise aynı değerde fakat daha düşük metrekareye sahip bir mülke dönüşüm uygulaması yapılan yerde, yerinde dönüşüm uygulaması kapsamında, sahip olabilecektir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının yoğun yapılaşmış alanlarda olması bir gerekliliğin sonucu olarak ortaya çıkmaktadır. Yapılan uygulamalarda dayanak olarak gösterilen 5393 sayılı kanunun 73. Maddesi anlaşma esaslı olmakla birlikte yoğun yapılaşmış alanlarda yetersiz kalmaktadır. 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu'nu ise bölgesel olarak ele alınan, anlaşma esasına dayanan ve yoğunluğun az olduğu bölgelerde uygulanabilmektedir. Söz konusu yoğun yapılaşmış alanlarda imar uygulama araçları yeterli olmadığı için yeni bir çözüm yoluna ihtiyaç duyulmaktadır. Değerleme esaslı yöntem ile dönüşüm uygulaması yapılacak alandaki tüm gayrimenkullerin değerleri belirlenerek bunların projenin sonucunda sahip olacakları haklar belirlenebilecektir. Böylece 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulamasından farklı olarak alan eşitliğine dayalı dönüşüm yerine değer eşitliğinin sağlandığı bir uygulama aracı kullanılmış olacaktır.

## KAYNAKÇA

### *Kitaplar*

Açlar, A. ve Çağdaş, V., 2002. *Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi*, Ankara : TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayınları

Appraisal Institute 2004. *Gayrimenkul Değerlemesi*, Çeviren: Erbil Töre, İstanbul: İstanbul Üniversitesi

İslam, Tolga., 2003. *Galata'da Soylulaştırma: Soylulaştırıcıların Demografik ve Kültürel özellikleri Üzerine Bir Çalışma, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiri Kitabı*, İstanbul: YTÜ Yayınları

Kentsel Dönüşüm Sempozyumu 2003. *Bildiriler, Geleceği Yakalamak*, TMMOB İstanbul: Remzi Kitapevi

Özden, P., 2008. *Kentsel Yenileme*, İmge Kitabevi Yayınları

8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. 2004. Kolokyumu Bildiri Kitabı, *Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge* Cilt I,Cilt II, Ankara: TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını

### ***Sürekli Yayınlar***

Enlil, Z.M., 2000. *Yeniden İşlevlendirme ve Soylulaştırma; Bir Sınıfsal Proje Olarak Eski Kent Merkezlerinin ve Tarihi Dokunun Yeniden Ele Geçirilmesi*, Domus Dergisi

Enlil, Z.M., 2003. “80 sonrası İstanbul’da Toplumsal Ayırışmanın Mekansal İzdüşümleri”, Mimarist, 03

Keleş, R., 2004. “Kentsel Dönüşümün Tüzel Alt Yapısı”, Mimarist Dergisi, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Şubesi, İstanbul, 2004/2: 73-75

Özden, P., Ekim 2000, Mart 2000. *Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği*, İ.Ü.S.B.F. Dergisi

Özden, P. 2004. Sağlıksız Yapı Stoğunun İyileştirilmesi Sürecinde Kentsel Tasarım: Malzeme, Estetik, Görsellik Öğelerinin Kullanımı, SPO Mart Bülteni



### ***Diğer Yayınlar***

Ann-Beswick C. (2001) Public-Private Partnerships in Urban Regeneration: the case of London Docklands, Master Degree Project, Faculty of Environmental Design, University of Calgary, Alberta.

Bayrampaşa Belediye Başkanlığı, Bayrampaşa İlçesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planları, İzah Raporu

*Bayrampaşa Merkez Kentsel Dönüşüm Projesi Raporu* (2008), İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü

Bilsel, S.G., Polat, E., Yılmaz, N. (2003) *Değişim-Dönüşüm Sürecinde Kimlik Arayışları ve Kentsel Yenileşme Kavramı, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu: Bildiriler*, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul.

