

**T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**

**TARLABAŞI YENİLEME PROJESİ'NİN
GAYRİMENKUL PİYASASI ÜZERİNDEKİ
ETKİLERİ**

Yüksek Lisans Tezi

HALİS YEŞİLBAŞ

İSTANBUL, 2014

**T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**

**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA
YÖNETİMİ**

**TARLABAŞI YENİLEME PROJESİ'NİN
GAYRİMENKUL PİYASASI ÜZERİNDEKİ
ETKİLERİ**

Yüksek Lisans Tezi

HALİS YEŞİLBAŞ

Tez Danışmanı: DOÇ. DR. PELİN PINAR ÖZDEN

İSTANBUL, 2014

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

Tezin Adı: Tarlabası Yenileme Projesi'nin Gayrimenkul Piyasası Üzerindeki Etkileri
Öğrencinin Adı Soyadı: Halis YEŞİLBAŞ
Tez Savunma Tarihi: 10.06.2014

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğu Fen Bilimleri Enstitüsü tarafından onaylanmıştır.

Doç.Dr. Tunç BOZBURA
Enstitü Müdürü

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğunu onaylarım.


Prof.Dr. Mustafa ILICALI
Program Koordinatörü

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

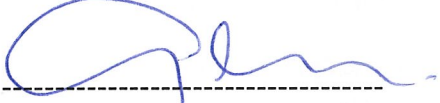
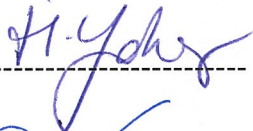
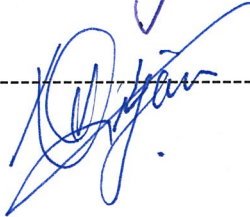
Jüri Üyeleri

Tez Danışmanı
Doç.Dr. Pelin Pınar ÖZDEN

Üye
Doç.Dr. Hülya YAKAR

Üye
Yrd.Doç.Dr. Nilgün CAMKESEN

İmzalar

ÖNSÖZ

İnsanlık tarihi boyunca mülkiyet hakkı her zaman sorun olmuştur. Rousseu “İlk defa bu benimdir diyerek bir toprak parçasının etrafını çeviren kimse, insanlığa en büyük kötülüğü yapmıştır.” diyerek, “doğal yaşamda” mülkiyet hakkının olmadığını, insanların düşünsel anlamda “iyi” ye daha yakın olduklarını, çağımızda ortaya çıkan bütün kötülüklerin temelinde de, bireysel mülkiyetin bulunduğunu ileri sürmektedir. Bireysel mülkiyetin en belirgin şeklide gayrimenkul mülkiyetinde ortaya çıkmaktadır. Gayrimenkul mülkiyetinin en önemli özelliği tüketilememesidir.

Tüketemediğimiz, bir yerden bir yere taşıyamadığımız arsa, ev, apartman gibi tüm bu mallar birer gayrimenkuldür. Peki taşıyamadığımız, yerini değiştiremediğimiz gayrimenkullerin değerini neler etkiler, nasıl değerleri artar veya azalır?. Aslında bir gayrimenkulün değerine etki eden en temel faktör insanın kendisidir. İnsanın düşünceleri, bir taşınmaz mal üzerindeki bakış açısı, kendisine göre taşınmazın durumu, konumu, niteliği, eğer alırsa kendisine ne kazandıracacağı, kullanım kolaylığı vs. o gayrimenkul üzerinde bir piyasa oluşmasını sağlamaktadır. Piyasanın da alıcı ve satıcıların bir araya geldiği belli bir fiyat mekanizmasına göre çalışan bir ortam olduğunu düşünürsek, gayrimenkulün değeri bu ortam içindeki karşılıklı düşüncelerden yükselmektedir veya azalmaktadır.

Ülkemizde son yıllarda duyduğumuz ve yeni bir kavram olan “Kentel Dönüşüm veya Yenileme” çalışmaları da gayrimenkul piyasasının oldukça ilgisini çekmektedir. Bunun en son örneğini İstanbul’un gözde ilçesi olan Beyoğlu’nda görebiliriz. Tarlabası kentsel yenileme çalışması, bölgenin tüm olumsuzluklarına çözüm olacakmış gibi durmaktadır. Oysaki Tarlabası aynı Tarlabası’dır, halk aynı halktır. Proje çizimlerini veya maketlerini gören bölge halkının beklentisini dışa vurma şeklide ellerindeki gayrimenkulün değerini arttırmak olmuştur. Gözle görülür bir çalışma ortaya çıkmamasına rağmen gayrimenkul değerleri yüzde 500’ler seviyesinde artış göstermiştir.

Bütün bu verilere baktığımızda Tarlabası’nda devam eden yenileme projesi bittiğinde, bölgenin gayrimenkul değerlerinin günümüzden daha yüksek değerlere ulaşacağını beklemek yanlış olmaz.

İstanbul, 2014

Halis YEŞİLBAŞ

ÖZET
TARLABAŞI YENİLEME PROJESİ’NİN GAYRİMENKUL
PİYASASI ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ

Halis YEŞİLBAŞ

Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Pelin Pınar ÖZDEN

Haziran 2014, 62 sayfa

Bir gayrimenkulün değerini etkileyen faktörler, özellikle o gayrimenkulün bulunduğu konuma göre farklılıklar gösterebilmektedir. Çevresindeki bir okula, iş ve alışveriş merkezlerine veya eğlence mekanlarına olan mesafeler, veya gayrimenkulün deniz, göl gibi doğal oluşumlara olan uzaklığı gayrimenkul üzerinde etkilere sahiptir. Yine aynı şekilde gayrimenkulün şehir merkezine olan yakınlığı, ana yollara, tünellere, geçitlere veya yeni yerleşim alanlarına olan uzaklıkları da gayrimenkul değerleri üzerinde belirgin bir etkiye sahiptir.

“Beyoğlu Kentsel Yenileme Projesi”nde Beyoğlu ilçesinde bir çok kentsel yenileme bölgesi bulunmaktadır. Tarlabası, Sütlüce-Örnektepe Mahallesi, Dolapdere, Kasımpaşa, Şişhane, Okmeydanı ve Karaköy'deki yenileme projeleri tamamlandığında 45 mahalleden oluşacak Beyoğlu'nun yarısının yenilenmesi planlanmaktadır. İlçe Belediyesi tarafından “Büyük Dönüşüm” olarak adlandırılan bu çalışmalarda Tarlabası bölgesi başı çekecektir ve somut olarak çalışmaların başladığı ilk bölge olma özelliğini taşımaktadır. Çevredeki tüm gayrimenkuller üzerinde etki yaratması beklenen Tarlabası Yenileme Projesi tüm detayları ile incelenerek gayrimenkul piyasası üzerinde oluşturacağı etkileri verilerle araştırılacaktır.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul Piyasası, Tarlabası Yenileme Projesi, Tarlabası Yenileme Projesi’nin Gayrimenkul Piyasasına Etkisi

ABSTRACT

EVALUATION OF ENVIRONMENTAL IMPACTS OF THE REGIONAL RECONSTRUCTION PLANS FOR PROTECTION

Halis YEŞİLBAŞ

Urban Systems and Transport Management

Supervisor: Assoc. Dr. Pelin Pınar ÖZDEN

June 2014, 62 pages

The factors that influence a price value of a real estate can be different according to its location. A school to be around the real estate or shopping center, entertainment venue or natural formation like coasts near to the real estate or a lake directly effected the price value of the real estate. And also the distances to the city center or main roads, tunnels, parades or a new residential areas can directly effected the price values of the real estate.

The Beyoglu urban renewal project has a lot of urban renewal areas in the Beyoglu district. These areas are Tarlabasi, Sutluce – Ornektepe district, Dolapdere, Kasimpasa, Sishane, Okmeydani and Karakoy regions. And while the Beyoglu urban renewal Project is completed covering these areas, about 45 districts will be renewed and this means about the half of Beyoglu district. The County Municipality defines the renewal projects as “the Great Transformation” and the district of Tarlabasi region is the starting point of the works. When the project is completed, the renewed districts are also influence the other districts near the Project. In this thesis, with every aspect of the effects of Tarlabasi Renewal Project are investigated on real estates.

Keywords: The Real Estate Market, Tarlabasi Renewal Project, The Effects Of Tarlabasi Renewal Project On The Real Estate Market.

İÇİNDEKİLER

TABLolar	ix
ŞEKİLLER	x
KISALTMALAR	xii
SEMBOLLER	xiii
1.GİRİŞ	1
1.1 AMAÇ VE KAPSAM	2
1.2 ZAMAN VE MEKAN SINIRLARI	3
1.3 YÖNTEM VE MATERYALLER	3
1.4 TEMEL ARAŞTIRMA PROBLEMİ	4
2. KAVRAMSAL YAKLAŞIM	5
2.1 GAYRİMENKUL KAVRAMI	5
2.2 RAYIÇ BEDEL KAVRAMI	6
2.3 BELEDİYE BEDELİ KAVRAMI	7
2.3.1 Rayiç Bedelin Oluşumu- Rayiç Bedelin Belirlenmesi	7
2.4 GAYRİMENKUL DEĞERİNİ ETKİLEYEN UNSURLAR	7
2.4.1 Gayrimenkulün Kullanım Amacı	9
2.4.2 Gayrimenkulün Konuymu	9
2.4.3 Gayrimenkulün Yasal Özellikleri	10
2.4.4 Gayrimenkulün Sahiplerinin Kişisel Özellikleri	11
2.4.5 Gayrimenkulün Mevzii Özellikleri	12
2.5 GAYRİMENKUL DEĞERLEME KRİTERLERİ	13
3. BEYOĞLU İLÇESİ VE TARLABAŞI'NIN TARİHİ	16
3.1 BÖLGENİN TARİHİ VE ARAZİ KULLANIM SÜRECİ	16
3.1.1 16. Yüzyılda Beyoğlu	18
3.1.2 17. Yüzyılda Beyoğlu	20
3.1.3 18. Yüzyılda Beyoğlu	21
3.1.4 19. Yüzyılda Beyoğlu	22
3.1.5 20. Yüzyılda Beyoğlu	25
3.2 TARLABAŞI BÖLGESİNİN TARİHİ	27
4 . BİR KENTSEL YENİLEME PROJESİ TARLABAŞI	29
4.1 PROJE DETAYLARI	29

4.2 İLGİLİ KANUN: 5366 SAYILI YASA	34
4.3 KENTSEL YENİLEME VE GELİŞİM İLE İLGİLİ MEVZUAT....	35
4.4 TARLABAŞI KENTSEL YENİLEME MAHALLELERİNİN ÇEVRESEL NİTELİKLERİ	39
4.4.1 Yenileme Bölgesi Yapı Durumu	40
4.5 TARLABAŞINDAKİ ÇALIŞMALARIN DURUMU	41
4.6 TARLABAŞI PROJESİ'NİN AMACI	45
5. TARLABAŞI YENİLEME PROJESİ'NİN GAYRİMENKUL PİYASASI ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ	46
5.1 TARLABAŞI PROJESİ'NİN SAHİP OLDUĞU VE GAYRİMENKULE ETKİ EDEN FAKTÖRLERİNİN ARAŞTIRILMASI	46
5.1.1 Tarlabası Projesi Arsa Rayiç Değerleri İncelenmesi	46
5.1.2 Tarlabası Projesi Arsa Rayiç Bedelleri Grafıksel Analizleri	53
5. SONUÇ	60
KAYNAKÇA	63
EKLER	65
EK A- Tarlabası Projesi Mahallelerindeki Diğer Bölgelerin Rayiç Değerleri .	66
EK B- Tarlabası Projesi Teknik Şartnamesi	104

TABLULAR

Tablo 4.1: Yenileme Alanı Yapı Durumu Dağılımı	40
Tablo 5.1: Çukur Mahallesi Tarlabası Bulvarı Arsa Rayiç Bedelleri (2005-2013)	47
Tablo 5.2: Çukur Mahallesi Sakızağacı Cad. Arsa Rayiç Bedelleri (2005-2013)	48
Tablo 5.3: Çukur Mahallesi Karakurum Sokak Arsa Rayiç Bedelleri (2005-2013)	48
Tablo 5.4: Çukur Mahallesi Erik Sokak Arsa Rayiç Bedelleri (2005-2013)	49
Tablo 5.5: Çukur Mahallesi Halepli Bekir Sokak Arsa Rayiç Bedelleri (2005-2013)	50
Tablo 5.6: Şehit Muhtar Mah. Tarlabası Bulvarı Arsa Rayiç Bedelleri (2005-2013)	51
Tablo 5.7: Şehit Muhtar Mah. Keresteci Recep Sokak Arsa Rayiç Bedelleri (2005-2013)	52
Tablo 5.8: Şehit Muhtar Mah. Dernek Sokak Arsa Rayiç Bedelleri (2005-2013)	52

ŞEKİLLER

Şekil 2.1: Gayrimenkul değerini etkileyen unsurlar	8
Şekil 3.1: Fetih öncesi Beyoğlu ve çevresi arazi kullanımı	16
Şekil 3.2: 15 ve 16. yüzyıllarda Beyoğlu ve çevresi arazi kullanımı	19
Şekil 3.3: 17 ve 18. yüzyıllarda Beyoğlu ve çevresi arazi kullanımı	21
Şekil 3.4: 19 ve 20. yüzyıllarda Beyoğlu ve çevresi arazi kullanımı	24
Şekil 3.5: Tarlabası Bölgesi Konumu	27
Şekil 4.1: Tarlabası Kentsel Yenileme Projesi Görsel Tasarım -1	29
Şekil 4.2: Tarlabası Kentsel Yenileme Projesi Önerilen Sokak Silüetleri	30
Şekil 4.3: Tarlabası Kentsel Yenileme Projesi örnek ada çözümü kesiti	31
Şekil 4.4: Tarlabası Kentsel Yenileme Projesi örnek ada çözümü cephe etüdü	31
Şekil 4.5: Tarlabası Kentsel Yenileme Proje Alanı	32
Şekil 4.6: Tarlabası Kentsel Yenileme Projesi Görsel Tasarım -2	33
Şekil 4.7: Tarlabası Proje Maketinden Bir Görünüm	34
Şekil 4.8: Tarlabası Kentsel Yenileme Projesi Sınırları	41
Şekil 4.9: Tarlabası Yenileme Çalışmaları Fotoğrafları – 1.....	41
Şekil 4.10: Tarlabası Yenileme Çalışmaları Fotoğrafları – 2	42
Şekil 4.11: Tarlabası Yenileme Çalışmaları Fotoğrafları – 3	43
Şekil 4.12: Tarlabası'nda Kentsel Dönüşüm Kapsamındaki Adalar	44
Şekil 4.13: Süryani Kasım Meryem Kilisesi ve Çevresi (Karakurum Sokak)	45
Şekil 5.1: Çukur Mahallesi Grafikselsel Analizi (2005-2013 yılları dağılımı)	53
Şekil 5.2: Çukur Mahallesi Çizgiselsel Analizi (2005-2013 yılları dağılımı)	54
Şekil 5.3: Şehit Muhtar Mahallesi Grafikselsel Analizi (2005-2013 yılları dağılımı)	54

Şekil 5.4: Şehit Muhtar Mahallesi Çizgisel Analizi (2005-2013 yılları dağılımı)	55
Şekil 5.5: 2005 – 2013 Yılları Faaliyet Kronolojisi	57
Şekil 5.6: Talimhane bölgesi yayalaştırma çalışmaları	59

KISALTMALAR

YY	: Yüzyıl
MS	: Milattan Sonra
MÖ	: Milattan Önce
TT	: Tasdik Tarihli
VB.	: ve benzeri
MD.	: madde
VS.	: ve saire
V.U.K	: Vergi Usulleri Kanunu
İLÇE BELEDİYESİ:	Beyoğlu Belediyesi

SEMBOLLER

Metrekare : m²

Metre : m

Türk Lirası : TL

1. GİRİŞ

Kent yenileme (Urban renewal); kamu girişimi ya da yardımıyla yoksul komşulukların yenilenmesi, yapıların iyileştirilmesi, daha iyi barınma koşulları, ticaret ve sanayi olanakları, kamu yapıları sağlanması amacıyla yerel plan ve programlar uyarınca kentlerin ve kent merkezlerinin tümünü ya da bir bölümünü günün değişen koşullarına daha iyi yanıt verebilecek bir duruma getirmek, ekonomik ve yapısal özellikleri iyileştirilmesine olanak vermeyecek ölçüde kötüleşmiş olan yoksul konutların yıkılması ve bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni bir planlama düzeni içinde geliştirilmesi olarak tanımlanabilmektedir. Yaptığımız bu tanımlamaya göre Tarlabaşı Bulvarı'nda ve arka sokaklarında yapımına başlanan çalışmaları da bir "Kentsel Yenileme" olarak adlandırabiliriz.

Proje alanı, fiziksel, sosyal ve ekonomik boyutları ile ele alındığında yeşil alan, park, ulaşılabilirlik, yapı kalitesi vb. gibi kentsel standartlar açısından '**kentsel yoksunluk**' sınıflaması içinde yer almaktadır. Yaşayanların büyük bir bölümü gelir ve eğitim seviyesi düşük bir profil ortaya koymaktadır.

Proje alanında, özellikle son 15 yıldır tanımlanamayan işlerin yüksek oluşu, yaşayanların büyük bir bölümünün sosyal güvencesi olmaması, eğitim düşüklüğü, gelir seviyesi düşüklüğü vb. gibi nedenlerle '**yoksulluk seviyesinin yüksekliği**' detaylı araştırma bile yapılmadan kendini göstermektedir. Proje alanında yaşayanların büyük bir bölümü, iç göç ile gelen ve imalata dayalı işyerlerinde ve serbest işlerde çalışan sosyal güvenceden yoksun bir sosyal yapı oluşturmaktadır. Proje alanına baktığımız zaman, Taksim meydanı ve İstiklal Caddesi'ne çok yakın olmasına rağmen, Tarlabaşı Caddesi fiziksel ayrışmayı ortaya koyan bir çizgi konumundadır. Ayrışma, mekansal boyutunun yanı sıra sosyal ve ekonomik yapı olarak da kendini çok açık bir şekilde göstermektedir. Proje alanının ana özelliği, yapı ve yaşam kalitesi riskinin yüksek olmasıdır. Proje alanında toplam 1057 adet birimin yüzde 30'u kullanılmamaktadır. Yapıların boş olmasının birinci nedeni mülk sahiplerinin alanı terk etmeleri, ikinci nedeni ise bakım ve onarım yapılmaması nedeniyle oluşan yapı riskleridir. Özellikle yapı ve yaşam kalitesinin düşük olması, ayrıca bölgenin sosyo-ekonomik durumu

bölgedeki gayrimenkul piyasasını da olumsuz etkilemiş ve bölgenin Beyoğlu'ndaki önemli arterlere yakın olması bile bölgeyi değerlendirememiştir. Gayrimenkul piyasasını olumsuz etkileyen diğer ana faktörlerin de bölgede bulunması (işsizlik, göç, ekonomik ve sosyal durum), gayrimenkul değerlerini olumsuz etkilemiştir. Çevre kalitesi gayrimenkul değerlerinin artmasında veya azalmasında belirleyici unsur olarak özellikle ev ve arazi fiyatları üzerinde etkilidir. Gelişmiş ülkelerde çevre kalitesinin yüksek olduğu yerleşim yerlerinde gayrimenkul fiyatları daha yüksektir (Hurma 2007).

Tarlabaşı Bulvarı, bazı arka sokaklarında ve mahallelerinde gerçekleştirilecek olan "Tarlabaşı Yenileme Projesi" bütün kentsel yenileme projelerinin gayrimenkulü etkilemesi gibi, bölgede de gayrimenkul sektörünü etkileyecektir. Sosyal ve ekonomik etkilerinden önce, bölgenin çevre kalitesi değişecektir. Çevre kalitesi değişen bir bulvarın gayrimenkul piyasası da değişecektir. Bu değişimin ne şekilde ve hangi yönde olacağı 2005 yılından günümüze kadar olan arsa rayiç bedelleri baz alınarak araştırılmıştır.

1.1 AMAÇ VE KAPSAM

Tarlabaşı bölgesi için hazırlanan projeler incelendiğinde temel yaklaşımın; bölgedeki tarihi yapı stoğunun bakımsız kalması ve deprem riskinin yüksek olmasıdır; ayrıca binaların yıkılmadan korunabilecek nitelikte olmamalarıdır. Bu sorunları ortadan kaldırmak için yapımına başlanan Tarlabaşı Yenileme Projesi bulunduğu bölgeye gözle görülür bir yenilik getirecektir. Bu yeniliğin yanı sıra bölgedeki gayrimenkuller üzerinde de bir etki bırakacağı düşünülmektedir. Tezin amacı Tarlabaşı Yenileme Projesi'nin gayrimenkuller üzerindeki etkilerini araştırmaktır. Bu araştırmayı yapabilmek için öncelikle gayrimenkul piyasasını etkileyen sebeplerin neler olduğu incelenmiş ve bu sebeplerin bölgeyi ne kadar etkileyeceği araştırılmıştır. Gayrimenkul piyasasını etkileyen ana faktörlerin bölgede olup olmadığı çeşitli incelemelerle ortaya konulmuştur.

1.2 ZAMAN VE MEKAN SINIRLARI

Tezin ilk kısımlarında bulunan bölgenin tarihi başlığı altındaki Beyoğlu'nun arazi kullanım durumu ve arazi haritaları 16.yy'dan itibaren incelenmiştir, zaten bölge 16. yy'ın ilk yarısında, içinde birkaç yapının yer aldığı bağlık, bahçelik bir alandı. Yerleşim bu tarihten itibaren gelişmeye başlamıştır.

Dokuz yapı adasını kapsayan yaklaşık 20.000 m² büyüklüğündeki proje alanı, Taksim Meydanı, İstiklal Caddesi ve Talimhane'ye yürüme mesafesi içinde bulunması nedeniyle oldukça iyi bir konumda bulunmaktadır. Ayrıca, proje alanının, Haliç ve Dolapdere gibi kent ölçeğinde çok önemli gelişme potansiyeli olan aksların içinde yer alması hem proje için hem de yakın çevresi için önemli bir potansiyel ortaya koymaktadır. Bölge, Beyoğlu İlçesi Tarlabası Bulvarı üzerinde bulunmakta ve Şehit Muhtar ve Çukur Mahallelerinin bir bölümünü kapsamaktadır. Bölgenin Taksim Meydanı'na uzaklığı 370 metre, İstiklal Caddesi'ne uzaklığı 200 metredir. Yapı alanı Haliç'e ortalama 1300 metre mesafededir. Bölgedeki farklılıkların değişim zamanları olarak 2005 yılından günümüze kadar olan zaman dilimi incelenmiştir.

1.3 YÖNTEM VE MATERYALLER

Tarlabası Yenileme Projesi'nin bölgedeki gayrimenkuller üzerindeki etkilerini ve genel olarak gayrimenkul piyasası üzerindeki etkilerini araştırırken 2005 – 2013 yılları arasındaki arsa rayiç bedelleri incelenmiştir. Yıllara göre değerlerin dağılımına bakılarak farklar gözlemlenmiş ve Tarlabası'nda uygulamaya başlanan proje başlangıç tarihi ile karşılaştırılmıştır. Projenin yapım sürecinde değerlerdeki değişimler gözlemlenmiş ve bu süreçte değer yüzdelerinin ne şekilde değişime uğradıkları araştırılmıştır. Haritalar üzerinde yapılan mesafe ölçümlerinde İstanbul Şehir Rehberi ve Google Earth haritalarından faydalanılmış ve bu programlara ait mesafe ölçüm yazılımları kullanılmıştır. Ayrıca gayrimenkul değerini arttıran ana faktörlerin bölgede oluşup oluşmadığı ve yapılacak olan projenin planlarında olup olmadığı incelenmiştir. Proje planlarının teknik şartnameleri detaylı şekilde incelenmiştir.

1.4 TEMEL ARAŞTIRMA PROBLEMİ

Hipotezimizde bölgedeki arsa rayiç değerleri tablolarını 2005-2013 yılları arasında inceleyerek ve tablodaki değişen değerlerle bölgede yapılan çalışmalar arasında ilişkiler kurup, verilerdeki değişimleri bir nedene bağlayacağız. Tabloları incelerken sadece Tarlabası Yenileme Projesi'nin etkisini değil, bölgede yapılan diğer önemli çalışmalarında bu değerler üzerinde etkileri olup olmadığını inceleyeceğiz. Böylece değerlere göre adım adım inceleme yaparak Tarlabası Yenileme Projesi'nin gayrimenkul piyasasına olan etkisini araőtirmiş olacağız.

2. KAVRAMSAL YAKLAŞIM

Birçok sebepten dolayı zaman içerisinde kentsel standartları, güncel standartlara göre farklılaşarak geri kalan, fiziki yapısı bozulmaya yüz tutan veya terkedilen kent alanlarının yeniden kente kazandırılması gerekmektedir. Bu nedenle yapılan çalışmaların bütününe de kentsel yenileme diyebiliriz. Günümüzde bu tür alanlar için belirli bölgelerde kentsel yenileme veya kentsel dönüşüm çalışmaları başlatılmıştır. Bu çalışmaların ana amacının modern yerleşim alanları elde etmek ve sosyal, kamu ve planlı yapılaşma alanlarının oluşturulmasını sağlamaktır. Yeni oluşturulan bu tarz kentsel alanlar sonuç olarak yeni birer gayrimenkuldür ve değerleri de eski durumuna göre gözle görülür bir artış içine girecektir. Yeni ile eskinin gayrimenkul bedelleri elbetteki farklı olacaktır. Tabiki sadece eski yada yeni olması gayrimenkul değerleri üzerindeki tek etki değildir. Bir gayrimenkul değerini etkileyen birçok neden vardır, bu nedenleri ve sebepleri bir kavramsal yaklaşım altında aşağıda açıklamadan önce gayrimenkul ve rayiç bedel kavramlarına değinelim, takip eden bölümde de gayrimenkul değerlendirme kriterlerini bir bütün olarak ele alalım.

2.1 GAYRİMENKUL KAVRAMI

Gayrimenkulü kısaca tanımlayacak olursak çeşitli araziler üzerine yapılan değişik türde veya boyutlarda olabilen insan yapısı yapılar olarak tanımlayabiliriz. Gayrimenkul, bütün özellikleri ile birlikte maddesel bir olgudur. Değer dediğimiz kavram ise gayrimenkulün ne kadar yararlı olduğu ve ihtiyaçlarımızı ne düzeyde karşıladığına bağlı olarak ortaya çıkan bir kavramdır.

Gayrimenkulün değerinin oluşmasında, yapının diğer yapılar karşısında benzersizliği, bulunduğu zeminin durumu, sınırlı bir arzının olması ve gayrimenkul yerinin özel oluşu da katkıda bulunur.

Gayrimenkul, diğer adıyla taşınmaz mal veya mülk; bir yerden bir yere taşınması olanaksız olan, durağan malları ifade etmektedir. 1982 tarihli T.C. Anayasası'nın 35. maddesinde mülkiyet hakkından bahsedilmiştir. Buna göre "Herkes, mülkiyet ve miras

haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz”. Anayasa’da yapılan bu düzenleme, mülkiyet hakkının önemini vurgulayan en önemli göstergelerden birisi olmaktadır (Kızılot ve başk., 2005).

Anayasamızın yanı sıra, Türk Medeni Kanunu’nun 683. Maddesinde de mülkiyet hakkının içeriğinden bahsedilmektedir. Adı geçen madde gereğince; “Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir. Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız el atmanın önlenmesini de dava edebilir” (Kızılot ve başk., 2005).

Gayrimenkul; arazi ve ağaçlar ve madenler gibi arazinin doğal parçası olan her şeyin yanı sıra, binalar ve iyileştirmeler gibi araziye insanlar tarafından yapılan eklentileri de kapsamaktadır. Elektrik, su, ısıtma tesisatı ve asansör gibi tüm sabit bina eklentileri de gayrimenkulün bir parçasıdır. Gayrimenkul ayrıca hem toprak üstü hem de toprak altı tüm eklentileri içerir.

2.2 RAYİÇ BEDEL KAVRAMI

Rayiç bedel, bir mülkün bugünkü piyasa koşullarındaki alım satım bedeli demektir.

Başka bir şekilde ifade edecek olursak pazar değeridir.

İki türlü rayiç vardır.

1.Piyasada oluşan değer

2. Emlak vergisi bedelini (tapuya) esas alan değer.

2.3 BELEDİYE BEDELİ KAVRAMI

Emlak vergisi bedelini esas alan değerdir. Emlak vergisine esas değerler, piyasa rayiçlerinin çok altında kalmaktadır. İktisadi işletmelerde rayiç değer sözkonusu değildir. V.U.K kapsamında böyle bir şey yoktur. Bu ölçü yalnızca Emlak Vergisi ile Veraset ve İntikal Kanunu'nda geçerlidir.

2.3.1 Rayiç Bedelin Oluşması - Rayiç Bedelin Belirlenmesi

Ekonominin iniş çıkışlarını bir kenara bırakırsak, piyasada oluşan arz talep dengeleri içinde, ilçe, semt, mahalle, merkez ve çevresi, ulaşım, manzara, sınıfsal farklılıklar, evinizin eski ya da yeni oluşu, sosyal donatı alanları gibi bir çok faktör belirleyici rol oynar. Piyasa rayicini emlakçılar, kişiler, otoriteler v.s belirlemez. Piyasa koşulları çeşitli etkilere bağlı olarak yine piyasa tarafından belirlenir. Kişilerin istek ve arzusu ile belirlenmez. (URL-3)

2.4 GAYRİMENKUL DEĞERİNİ ETKİLEYEN UNSURLAR

Bir gayrimenkul değerini etkileyen önemli unsurlar arasında biz insanların o gayrimenkule verdikleri maddi olsun manevi olsun bir çok değeri sayabiliriz, ayrıca ekonomik, politik veya toplumsal unsurlar da bir gayrimenkulün değerini büyük ölçüde etkilemektedir.

Gayrimenkullerin zaman içerisinde değişiklik gösteren maddi değerleri olduğu bilinen bir gerçektir. Bu değerler her ne kadar zaman içerisinde farklılaşma gösterebilir parasal değer anlamında bir gayrimenkulün değeri her zaman doğru olarak belirlenebilir. Çünkü bunu belirleyen kıstaslar her zaman için bellidir.

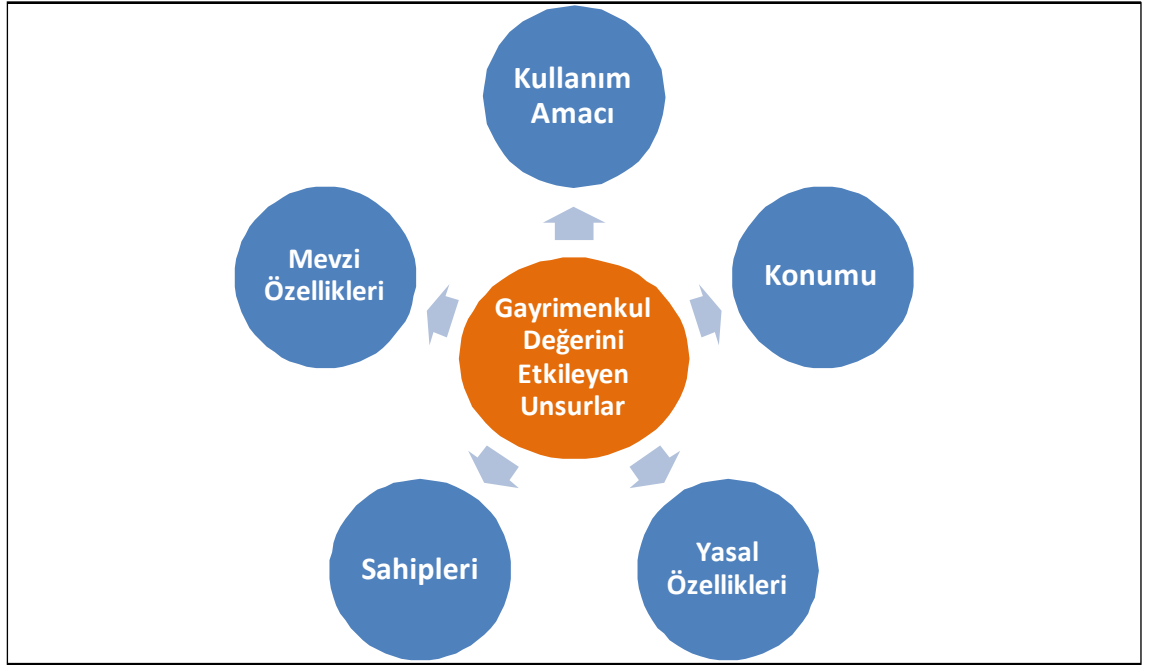
Maddi değeri olan bir nesne, bireysel kullanımın öznel bir değerlendirmesine dayanır. Oysa öznel olarak aynı özellikteki gayrimenkulün çok sayıda bireysel değerlendirmeleri yapılır. Ancak çok sayıdaki bu bireysel değerlendirmelerin, nesnel rayiç değere dönüştürülmesi gerekir. Bu anlamda taşınmaz malın rayiç değerine ihtiyaç duyulmaktadır.

Gerçek anlamda, herhangi bir taşınmaza ait kesin değer tespit edilmesi mümkün değildir. Çünkü, her taşınmaz konumu ve kullanımını itibari ile bir çok değişik özellik göstermekte olup bu özellikler kişiden kişiye nitelik ve nicelik bakımından

değişebilmektedir. Dolayısıyla, taşınmazların sahip olduğu özellikler objektif ve subjektif değerler olarak tanımlandığından, pratikte kesin bir değer elde etmek oldukça güçtür. Ancak, taşınmazların kesin değerleri yerine tahmini değerlerini tespit etmek mümkündür. Taşınmaz malların değerini tahmin etmek için değer oluşumunda etkili olan bütün unsurların bilinmesi gerekir.

Taşınmaz malın sahip olduğu nitelik ve özellikler, değeri doğrudan etkilemektedir. Her bir taşınmaz malın değerinin oluşumunda etkili olan faktörler ve bunların ağırlığı farklı olabilmektedir. Bu faktörleri sistematize etmek güçtür. Ancak taşınmaz malların değerine direkt etki eden ve herkesçe kabul edilebilen temel faktörler bulunmaktadır. Bu faktörler aşağıda sınıflandırılmıştır. (EKOSEM, 2006, S.1)

Şekil 2.1: Gayrimenkul değerini etkileyen unsurlar



Kaynak: Bu şelil Halis YEŞİLBAŞ tarafından hazırlanmıştır.

2.4.1 Gayrimenkulün Kullanım Amacı

Bir gayrimenkulün değeri belirlenmeden önce o malın sahip olduğu cins ve niteliği kesin olarak saptanmalıdır.

Çünkü taşınmaz malın arsa veya arazi vasfında olması, üzerinde yapı, tesis veya diğer muhdesatların olması bu muhdesadın nitelik ve özelliği değer belirlenmesinde önemli rol oynamaktadır.

Kullanım amacı, taşınmaza ekonomik bakımdan etki eden diğer önemli bir kriter olarak ortaya çıkmaktadır. Bu amaçla, taşınmazın vasfı belirlendikten sonra konut, ticari, endüstriyel veya tarım amaçlı olarak kullanılabilirliği taşınmazın ekonomik bir göstergesi olduğundan, taşınmazın üzerinde gerçekleştirilmesi amaçlanan faaliyetin ne ölçüde yerine getirilebileceği irdelenir.

2.4.2 Gayrimenkulün Konumu

Değer tespiti yapılırken baz alınacak temel noktalardan birisi gayrimenkulün bulunduğu yerin konumudur. Tespit edilen değer, öncelikle taşınmazın konum itibari ile bulunduğu yerin şartlarını ihtiva etmektedir. Bu değer, yöresel etkenler altındadır. Bunun için taşınmaz malın bulunduğu yörenin özellikleri iyi analiz edilmelidir.

Taşınmazın bulunduğu yerin topoğrafyası, kentsel veya kırsal alanda olup olmama durumu, çevrenin bitki örtüsü, iklim şartları, biyolojik ve ekonomik yapısı, sosyal, kültürel ve yeşil alanlara yakın olması, ulaşım, gürültü ve manzara durumu, alt yapı durumu, gibi donatılar değer üzerinde büyük rol oynayabilmektedir. Bilhassa kentleşmenin hızla arttığı günümüzde eğitim (kreş ve çocuk yuvaları, ilköğretim okulları, lise ve meslek okulları, yüksek okullar), sağlık (ana ve çocuk sağlığı, dispanserler, doğum evi, hastaneler), sosyal kuruluşlar (toplantı yerleri, kütüphaneler, kültür siteleri), dini tesisler (cami, kilise gibi) ve yeşil alanların (parklar, çocuk

bahçeleri, oyun yerleri, spor alanları) bulunduğu yerlere olan talep, taşınmaz malların değerini de etkilemektedir.

Bununla birlikte bölgedeki nüfus yoğunluğu, sosyal tabakalaşma, demografik hareketlerde taşınmazın bulunduğu mahalın yeri ayrı ayrı dikkate alınır. Örneğin elektrik, su, telefon, kanalizasyon gibi alt yapı maliyeti ortalama bir yapı maliyetinin 1/8 ine denk geldiği genel kabul görmüştür. Nitekim 3194 sayılı İmar Kanununun 23'ncü maddesinde, gelişme alanlarında yapı ruhsatı verilebilmesi, teknik alt yapının tamamlanmış olmasına bağlıdır.

Diğer yandan, taşınmaz malın bulunduğu çevrenin hangi sosyal sınıf tarafından rağbet gördüğü de önemli bir faktördür. Gecekondu türü yapılaşmanın yaygın olduğu bir semte nazaran lüks konutların ve apartmanların bulunduğu semtte taşınmaz malların daha değerli olacağı tabiidir. Bu nedenle; taşınmaz malın bulunduğu çevre ile taşınmaz malın bu çevre ile olan etkileşiminin ve çevrenin sosyo-ekonomik yapısı taşınmaz malın değerini etkileyen unsurlardan birisidir.

2.4.3 Gayrimenkulün Yasal Özellikleri

Yasal düzenlemeler genellikle taşınmazın kullanımını ve ekonomik değerini doğrudan veya dolaylı olarak etkileyebilen önemli unsurlardan biri olarak kabul edilir. Örneğin kamulaştırma ile de taşınmazın kamu hizmetlerine doğrudan tahsis edilebileceği gibi yapılan imar uygulaması ile taşınmazın kullanım amaca değiştirilebilir. Değerlendirme esnasında, taşınmazın içinde bulunduğu bölgeyi doğrudan ilgilendiren yasal düzenlemelerin, özellikle imarla ilgili mevzuatların incelenmesi gerekmektedir. Kentsel alanlarda planlama kapsamına alınan arsa ve araziler imar faaliyetlerinden açık bir şekilde etkilenmektedir. Plan ile mevcut taşınmazlara yapı nizamı ve kullanım açısından önemli avantaj ve dezavantajlar sağlamaktadır.

Taşınmaz malın imar planı içerisinde ayrıldığı amaç, taşınmaz malın değerini etkileyen en önemli unsurların başında gelir. Bu amaçla taşınmaz malın hangi plan içerisinde yer aldığı öncelikle belirlenmesi ve bu plan içerisinde ayrıldığı amacının tespit edilmesi gerekmektedir. Bunun için taşınmaz malın, yerleşik -meskun- alan (nazım imar planı ile

belirlenmiş ve iskan edilmiş alan), gelişme -inkışaf- alanı (nazım imar planında kentin gelişmesine ayrılmış alan) içinde bulunup bulunmadığı, ticaret alanı, sanayi alanı, konut alanı yahut yol, meydan, yeşil saha, park, otopark gibi kamu hizmetleri veya hal, okul hastane, cami gibi resmi yapı ve tesislere ayrılmış olup olmadığı önem aez etmektedir.

Aynı zamanda taşınmaz malın parsel cephesi, yapı düzeni gibi hususlar dikkate alınarak yapılacak yapıda uyulması gereken sınırlamaların belirlenmesi gerekmektedir. Değeri belirlenecek olan parselin tabi olduğu yapı düzeninin belirlenebilmesi için parselin imar planındaki, bina ve inşaat emsalini, gabarisini, konturlarını, bahçe mesafesini, yapı nizamını ve üstündeki tabi olduğu yapılanma şartlarını ifade eden onaylı imar durumunu gösteren belgenin ilgili belediyeden temin edilmesi gerekir.

Taşınmaz malın değerini etkileyen önemli bir husus da taşınmaz mal üzerimde hukuki bir kısıtlamanın olup olmadığıdır. Taşınmaz mal üzerinde hukuki bir kısıtlamanın olup olmadığı tapu kütüğündeki kayıtların incelenmesi ile anlaşılır. Taşınmaz malın intifa, sükna gibi irtifak hakkı tesisine, icraya veya ipoteğe v.b işlemlere konu olması halinde söz konusu işlemlerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenmesi gerekir. Aksi halde hukuki bir sonuç doğurmaz.

2.4.4 Gayrimenkul Sahiplerinin Kişisel Özellikleri

Değerleme kriterlerinden biride, gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki diğer gayrimenkul sahiplerinin kişisel özellikleridir. Bu kişilerin davranış biçimleri, komşuluk ilişkileri, maddi ve manevi güçleri toplum içindeki popülariteleri yasalara karşı davranış biçimleri, sosyal ve ekonomik gelişmelere katkıları gibi özellikler taşınmaz mahalline çekicilik kazandıran diğer subjektif değerler olarak göz önünde bulundurulur. Özellikle ülkemizde, toplumda belli bir seviyedeki devlet adamı, sanatçı, işadamı, vb. kişilerin sahip oldukları taşınmaz mahallerinin birim değerlerinde diğerlerine nazaran büyük bir artış olduğu gözlenmektedir. Bu tür kişilerin özellikleri bölgeye talebi arttırdığından, taşınmazlarda bir değer değişimi söz konusu olmaktadır.

2.4.5 Gayrimenkulün Mevzii Özellikleri

Gayrimenkulün bulunduğu mevzii ile içinde bulunduğu geometrik ve fiziksel yapı ve bunlara bağlı olarak da kullanım özelliğinden kaynaklanan değişkenler ekonomik açıdan gayrimenkulün değerini etkileyebilecek özelliklerdir. Bundan dolayı bir gayrimenkul mevzi özellikleri bakımından da incelenmelidir.

Taşınmazın eğimi değerlendirme işlemlerinde daima önemli bir faktör olarak dikkate alınmaktadır. Eğim genellikle tarım arazilerinde verimi, arsalarda ise inşaat alanı ve hacmini etkileyen ekonomik bir unsur olarak karşımıza çıkar. Uygulamalarda, eğimi az olan arsa ve arazilerin, eğimi fazla olanlara göre daha değerli olduğu kabul edilir. Engebeli yüzeye sahip bir imar parseli ayrıca inşaat masraflarını da artırabilmektedir. Dolayısıyla, eğim ile değer arasında ters bir orantı vardır. Eğim doğrudan topoğrafik yapıyla ilişkili olduğundan, topoğrafyanın geometrik olarak tanımlanması gerekir. Arazi yüzeyinde yapılacak ölçümler ile ortalama eğim hesaplanır ve önceden yapılacak bir eğim sınıflandırması ile topoğrafya'ya karşılık gelecek değer tespit edilir.

Toprağın jeolojik yapısı ve yapı inşasına elverişli olup olmaması da taşınmaz malın değerini etkileyen bir diğer faktördür. İnşaat elverişlilik açısından taşınmazın zemin yapısı ve mukavemet gücü irdelenir. Genellikle imar parselleri için söz konusu olan bir özelliktir. İnşaat sahasında yapılacak bir kazı veya dolgu işlemi, zemin durumuna göre ucuz veya pahalı bir yatırım gerektirebilir. Örneğin, taşınmazın zemin yapısının kayalık ve bataklık olması durumunda buraya yapılacak masraf diğer taşınmazlara nazaran çok daha farklı olacaktır. Zemin durumu ekonomik açıdan taşınmazı etkileyeceğinden, değerlendirmede dikkate alınması gerekli bir özelliktir. Yapılaşma şartlarının başında jeoloji mühendislerince düzenlenen yapılaşmaya uygunluk belgesinin alınması gerekmektedir.

Taşınmaz malın heyelan riski taşıyan bölgede yahut deprem bölgesinde yer alması taşınmaz malın değerini olumsuz yönde etkilemektedir. 17 Ağustos 1999, 12 Kasım 1999 tarihlerinde milletçe yaşadığımız deprem felaketi acısı da gösterdi ki deprem bölgelerinde yer alan taşınmaz mallara olan talep azalmakta ve dolayısıyla bu taşınmaz malların (diğer bölgelerde yer alan taşınmaz mallara göre nitelik ve diğer özellik

açısından aynı veya daha üstün özelliklere sahip olmasına karşın) değeri olumsuz yönde etkilenmektedir.

Özellikle üzerinde tesis olmayan boş arsalarda, parselin geometrik yapısı, ileride yapılacak olan inşaat bedelini etkileyebilecek vasıfta olabilir. Parselin kırık köşe sayısı, kenarlarının girinti veya çıkıntılı, kısa veya uzun olması, parselin dar ve uzun bir yapıda olması ekonomik maliyeti arttırdığı gibi kullanımı ve hatta imar koşulları nedeniyle komşu parseller ile hukuksal ilişkiye girmeye zorlayarak parsel değerini olumsuz yönde etkileyebilmektedir. Özellikle ticari amaçla kullanılacak nitelikteki arsa ve arazilerin yol ile cephe genişlikleri büyük önem taşımaktadır. Ulaşım, vitrin büyüklüğü, yükleme ve boşaltım faaliyetlerinin rahat bir şekilde yerine getirilmesi cephe hattının genişliği ile doğru orantılıdır. Ayrıca değerlendirmeye esas olacak arsa veya arazi üzerinde bu türden varsa irtifak hakları da ayrıca dikkate alınmalıdır. (Vergi Dünyası, Ocak 2007-Sayı:305)

2.5 GAYRİMENKUL DEĞERLEME KRİTERLERİ

Emlak uzmanları, konut fiyatı ile ilgili değerlendirme yaparken, 35 ayrı kriteri birleştirmektedirler. Böylece daha gerçekçi fiyatlar bulunmaktadır. Büyük yatırım ifade eden alımlarda, değerlemeyi uzmanlara yaptırmak en doğrusudur, ancak bunun için parası olmayanlar, daha küçük ölçekli alımlarda alıcı, aşağıda listesini verdiğimiz kriterlere göre kendisi de bir araştırma yaparak yaklaşık sonuçlar bulabilmektedir. Bu 35 kriter şöyledir: (URL-2)

- a. **İnşaat Kalitesi:** Yapılan işçilikten kullanılan malzemeye kadar bütün herşey inşaatın kalitesini oluşturmaktadır. Bunlar fiyata etki eder.
- b. **Arsa Alanı:** Konuta ne kadar arsa payı düştüğü önemli bir etkidir. Bu pay arttıkça fiyat da artar.
- c. **İnşaat Alanı:** Binanın oturma alanının arsaya oranı küçüldükçe konut değerlendirilir.
- d. **Toplam Kullanım Alanı:** Konutun kullanım alanı arttıkça fiyat artar.
- e. **Net Alan:** Oda, salon, koridor ve balkonun toplam alanı. Net alanın fazla değeri artırır.