Çelen Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., (2007). *İskitler Kentsel Dönüşüm Projesi Pazar Analizi En Verimli Kullanım Amacı Tespiti ve Konsept Geliştirme Çalışma Raporu*, İstanbul

Demirsoy, M.S.(2006), *Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi (Lübnan Beyrut-Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi Örnek Alan İncelemesi)*, Mimar Sinan Üniversitesi, FBE İstanbul: Yüksek Lisans Tezi

*Emerging Trends in Real Estate Europe 2007 raporu*

Ergun, N. (2005), *Şehir Yenileme Ders Notları 2004-2005 Bahar Yarıyılı*, İTÜ, İstanbul

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) “*Gayrimenkul sektörü ve İstanbul için öngörüler 2015 raporu*”

*Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Sertifika Programı Eğitim Notları* (2007), İstanbul Bilgi Üniversitesi, İstanbul

Göksu, F., (2003), “*Kentsel Dönüşüm Süreci ve Proje Ortaklıkları*”

Göksü,F., (1990-1994) *İmar Haklarının Topplulaştırılması Modeli Ankara Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi Raporu*

Göksü,F., (1990) *Ankara Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi Raporu*

*İstanbul Eylem Planına Yönelik Mekânsal Gelişme Stratejileri Araştırma ve Model Geliştirme İşi Raporu* (2005), İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Şehir Planlama Müdürlüğü İstanbul: Bimtaş

*İstanbul Coğrafi Bilgi Sistemi veri analizleri* (2009), İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü

Kalkan,S., Çetiz, S., Akay, Z.,Anonim, *İstanbul Metropolitan Alanı Ve Bu Alanda Yaşanan Yapısal Değişim*

Kılıç, A., (2006) “*Dönüşüm Kentsel Yenileme Kavramları ve Yaklaşımlar*”, Ege Mimarlık TMMOB Mimarlar Odası İzmir Şubesi Yayını, İzmir, 2006/1-56: 12-15

Li Rui, (2003) “*Urban Renewal at Neighbourhood Level-A Case Study of Huanjiadun Neighbourhood in Wuhan City*”

*Londra Deneyim Paylaşımı Raporu* (2010), İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü

*MSGSU Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul Eylem Planına Yönelik Mekânsal Gelişme Stratejileri Araştırma ve Model Geliştirme İşi Raporu* (2005), İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Şehir Planlama Müdürlüğü.

Olds, K. (1995) *Globalization and The Production of New Urban Spaces: Pacific Rim Megaprojects in the late 20th Century*, *Environment and Planning A*, 27, 1713-1743.

Osmay, S., Ataöv,A.,(2007), *Türkiyede Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım*, METU, ODTÜ

Roberts P., Yyke H. (2000) *The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration*, *Urban Regeneration A Handbook*, Sage Publications, London, UK,

Roberts, P. (2000) “*The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration*”, *Urban Regeneration*, Roberts and Sykes ed.s, SAGE Publications, London

Rodney B., Clark P. (2000) *Financing Urban Regeneration, Real Estate Finance and Investment Research Paper No. 2000,04, "Property Investment in Urban Regeneration"*, Property Economics & Finance Research Network (PEFRN) Seminar, Ulster University, North Ireland, UK.

Sayan, M.S. / Çavdar, Ü. (2003), Tarihi Kent Dokularında Dönüşüm ve Süreklilik: Antalya Kaleiçi Örneği, Uluslararası 14.Kentsel tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, MSÜ, İstanbul

Sermaye Pazarında Değerleme Faaliyetlerine İlişkin Tebliğler, (2001). *Sermaye Pazarı Mevzuatı*, Sermaye Pazarı Kurulu, Ankara

Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, 2006. Sermaye Piyasası Kurulu, Ankara

Thomas, S., (2003) "*A Glossary of Regeneration and Local Economic Development*", Local Economic Strategy Center, Manchester

Tulp, A ve Yılmaz U., 2000. *Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası, İstanbul*

Türel,A., Balamir, M., Eraydın, A., Osmay, S., Güvenç, M.,Kayasü, S., Ataöv, A., Babalık Sutcliffe, E., akkar,m., Gedikli,B.,Burnaz,M., Eraydın,Z., Özen,Ö. Yoncacı, P., Bölümü, *İstanbul'un Eylem Planlamasına Yönelik Mekansal Gelişme Stratejileri Araştırma ve Model Geliştirme Çalışma Raporu* (2005), Odtü Şehir ve Bölge Planlama Bimtaş, İstanbul

Uslu, A. ve Yetim, L. (2006), Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Peyzaj Mimarlığı Bölümü, Ankara, *Tekirdağ Ziraat Fakültesi Dergisi Uslu ve Yetim, 2006 3(2) Journal of Tekirdag Agricultural Faculty, Çağdaş Kentsel Çevre Yaratma Çabalarına Bir Örnek: 'Ankara / Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi'*

Ülger, E.,Kuşçu,Ç., Yürekduymaz,F.,Özyorgun,A., Deöirtaş,Ö.S., Gülal, B.N., Kalkan,S., Yıldız,N., Yazıyurt,E., Yeşil,M., Bimtaş (2007) *Kentsel Dönüşüm Sunumu*, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü

Üskent S., (2003) "*Dönüşümün Kentlere Yeni Bir Gelecek Yaratmadaki Gücü: Cardiff Körfezi Örneği*" Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul

Yılmaz, D., (2006). *Gayrimenkul Geliştirme Projelerinde Fizibilite Analizi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul: Yüksek Lisans Tezi

[online] , <http://www.bayrampasa.bel.tr/>, Erişim tarihi: 11.04.2010

[online] İmre, E., (2001) Yüksek Denetleme Kurulu Türkiye’de yap-işlet-devret modeli; yasalçatısı,uygulaması,  
[http://www.ydk.gov.tr/seminerler/turkiyede\\_yid\\_modeli.htm#t2](http://www.ydk.gov.tr/seminerler/turkiyede_yid_modeli.htm#t2)Erişim tarihi:23.03.2010

[online] [www.kentselyenileme.org](http://www.kentselyenileme.org) makaleleri Erişim tarihi: 02.04.2010

[online], [www.wowturkey.com](http://www.wowturkey.com) Erişim tarihi: 02.04.2010

[online] , <http://www.tobas.com.tr> Erişim tarihi: 03.04.2010

[online] Mega kentler Dünü, Bugünü, Geleceği İstanbul, M.Rifat Sağlam  
<http://istanbulkentsempozyumu.org/scripts/haber.asp?idproduct=442> Erişim tarihi: 16.03.2010

[online] , Türk Medeni Kanunu (4721 s.k) Resmi Gazete, (24607; 08 Aralık 2001)

[online] , Başbakanlık Kentsel Dönüşüm Yasa Tasarısı Taslağı, (2005)  
<http://www.basbakanlik.gov.tr/docs/kkgm/kanuntasarilari/101-1054%20son.doc>, 2005

[online] , İmar Kanunu, (3192 s.k) , Resmi Gazete, 3.Mayıs 1985  
<http://www.bayindirlik.gov.tr/turkce/html/kanun71.htm>

[online] , Belediye Kanunu, (5393s.k) , Resmi Gazete, 03 Temmuz 2005  
<http://www.tbmm.gov.tr/kanunlar/k5393.html>

[online] , Büyükşehir Belediye Kanunu, (5216 s.k) , Resmi Gazete, 10 Temmuz 2004  
<http://www.tbmm.gov.tr/kanunlar/k5216.html>

[online] , Kamulaştırma Kanunu, (2942 s.k) , Resmi Gazete, 04 Kasım 1983  
<http://www.khgm.gov.tr/mevzuat/Kanun/kamula%C5%9Ffirmakanunu.htm>

[online] , Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, (5104 s.k) , Resmi Gazete, 04 Mart 2004, <http://www.toki.gov.tr/docs/mevzuat/5104SAYILIKANUN.pdf>

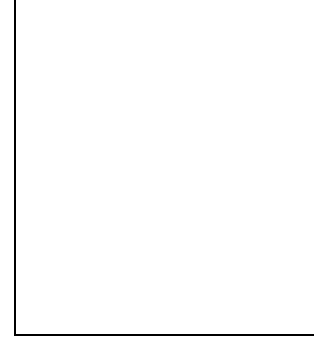
[online] , <http://www.tbmm.gov.tr/kanunlar/k4721.html>, Erişim tarihi: 05.04.2010

[online] , [http://www.istanbulburda.com/haber\\_detail.php?id=5041](http://www.istanbulburda.com/haber_detail.php?id=5041) , Erişim tarihi: 11.04.2010

[online] , <http://www.istanbul.gov.tr>, Erişim tarihi: 12.04.2010

[online] , <http://www.istanbul.net.tr> , Erişim tarihi: 11.04.2010

## ÖZGEÇMİŞ



- Ad Soyad** : Fatma KARABAŞ
- Doğum Yeri ve Tarihi** : KKTC / 21.07.1983
- Adres** : Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No:3 D: 18 Beşiktaş/İst
- Yabancı Dili** : İngilizce
- İlk Öğretim** : Alsancak İlkokulu,1994
- Orta Öğretim-Lise** : 20 Temmuz Fen Lisesi, 2000
- Lisans** : Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Bölümü, 2005
- Enstitü Adı** : Fen Bilimleri Enstitüsü
- Program Adı** : Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi
- Yayımları** : -
- Çalışma Hayatı** : İ.B.B. Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, 2006 - devam ediyor