- f. **Sosyal Tesisler:** Çeşitli özellikteki spor alanları veya toplantı salonları konuta değer katar.
- g. **Yeşil Alan:** Konutun değerini yükseltir. Çevre düzenlemesi her zaman fiyatı arttırır.
- h. **Mevkii:** Binanın bulunduğu semt ve ilçe.
- i. **Deniz Manzarası:** Deniz gören konutlar her zaman daha pahalıdır.
- j. **Doğa Manzarası:** Doğa manzarası konutların fiyatını yükseltir.
- k. **Güvenlik Sistemi:** Binada güvenlik sistemi varsa, bu fiyatı olumlu yönde etkiler.
- l. **Spor Kompleksi:** Spor yapılabilecek kapalı alan salon ve sağlık merkezinin bulunması konutun fiyatını yükseltir.
- m. **Kapıcı Dairesi:** Binada kapıcı dairesi değerini arttırır.
- n. **Asansör:** Asansörlü binalardaki konutlar, her zaman için daha kıymetlidir.
- o. **Hidrofor ve su deposu:** Konutta su deposunun ve hidrofor sisteminin bulunması konutun değerini arttırır.
- p. **Açık Otopark:** Binadaki açık otopark alanı konuta değer katar
- q. **Kapalı Otopark:** Konutun kapalı otoparka sahip olması fiyatı açısından olumlu avantajdır.
- r. **Havuz:** Binanın yüzme havuzunun olup olmaması fiyat üzerinde etkilidir. Yüzme havuzlu site ve apartmanlar daha pahalıdır.
- s. **Özel Dekorasyon:** Konutta dekorasyon ve dekorasyonun kalitesi fiyatı yükselten etkenler arasındadır.
- t. **Şömine ve Barbekü:** Konutta şömine ve barbekü varsa bu değerini yükseltir.
- u. **Balkon:** Konutlarda aranan özelliklerdendir. Genişliği ve birden fazla olması fiyatını etkiler.
- v. **Oda Sayısı:** Konutun fiyatını etkileyen bir diğer önemli faktör de oda sayısıdır. Oda sayısı ve odaların kullanışlı olması fiyatı arttırır.
- w. **Ulaşım:** Konuta ulaşımın kolay ya da zor olması fiyata etki eder.
- x. **Prim Getiri Potansiyeli:** Konutun orta ve uzun vadede prim yapabilecek noktalarda olması fiyatına olumlu yönde etki yapar.
- y. **Semt Özelliği:** Konutun bulunduğu semt fiyatlandırma açısından çok önemlidir. İyi ve seçkin muhitlerde, konutların fiyatı her zaman için daha yüksek olur.

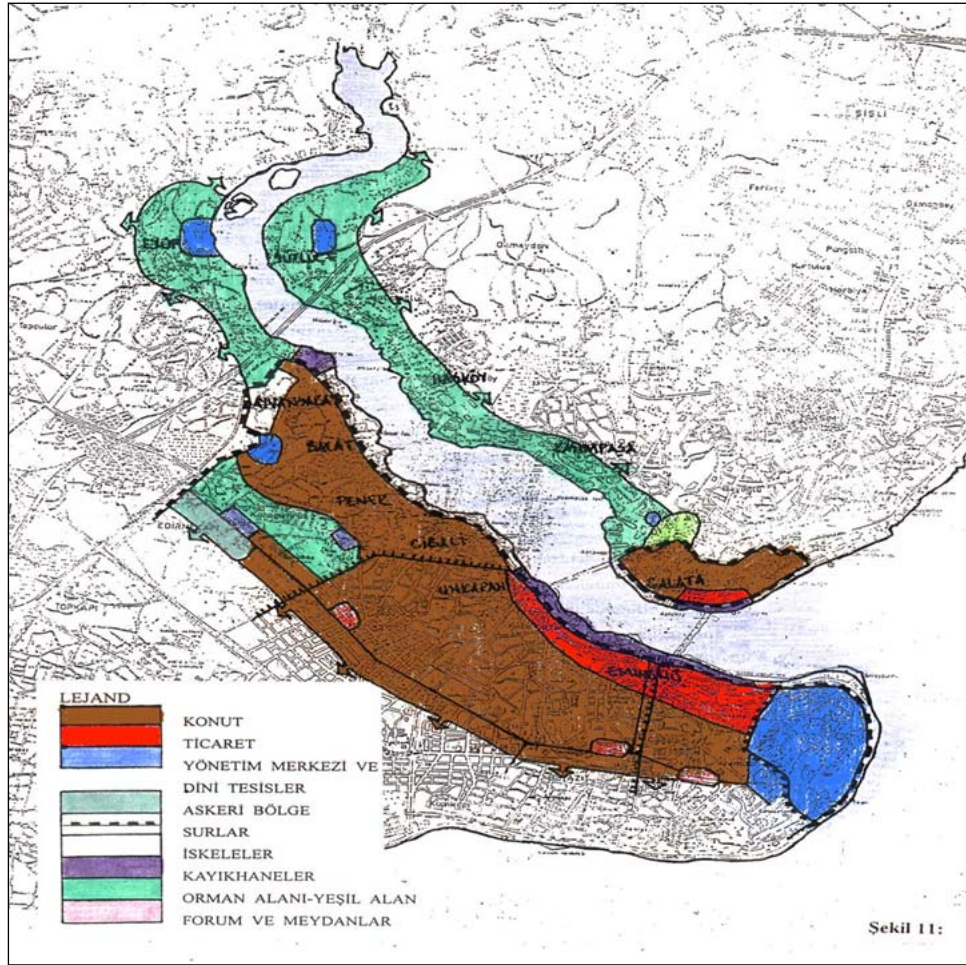
- z. Zemin Durumu:** Konutun yapıldığı alanın zeminin sağlam olması fiyatını etkiler. Zemini sağlam konutlar daha pahalı olur.
- aa. Alışveriş Merkezine Yakınlığı:** Konutun alışveriş merkezlerine ve çarşıya yakınlığı önemlidir. Fiyatını yükseltir.
- bb. Isınma ve Güneş Alma Durumu:** Binanın ısıtılmasında kullanılan yöntem fiyata etki eder. En pahalısı A tipi binalarda kullanılan fancoil sistemidir. Bundan sonra sırasıyla kat kaloriferi, merkezi kalorifer, doğalgaz soba ve normal sobayla ısıtılan konutlar gelmektedir. Konutun güneş alıp almaması, alıyorsa günde kaç saat aldığı önemlidir. Ayrıca konutta güneş almayan odaların bulunması konutun fiyatını düşürür.
- cc. Katı:** Konutun bulunduğu kat fiyat açısından önemlidir. Bodrum, giriş ve en üst katlardaki konutların değeri her zaman düşük olur.
- dd. Tapu Durumu:** Konutun tapusunun ortak veya müstakil olması fiyat üzerinde etkilidir. Müstakil tapulu evler her zaman için ortak tapulu evlere göre avantajlıdır.
- ee. Aidat:** Merkezi ısıtma ve güvenlik gibi etkenler aidatları yükseltir. Alınan hizmetlere göre aidatların düşük olması konutun bulunduğu apartmanın ve sitenin değerini artırır. Alınan hizmete göre aidatın yüksek olması konut açısından dezavantajdır.
- ff. Malzeme Kalitesi:** Kapı, pencerede, elektrik ve su tesisatında kullanılan malzemenin belli markaların ürünleri olması konutun fiyatını arttırır. İthal markalar yerli markalara oranla daha değerlidir.
- gg. Yapım Yılı:** Binanın yapıldığı yıl. Binanın kullanıldığı süre uzadıkça konut fiyatları düşer. (Türkiye’de 1999’dan sonra yapılan binalar, deprem yönetmeliğine göre yapıldığı için, fiyatı çok yüksek olur.)
- hh. Bina Özelliği:** Binanın apartman veya bağımsız ev olması fiyat üzerinde etkilidir. Apartmanlarda arsa payı az olduğu için fiyat düşük olur. Villa da ise arsa alanına göre inşaat alanının yoğun olması fiyatı yükseltir.
- ii. Kira Geliri ve Satış Kabiliyeti Etkileri:** Konutun kiraya verildiğindeki getirisinin yüksek olması fiyatını artırır. Ayrıca satılmak istendiğinde hemen satılabilmesi de konutun fiyatı üzerinde olumlu etkiye sahiptir.

3. BEYOĞLU İLÇESİ VE TARLABAŞININ TARİHİ

3.1 BÖLGENİN TARİHİ VE ARAZİ KULLANIM SÜRECİ

İstanbul'un ticaret merkezi Galata idi. Büyük küçük gemiler burada demirleyerek getirdikleri malları boşaltırlar ve alacakları eşyaları yüklerlerdi. Galata'ya 13. yy'da yerleşmiş olan Avrupalılar, İstanbul'un Türkler tarafından alınmasından sonra Galata'nın ekonomik olarak büyümesi, kalabalıklaşması ve güçlü Osmanlı ordusunun verdiği güvence ile surun dışına, Beyoğlu'na taşınmışlar, özellikle de İstiklal Caddesi ve çevresinin gelişmesinde etkili olmuşlardır.

Şekil 3.1: Fetih öncesi Beyoğlu ve çevresi arazi kullanımı



Kaynak: Beyoğlu Belediyesi

Galata, bugün Beyoğlu'nun çekirdeği denilen bölgedir. Bu yörenin bilinen en eski adı, 'Sike'dir. 'Sike', Grekçe'de İncir Ağaçları anlamına gelmektedir. M.Ö. 146 yılında, bölgeye egemen olan Romalılar'ın, yöreye 'Sycena' dedikleri bilinmektedir. M.S. 330 yılında, o zaman 'Deutera Rome' (İkinci Roma) adıyla, bugünkü İstanbul, Roma'nın ikinci başkenti olarak tarih sahnesine girdiği zaman, kentin adı, 'Regio Sycena'dır. Yöreye resmi olarak, Latince 'Regio Sycena', halk arasında ise Grekçe,'Sike' denilirken, Bizans İmparatoru İoustinianus burayı imar edip, surlarla çevirince, bir süre için 'İoustinianopolis' denilmeğe başlanmışsa da, sonra bu ad terkedilmiştir.

8. yy.dan sonra 'Galata' adı ortaya çıkar. 'Galata' adının nereden geldiği çok tartışmalıdır. Bir görüşe göre; yöre halkının Galat diye adlandırdığı Kelt Kavmi buradan geçerken, önderleri Brennos yönetiminde burada kalmışlardır. 'Galata' adı da, bu nedenle yöreye verilmiştir. Galatlar'ın daha sonra yerleştikleri, Sakarya ve Kızılırmak nehirleri arasında kalan bölgeye de, tarihin o dönemlerinde 'Galatia' dendiği düşünülürse, bu görüş ilk bakışta akla yakın gibi gelmektedir. Ancak Galatlar'ın, İstanbul Boğazı'ndan M.Ö. 278/277 yılları arasında geçtikleri, bu bölgede sürekli olarak yaşamadıkları düşünülürse, bölgeye neden bu olaydan yaklaşık 1000 yıl sonra, 'Galata' denilmeğe başlandığını açıklamak zordur. Bölgeye ancak 8. yüzyıl'dan sonra 'Galata' denilmeğe başlanmış olması, bu görüşü zayıflatmaktadır. Bir başka görüşe göre, bu ad, Grekçe'de 'süt' anlamına gelen 'gala' sözcüğünden türemiştir. Galata sözcük olarak 'sütler', galatas 'sütçü' anlamına gelmektedir. Bilindiği gibi, bir bölüm Slav ve Bulgar kökenli kişiler, Sike çevresine yerleşmişlerdir. Bulgarlar burada gerçekten sütçülük yapmış, mandıralar kurmuşlardır. (Bundan 30 yıl öncesine kadar, Karaköy'de pek çok muhallebicinginin olmasının kökü de belki bu olgudan kaynaklanmaktadır.) Böylece yöreye 'sütler' anlamındaki 'galata', ya da 'sütçü' demek olan 'galatas' sözcüklerinden esinlenilerek, Galata adının verilmiş olması mümkündür. Bir üçüncü görüşe göre, Galata adı İtalyanca'nın Cenova Lehçesi'nde 'yokuş' anlamına gelen 'caladdo' sözcüğünden türemiştir.

Yöreye Araplar'ın 'Medinet ül Kahr' dediği, Karaköy adının buradan gelebileceği ileri sürülmektedir. Burada 'kahr' sözcüğünün 'üstün gelen, ezen' anlamında kullanılmış olması mümkündür. 'Medine' kent anlamında kullanılmıştır.

Galata'nın kuzeyinde kalan bölgeye, Bizans çağında Grekçe 'öte, ötesi' anlamına gelen 'peran' sözcüğünden esinlenilerek 'Pera' deniliyordu. Peran sözcüğü bugün Yunanca'da, 'pera' biçimini almıştır. Büyük bir ihtimalle bölgeye eskiden 'Peran' denilirken, daha sonra sözcükteki değişime uyularak 'Pera' denilmeye başlanmıştır. Buradaki bağların adı da Pera Bağları'ydı.

Bugün, eski Galata ve Pera'nın bulunduğu alanların ikisine birden 'Beyoğlu' denmektedir. Bu iki ad, uzun süre bir arada kullanılmışlardır. Hristiyan Osmanlılar ve Avrupalılar, Pera adını kullanırken; Türkler, yöreye Beyoğlu demişlerdir. Kurtuluş Savaşı'ndan sonra 1925 yılında, kent ve mahalle adlarının Türkçeleştirilmesi sırasında, Pera adı kaldırılmış, yalnızca Beyoğlu adı bırakılmıştır. Ancak Galata adına dokunulmamıştır.

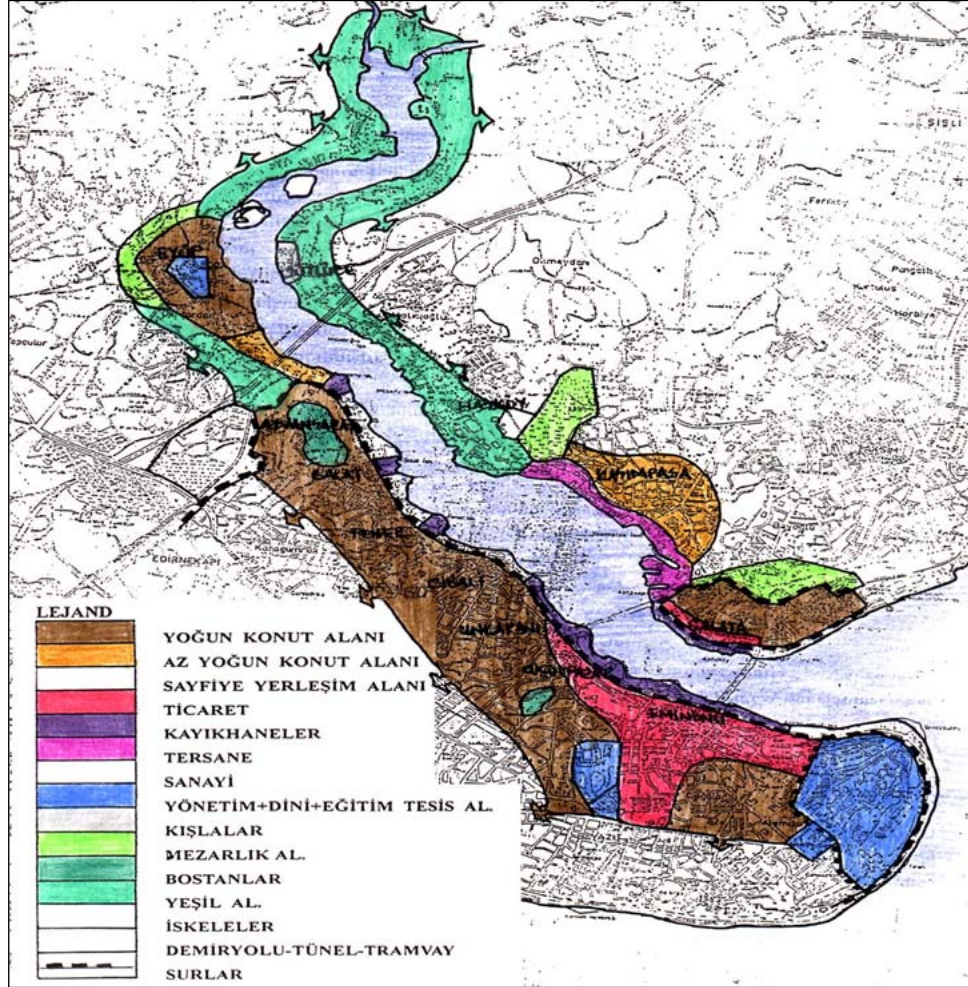
Bölgenin Beyoğlu adını almasında iki farklı söylenti dolaşmaktadır. Bir söylentiye göre; Trabzon Rum Pontus İmparatorluğu 1461'de yıkılınca, son imparator David Komnenos ve ailesi Fatih'in buyruğu ile İstanbul'a getirilmişti. Bu aileden Kalegoni Komnenos'un oğlu Müslümanlığı kabul edince kendisine Tünel'de sol tarafta, eski Rus konsoloslğunun bulunduğu yerde bir köşk verilmişti. Bir bey oğlu olan Müslüman prens Aleksia burada oturduğu için semte Türkler "Beyoğlu" demişlerdir. Diğer bir söylentiye göre ise semt, bölgede 16. yy'da Galata dışında ilk köşklenden birini yaptıran Venedik elçisi Andrea Gritti'nin oğlu Luigi Gritti'den dolayı bu adı almıştı. İstanbul'da doğmuş olan Luigi Gritti Kanuni döneminde önemli bir diplomat olmuştu. İstanbul dilinde böyle soylulara beyzade denildiği için elçilik mensuplarının gidip geldikleri yeni yerleşmenin ana eksenine "Bey Yolu" denilmişti.

3.1.1 16. Yüzyılda Beyoğlu

Beyoğlu, 16. yy'ın ilk yarısında, içinde birkaç yapının yer aldığı bağlık, bahçelik bir alandı. Bu tarihlerde Beyoğlu'nda Acemi Oğlanlar Kışlası olarak kullanılan Galatasaray 'da ki toplulukla, Galata Mevlevi hanesi, Şahkulu Mescidi, Asmalımescit ve Ağa Camii çevresinde küçük Türk yerleşmeleri bulunmaktaydı.

1535 yılında ilk kez Fransızlarla başlayan ülkelerarası sürekli elçi bulundurma uygulaması sonucunda, bu dönemde Fransızların yaptırdıkları ilk elçilik binası, bölgenin gelişiminde önemli rol oynamıştır. Zamanla gelişen elçilik binaları çevresinde Levanten yarı azınlık, yarı Avrupalı bir grup halk oluşturmuştur.

Şekil 3.2: 15 ve 16. yüzyıllarda Beyoğlu ve çevresi arazi kullanımı



Kaynak: Beyoğlu Belediyesi

Kapitülasyonlarla dış ticaretin gelişmesi sonucu, Galata'nın dükkan ve ambarlarındaki artış ticaret merkezinin konut alanlarının zararına genişlemesine neden olmuştur. Eğimin çok fazla, yolların dar olması ve kıyadaki liman kuruluşlarına ticaretin yakın olma zorunluluğu yüzünden ticaret yukarı doğru genişleyememiştir. Böylece bölgede bulunan tüccar evleri yerlerini ticari kullanıma bırakarak Beyoğlu'na taşınmışlardır. Sonuç olarak 16.yy'da Marmara kıyıları, ticari önemini yitirmiş, limanlar terk

edilmiştir. Kentin ticaret merkezi tümüyle Haliç'in kıyılarına yönelmiş, Beyoğlu yavaş yavaş büyümeye başlamıştır. İstanbul'un fethinden sonra Türklerde Galata surlarının dışına yerleşmişlerdir. Buna rağmen Beyoğlu, elçilik saraylarının yabancı niteliğini koruyan Hristiyanlığın çeşitli merkezlerine bağlı, zengin tüccar konaklarının ve yabancı ülke mallarını satan lüks mağazaların merkezi olmuştur.

3.1.2 17. Yüzyılda Beyoğlu

17. yy'da Beyoğlu, Galata surlarının kuzeyinde, Galata kulesi yakınındaki Kule kapısından başlayıp, Galata sarayı adı verilen kışla mektebine dek sürmekteydi. Kısaca, bugünkü Tünel-Galatasaray caddesinin iki tarafı ile, bu caddenin yan sokaklarına yayılmıştı. Bugünkü Asmalımescit ve Kumbaracı sokağının birleştiği bölge Dörtyol mevki olarak tanımlanmış olup, bölgenin merkezini oluşturmaktaydı. Batısında mezarlıklar ve doğusunda ise elçilikler vardı. Dönem başlarında Beyoğlu'nun başlıca beş semti vardı. Dörtyol, Tomtom ve Polonya, Tünelden Galatasaray'a giderken sağ yanda bulunmaktaydı. Asmalımescit semti, sol tarafta idi. Yerleşmenin sonunda ise Galatasaray semti bulunuyordu. Balık pazarı semti 17. yy'ın sonlarında gelişmeye başlamıştı.

1673'te kendini gösteren veba salgını semtin nüfusunda olumsuz etkiler göstermiştir. Yüzyıl içinde bölgede büyük yangınlar olmuştur. 1660'daki yangın, Galata'daki Frenk, Rum ve Türk evlerini yok etmiştir. 1687 yılındaki yangında Balık pazarı civarındaki Yahudilere ait evlerle, iki taraftaki Ermeni ve Rumlara ait dükkanlar yanmıştır. Bu yangınlara karşın binaların taş, kil ve kerpiçten yapılması kararı alınmıştır. Bu karar, batı etkisi altında 18. yy'da gelişecek Beyoğlu yapılaşmasında önemli bir rol oynamıştır.

III. Selim döneminde, yabancı elçilerin kalıcı hale dönüştürülmesi, Osmanlı elçilerinin dışarıya gönderilmesi, batı ile iletişimin artmasını sağlamıştır. Mimaride taklitçiliğe dönen batılılaşma atılımları, projesi Avrupa'da çizilen binaların sayılarını arttırmıştır. Kapitülasyonlarla Fransa'ya tanınan ticari haklar zamanla diğer Avrupa ülkelerine de tanınmış; bu durum Beyoğlu'na yeni bir çehre kazandırmıştır. Rahatça pazar bulan Avrupa malları, batılılaşma akımı etkisindeki halkın tutkusu olmuştur. Böylece Beyoğlu

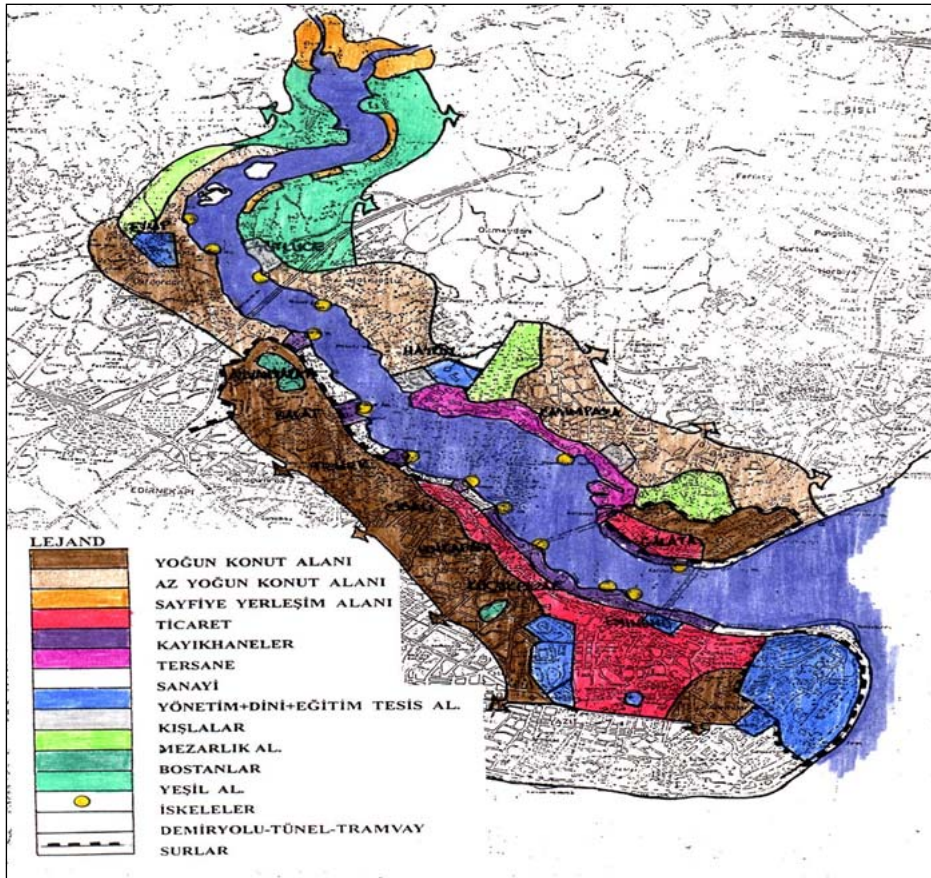
ithal malların sergilendiği mağazalar, lüks kahveler, lokantalar, oteller, eğlence yerleri, yabancı tiyatro ve müzik grupları ile bir Avrupa şehri havasına bürünmüştür.

3.1.3 18. Yüzyılda Beyoğlu

18. yüzyılda Beyoğlu, Kasımpaşa, Tarlabaşı, Taksim, Firuzağa, Sıraselviler, Kabataş ve Harbiye semtlerini de kapsıyordu.

Bu dönemde Avrupa etkisi giderek artmış, Beyoğlu, Fransa'nın doğudaki ticaret ve diplomasi ağının merkezi durumuna gelmişti. Gerek Beyoğlu, gerek Tophane ve Kasımpaşa, 18. yy'da hızlı bir gelişme göstermiştir. Bu yüzyıl boyunca Beyoğlu'nun genişlemesi ile birlikte, evler, yol boyunca Kasımpaşa vadisi ile Tophane yamaçlarına doğru yaygınlaşmıştı. Yapıların tamamı taş-tuğla yada zemin katları taş, üst katları ahşaptı. Yapılar üç yada dört kattan ibaretti. Genelde sokaklarda fazla trafik ve dükkan yoktu.

Şekil 3.3: 17 ve 18. yüzyıllarda Beyoğlu ve çevresi arazi kullanımı



Kaynak: Beyoğlu Belediyesi

3.1.4 19. Yüzyılda Beyoğlu

Beyoğlu, genel olarak 19. Yüzyılda gelişmiştir. Bu gelişmenin nedeni, bu döneme Osmanlı dış ticaretinin daha önceki dönemlerde görülmemiş boyutlarda büyümesi ve ulaşımın gelişmiş olmasıdır. Bu dönemde, Osmanlı İmparatorluğu'nun dünya kapitalist sistemi ile bütünleşmesi sonucu, Beyoğlu uluslararası bir ticaret merkezi olmuştur. 19. yüzyılın başında, Beyoğlu, bahçeli evleriyle hala bir banliyö görünümünde idi. Bu yüzyılın ilk yarısında , Beyoğlu ve çevresi henüz tam olarak kentleşmemişti. İkinci yarısında ise Galatasaray ile Taksim arası gelişti. Beyoğlu, artık kapitülasyonların koruması altındaki yabancıların, tüccarların, bankerlerin, armatörlerin ve kozmopolit bir çevreye yerleşmek isteyen zenginlerin Paris modasını taklit ederek yaşadıkları bir yer olmuştur. Yüzyılın sonunda, burada, Paris'in en ünlü sahne oyunlarını aynı zamanda gösteren üç tiyatro vardı. Bu tarihte, modern toplumun gereksinim duyduğu tramvay, gaz, su gibi altyapı hizmetleri sağlanmıştı. Bu kuruluşların işletme ayrıcalıkları çok uzun süreli sözleşmelerle yabancılara ya da azınlık mensuplarına verilmişti. Bu dönemdeki hızlı yapılaşma, Batı'daki örneklerden etkilenmekle birlikte Osmanlı etkisinde de kalmıştır.

Bu dönemde konutlar Kasımpaşa ve Tophane yamaçlarından başlayarak Beyoğlu'na yayılmıştır. Tünel-Taksim yolunun Tarlabası tarafında mahalleler oluşmuş, Kazancı Yokuğu'nun batısı dolmuş durumdadır. Petits Champs ve Grand Champs mezarlıkları 1860-1864 tarihlerinde kaldırılmış, Galata surları yıktırılmış, yeni yol ve semtler yapılmaya başlanmıştır. 1831'deki yangından sonra cadde güneye doğru gelişme göstermiştir. Kuzey yönü ise 1871'deki büyük yangından sonra genişletilmiştir. Bu tarihten sonra devlet, bölgede ahşap ev yapımını yasaklamıştır. 1873 yılında Galata ile Beyoğlu arasında, İstanbul'un ilk metrosu olan Tünel yapılmıştır. Sonradan İstiklal Caddesi adını alacak olan Beyoğlu Caddesinde de, Tünel-Taksim arasında ilk atlı tramvaylar işletilmeye başlamıştır.

19. yy'da en görkemli dönemini yaşayan semtin esas sahipleri, İstanbul'un kozmopolit ortamının renkli gruplarından Levantenler olmuşlardır. Bunlar çeşitli nedenlerle İstanbul'a gelip kendileri gibi yabancı yada yerli gayri müslimlerle evlenerek kente

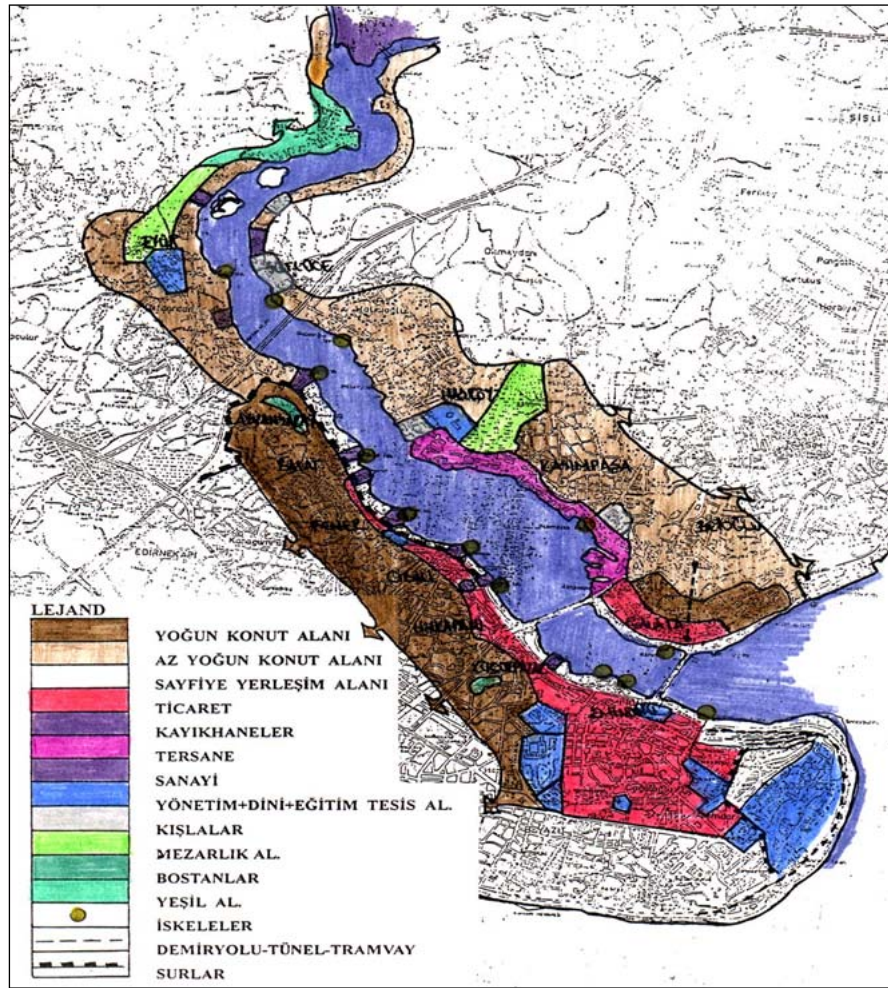
yerleşen Avrupalıydı. Levantenler, dilleri, giysileri, beğenileri, yaşama biçimleri ve eğlenceleri ile İstanbul'da özellikle tarihi yarımada ve Üsküdar'da yaşayan Müslüman Osmanlılar'dan farklı bir grup oluşturarak, dönemin Avrupa yaşam biçiminin tüm özelliklerini bölgeye taşımışlardır. Bu özellikleri mimarilerine de yansımış, Beyoğlu'nda farklı bir fiziksel çevre yaratmışlardır.

19. yy'ın ikinci yarısında, mimaride çok katlılığın egemen olduğu ilk çevre Beyoğlu'dur. Beyoğlu'ndaki çok katlılık kagir yapılarla sağlanmıştır. Sivil mimaride, kitlesel olarak ahşaptan kagire geçiş, ilk Beyoğlu'nda gerçekleşmiş, yeni inşaat malzemelerinin ilk uygulama sahası yine Beyoğlu olmuştur. Bölge kilise ve sinagogların yanı sıra, ilk tiyatro, belediye, elçilikler, oteller, restoran, kafe ve pasajların, geleneksel dışı ilk konut uygulamalarının merkezi olmuştur. Yapılar, işlevsel özellikleri bir yana, biçim ve benzeme özellikleri açısından da aynı dönem Paris, Viyana, Londra örnekleriyle benzerlik göstermekteydiler.

Batılı planları, eski tarihsel üslupları canlandıran özellik taşıyan cephe düzenleri, bezemeleri, özenli malzeme kullanımı, işçilikleriyle etkileyici örneklerdir. Çok katlı apartmanlaşma, sıra evler, bir iki örnekte karşılaşılan kapalı veya bir tarafı açık avlu çevresinde gelişen ve çok sayıda daire içeren, neredeyse bir konut adası niteliğindeki büyük konutlar yörenin özgün yapı tipleridir.

Dönemin mimari üsluplarını sergileyen cepheleriyle etkili görünüm sunan han-pasajlar, lüks mağaza ve dükkanlar 19. yy Beyoğlu'sunun önemli yapı tipleri olmuştur. Okullar, kültür merkezleri, tiyatrolar bölgede eğitim ve kültüre verilen önemin kanıtlarıdır. 19. yy'ın ortalarından itibaren bölgeye gelen yabancıların konakladıkları oteller, yeni yapı tipi olarak yaygınlık kazanmaya başlamıştır. Dini mimari örnekler ve elçilikler de önemli yapı türleri olmuştur.

Şekil 3.4: 19 ve 20. yüzyıllarda Beyoğlu ve çevresi arazi kullanımı



Kaynak: Beyoğlu Belediyesi

İlk gelişim yıllarından beri gerek fiziksel, gerek sosyal yapısıyla Batı Avrupa kentlerine benzeyen Pera bölgesi, 19. yy'm ikinci yarısına gelindiğinde hala düzenli bir belediye örgütüne sahip değildi. 1857'de İntizam-ı Şehir Komisyonu İstanbul'u 14 belediye dairesine ayırmış, Beyoğlu ve çevresi Altıncı Daire-i Belediye olarak kabul edilmişti. Nüfusun fazlalığı, binaların itinalı oluşu, sakinlerinin Avrupa bağlantılı olması dolayısıyla uygulamaya buradan başlanmıştır. 1857-1866 yıllarında Latin mezarlığı Şişli'ye aktarılmış, yerine Beyoğlu'nun ilk parkı yapılmıştır. Ayrıca yollar onarılmış, kagir binalar teşvik edilmiş, ilk kadastro çalışmaları yapılmış, bölgenin haritası çıkarılmış ve sağlık hizmetlerine ağırlık verilmiştir. 1864'te aydınlatma işleri yapılmış, 1865 yılında da ilk mezbaha kurulmuştur. Bu ve benzeri uygulamalar Altıncı Daire'nin, günümüz Beyoğlu'sunda hala korunulan uygulamaları olmuşlardır.

3.1.5 20. Yüzyılda Beyoğlu

20. yüzyılda Beyoğlu'nda Galatasaray ile Taksim arası önem kazandı. Bu alanda hala bahçeli konakların bulunması ve bunların apartmana dönüşmesi olanağı, buranın gelişmesini sağlamıştır. Ayrıca 1913'de ilk elektirikli tramvayın Beyoğlu'nu Şişli'ye bağlaması Galatasaray-Taksim arasını, Tünel-Galatasaray arasına göre daha merkezi bir duruma getirmiş, Beyoğlu'nun en kolay ulaşılabilir ve gözde yeri yapmıştır. Bu dönemde Beyoğlu'nun çevresindeki semtlerde çağdaş binalar yapılmış ve yeni semtler gelişmiştir.

Beyoğlu 20.yy'da ilerleyerek Maçka, Nişantaşı, Şişli ve Bomonti üzerinden Levent'e doğru uzanmıştır. Tünel-Şişli doğrultusunda çalışan tramvay, Kurtuluş, Beşiktaş, Maçka'ya kadar genişlemiştir. 19.yy'daki Neo-Klasik üslup terkedilerek yerini Art-Nouveau'ya bırakmıştır. Yörede bulunan bahçeli konakların apartmana dönüşmesi, bölgenin gelişmesini sağlamıştır. Daha yeni ve daha çağdaş binaların yapılmış olması ve yeni açılan kahvehane ve lokantaların, çeşitli eğlence merkezlerinin bu bölgeyi tercih etmeleri, caddeyi Beyoğlu'nun en çok tutulan yöresi durumuna getirmiştir.

Beyoğlu'nun gelişimini hazırlayan en önemli etken, şüphesiz Avrupalılara tanınan haklardı. Cumhuriyetin ilanı ile kapitülasyonların kaldırılıp yabancı şirket, sanayi ve bankacılığın ulusallaştırılması, ekonominin, dışa bağımlılığın azaltılması ve desteklenmesi Beyoğlu'nun çehresini etkilemiştir. Zamanla Avrupalı azınlığın yıllardır süren etkisi azalmış ve ortadan kalkmıştır. Bu durum yabancı mal tüketimini teşvik eden bölge tüccar ve esnafın çalışma alanını daraltmıştır. Yabancı malların ithalinin kısıtlanması, Avrupa kökenli malların sergilendiği bir zamanların gösterişli pasajlarını sönlükletmiştir. İş sahipleri çalışma alanlarını değiştirmiş veya tümüyle terk etmişlerdir. Zamanla değişen sosyal yapı günlük yaşamı kolaylaştırmaya yönelmiştir. Bu da modern yapı talebini doğurmuş, çok katlı apartmanlaşma artmıştır.

Cumhuriyet döneminde, 1950 yıllarına kadar yabancılardan ve onlar için çalışan azınlıklardan boşalan yerleri, yeni yetişen Türk işadamları ve Beyoğlu yakasını kentin çağdaş semti bilen aydın Türkler doldurmuştu. Bölge sinema, tiyatro, lokanta, pastane, sanat galerileri ve lüks mağazaları ile hala kentin en seçkin semti idi.

Bölge 6-7 Eylül 1955 tarihinde, Kıbrıs nedeniyle Yunanistan'a karşı yapılan gösteriler sırasında hasar görmüştür. Bu tarihten sonra, azınlıkların elinde bulunan ve daha çok

sanat çevrelerinin devam ettikleri lokal, pastane ve benzeri eğlence yerleri kapanmış, Beyoğlu eski değerini kaybetmiştir. 1950'lerden sonra kırsal göç ve hızlı kentleşme sonucu İstanbul'un aşırı büyümesi, yeni semtlerin gelişmesi, eğlence kuruluşlarının, ticaretin ve zengin ailelerin yeni gelişen alt merkezlere dağılımı ve toplumun kültürel değişimi Beyoğlu'na olan ilgiyi azaltmıştı. Sonuçta da pek çok yer kapatılmış, belki ilgisizlikten yanmış, yerlerine işhanı gibi daha ticari binalar yaptırılmak için yıkılmıştır. Cumhuriyet dönemiyle gelen yarı devletçi serbest ekonomik düzenin uzantıları olarak kurulan büyük şirketler, bankalar ve ticari kuruluşlar, merkezi iş alanı oluşu nedeniyle bölgede yerleşmeye başlamıştı. Bu sektör zamanla küçük mağaza ve dükkanları, ticarethaneleri, konut alanlarını yavaş yavaş silmeye başlamıştı. Konut-ticaret dengesi, yüksek kiralar nedeniyle ticaret yönüne kaymış, ticarethaneler konut olarak kullanılan binaların üst katlarına taşındılar. Sonuçta Beyoğlu'nun özgün çehresine uygun düşmeyecek çok katlı binalar yapılmış, bölge iş muhiti görünümüne bürünmüştü. Böylece, Beyoğlu'nda diğer fonksiyonların yanı sıra baştan beri mevcut olan konut bölgesi olma özelliği yok olmaya başlamıştır.

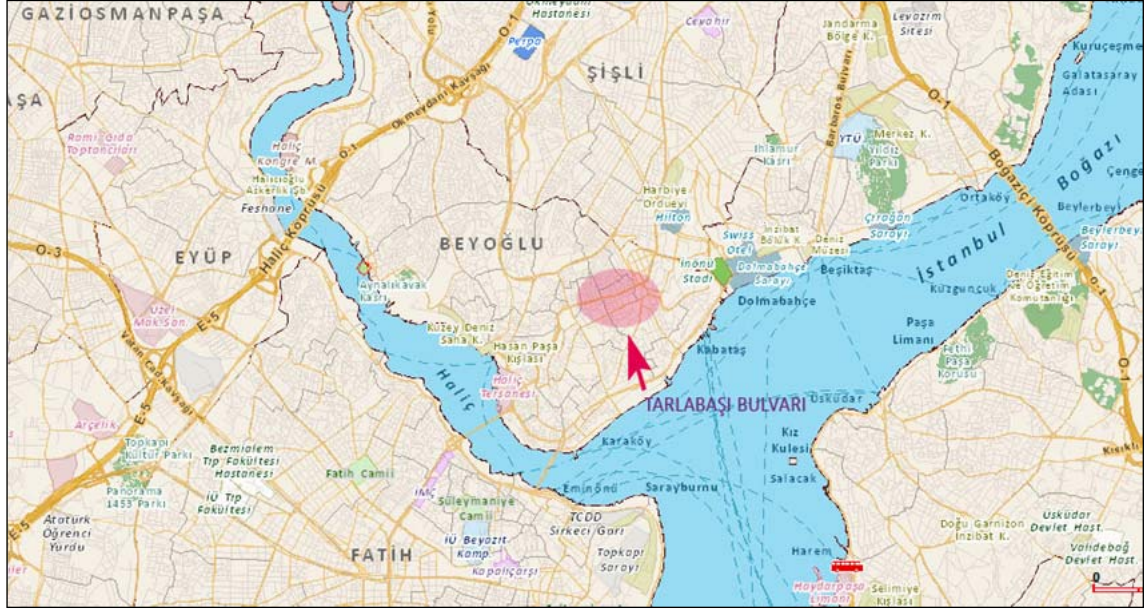
Hala bazı lüks mağazaların İstiklal Caddesi'ni terketmeyişi ve yoğun bir trafik aksı üzerinde oluşu eski kültürel düzeyinde olmasa bile Beyoğlu'nun canlılığını korumasını sağlamaktadır. Bununla birlikte, pek çok bina boş durmakta ya da atölye olarak kullanılmaktadır. Bu özellikler Beyoğlu'nda yavaş yavaş çöküntü alanının ilerlediğini göstermektedir.

Beyoğlu, ilk önceleri bir diplomasi merkezi olarak gelişmiş, fakat daha sonraları yabancı ticaretinin, ekonomik kontrolünün artması ve burada yoğunlaşması sonucu İstanbul'un ticaret merkezi durumuna dönüşmüştür. Ticaretin yanısıra eğlence, kültür kuruluşlarının da burada yer alması ve konumu, bütün İstanbul'un odak noktası olmasını sağlamıştır.

3.2 TARLABAŞI BÖLGESİNİN TARİHİ

Tarlabaşı yaklaşık olarak kuzeyde Dolapdere Caddesi, güneyde Tarlabası Bulvarı, doğuda Talimhane, batıda ise Kasımpaşa ile sınırlanan olan bölgedir.

Şekil 3.5: Tarlabası Bölgesi Konumu



Kaynak: İ.B.B. Şehir Rehberi

Tarlabaşı, 1535'te Fransızlarla başlayan ülkelerarası elçilik bulundurma uygulaması sonucunda Beyoğlu'na yerleşen sefaretlerde çalışan üst düzey yöneticilerin ve bunlara ek olarak Beyoğlu'nda yaşayan levantenlerin ve gayrimüslimlerin işyeri ve konutlarında çalışanların konut alanı olarak kurulmuştur. Alandaki mimari, Cadde-i Kebir (İstiklal Caddesi) üzerinde yer alan konutların küçük birer kopyası gibidir. Cephe ve gabari olarak onlarla yarışmayan, alt gelir grubunun yaşama alanıdır.

Tarlabaşı'nı Osmanlı'dan günümüze etkileyen olayları sıralamaya çalışacak olursak sırasıyla, 1923 Cumhuriyet'in ilanı, 1942 Varlık Vergisi, 1955 6-7 Eylül Olayları, 1960 Köyden kente göçün başlangıcı, 1980 Dalan Operasyonları gelmektedir.

Tıpkı İstanbul gibi, Tarlabası'nı da Cumhuriyet'in ilanı çarpıcı bir şekilde etkilemiştir. Elçiliklerin Ankara'ya taşınması, burada oturan insanların birçoğunun iş imkânlarını

ortadan kaldırmıştır. Kasım 1942'de yasallaşan Varlık Vergisi, bölgede yaşayanların hemen hemen tüm mallarını ellerinden aldığı için, burada yaşayan çoğu azınlık, ülkeyi terketmek zorunda kalmıştır. Ayrıca, 1955'teki 6-7 Eylül Olayları, ülkenin içinde bulunduğu ekonomik buhranın etkisiyle, Yunanistan'ın Kıbrıs sorununda ortaya koyduğu tavrı eleştiri amaçlı başlayan gösterilerin, amacından saparak özellikle Rumların mallarının yağmalanmasına dönüşmesine neden olmuştur.

1960 döneminde tüm ülkeyi saran göç dalgası, büyükşehirlerde kendini iki farklı şekilde göstermiştir. Bunlardan biri hazine arazilerine izinsizce gecekonduların yapılması, bir diğeri ise kent merkezlerindeki tarihi konut alanlarının işgal edilmesidir. Tarlabası, İstanbul içinde, bundan en büyük payı alan yerleşmelerden biri olmuştur.

1980'de ise Bedrettin Dalan'ın İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı döneminde küçük bir cadde olan Tarlabası Caddesi'ndeki 350 tarihi nitelikli yapıyı izinsizce yıkarak şu andaki Tarlabası Bulvarı'nı açması, özellikle bölgenin Taksim'den tamamen koparak içine kapalı bir alan haline gelmesine neden olmuştur.

4. BİR KENTSEL YENİLEME PROJESİ : TARLABAŞI

4.1 PROJE DETAYLARI

Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi, Tarlabası'nda bulunan 9 yapı adasında, 20 bin metrekarelik alandaki 188'i tescilli 269 binanın, bu binaların arasındaki sokakların ve tüm altyapının yenilenmesini kapsamaktadır. Proje ile, büyüklükleri 50 ile 100 metrekare olan küçük tarihi evler beşer-onar gruplar halinde birleştirilip tek bir blok haline getirilmektedir. Bloklar oluşturulurken, binaların dış cephelerinin korunacağı planlanmaktadır. Binaların içlerinde alışveriş merkezleri, konutlar, butik otel ve pansiyonların olacağıda planlarda belirtilmektedir. Proje, yüzde 52 konut alanı, yüzde 12 ticaret, yüzde 17 turizm ve yüzde 14 de ofis alanından oluşmaktadır. Bütün konutlar için yeraltı otoparkları ve sosyal faaliyetin yoğunlaşacağı yaya alanlarının yapılacağı da planlarda belirtilmektedir.

Şekil 4.1: Tarlabası Kentsel Yenileme Projesi Görsel Tasarım -1



Kaynak: Beyoğlu Belediye Başkanlığı (2009)

Tarlabası Yenileme Projesi'nin en önemli hedeflerinden biri olarak, proje alanında, eskime ve bakımsızlık dolayısıyla yaşayanlar için sağlıksız ve tehlikeli durumdaki yapı stoğunu ve bütün altyapıyı yenilemek olarak düşünülmüştür. Bunu yaparken, bir

tarafından tarihi kentsel dokunun korunması, bir taraftan da günümüzün ihtiyaçlarını ve çağın standart gerekliliklerini bu konutlara ve yaşam alanına getirmeyi amaçlamaktadır.

Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesi, Şehit Muhtar mahallesi ve Çukur Mahallesi sınırları içinde gerçekleştirilecek olan bir projedir. Bu proje kapsamında dış cephe mimari formları korunarak yeniden inşa edilecek olan sokaklar:

Erik Sokak, Fıçıcı Abdi Sokak, Kara Kurum Sokak, Halepli Bekir Sokak, Sakız Ağacı Caddesi (bu mahalleler içinde kalan kısmı), Küçük Kırlangıç Sokak, Yayla Sokak, Çöplük Çeşmesi Sokak, Keresteci Recep Sokak, Dernek Sokak, Tarlabaşı Bulvarı (bu mahalleler içinde kalan kısmı) ve Toprak Lüle Sokaklardır.

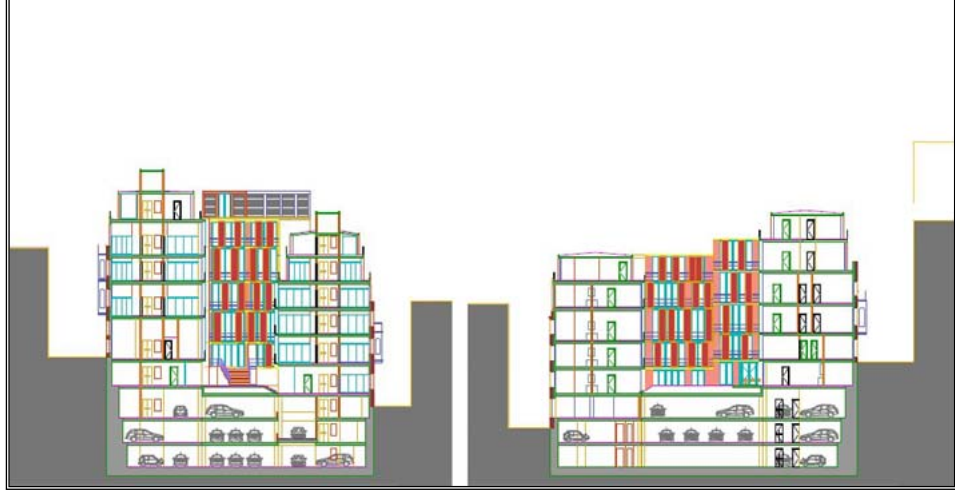
Şekil 4.2: Tarlabaşı Kentsel Yenileme Projesi Önerilen Sokak Silüetleri



Kaynak: Beyoğlu Belediye Başkanlığı (2009)

Proje kapsamında yenilenecek olan adaların 360, 361, 362, 363, 385, 386, 387, 593, 594 nolu adalar olduğu İlçe Belediyesi'nde bulunan planlarda belirtilmiştir.

Şekil 4.3: Tarlabası Kentsel Yenileme Projesi örnek ada çözümü kesiti



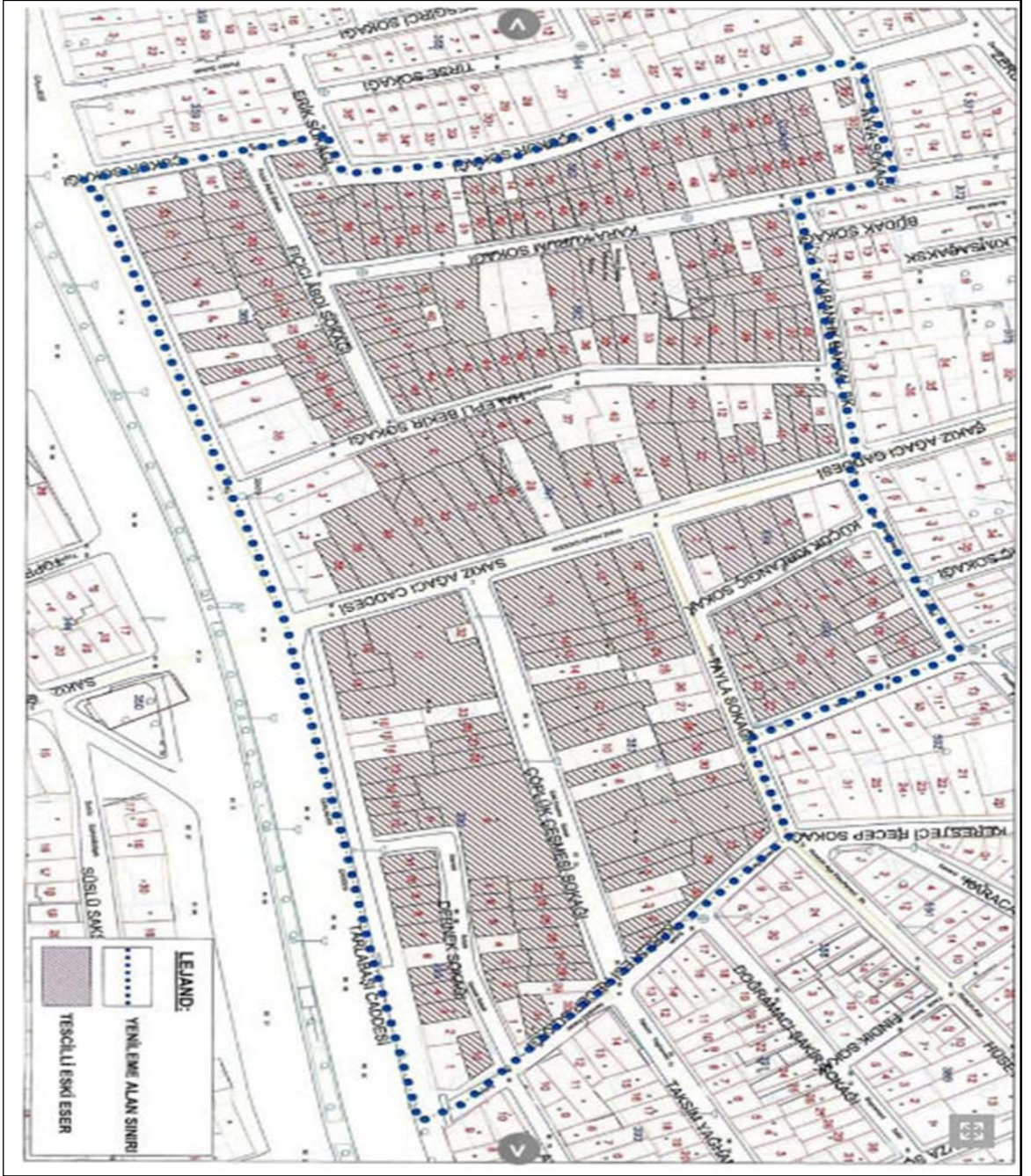
Kaynak : Beyoğlu Belediye Başkanlığı (2009)

Şekil 4.4: Tarlabası Kentsel Yenileme Projesi örnek ada çözümü cephe etüdü



Kaynak : Beyoğlu Belediye Başkanlığı (2009)

Şekil 4.5: Tarlabası Kentsel Yenileme Proje Alanı



Kaynak: Beyoğlu Belediyesi

“Tarlabaşı Yenileme Alanları” aynı zamanda üst ölçekli plan olan 21.05.2009 tt.li 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı hazırlanma sürecinde; Beyoğlu Kentsel Sit alanı içerisinde yer alan “Yenileme Alanları” içerisinde ilk olarak uygulamaya geçen alan olarak belirtilmiştir. Tarlabaşı yenileme alanları bu kısımdan değerlendirildiğinde ayrıca koruma amaçlı sit alanları içinde yapılan bir plandır.

Şekil 4.6: Tarlabaşı Kentsel Yenileme Projesi Görsel Tasarım -2



Kaynak : Beyoğlu Belediye Başkanlığı– 2009

İstanbul’un tarihi değerler açısından en önemli bölgelerinden biri olan Tarlabaşı bugün; küçük parsellerden oluşan yapısı ile çağdaş ihtiyaçları karşılamayan yapı stoğuna sahiptir. Dar sokaklar ve otopark sorunu nedeniyle ulaşılamayan bir mekan haline almıştır. Kötü çevre koşulları nedeniyle mülk sahiplerinin yatırım yapmadığı bir alan ve yüksek proje maliyeti ve uzun süreli prosedür nedeniyle yenilenemeyen yapılarla kaplı bir mekan durumundadır.

Bölge, gerekli bakım ve onarım çalışmaları yapılamadığı için giderek yok olmaya ve çökmeye yüz tutmuştur. Bölgedeki bina yapıları, Tarlabaşı’nın güney kısımlarındaki binalarda 4-5 ve bazı kısımlarda 6-7 kat iken kuzeyde caddeye bakan binalar haricinde kat sayıları 3-4, yer yer 2 kata kadar düşmektedir.

Tarlabaşı'nın yenilenmesini sağlayacak bu projeye çöküşün durdurulması, bölgenin daha güvenli, sağlıklı, yaşanabilir ve kentle bütünleşmiş bir alan haline getirilmesi, Tarlabaşı'nda yeni bir yaşam merkezi oluşturulması hedeflenmektedir.

Şekil 4.7: Tarlabaşı Proje Maketinden Bir Görünüm



Kaynak : Beyoğlu Belediyesi

Tarlabaşı Projesi'ne başlanırken, bu bölgenin şehrin merkezinde olmasına rağmen neden geri kaldığı araştırılınca, bina alanlarının küçük olmasından kaynaklandığı tesbit edilmiştir. Bu nedenle projede binaları, Fransız, İtalyan ve İspanyol modeli olarak içten birleştirme kararı alınmıştır. Bölgenin yarı yarıya yaşam ve iş merkezi olması planlanlanmaktadır.

4.2 İLGİLİ KANUN: 5366 SAYILI YASA

Beyoğlu Tarlabaşı semtinde başlatılan Kentsel Dönüşüm Projesi 5366 sayılı yasa kapsamındadır. 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. İlçe Belediyesi de, Tarlabası gibi bir tarihi miras alanını ekonomik bir değere dönüştürmek için yeni bir yasa teklifini gündeme getirmiştir. Yasa teklifi Cumhurbaşkanı tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

4.3 KENTSEL YENİLEME VE GELİŞİM İLE İLGİLİ MEVZUAT

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesinde, "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." hükmü yer almakta, 69. maddesinde de, "Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir." hükmüne yer verilmektedir.

Yine 69. maddeye gere, durumları 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 25 inci maddesine uyan kimselere de bu maddeye göre arsa ve konut sağlanabilir. 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 25. maddesinde, "7 nci madde gereğince tesbit olunan önleme bölgelerindeki arsalar, öncelikle gecekonduların ıslahı ve tasfiyesi sebepleriyle açıkta kalacaklara ve diğer konutsuz vatandaşlara verilir." hükmü yer almış ve 7. maddesinde de, "Belediyelerin mülkiyetinde bulunan ve bundan sonra bu kanuna göre mülkiyetine geçecek olan arazi ve arsalar, belediye meclisi kararı ile belli edilip, İmar ve İskan

Bakanlığınca uygun görülenler, bu kanun hükümleri dairesinde konut yapımına ayrılır.” hükmüne yer verilmiştir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu’nun 7/e maddesinde ise “Belediye Kanununun 69 ve 73 üncü maddelerindeki yetkileri kullanmak” yetkisi Büyükşehir belediyelerine verilmiş bulunmaktadır. Bu hükümlere göre gerek Büyükşehir belediyelerine ve gerekse belediyelere kentsel dönüşüm ve gelişim projesi adı altında geniş yetkiler verilmektedir. Bu durumu açıklamak bakımından denilebilir ki, belediyelerin özel bir şahıs gibi hareket edebilmelerine imkan getirilmiş ve kolaylık sağlanmıştır.

Belediyelerce, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, belediye meclis kararı ile belirlenirler. Bu kararın belediye meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilmesi gerekir. 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 proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda harçlarda indirim sağlanmıştır. İlgili resim ve harçların dörtte biri alınır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır.

Öte yandan, 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, tabîî afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasını amaçlayan 16.6.2005 tarihli ve 5436 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel

Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun yürürlüğe girmiştir.

Bu Kanuna göre, yenileme alanları, il özel idarelerinde il genel meclisi, belediyelerde belediye meclisi üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenir. İl özel idaresinde il genel meclisince, büyükşehirler dışındaki belediyelerde belediye meclisince alınan kararlar Bakanlar Kuruluna sunulur. Büyükşehirlerde ise ilçe ve ilk kademe belediye meclislerince alınan bu kararlar, büyükşehir belediye meclisince onaylanması halinde Bakanlar Kuruluna sunulur. Bakanlar Kurulu projenin uygulanıp uygulanmamasına üç ay içinde karar verir.

Bakanlar Kurulunca kabul edilen alanlardaki uygulama bir program dahilinde etap etap projelendirilebilir. Etap proje ve programları, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ve belediyelerde belediye başkanının, il özel idarelerinde valinin onayı ile uygulamaya konulur.

Belirlenen alan sınırları içindeki tüm taşınmazlar, belediyece ve il özel idaresince hazırlanacak yenileme projelerinin kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulunca karara bağlanmasını müteakip bu Kanuna göre yapılacak yenileme projesi hükümlerine tâbi olurlar. Büyükşehir belediye sınırları içinde büyükşehir belediyelerinin yapacaklarının dışında kalan yenileme projeleri, ilçe ve ilk kademe belediyelerince hazırlanması ve meclislerinde kabulünden sonra büyükşehir belediye başkanınca onaylanarak yürürlüğe girer. Buna göre kamulaştırma ve uygulama yapılır.

Yine, 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ile kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi amaçlanmıştır.

Bu Kanununun 4. maddesine göre, ilgili mevzuatına göre ilçe belediyeleri ve diğer kamu kuruluşlarına ait olan, her ölçek ve nitelikteki imar plânları, parselasyon plânları ve

benzeri imar uygulamalarına dair izin ve yetkiler ile proje onayı, yapı izni, yapım sürecindeki yapı denetimi, yapı kullanma izni ve benzeri inşaatla dair izin ve yetkiler Proje alan sınırları içinde kalan bölgede Belediyeye aittir. (Değişik son cümle: 5/4/2006-5481/1 md.) Proje alanı içinde her ölçekteki imar planları Belediyece yapılır, yaptırılır ve onanır.

Proje alan sınırları içindeki tüm gayrimenkuller, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce mevzuata uygun olarak yapılmış ve onaylanmış herhangi bir ölçek ve türdeki imar plânı kapsamında kalsalar dahi, bu Kanuna göre yapılacak plân hükümlerine tâbi olurlar.

Proje alan sınırları içinde kalan bölgede, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış olan plânların uygulanması Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren durur. Bu plânların kısmen veya tamamen uygulanmaya devam edilmesi ya da bu Kanuna göre yeniden yapılması hususunda Belediye yetkilidir. (URL-1)

Maddeleyecek olursak, Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerine ve aynı yaklaşımda farklı adlarla hayata geçirilen tüm projelerde, aşağıda sıralanan yasalar dayanak olarak alınmaktadır.

- a. 3194 sayılı İmar Kanunu,
- b. 2981 sayılı İmar Affı Kanunu,
- c. 5104 sayılı, “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi” kanunu,
- d. 5366 sayılı, “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması” kanunu,
- e. 2005 5393 sayılı, “Belediye Kanunu”nun 73. maddesi.

4.4 TARLABAŞI KENTSEL YENİLEME MAHALLELERİNİN ÇEVRESEL NİTELİKLERİ

Çevresel niteliklerine bakacağımız ilk mahalle Çukur Mahallesi'dir. Çukur Mahallesi'nin güney sınırını Tarlabası Caddesi oluşturmaktadır. Bu mahallenin Tarlabası Caddesi'nde yaklaşık 200 metre cephesi vardır. Yine bu cephenin Tarlabası Caddesi ile Kalyoncu Kulluğu Caddesi'nin birleştiği noktada Beyoğlu Merkez Karakol Amirliği'nin binası vardır. Bu mahallenin batısında Kalyoncu Kulluğu Caddesi vardır. Bu caddenin Kemer Bostan Sokak ile kesiştiği noktada Rum Ortodoks Kilisesi de bu mahalle içinde yer almaktadır. Mahallenin doğusu Sakız Ağacı Caddesi ile sınırlanmıştır.

Çukur Mahallesi tipik bir Tarlabası mahallesi'dir. Bu mahallede, sokaklar Tarlabası Caddesi'ne diktir ve mahalle Dolapdere Caddesi'ne doğru eğimli bir arazi üzerinde yer almaktadır.

Tarlabası'nda bulunan bir diğer mahalle Şehit Muhtar'dır. Şehit Muhtar Mahallesi Bülbül Mahallesi'ne göre fiziksel karşıtlıklar göstermektedir. Bu mahallenin Tarlabası Caddesi'ndeki boyu yaklaşık 400 metre uzunluğundadır. Şehit Muhtar Mahallesi bu caddenin her iki yanında da yer almaktadır. Mahallenin kuzeyini Tavla Sokak ve Hüseyin Ağa Kireçhanesi Sokak sınırlamakta, batısında Sakız Ağacı Caddesi, doğusunda ise, Feridiye Caddesi mahallenin sınırlarını belirlemektedir. Bu mahalle Tarlabası Caddesi'ne paralel ince uzun konumda bir mahalledir. Dolapdere'ye doğru derinliği yoktur.

İçerisindeki hemen tüm sokaklar Tarlabası Caddesi'ne paraleldir. Bunlar içinde yine beş sokak bu paralel sokakları Tarlabası Caddesi'ne dik olarak keser. Dolayısıyla konut yapı adaları bir ızgara sistemi de ortaya koymaktadır. Genel görünümü itibariyle Tarlabası'nın diğer mahallelerinden pek farklı değildir. Yalnız Tarlabası'na paralel sokaklarında özellikle Dolapdere'ye doğru yoğun konut alanları göze çarpar. Bu sokaklarda aynı bölgeden göç etmiş insan toplulukları Şehit Muhtar'ın sokak temeline göre farklı algılanmasına neden olmaktadır. Örneğin bir sokakta Karadenizliler çoğunlukta iken diğer bir sokakta Mardinliler çoğunlukta'dır. (İTÜ Araştırma Fonu, Proje No:1094)

4.4.1 YENİLEME BÖLGESİ YAPI DURUMU

Proje alanının iki temel özelliği, yapı ve yaşam kalitesi riskinin yüksek olmasıdır. Her iki riskin ortadan kaldırılması bu projede öncelikli hedef olmuştur. Proje alanında, özellikle tarihi yapıların büyük bir bölümü yapı risk tehdidi oluşturmaktadır. Yenileme avan projesi, koruma ve yenileme dengesi çerçevesinde bu sorunun çözümünü sağlamaktadır. Proje alanında bulunan 246 yapı konut ve/veya işyeri olarak kullanılmaktadır. Yapılardan 210'u tescilli sivil mimarlık örneğidir. Toplam 1057 bağımsız birimin yüzde 48,7'si konut, yüzde 19,7'si işyeri, yüzde 2,9'u depo olarak kullanılmakta ve yüzde 28,6'sı boş durumdadır.

Tablo 4.1: Yenileme Alanı Yapı Durumu Dağılımı

CADDE/SOKAK ADI	YAPI SAYISI	BOŞ		DEPO		KONUT		TİCARET		TOPLAM
		Bağımsız Birim	%	Bağımsız Birim	%	Bağımsız Birim	%	Bağımsız Birim	%	Bağımsız Birim
TARLABAŞI BULVARI	35	80	37%	17	8%	32	15%	89	41%	218
SAKIZAGACI CADDESİ	30	41	28%	0	0%	76	51%	32	21%	149
HALEPLİ BEKİR SOKAK	32	41	32%	0	0%	71	55%	17	13%	129
FIÇICI ABDİ SOKAK	26	35	30%	0	0%	65	57%	15	13%	115
KARAKURUM SOKAK	27	12	14%	0	0%	68	79%	6	7%	86
ÇUKUR SOKAK	15	22	39%	0	0%	29	51%	6	11%	57
DERNEK SOKAK	8	7	21%	4	12%	12	36%	10	30%	33
ESKİÇEŞME SOKAK	25	29	31%	9	10%	36	39%	19	20%	93
TAVLA SOKAK	18	21	29%	1	1%	48	66%	3	4%	73
KERESTECİ RECEP SOKAK	7	3	10%	0	0%	19	61%	9	29%	31
KÜÇÜK KIRLANGIÇ SOKAK	7	2	8%	0	0%	21	88%	1	4%	24
PAŞA BAKKAL SOKAK	6	4	17%	0	0%	17	74%	2	9%	23
AKİS SOKAK	4	4	27%	0	0%	11	73%	0	0%	15
KARANLIK BAKKAL SOKAK	5	0	0%	0	0%	7	100%	0	0%	7
BABACAN SOKAK	1	0	0%	0	0%	4	100%	0	0%	4
TOPLAM	246	301	28%	31	3%	516	49%	209	20%	1057

Kaynak : Beyoğlu Belediyesi

Tablo 3.1. incelendiğinde bir diğer dikkat çeken noktada Tarlabası Bulvarı gibi ana arterde yenileme alanı içindeki bölgede bulunan yapıların yüzde37'sinin boş olduğu ve yüzde8'inde depo olarak kullanıldığıdır. Yani Tarlabası Bulvarı üzerindeki alanın yüzde45 lik bir kısmı atıl durumdadır ve hiçbir işe yaramamaktadır. Yeni yapılanma ile özellikle bu bölge çok fazla önem kazanacaktır, bu nedenle özellikle bu bölgedeki gayrimenkullerin ücretlerinde gözle görülür bir artış beklenmektedir.

4.5 TARLABAŞINDAKİ ÇALIŞMALARIN DURUMU

Şekil 4.8: Tarlabası Kentsel Yenileme Projesi Sınırları



Kaynak: Google Map

Çalışmaların Tarlabası Bulvarına paralel olarak uzanan ön kısmı, Tarlabası Bulvarı'na çıkan Çukur sokak'tan başlayarak Taksim yönüne doğru uzanarak Keresteci Recep Sokak kesişimine kadar gelmektedir.

Şekil 4.9: Tarlabası Yenileme Çalışmaları Fotoğrafları - 1



Kaynak: Halis YEŞİLBAŞ



Kaynak: Beyoğlu Belediyesi

Bu bölgede yapılan incelemelerde, Tarlabası Bulvarınının 385, 386 ve 360. adaları olan bu kısımlarındaki çalışmalarda bazı binaların tamamen yıkıldığı sadece birkaç binanın kaldığı görülmüştür. Ön cephelere daha çok Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi'nin reklam ve tanıtım panolarının konulduğu görülmüş, ayrıca yayaların geçmesini engellemek için çelik bariyerlerden korunaklar yapılmıştır. Yayalar bu korunaklı kısmın altından güvenli bir şekilde geçmektedir.

Şekil 4.10: Tarlabası Yenileme Çalışmaları Fotoğrafları - 2



Kaynak: Halis YEŞİLBAŞ

Tarlabası Bulvarı'ndan Keresteci Recep Sokağa girdiğimizde ve Paşa Bakkal Sokak sınırlarına kadar yaklaşık 400 m. kadar aşağıya doğru yürüdüğümüzde sokaktaki yapıların hemen hemen tamamının boşaltıldığını ve çevresinin çelik bariyerlerle kapatıldığını görmekteyiz. Yani 385. Adanın Taksim tarafındaki yan sınırından aşağıya Bülbül mahallesine doğru indiğimizde, 387. adayı takip ederek 593. Adaya kadar ulaşıyoruz. Bu kısımdan 593. Adaya kadar olan bölümde çelik bariyerlerle kapatılan alanda henüz yıkılmış bir bina ile karşılaşmadık. Sadece güvenlik amaçlı çevresi kapatılmıştı.

Keresteci Recep Sokağın sağ tarafındaki binalar kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında olmamasına rağmen bina yapıları sol taraftaki binalarla tamamen aynıdır. Bu binalarında ileride yıkılacağı ve kentsel dönüşüm çerçevesinde değerlendirileceği düşünülebilir. Zira bu kısımdaki binalarında çoğu metruk görünümlü ve neredeyse yıkılmaya yüz tutmuş binalardır. İçerisinde oturmak bile ne kadar güvenlidir, araştırmak gerekmektedir. Beklenen İstanbul depreminde açıkçası bu binaların büyük bir kısmının ayakta kalacağı şüphelidir.

387. adanın bitimiyle 593. adanın başlangıcı arasında kalan Tavla Sokaktan devam ettiğimizde yine aynı şekilde sadece bariyerlerle kapatılmış binalarla karşılaşıyoruz. Gerçi planlama alanında bazı kısımların tamamen yıkılacağı bazı kısımlarda da sadece yenileme yapılacağı belirtilmektedir. Özellikle bölgenin sit alanı içinde olması sebebiyle birçok tarihi bina bölgede bulunmaktadır. Tavla sokakta da bu özellikleri taşıyan bir çok bina bulunmaktadır.

Şekil 4.11: Tarlabası Yenileme Çalışmaları Fotoğrafları - 3



Kaynak: Halis YEŞİLBAŞ

Tarlabasındaki çalışmaların 3 şekilde yürütüleceği Tarlabası planlarında geçmektedir. Restorasyonun 3 farklı hali olacaktır. Binalar arasında dışı yenilenenler, içi yenilenenler ve yıkılıp aslına uygun şekilde yeniden yapılanlar olacaktır. Bu 3 şekilden hangi binanın, hangisi ile yapılacağı detaylı fizibilite çalışmalarından sonra ortaya çıkacaktır. Binanın tamamen yıkılmasını gerektiren sebepler ortaya çıkarsa, bina tamamen

yıkılacaktır. Bu birazda binanın depreme olan dayanıklılığı ile ilgili olacaktır. Çalışmalar henüz başlangıç aşamasındadır. Şimdilik sadece bazı binaların yıkımı başlamıştır ve çalışmalar sadece yıkım aşamasında sürmektedir.

Şekil 4.12: Tarlabası'nda Kentsel Dönüşüm Kapsamındaki Adalar



Kaynak: URL: www.beyoglubuyukdonusum.com

Tarlabası Kentsel Dönüşüm Bölgesi'ne Tarlabası Bulvarı Sakızağacı Caddesi kesişiminden içeriye doğru girdiğimizde, yani planlarda belirtildiği şekliyle 386. ve 361. adaların arasından geçen caddeden girdiğimizde, yine aynı şekilde Karanlık Bakkal Sokakta bulunan 694. adanın sonuna kadar bütün binaların çevreleri güvenlik bariyerleri ile kapatılmıştı. Bu bölgede 361. adanın başındaki 1-2 bina hariç şimdilik yıkımı tamamlanmış bina bulunmamaktadır.

Karanlık Bakkal Sokak'tan Karakurum sokağa geçtiğimizde, Süryani Kasım Meryem Kilisesi ile karşılaşıyoruz. 362. ada sınırları içinde bulunan kilisenin dış yüzeyleri ve çevresindeki binalarında dış yüzeyleri oldukça iyi ve bakımlı görünmektedir. Yakın zamanda tadilattan geçtiği ve boyandığı açıkça görülmektedir. 362. adanın bu kısımlarında bir yıkım planlanmamaktadır.

Şekil 4.13: Süryani Kasım Meryem Kilisesi ve Çevresi (Karakurum Sokak)



Kaynak: www.salom.com

4.6 TARLABAŞI PROJESİ'NİN AMACI

Bu projenin genel amacı, şu anda yüzde 40 seviyesinde kullanılmayan (boş tutulan ya da oturulamayacak derecede harap olanlar ve yıkılmış halde olanlar ile) alana sahip bölgenin yaşam alanı haline dönüştürülmesidir. Yenilenme sayesinde, alanda var olan fiziksel ve sosyo-ekonomik sorunlar çeşitli alt projeler ve eğitim programları ile önemli ölçüde azaltılacak veya elden geldiğince yok edilebilecektir. Yenilenen alanın getireceği artı değerlerden hem bu alanda yaşayanların hem de yakın çevresinin olumlu olarak etkilenmesi beklenmektedir.

5. TARLABAŞI YENİLEME PROJESİ'NİN GAYRİMENKUL PİYASASI ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ

Tarlabaşı yenileme projesinin 3 yıl gibi bir sürede bitirilmesi planlanmaktadır. Proje detayları incelendiğinde özellikle Tarlabaşı Bulvarına bakan taraflarda daha çok ticari amaca yönelik çalışmalar yapılacağı, cafelerin ve restoranların olacağı ayrıca home ofis tipi yapıların olacağı belirtilmiştir. Bu açıdan bakarsak yüzde 12 ticaret, yüzde 17 turizm ve yüzde 14 de ofis alanı olması planlanan Tarlabaşı Projesi'nin çevresindeki gayrimenkul değerini de arttıracığı düşünülebilir. Yapıların bodrum katlarında otoparkların olacağı ve ada içlerinde de yeşil alanların olacağı planlarda belirtilmektedir. Bu da yapıların kendi değerlerini arttıracaktır. Tüm bu faktörler bir gayrimenkulün değerini etkileyen faktörler içinde bulunmaktadır. Projenin gayrimenkuller üzerindeki etkilerine geçmeden önce gayrimenkul kavramlarının neler olduğunu araştıralım.

5.1 TARLABAŞI PROJESİNİN SAHİP OLDUĞU VE GAYRİMENKULE ETKİ

EDEN FAKTÖRLERİNİN ARAŞTIRILMASI

Kavramsal yaklaşım kısmında tanımlarını yaptığımız, bir gayrimenkule etki eden ana faktörleri, Tarlabaşı Projesi üzerinde araştırmadan önce, projenin uygulandığı mahallelerde 2005 yılından 2013 yılına kadar olan arsa rayiç bedellerinin, Tarlabaşı Projesi açıklandıktan sonra ne kadar değişime uğradığını, artıp artmadığını İlçe Belediyesi Arsa Rayiç Bedelleri tabloları üzerinden inceleyelim.

5.1.1 Tarlabaşı Projesi Arsa Rayiç Bedelleri İncelemesi

Tarlabaşı Projesi Beyoğlu'nun iki mahallesinde yapılmaktadır. Bu mahalleler Çukur mahallesi ve Şehit Muhtar mahalleleridir. Bu mahallelere ait arsa rayiç bedellerini yıllara göre tablolar şeklinde inceleyelim. İncelemeye Çukur Mahallesinden başlayalım. Değerlerdeki artışların proje ile ilgili olup olmadığını, projenin açıklanma ve uygulanmaya başlanması tarihleri ile karşılaştıralım. Tarlabaşı Projesi 04.04.2007 tarihinde ihaleyi kazanan firmanın İlçe Belediyesi ile sözleşme imzalaması ile

tanıtılmaya başlanmıştır. Proje uygulama çalışmaları, çeşitli görsel materyaller ve daha detaylı tanıtımlar 2008 ve 2009 yıllarında da devam etmiştir. Mimari tasarımlar, maketler hazırlanmış, bu maketler İlçe belediyesi'nde sergilenmiş ve tanıtım amaçlı internet siteleri kurulmuştur. Ayrıca İlçe Belediyesi çeşitli toplantılarda, yapılacak olan çalışmaları halka açıklamıştır. 2011 yılı sonları, 2012 yılı başlangıcında da çalışmalar fiilen başlatılmıştır. Bu süreçten itibaren bölge sakinleri tüm çalışmaları her yönüyle anlayan ve tüm çalışmaları yerinde inceleyen, çalışmalar hakkında çeşitli toplantılar yapan, görüşler bildiren konuma geçmiştir.

Tablo 5.1: Çukur Mahallesi Tarlabası Bulvarı Arsa Rayiç Bedelleri (2005-2013)

Yıl	Mahalle Adı	Cadde Sokak Adı	Rayiç Değeri (TL)
2005	ÇUKUR MAH.	TARLABAŞI BULVARI	1.047
2006	ÇUKUR MAH.	TARLABAŞI BULVARI	1.500
2007	ÇUKUR MAH.	TARLABAŞI BULVARI	1.559
2008	ÇUKUR MAH.	TARLABAŞI BULVARI	1.615
2009	ÇUKUR MAH.	TARLABAŞI BULVARI	1.711
2010	ÇUKUR MAH.	TARLABAŞI BULVARI	4.500
2011	ÇUKUR MAH.	TARLABAŞI BULVARI	4.673
2012	ÇUKUR MAH.	TARLABAŞI BULVARI	5.153
2013	ÇUKUR MAH.	TARLABAŞI BULVARI	5.555

Kaynak: Beyoğlu Belediyesi

Bu kronolojik sıraya göre, bölgedeki arsa rayiç bedelleri tablolarını 2005 yılından başlayıp günümüze kadar 2013 yılı verilerine doğru incelediğimizde özellikle 2010 yılından sonra Çukur mahallesinin Tarlabası Bulvarı'na bakan ön kısımlarına ait adaların inanılmaz derecede değerlendirildiğini görmekteyiz (Tablo 5.1). Tabloyu incelediğimizde 2005-2010 yılları arasındaki değerlerin normal seviyedeki artışlarla yükseldiğini görmekteyiz. Bu tarihler arasında henüz proje detayları tam bilinmediği için herhangi bir olağandışı değerler verilerde görünmemektedir. Tablo 5.1. deki veriler, Çukur mahallesi'nin en değerli bölgesi olan bulvara bakan ön kısımlardaki adaları kapsamaktadır. Bu adalar 360, 361, 385 ve 386. adalardır. 2009 ve 2010 yılları arasına baktığımızda arsa rayiç değerlerinde büyük bir yükseliş görünmektedir. 2010 yılı verileri, 2009 yılına göre yüzde 163 oranında bir artış göstermiş ve 1.711 TL olan arsa rayiç bedeli 2010 yılında 4.500 TL ye çıkmıştır. Yüzde 163 lük değer artışından sonra yine bölge kademeli olarak 2013 yılına kadar yüzde 23 lük bir artış göstermiş ve arsa değerleri 2013 yılı başlarında 5.555 TL'ye yükselmiştir.

Tablo 5.2: Çukur Mahallesi Sakızağacı Cad. Arsa Rayiç Bedelleri (2005-2013)

Yılı	Mahalle Adı	Cadde Sokak Adı	Rayiç Değeri (TL)
2005	ÇUKUR MAH.	SAKIZAĞACI CADDESİ	141
2006	ÇUKUR MAH.	SAKIZAĞACI CADDESİ	200
2007	ÇUKUR MAH.	SAKIZAĞACI CADDESİ	208
2008	ÇUKUR MAH.	SAKIZAĞACI CADDESİ	215
2009	ÇUKUR MAH.	SAKIZAĞACI CADDESİ	228
2010	ÇUKUR MAH.	SAKIZAĞACI CADDESİ	1.300
2011	ÇUKUR MAH.	SAKIZAĞACI CADDESİ	1.350
2012	ÇUKUR MAH.	SAKIZAĞACI CADDESİ	1.489
2013	ÇUKUR MAH.	SAKIZAĞACI CADDESİ	1.605

Kaynak: Beyoğlu Belediyesi

Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Proje Alanı'nı tam ortadan ikiye ayıran cadde olan Sakızağacı Caddesi arsa rayiç bedelleri verileri Tablo 5.2 de gösterilmiştir. Sakızağacı Caddesi bölgeyi ikiye ayırıp bulvardan geçerek İstiklal Caddesi'nide kesecek şekilde ilerleyen bir caddedir. Proje alanı içinde 361, 387 ve 594. adalar Sakızağacı Caddesi kısmında kalmaktadır ve 387 ile 594. adalar Tarlabası'nın arka sokaklarına doğru ilerlemektedir. Tabloyu incelediğimizde bu caddedeki veriler de yine aynı şekilde 2005 ile 2010 yılları arasında doğal seyrinde gelişmiştir. Fakat yine 2010 yılına baktığımızda rayiç değerlerde bir önceki yıla göre büyük bir değişim görülmektedir. 2010 yılı değerleri, 2009 yılına göre yüzde 470 lik bir artış göstermiş ve 228 TL olan değer 1300 TL ye çıkmıştır. 2013 yılı değerleri ise 2010 yılına göre, aynı Tarlabası Bulvarı'nda olduğu gibi yüzde 23 lük bir artış göstermiş ve 1300 TL den 1605 TL ye yükselmiştir.

Tablo 5.3: Çukur Mahallesi Karakurum Sokak Arsa Rayiç Bedelleri (2005-2013)

Yılı	Mahalle Adı	Cadde Sokak Adı	Rayiç Değeri (TL)
2005	ÇUKUR MAH.	KARAKURUM SOKAK	62
2006	ÇUKUR MAH.	KARAKURUM SOKAK	110
2007	ÇUKUR MAH.	KARAKURUM SOKAK	114
2008	ÇUKUR MAH.	KARAKURUM SOKAK	118
2009	ÇUKUR MAH.	KARAKURUM SOKAK	126
2010	ÇUKUR MAH.	KARAKURUM SOKAK	850
2011	ÇUKUR MAH.	KARAKURUM SOKAK	883
2012	ÇUKUR MAH.	KARAKURUM SOKAK	973
2013	ÇUKUR MAH.	KARAKURUM SOKAK	1.049

Kaynak: Beyoğlu Belediyesi

Tarlabaşı Bulvarı üzerinde bulunan proje alanı bölgesinden iki sokak arkada olan Karakurum Sokak'taki yapıların genel olarak dış görünüşleri oldukça bakımlıdır. Sokaktaki birkaç bina, burada bulunan Süryani Kasım Meryem Kilisesi'ne ait olduğu için dış cephelerine oldukça önem gösterilmiştir. Önem gösterilmesinin başka nedeni de sokakta kiliseye ait okul ve idare binasının da bulunmasıdır.

Karakurum sokak arsa rayiç değerleri tablosuna baktığımızda yine 2010 yılında büyük bir değişim görülmektedir. Tarlabaşı Dönüşüm Projesi'nin ana cadde üzerindeki bölgeleri etkilediği gibi arka sokaklarda dahi değerleri yükselttiği çok açık bir şekilde bellidir (Tablo 5.3). 2009 yılına ait arsa rayiç bedeli Karakurum Sokak'ta 126 TL. dir, 2010 yılındaki 850 TL lik değer bu sokaktaki rayiç değerlerin 2009 yılına göre yüzde574 oranında arttığını göstermektedir.

Proje alanında bulunan 362 ve 363. Parsellerin ortasında bulunan bölge dar sokaklardan oluşmasına rağmen yinede büyük bir değer kazanmıştır. 2010 ile 2013 yılları arasında bölgenin rayiç değerleri 166 puanlık bir artış göstermiştir ve 2013 yılında 1049 TL olmuştur. Üç yıllık bu artış oranı yaklaşık olarak yüzde 19 luk bir değer artışı göstermektedir. Proje ilerledikçe yıllar içinde sokak değerinin daha da artacağı bu göstergelere göre ortaya çıkmaktadır.

Tablo 5.4: Çukur Mahallesi Erik Sokak Arsa Rayiç Bedelleri (2005-2013)

Yılı	Mahalle Adı	Cadde Sokak Adı	Rayiç Değeri (TL)
2005	ÇUKUR MAH.	ERİK SOKAK	62
2006	ÇUKUR MAH.	ERİK SOKAK	100
2007	ÇUKUR MAH.	ERİK SOKAK	104
2008	ÇUKUR MAH.	ERİK SOKAK	108
2009	ÇUKUR MAH.	ERİK SOKAK	114
2010	ÇUKUR MAH.	ERİK SOKAK	750
2011	ÇUKUR MAH.	ERİK SOKAK	779
2012	ÇUKUR MAH.	ERİK SOKAK	859
2013	ÇUKUR MAH.	ERİK SOKAK	926

Kaynak: Beyoğlu Belediyesi

Proje alanındaki arka sokaklardan biri olan bir başka sokak ise Erik Sokaktır. Erik Sokak 363. adanın sol tarafında bulunan ve yenileme alanı ile alan dışında kalan bölge arasındaki sınır sokaklarından biridir. Görünüş itibariyle yine oldukça dar ve metruk

görünümlü binalardan oluşan bir sokaktır. Erik Sokak arsa metrekare artış değerlerine baktığımızda 2005-2006 yılları arası yüzde 61 lik bir artış görünmektedir.

Takip eden 3 yıl boyunca pek fazla bir değer artışı olmamış ve 2006, 2007, 2008 yılları boyunca 4 puanlık bir artış olmuştur. Erik sokakta 2010 yılındaki değerlere bakıldığında Tarlabası Yenileme Projesi adından nasibini almış görünmektedir. 2010 yılında metrekare değeri 750 TL olan sokak 2009 yılına göre yüzde 557 lik bir değer artışı yaşamıştır.

Yenileme alanının her bölgesinde olduğu gibi 2010 yılı Erik Sokak içinde bir dönüm noktası konumundadır. 2010 – 2013 yılları arası artış oranları adım adım şeklinde olup üç yıllık artış oranı yüzde23 seviyesindedir. Erik Sokak içinde artış hızının yavaş adımlarla fakat istikrarlı bir şekilde proje bitimine kadar olacağını Tablo 5.4.’teki değerlere bakarak söyleyebiliriz.

Tablo 5.5: Çukur Mahallesi Halepli Bekir Sokak Arsa Rayiç Bedelleri (2005-2013)

Yıl	Mahalle Adı	Cadde Sokak Adı	Rayiç Değeri (TL)
2005	ÇUKUR MAH.	HALEPLİ BEKİR SOKAK	62
2006	ÇUKUR MAH.	HALEPLİ BEKİR SOKAK	110
2007	ÇUKUR MAH.	HALEPLİ BEKİR SOKAK	114
2008	ÇUKUR MAH.	HALEPLİ BEKİR SOKAK	118
2009	ÇUKUR MAH.	HALEPLİ BEKİR SOKAK	126
2010	ÇUKUR MAH.	HALEPLİ BEKİR SOKAK	850
2011	ÇUKUR MAH.	HALEPLİ BEKİR SOKAK	883
2012	ÇUKUR MAH.	HALEPLİ BEKİR SOKAK	973
2013	ÇUKUR MAH.	HALEPLİ BEKİR SOKAK	1.049

Kaynak: Beyoğlu Belediyesi

Tarlabası Yenileme Alanı’nda Çukur Mahallesi’nde kalan bir diğer sokak Halepli Bekir Sokak’tır. Bu sokak mevki itibari ile proje alanları olan 361. ve 362. adaların arasında kalmaktadır. Süryani Meryem Kasım Kilisesi’nin bulunduğu sokağın arka tarafına denk düşmektedir. Tipik bir Tarlabası sokağı görünümde olan sokak dar ve metruk yapılardan oluşmaktadır. Tarlabası Bulvarı’ndan başlayıp içe doğru Karanlık Bakkal Sokak başına kadar 111 metrelik bir uzunluğa sahiptir. Bölgede bulunan binların durumlarına baktığımız zaman sanki savaştan çıkmış gibi bir görüntüye sahiptirler.

Sokağın 2005-2013 yılları arası arsa metrekare rayiç değerlerini inceleyecek olursak, 2005 yılında 62 TL olan sokak rayiç bedelinin 2006 yılında 110 TL ye çıktığını, daha

sonra takip eden üç yıl boyunca fazla bir değişim olmadan 4'er puanlık artışlarla yükseldiğini görmekteyiz (Tablo 5.5.)

Bütün sokaklarda olduğu gibi Halepli Bekir Sokak'ta asıl yükselişini 2010 yılı içerisinde yaşamış ve arsa metrekaresi rayiç değerleri bir önceki yıla oranla yüzde574 oranında artmıştır. Bölgede yaşayan halkın Tarlabası Projesi hakkındaki beklentisi ve projenin işleyişini görmeleri rayiç bedelleri daha da arttıracak beklenbilir. 2010-2013 yılları arasında artış durmamış ve 199 puanlık bir artış meydana gelmiştir. Bu artış oranı da yaklaşık olarak üç yıl içinde yüzde23'lük bir artış demektir. Sokağın başlangıcı Tarlabası Bulvarı'na baktığı için proje bitimine kadar bu artış oranının bölgenin oturmasıyla, sokağın başında bulunan binalarda yeni ticaret alanları faaliyete geçtikçe, bölgeye ait rayiç değerler daha da artacaktır.

Tablo 5.6: Şehit Muhtar Mah. Tarlabası Bulvarı Arsa Rayiç Bedelleri (2005-2013)

Yılı	Mahalle Adı	Cadde Sokak Adı	Rayiç Değeri (TL)
2005	ŞEHİT MUHTAR	TARLABAŞI BULVARI	1.047
2006	ŞEHİT MUHTAR	TARLABAŞI BULVARI	1.500
2007	ŞEHİT MUHTAR	TARLABAŞI BULVARI	1.559
2008	ŞEHİT MUHTAR	TARLABAŞI BULVARI	1.615
2009	ŞEHİT MUHTAR	TARLABAŞI BULVARI	1.711
2010	ŞEHİT MUHTAR	TARLABAŞI BULVARI	4.500
2011	ŞEHİT MUHTAR	TARLABAŞI BULVARI	4.673
2012	ŞEHİT MUHTAR	TARLABAŞI BULVARI	5.153
2013	ŞEHİT MUHTAR	TARLABAŞI BULVARI	5.555

Kaynak: Beyoğlu Belediyesi

Şehit Muhtar Mahallesi iki önemli bölgeye sahiptir. Birincisi İstiklal Caddesi'ne kadar uzanan kısmı ve ikincisi de Tarlabası Bulvarı'nda kalan kısmıdır. Şehit Muhtar Mahallesinin bulvar tarafında kalan kısmının uzunluğu yaklaşık olarak 129 metre kadardır. Bu kısım Keresteci Recep Sokak başına kadar devam etmektedir. Ayrıca bu kısım Tarlabası Projesinde gözle görülür bir çalışma yoğunluğunun olduğu ana kısımlardan biridir. Bulvar Caddesi üzerinde olmasından dolayı daha da bir göz önündedir ve projenin ofis ve ticaret alanları, kafeteryalar vs. olması planlanan bir alanıdır. Projelerde belirtilen 385. adanın ön kısımları bu alanı kapsamaktadır. Bölgenin arsa rayiç değerlerine baktığımızda genel olarak proje alanındaki tüm ara sokaklardan tüm yıllarda daha yüksek değerlere sahiptir. Bunun sebebi ana cadde olmasından kaynaklanmaktadır.

Tablo 5.7: Şehit Muhtar Mah. Keresteci Recep Sokak Arsa Rayiç Bedelleri (2005-2013)

Yılı	Mahalle Adı	Cadde Sokak Adı	Rayiç Değeri (TL)
2005	ŞEHİT MUHTAR	KERESTECİ RECEP	31
2006	ŞEHİT MUHTAR	KERESTECİ RECEP	45
2007	ŞEHİT MUHTAR	KERESTECİ RECEP	47
2008	ŞEHİT MUHTAR	KERESTECİ RECEP	48
2009	ŞEHİT MUHTAR	KERESTECİ RECEP	51
2010	ŞEHİT MUHTAR	KERESTECİ RECEP	850
2011	ŞEHİT MUHTAR	KERESTECİ RECEP	883
2012	ŞEHİT MUHTAR	KERESTECİ RECEP	973
2013	ŞEHİT MUHTAR	KERESTECİ RECEP	1.049

Kaynak: Beyoğlu Belediyesi

Şehit Muhtar Mahallesi'nin yenilenen sokaklarından bir diğeri Keresteci Recep Sokak bölgesidir. Yenileme alanından Taksim istikametine doğru giderken Taksim Meydan'a varmadan son yenileme noktasıdır. Sokak 156 metre uzunluğundadır. Tarlabası Bulvarı'ndan içeriye doğru uzanmaktadır. Yenilenen adalardan 385, 386 ve 387. adaların bu sokağa bakan kısımları yenileme çalışmaları içindedir. Keresteci Recep Sokak arsa rayiç bedeli değerlerine baktığımız zaman yine bu sokakta 2010 yılında bir önceki yıla göre inanılmaz bir artış görünmektedir. 2010 yılındaki değer artışı, 2009 yılına göre incelendiğinde tam olarak yüzde1566 oranında bir artış miktarına ulaşmıştır. Bu kadar büyük artışın olması Keresteci Recep Sokağın Tarlabası Bulvarı üzerinde bulunan bölgelerinin olması ve bu bölgelerinin daha çok ticaret + hizmet amaçlı düşünülmüş olmasından kaynaklanmıştır. Tarlabası Yenileme Projesi'nin etkisi özellikle bu bölgede çok daha fazla hissedilmiştir. Rayiç değerlerinin bu bölgede bu kadar artması aynı zamanda Talimhane bölgesinde bulunan bir çok 4-5 yıldızlı hotele de en yakın konumda olmasından kaynaklanmaktadır.

Tablo 5.8: Şehit Muhtar Mah. Dernek Sokak Arsa Rayiç Bedelleri (2005-2013)

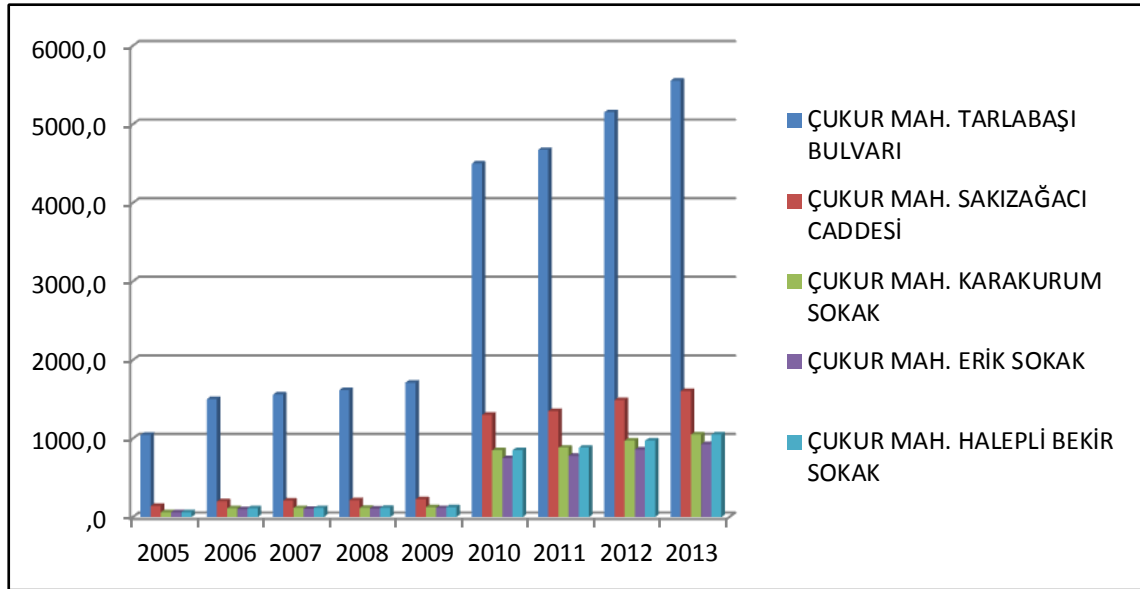
Yılı	Mahalle Adı	Cadde Sokak Adı	Rayiç Değeri (TL)
2005	ŞEHİT MUHTAR	DERNEK SOKAK	47
2006	ŞEHİT MUHTAR	DERNEK SOKAK	80
2007	ŞEHİT MUHTAR	DERNEK SOKAK	83
2008	ŞEHİT MUHTAR	DERNEK SOKAK	86
2009	ŞEHİT MUHTAR	DERNEK SOKAK	91
2010	ŞEHİT MUHTAR	DERNEK SOKAK	850
2011	ŞEHİT MUHTAR	DERNEK SOKAK	883
2012	ŞEHİT MUHTAR	DERNEK SOKAK	973
2013	ŞEHİT MUHTAR	DERNEK SOKAK	1.049

Kaynak: Beyoğlu Belediyesi

Şehit Muhtar Mahallesi'nde incelediğimiz bir diğer yenileme alanı bölgesi Dernek Sokak'tır. Dernek Sokak'ta Bulvara oldukça yakın bir konumdadır. Tarlabası Bulvarı'nın Şehit Muhtar Mahallesi'ndeki bir arka sokağı konumundadır. Bölge 385 ve 386. yenileme alanı adalarının arasında kalan dar bir sokaktır. Uzunluğu 53 metre kadardır. Dernek Sokak arsa rayiç bedellerinde de 2010 yılında, Keresteci Recep Sokak bölgesinde olduğu gibi inanılmaz bir artış görülmektedir. 2009 yılında 91 TL olan rayiç bedel 2010 yılında 850 TL ye çıkmış ve 759 puanlık bir artış göstermiştir. Buda yüzde934'lük bir artış oranını göstermektedir. Sonraki takip eden 3 yıl içinde artış 1049 TL'ye ulaşmış ve 2010 yılından itibaren de yüzde23'lük bir artış meydana gelmiştir. Yine aynı şekilde çalışmalar devam ettikçe ve yeni yapıların son şekli ortaya çıkmaya başladıkça bölgedeki artışın daha da fazla olacağı söylenebilir.

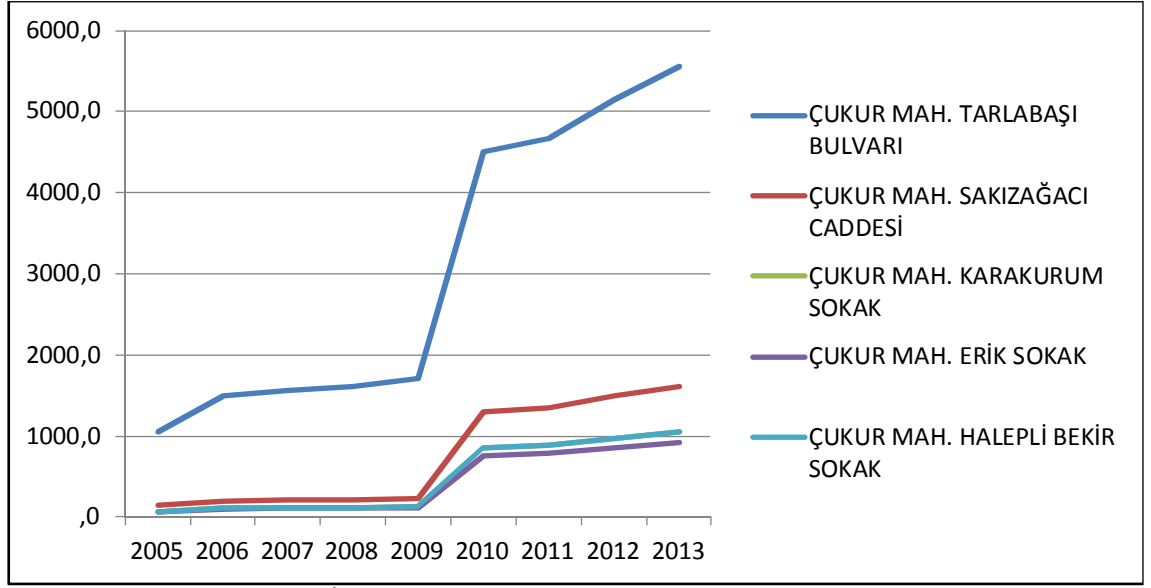
5.1.2 Tarlabası Projesi Arsa Rayiç Bedelleri Grafikselsel Analizleri

Şekil 5.1: Çukur Mahallesi Grafikselsel Analizi (2005-2013 yılları dağılımı)



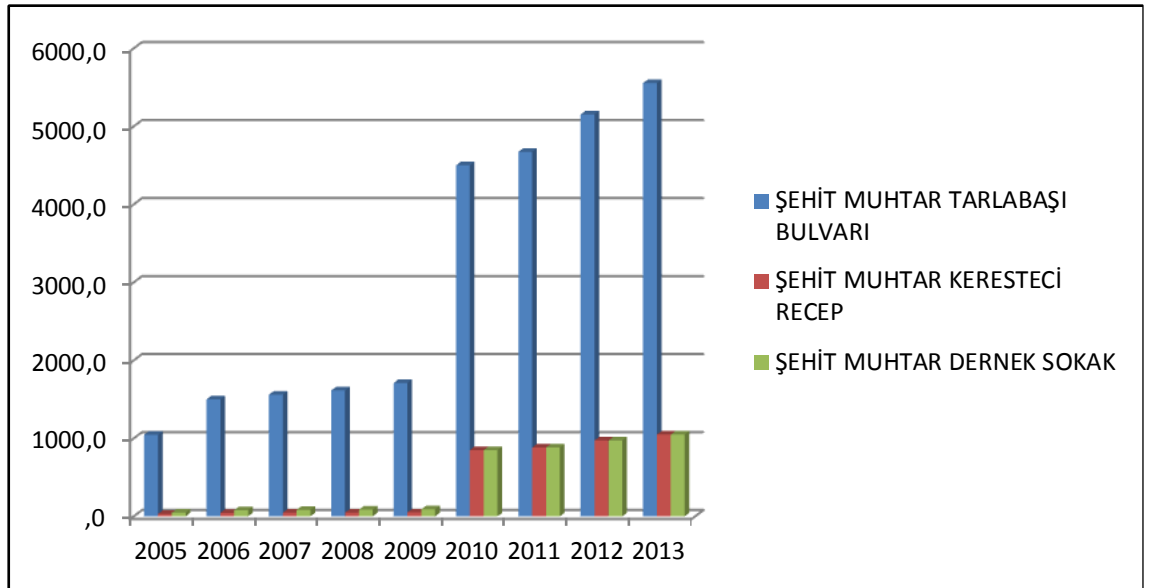
Kaynak: Halis YEŞİLBAŞ

Şekil 5.2: Çukur Mahallesi Çizgisel Analizi (2005-2013 yılları dağılımı)



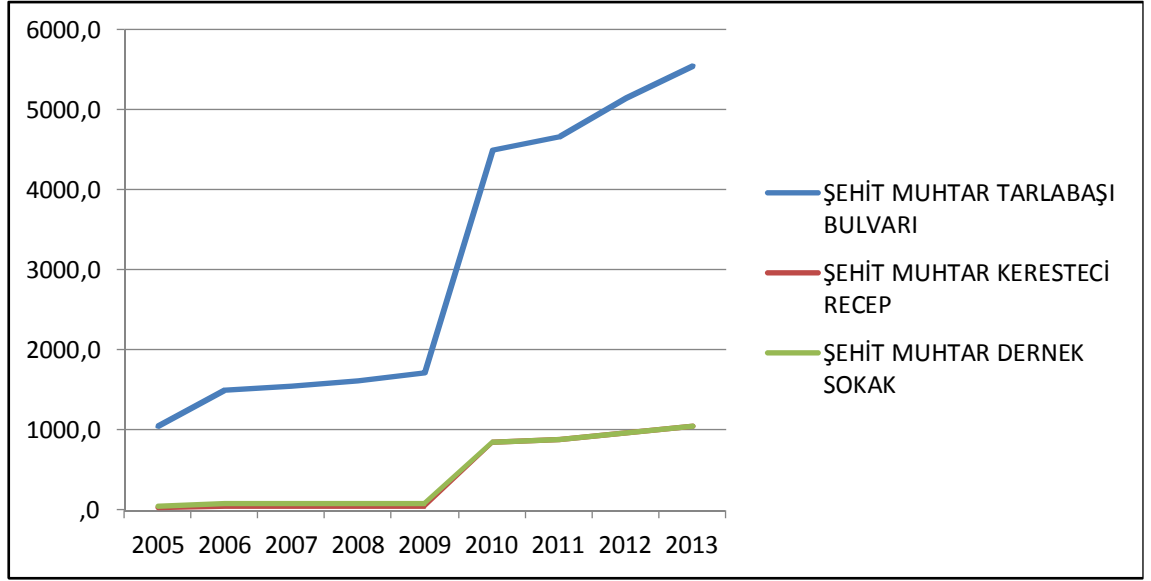
Kaynak: Bu grafik Halis YEŞİLBAŞ tarafından hazırlanmıştır, 2014.

Şekil 5.3: Şehit Muhtar Mahallesi Grafikselsel Analizi (2005-2013 yılları dağılımı)



Kaynak: Bu grafik Halis YEŞİLBAŞ tarafından hazırlanmıştır, 2014.

Şekil 5.4: Şehit Muhtar Mahallesi Çizgisel Analizi (2005-2013 yılları dağılımı)



Kaynak: Bu grafik Halis YEŞİLBAŞ tarafından hazırlanmıştır, 2014.

Çukur Mahallesi ve Şehit Muhtar mahallelerine ait grafiksel ve çizgisel analizleri incelediğimizde özellikle 2009 ve 2010 yılları arasındaki değişim görsel olarak açıkça ortaya çıkmaktadır. 2005 – 2013 yılları arasında bölge için yapılan faaliyetleri kronolojik bir sıraya koyarsak bu yıllar arasındaki grafiksel değişimleri daha iyi bir şekilde açıklayabiliriz. Öncelikle bölgenin faaliyet kronolojisini oluşturalım.

(2005) – Yenileme Yasası Çıktı: Sayı 5366 Tarih: 05.07.2005. 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 kullanılmasını sağlayan yasa.

(2005) – Uygulama Yönetmeliği Çıktı: Sayı 2005/9668 Tarih: 17.11.2005. Yenileme alanlarının tespitine, teknik alt yapı ve yapısal standartlarının belirlenmesine, projelerinin oluşturulmasına, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usul ve esasları kapsayan yönetmelik.

(2006) – Yenileme Alanı Belirlendi: Tarlabası 1.Etap Yenileme Alanı. Bakanlar kurulunun 2006/10172 sayılı kararı ile Beyoğlu İlçesinde 360, 361, 362, 363, 385, 386, 387, 593, 594 adaları kapsayan yaklaşık 20.000 metrekarelik alan.

(2007) – İnşaat firması ile sözleşme imzalandı: Yatırımcı: Yenileme yasası uyarınca 10.11.2006/63 tarih/sayılı Belediye Meclisi Kararı ile uygulama esas ve usulleri belirlenen ve 16.03.2007 tarihinde gerçekleşen ihale ile en uygun teklifi vererek 04.04.2007 tarihinde İlçe Belediye'si ile sözleşme imzalayan Gap İnşaat A.Ş.

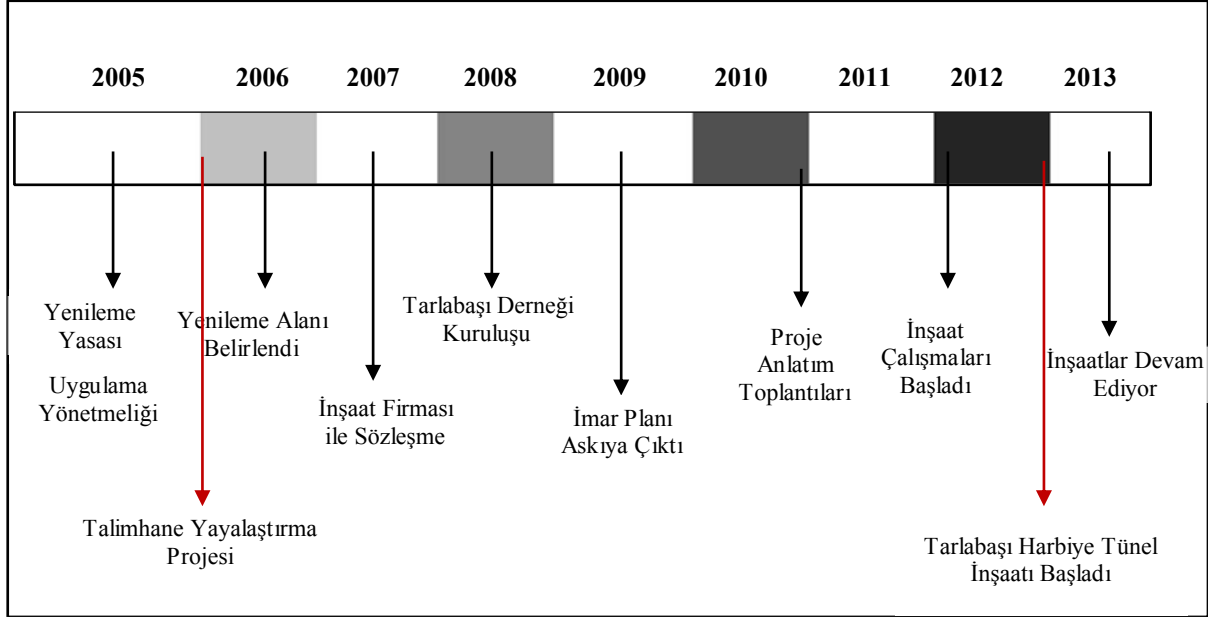
(2008) – Dernek Kuruldu: Dernek: 16.03.2008 tarihinde mülk sahipleri ile kiracıların bir bölümü tarafından kurulan 'Tarlabası Mülk Sahipleri ve Kiracıları Sosyal Yardımlaşma ve Kalkınma Derneği

(2009) – Beyoğlu İmar Plan Raporu Yayınlandı: Rapor ve Haritalar İlçe Belediyesi merkez binada halka sergilendi. Tüm rapor internet sayfasında yayınlandı ve raporda Tarlabasında yapılacak proje görselleri ve detayları açıklandı.

(2010-2011) – Proje Anlatım Toplantıları: İlçe Belediyesi tarafından çeşitli toplantılarda ve derneklerde projenin anlatılması devam etti. Muhtarlarla toplantılar yapıldı.

(2012) – Tarlabası Bulvarı İnşaat İçin Kapatıldı: 2012 yılının başlarında tüm inşaat sahası çelik bariyerlerle kapatıldı ve ilk yıkımlar başladı. Bulvar caddesi boyunca kapatılan bölgedeki tüm binalar yıkıldı.

Şekil 5.5: 2005 – 2013 Yılları Faaliyet Kronolojisi



Kaynak: Halis YEŞİLBAŞ

Grafiksel tablolardaki kırılma noktalarına baktığımızda özellikle 2009-2010 yılları arası görülen yüksek orandaki değişimler, kronolojik tablolarda imar planlarının askıya çıkması zamanına denk gelmektedir. Aynı zamanda imar planlarının çıkmasından itibaren başlayan tanıtım toplantılarının ve muhtarlarla yapılan görüşmelerinde etkili olduğu görülmektedir. İmar plan raporu incelendiğinde Yenileme Alanları başlığı altında Tarlabaşı Projesi'nin detaylı bir şekilde anlatıldığı görülmektedir. İmar planı raporunun 223 ve 235. sayfaları arasının tamamen proje detaylarına ve yenileme sonrası oluşacak sokak görüntülerine ayrıldığı görülmektedir. Bölgede yaşayan halkında bu tarihten itibaren bilinçlenmeye başlamasıyla bölgedeki gayrimenkul değerlerinin artışa geçtiği görülmektedir. Bu tarihler arasında bölgede Tarlabaşı Projesi'nden başka, gayrimenkulleri bu derece arttırabilecek etkiye sahip olabilen herhangi bir çalışma yapılmamıştır. Bu nedenle rayiç değerlerin 2009 yılından sonra büyük oranda değişmesini bu projeye bağlamak gerekmektedir. Bölgede yapımına Kasım 2012 tarihinde başlanan bir diğer projede Taksim Yayalaştırma Projesi'dir. Bu proje kapsamında Tarlabaşı bölgesinde Tarlabaşı – Harbiye Tünel İnşaatı başlatılmıştır. Bu çalışma ile oluşacak, yayalara ait alanlarında Tarlabaşı'ndaki gayrimenkul değerlerine

etki edeceği beklenebilir. Özellikle Taksim Meydanı'na bölgenin oldukça yakın olması, yürüme mesafesinde olması gayrimenkul değerlerini daha da arttıracaktır. Bu tür yayalaştırılan bölgelerin, çevresindeki gayrimenkul değerlerini etkileyen etkenler içinde olduğu bilinmektedir. Yine aynı şekilde grafiksel analizler incelendiğinde en yüksek rayiç değerine sahip alanın Tarlabası Bulvarı boyunca uzandığı görülmektedir. Bölgenin ana cadde üzerinde olması, İstiklal Caddesi'ne çok yakın bir konumda olması ve bölgeye gelen turist topluluklarının geçiş güzergahında bulunması değerlerin bu kadar yüksek olmasında ana etkenlerdir. Bu nedenle bu bölgeyi, gayrimenkul değerlerini etkileyen ana faktörler içinde gayrimenkulün konumu sınıfına sokmak doğru olacaktır. Bölge, bulunduğu konum itibarıyla diğer yenileme alanlarından daha değerlidir.

Çizgisel analiz grafiklerine baktığımızda bir diğer dikkat çeken nokta, özellikle Tarlabası Bulvarı üzerinde görülmektedir. Bulvar bölgesi rayiç değerlerinde 2005-2006 yılları arasında da belli bir yükseliş gerçekleşmiştir. 2005-2006 yılları arasında Tarlabası Bulvarı boyunca rayiç değerleri ortalama yüzde40-50 arası artışlar göstermiştir. Yenileme alanı ara sokaklarında, çizgisel grafiklere baktığımızda böyle bir artış görülmemektedir. Peki bunun nedeni nedir ? 2005-2006 yıllarında gerçekleşen artışların sebebi neye bağlanabilir. Bunu tespit etmek için bu yıllarda yapılan çalışmalara göz attığımızda özellikle Talimhane Bölgesi Kentsel Yenileme çalışmaları dikkati çekmektedir. Talimhane bölgesi'de Tarlabası Bulvarı'nın Taksim'e doğru olan uzantısı üzerinde bulunan bir bölgedir. Talimhane bölgesi şimdiki Tarlabası Yenileme Alanı'na ortalama 250-300 m. uzaklıktadır. 2004 – 2006 yılları arasında Talimhane Bölgesi'nde yapılan çalışmaları incelediğimizde; toplam beş caddeyi kapsayan 25 bin metrekare alan üzerinde yol yapımı ve ışıklandırma çalışmalarının yapıldığını, otobüs ve dolmuş duraklarının kaldırılarak başka alanlara kaydırıldığını, "Yayalaştırma Projesi" kapsamında trafiğe kapatılan bölgeye artık sadece servis araçları ve turistik işletmelere hizmet veren araçların belirli saatlerde girebildiğini görmekteyiz. Bir turizm ve kültür merkezi olması yönünde önemli adımlar atılan Talimhane'nin bu yeni hali, bünyesinde barındırdığı 40 kadar otele de yansımıştır. Bölgedeki işletmecilerin yüzünü güldüren bu gelişmeler, yeni yatırımlara da olanak sağlamıştır. Ayrıca bölgede bulunan oto yedek parçacıları da bölgeden kaldırılmıştır. Bölgede bulunan hoteller yenilenmiş ve yeni birçok 4-5 yıldızlı hotel projeleri başlatılmıştır. Bölgedeki bina metrekare fiyatlarının 3.000 dolardan 25 bin dolara çıktığı İlçe

Belediyesi verilerinde mevcuttur. 2010 yılında yapılan bir değerlendirmede bölgedeki yeni hotellerle yatak kapasitesinin 15.000 lerin üzerine çıkacağı tahmin edilmektedir.

Şekil 5.6: Talimhane bölgesi yayalaştırma çalışmaları



Kaynak: Beyoğlu Belediyesi

Talimhane bölgesinde yapılan bu çalışmaların da bölgedeki rayiç değerlerini arttırdığını söyleyebiliriz. Yine bu noktada gayrimenkul değerlerini etkileyen ana faktörlerden bölgenin konumu ve yayalaştırılan alanlara olan uzaklıktan bahsedebiliriz.

6. SONUÇ

Tarlabaşı semti, Şu anda mevcut demografik yapısı ve yaŐanan sosyal sorunlarla desteğe ve iyileŐtirmeye ihtiyaç duyulan öncelikli bir bölgedir. Bu bölge yakın geçmiŐten başlayıp günümüzde de devam eden birçok alt yapı olsun üst yapı olsun karmaşık sorunlara ve sosyal problemlere sahiptir. Uzun yıllardır süregelen bu sorunlardan öne çıkanları olan yoksulluk; işsizlik; eğitim düzeyinin düşüklüğü; altyapı, güvenlik, sağlık gibi temel kamu hizmetlerine erişim eksikliği; ayrımcılık ve dışlanma Tarlabaşı sakinlerinin toplum içindeki konumlanmalarını da etkileyen faktörlerdendir. Temel kamu hizmetlerinin eksikliği yanında Tarlabaşı'nda sosyal ve kültürel faaliyetlerin yürütülebileceği mekanlar da bulunmamaktadır. Özellikle kadınlar ve çocuklar hemen yakınlarındaki kentsel hizmetlerden dahi kolaylıkla yararlanamamaktadır. Tarlabaşı bölgesi gayrimenkul değerini etkileyen ana unsurlardan olan konumu ve mevzii özellikleri bakımından değerli bir bölgede yer almasına rağmen yukarıda bahsettiğimiz unsurlardan dolayı bölgenin gayrimenkul değerleri üzerinde işsizliğin, göçün, ekonomik ve sosyal durumun baskıları yıllarca hissedilmiştir.

2006 yılında Tarlabaşı Toplum Merkezi tarafından yapılan bir alan araŐtırmasına göre, Tarlabaşı'nda yaşayan insanların ortalama aylık geliri 900 ile 1000 TL arasındadır. GörüŐülen kişilerin yüzde 7 'sinin geliri 300 TL nin altındadır. Geliri 750 TL nin altında olan kesimin oranı yaklaşık yüzde60 tır. Yine aynı zamanda görüŐülen kişilerin yaklaşık 3 te 2'si 20 yıl içerisinde göç etmişlerdir. Yani kısaca kır-kent göçü olarak tanımlayabileceğimiz bir göç etme durumu Tarlabaşı semtinde yaygın görülen bir durumdur. Bu göç Şekli günümüzde de Tarlabaşı'nda devam etmektedir ve mevcut sorunlara daha da farklı sorunlar ve problemler katmaktadır.

Uzun yıllardır Tarlabaşı semtinin büyük bir sorunu olan bu Şekilde bir göç durumu son yıllarda özellikle Afrika ülkelerinden gelen insanların burayı tercih etmesiyle bölgede çeşitli ve farklı bir demografik yapı oluşmasına sebep olmuştur. Bu sosyo-kültürel oluŐum bölgenin diğer sektörlerinde olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz Şekilde etkilemiş ve bölgedeki gayrimenkul değerleri yakınındaki diğer semtlere ve bölgelerine göre oldukça aşağıda kalmıştır.

Tarlabaşı bölgesinde çoğunlukta olan bekar evleri de yine aynı şekilde gayrimenkul sektörü üzerinde değer kayıpları yaratmış ve günümüze kadar olan bu göç dalgasında, bölge istenilen refah ve güvenlik seviyesini bir türlü yakalayamamıştır. Tüm bu değerler göz önüne alındığında bölgenin gayrimenkul değerlerinin düşük olmasının asıl nedeni olarak bu karmaşık demografik yapı ve zaman içinde oluşan huzursuz, güvensiz ve aynı zamanda refah olgusunun olmadığı Tarlabaşı mahalleleri olarak ortaya çıkmaktadır.

Cihangir bölgesi gibi, İstiklal Caddesi gibi ve Taksim Meydanı ve çevresi gibi bölgelere oldukça yakın olmasına rağmen yukarıda bahsettiğimiz Tarlabaşı'nın kendine özgü sonradan oluşan ve diğer yakın bölgelerden ayrışmasına sebep yaratan nedenler, Tarlabaşı gayrimenkul değerlerinin bu bölgelere göre oldukça aşağıda kalmasına sebep yaratmıştır.

Tarlabaşı gayrimenkul piyasasını olumsuz etkileyen bu nedenleri aşağıdaki şekilde maddeler halinde sıralayabilir:

- a. Bölgenin olumsuz göç alması
- b. Göçten sonra oluşan demografik ve karmaşık sosyal yapı
- c. Bölgenin düşük refah seviyesi
- d. Oturanların gelir düzeyinin düşüklüğü
- e. Oturanların eğitim durumu
- f. Kırsal kesimden fazla göç alması
- g. Olumsuz kentsel faktörler: Bakımsız, derma çatma binalar, bakımsız mahalleler vs.

Maddeler halinde saydığımız ve Tarlabaşı bölgesinin sürekli sahip olduğu bu olumsuz tablo ve etkileri, bölgesel ve kentsel projelerle yıllar içinde elbetteki değişebilir, bu konuda belediye ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarının yapacağı kentsel dönüşüm projeleri ve aynı zamanda bununla beraber sosyal dönüşüm projeleri de bölge için olumlu katkılar sağlayacaktır. Bu tür projeler bölgede diğer ticari ve ekonomik sektörleri etkileyeceği gibi gayrimenkul sektörünü de canlandıracaktır.

Bunun ispatı olarak şu anda bölgede devam eden Tarlabaşı Projesi'ni örnek gösterebiliriz. Yıllara göre rayiç bedel tablolarında da açıkça görüldüğü gibi tüm Tarlabaşı mahalleleri özellikle 2010 yılından itibaren değer kazanmıştır. Bazı mahalleler

yine bu tarihten itibaren rayiç bedel olarak yüzde 163 -yüzde 470 arasında değişen değerler le artış göstermiştir. Bu artışın sebebi tabiki de Tarlabası Projesi'dir. Bölgenin tam kalbinde gerçekleşen bu proje ile birlikte bölgeye refah, huzur ve daha sosyal ve kültürel bir çevrenin yanında belkide daha zengin kesimi kazandıracaktır. Projede var olan ve yapılacak olan bürolar, cafeteryalar ve çeşitli esnaflar için mağaza şeklinde düşünülen yapılar da bunun açık bir göstergesidir. Projenin sürekli tanıtımı yapılan görsel materyalleri bile bölge mahalleler üzerinde bir çok etki yaratmıştır. Bu etkinin en belirgin olduğu alanda şu anda bu bölgedeki gayrimenkul sektörüdür. Proje dahilinde bulunan mahalleler ve çevre mahallelerde kiralık olsun satılık olsun tüm gayrimenkul çeşitleri değer kazanmıştır, ve günden güne değer kazanmaya devam etmektedir. Şu anda proje dahilindeki yapıların metrekare fiyatları 6.500 - 7.500 dolar arasında değişmektedir. Bu değer ileriki yıllarda yapılar ortaya çıkınca 10.000 – 15.000 arasını bulacaktır belkide daha da artacaktır. Projenin söylentisi bile Tarlabası'nın olumsuz tarzına artı bir etki etmiştir. Sonuç olarak Tarlabası Projesi bölgenin gayrimenkul değerleri üzerinde artı bir etki yaratmış ve bölgenin değerlenmesini sağlamıştır. Oluşacak proje ile meydana gelecek yeni yapılar, bölgenin sosyo-kültürel yapısını da etkileyecek ve daha eğitilmiş ve zengin kesimin bölgeye gelmesi ve kalıcı olmasını sağlayacaktır.

Öyle görülüyor ki ileriki yıllarda projenin bitimi ile birlikte Tarlabası hak ettiği gibi bir yer haline gelecek ve İstiklal caddesi ve Nişantası gibi bölgeler ile boy ölçüşecek bir seviye ye gelecektir. Beyoğlu ve çevresinde bulunan markalaşmış bölgeler içinde sanırım yakında Tarlabası markasını da göreceğiz.

KAYNAKÇA

Kitaplar

Roberts, P. , 2000. The evolution, definition and purpose of urban regeneration. P. Roberts ve H. Sykes, (Ed.), Urban regeneration a handbook .London: SAGE Publications.

Thomas, S., 2003, A Glossary of Regeneration and Local Economic Development, Manchester: Local Economic Strategy Center.

Sürekli Yayınlar

Büyük Dönüşüm Dergisi, T.C.Beyoğlu Belediyesi Yayınları, İstanbul, Ekim 2012
İtovizyon Sayı:51, İstanbul Ticaret Odası Aylık Yayını (Nisan 2007)

Yürütme ve İdare Bölümü Bakanlar Kurulu Kararları, Beyoğlu ilçesinde bulunan bazı alanların “Yenilenme Alanı” olarak belirlenmesi hakkında, Elektronik Resmi Gazete, Sayı: 26122, 28.03.2006

Diğer Yayınlar

AÇLAR, Ahmet ve V. ÇAGDAS 2002 *Tasınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi*, TMMOB, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, _stanbul.

Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Uygulama İmar Plan Raporu – İ.B.B (2009)

Beyoğlu Belediyesi – Bilgi İşlem Müdürlüğü

Beyoğlu Belediyesi – Etüd ve Projeler Müdürlüğü

Beyoğlu Belediyesi – Fen İşleri Müdürlüğü

Beyoğlu Belediyesi Resmi Web Sitesi

http://www.beyoglu.bel.tr/beyoglu_belediyesi/haber_default.aspx?SectionId=13&ContentId=21698

Hurma, H., 2007, Çevre Kalitesinin Tarımsal Arazi Değeri Üzerine Etkilerinin Analizi; Trakya Örneği, Basılmamış Doktora Tezi, Tekirdağ

İstanbul Büyükşehir Belediyesi – Şehir Planlama Müdürlüğü

KIZILOT, Sükrü ve bask. 2005 *Gayrimenkul Rehberi*, Yaklaşım Yayıncılık, Ankara.

Sekmen, S., 2007, “Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Model Önerisi: İzmir Ferahlı Mahallesi Örneği” Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İzmir.

Tarlabaşı Yenileniyor 2012 http://www.tarlabasiyenileniyor.com/proje_hakkinda

Tarlabaşı Yenileme Projesi 2012. Mimarlık Portalı, <http://www.mimdap.org/?p=6512>

Tamer Utkucu – Milli Emlak Kontrolörü, Vergi Dünyası, Ocak 2007-Sayı:305

Tarlabaşı Stratejik Sosyal Plan, Taslak (2008-2010)

URL-1 :<http://www.idarehukuku.net/baslik/Imar-Hukuku/Kentsel-Donusum.html>

URL-2 :<http://www.emlakal.net/yapi-sektoru/bir-gayrimenkulun-degerini-belirleyen-faktorler-907.html>

URL-3 :<http://www.kentseldonusumhaberleri.com/haber/459-rayic-bedel-nedir>

EKLER

EK-A: Tarlabası Projesi Mahallelerindeki Diğer Sokakların Rayiç Bedelleri

YIL	MAHALLE	CADDE/SOKAK	RAYİÇ BEDEL
2005	Şehit Muhtar Mah.	Dolapdere Taksim Cad.	172
2006	Şehit Muhtar Mah.	Dolapdere Taksim Cad.	300
2007	Şehit Muhtar Mah.	Dolapdere Taksim Cad.	312
2008	Şehit Muhtar Mah.	Dolapdere Taksim Cad.	323
2009	Şehit Muhtar Mah.	Dolapdere Taksim Cad.	342
2010	Şehit Muhtar Mah.	Dolapdere Taksim Cad.	4.250
2011	Şehit Muhtar Mah.	Dolapdere Taksim Cad.	4.414
2012	Şehit Muhtar Mah.	Dolapdere Taksim Cad.	4.866
2013	Şehit Muhtar Mah.	Dolapdere Taksim Cad.	5.246
2005	Şehit Muhtar Mah.	Farabi Sokak	47
2006	Şehit Muhtar Mah.	Farabi Sokak	70
2007	Şehit Muhtar Mah.	Farabi Sokak	73
2008	Şehit Muhtar Mah.	Farabi Sokak	75
2009	Şehit Muhtar Mah.	Farabi Sokak	80
2010	Şehit Muhtar Mah.	Farabi Sokak	850
2011	Şehit Muhtar Mah.	Farabi Sokak	883
2012	Şehit Muhtar Mah.	Farabi Sokak	973
2013	Şehit Muhtar Mah.	Farabi Sokak	1.049
2005	Şehit Muhtar Mah.	Taksim Fırını Sokak	47
2006	Şehit Muhtar Mah.	Taksim Fırını Sokak	100
2007	Şehit Muhtar Mah.	Taksim Fırını Sokak	104
2008	Şehit Muhtar Mah.	Taksim Fırını Sokak	108
2009	Şehit Muhtar Mah.	Taksim Fırını Sokak	114
2010	Şehit Muhtar Mah.	Taksim Fırını Sokak	850
2011	Şehit Muhtar Mah.	Taksim Fırını Sokak	883
2012	Şehit Muhtar Mah.	Taksim Fırını Sokak	973
2013	Şehit Muhtar Mah.	Taksim Fırını Sokak	1.049
2005	Şehit Muhtar Mah.	Çam Dalı Sokak	47
2006	Şehit Muhtar Mah.	Çam Dalı Sokak	70
2007	Şehit Muhtar Mah.	Çam Dalı Sokak	73
2008	Şehit Muhtar Mah.	Çam Dalı Sokak	75
2009	Şehit Muhtar Mah.	Çam Dalı Sokak	80
2010	Şehit Muhtar Mah.	Çam Dalı Sokak	850
2011	Şehit Muhtar Mah.	Çam Dalı Sokak	883
2012	Şehit Muhtar Mah.	Çam Dalı Sokak	973
2013	Şehit Muhtar Mah.	Çam Dalı Sokak	1.049
2005	Şehit Muhtar Mah.	Çorbacı Sokak	47
2006	Şehit Muhtar Mah.	Çorbacı Sokak	70
2007	Şehit Muhtar Mah.	Çorbacı Sokak	73

2008	Şehit Muhtar Mah.	Çorbacı Sokak	75
2009	Şehit Muhtar Mah.	Çorbacı Sokak	80
2010	Şehit Muhtar Mah.	Çorbacı Sokak	850
2011	Şehit Muhtar Mah.	Çorbacı Sokak	883
2012	Şehit Muhtar Mah.	Çorbacı Sokak	973
2013	Şehit Muhtar Mah.	Çorbacı Sokak	1.049
2005	Şehit Muhtar Mah.	Turan Caddesi	78
2006	Şehit Muhtar Mah.	Turan Caddesi	110
2007	Şehit Muhtar Mah.	Turan Caddesi	114
2008	Şehit Muhtar Mah.	Turan Caddesi	118
2009	Şehit Muhtar Mah.	Turan Caddesi	126
2010	Şehit Muhtar Mah.	Turan Caddesi	850
2011	Şehit Muhtar Mah.	Turan Caddesi	883
2012	Şehit Muhtar Mah.	Turan Caddesi	973
2013	Şehit Muhtar Mah.	Turan Caddesi	1.049
2005	Şehit Muhtar Mah.	Taksim Yağhanesi Sokak	47
2006	Şehit Muhtar Mah.	Taksim Yağhanesi Sokak	70
2007	Şehit Muhtar Mah.	Taksim Yağhanesi Sokak	73
2008	Şehit Muhtar Mah.	Taksim Yağhanesi Sokak	75
2009	Şehit Muhtar Mah.	Taksim Yağhanesi Sokak	80
2010	Şehit Muhtar Mah.	Taksim Yağhanesi Sokak	850
2011	Şehit Muhtar Mah.	Taksim Yağhanesi Sokak	883
2012	Şehit Muhtar Mah.	Taksim Yağhanesi Sokak	973
2013	Şehit Muhtar Mah.	Taksim Yağhanesi Sokak	1.049
2005	Şehit Muhtar Mah.	Altın Bakkal Sokak	47
2006	Şehit Muhtar Mah.	Altın Bakkal Sokak	70
2007	Şehit Muhtar Mah.	Altın Bakkal Sokak	73
2008	Şehit Muhtar Mah.	Altın Bakkal Sokak	75
2009	Şehit Muhtar Mah.	Altın Bakkal Sokak	80
2010	Şehit Muhtar Mah.	Altın Bakkal Sokak	850
2011	Şehit Muhtar Mah.	Altın Bakkal Sokak	883
2012	Şehit Muhtar Mah.	Altın Bakkal Sokak	973
2013	Şehit Muhtar Mah.	Altın Bakkal Sokak	1.049
2005	Şehit Muhtar Mah.	Cevza Sokak	31
2006	Şehit Muhtar Mah.	Cevza Sokak	60
2007	Şehit Muhtar Mah.	Cevza Sokak	62
2008	Şehit Muhtar Mah.	Cevza Sokak	65
2009	Şehit Muhtar Mah.	Cevza Sokak	68
2010	Şehit Muhtar Mah.	Cevza Sokak	850
2011	Şehit Muhtar Mah.	Cevza Sokak	883
2012	Şehit Muhtar Mah.	Cevza Sokak	973
2013	Şehit Muhtar Mah.	Cevza Sokak	1.049
2005	Şehit Muhtar Mah.	Doğramacı Şakir Sokak	31
2006	Şehit Muhtar Mah.	Doğramacı Şakir Sokak	50
2007	Şehit Muhtar Mah.	Doğramacı Şakir Sokak	52

2008	Şehit Muhtar Mah.	Doğramacı Şakir Sokak	54
2009	Şehit Muhtar Mah.	Doğramacı Şakir Sokak	57
2010	Şehit Muhtar Mah.	Doğramacı Şakir Sokak	850
2011	Şehit Muhtar Mah.	Doğramacı Şakir Sokak	883
2012	Şehit Muhtar Mah.	Doğramacı Şakir Sokak	973
2013	Şehit Muhtar Mah.	Doğramacı Şakir Sokak	1.049
2005	Şehit Muhtar Mah.	Hüseyin Ağa Kireçhane Sokak	31
2006	Şehit Muhtar Mah.	Hüseyin Ağa Kireçhane Sokak	45
2007	Şehit Muhtar Mah.	Hüseyin Ağa Kireçhane Sokak	47
2008	Şehit Muhtar Mah.	Hüseyin Ağa Kireçhane Sokak	48
2009	Şehit Muhtar Mah.	Hüseyin Ağa Kireçhane Sokak	51
2010	Şehit Muhtar Mah.	Hüseyin Ağa Kireçhane Sokak	850
2011	Şehit Muhtar Mah.	Hüseyin Ağa Kireçhane Sokak	883
2012	Şehit Muhtar Mah.	Hüseyin Ağa Kireçhane Sokak	973
2013	Şehit Muhtar Mah.	Hüseyin Ağa Kireçhane Sokak	1.049
2005	Şehit Muhtar Mah.	Basma Tulumba Sokak	47
2006	Şehit Muhtar Mah.	Basma Tulumba Sokak	70
2007	Şehit Muhtar Mah.	Basma Tulumba Sokak	73
2008	Şehit Muhtar Mah.	Basma Tulumba Sokak	75
2009	Şehit Muhtar Mah.	Basma Tulumba Sokak	80
2010	Şehit Muhtar Mah.	Basma Tulumba Sokak	850
2011	Şehit Muhtar Mah.	Basma Tulumba Sokak	883
2012	Şehit Muhtar Mah.	Basma Tulumba Sokak	973
2013	Şehit Muhtar Mah.	Basma Tulumba Sokak	1.049
2005	Şehit Muhtar Mah.	Nefti Sokak	31
2006	Şehit Muhtar Mah.	Nefti Sokak	50
2007	Şehit Muhtar Mah.	Nefti Sokak	52
2008	Şehit Muhtar Mah.	Nefti Sokak	54
2009	Şehit Muhtar Mah.	Nefti Sokak	57
2010	Şehit Muhtar Mah.	Nefti Sokak	850
2011	Şehit Muhtar Mah.	Nefti Sokak	883
2012	Şehit Muhtar Mah.	Nefti Sokak	973
2013	Şehit Muhtar Mah.	Nefti Sokak	1.049
2005	Şehit Muhtar Mah.	Feridiye Caddesi	125
2006	Şehit Muhtar Mah.	Feridiye Caddesi	200
2007	Şehit Muhtar Mah.	Feridiye Caddesi	208
2008	Şehit Muhtar Mah.	Feridiye Caddesi	215
2009	Şehit Muhtar Mah.	Feridiye Caddesi	228
2010	Şehit Muhtar Mah.	Feridiye Caddesi	2.550
2011	Şehit Muhtar Mah.	Feridiye Caddesi	2.648
2012	Şehit Muhtar Mah.	Feridiye Caddesi	2.920
2013	Şehit Muhtar Mah.	Feridiye Caddesi	3.148
2005	Şehit Muhtar Mah.	Yoğurtçu Faik Sokak	125
2006	Şehit Muhtar Mah.	Yoğurtçu Faik Sokak	200
2007	Şehit Muhtar Mah.	Yoğurtçu Faik Sokak	208

2008	Şehit Muhtar Mah.	Yoğurtçu Faik Sokak	215
2009	Şehit Muhtar Mah.	Yoğurtçu Faik Sokak	228
2010	Şehit Muhtar Mah.	Yoğurtçu Faik Sokak	2.550
2011	Şehit Muhtar Mah.	Yoğurtçu Faik Sokak	2.648
2012	Şehit Muhtar Mah.	Yoğurtçu Faik Sokak	2.920
2013	Şehit Muhtar Mah.	Yoğurtçu Faik Sokak	3.148
2005	Şehit Muhtar Mah.	Kapanca Sokak	31
2006	Şehit Muhtar Mah.	Kapanca Sokak	45
2007	Şehit Muhtar Mah.	Kapanca Sokak	47
2008	Şehit Muhtar Mah.	Kapanca Sokak	48
2009	Şehit Muhtar Mah.	Kapanca Sokak	51
2010	Şehit Muhtar Mah.	Kapanca Sokak	850
2011	Şehit Muhtar Mah.	Kapanca Sokak	883
2012	Şehit Muhtar Mah.	Kapanca Sokak	973
2013	Şehit Muhtar Mah.	Kapanca Sokak	1.049
2005	Şehit Muhtar Mah.	Fındık Sokak	31
2006	Şehit Muhtar Mah.	Fındık Sokak	45
2007	Şehit Muhtar Mah.	Fındık Sokak	47
2008	Şehit Muhtar Mah.	Fındık Sokak	48
2009	Şehit Muhtar Mah.	Fındık Sokak	51
2010	Şehit Muhtar Mah.	Fındık Sokak	850
2011	Şehit Muhtar Mah.	Fındık Sokak	883
2012	Şehit Muhtar Mah.	Fındık Sokak	973
2013	Şehit Muhtar Mah.	Fındık Sokak	1.049
2005	Şehit Muhtar Mah.	Eski Çeşme Sokak	47
2006	Şehit Muhtar Mah.	Eski Çeşme Sokak	70
2007	Şehit Muhtar Mah.	Eski Çeşme Sokak	73
2008	Şehit Muhtar Mah.	Eski Çeşme Sokak	75
2009	Şehit Muhtar Mah.	Eski Çeşme Sokak	80
2010	Şehit Muhtar Mah.	Eski Çeşme Sokak	850
2011	Şehit Muhtar Mah.	Eski Çeşme Sokak	883
2012	Şehit Muhtar Mah.	Eski Çeşme Sokak	973
2013	Şehit Muhtar Mah.	Eski Çeşme Sokak	1.049
2005	Şehit Muhtar Mah.	Tavla Sokak	47
2006	Şehit Muhtar Mah.	Tavla Sokak	65
2007	Şehit Muhtar Mah.	Tavla Sokak	68
2008	Şehit Muhtar Mah.	Tavla Sokak	70
2009	Şehit Muhtar Mah.	Tavla Sokak	74
2010	Şehit Muhtar Mah.	Tavla Sokak	850
2011	Şehit Muhtar Mah.	Tavla Sokak	883
2012	Şehit Muhtar Mah.	Tavla Sokak	973
2013	Şehit Muhtar Mah.	Tavla Sokak	1.049
2005	Şehit Muhtar Mah.	Mis Sokak	1.047
2006	Şehit Muhtar Mah.	Mis Sokak	1.600
2007	Şehit Muhtar Mah.	Mis Sokak	1.662

2008	Şehit Muhtar Mah.	Mis Sokak	1.722
2009	Şehit Muhtar Mah.	Mis Sokak	1.826
2010	Şehit Muhtar Mah.	Mis Sokak	12.750
2011	Şehit Muhtar Mah.	Mis Sokak	13.241
2012	Şehit Muhtar Mah.	Mis Sokak	14.599
2013	Şehit Muhtar Mah.	Mis Sokak	15.738
2005	Şehit Muhtar Mah.	İmam Adnan Sokak	1.047
2006	Şehit Muhtar Mah.	İmam Adnan Sokak	1.600
2007	Şehit Muhtar Mah.	İmam Adnan Sokak	1.662
2008	Şehit Muhtar Mah.	İmam Adnan Sokak	1.722
2009	Şehit Muhtar Mah.	İmam Adnan Sokak	1.826
2010	Şehit Muhtar Mah.	İmam Adnan Sokak	12.750
2011	Şehit Muhtar Mah.	İmam Adnan Sokak	13.241
2012	Şehit Muhtar Mah.	İmam Adnan Sokak	14.599
2013	Şehit Muhtar Mah.	İmam Adnan Sokak	15.738
2005	Şehit Muhtar Mah.	Bekar Sokak	516
2006	Şehit Muhtar Mah.	Bekar Sokak	1.000
2007	Şehit Muhtar Mah.	Bekar Sokak	1.039
2008	Şehit Muhtar Mah.	Bekar Sokak	1.076
2009	Şehit Muhtar Mah.	Bekar Sokak	1.141
2010	Şehit Muhtar Mah.	Bekar Sokak	8.500
2011	Şehit Muhtar Mah.	Bekar Sokak	8.827
2012	Şehit Muhtar Mah.	Bekar Sokak	9.733
2013	Şehit Muhtar Mah.	Bekar Sokak	10.492
2005	Şehit Muhtar Mah.	Zambak Sokak	734
2006	Şehit Muhtar Mah.	Zambak Sokak	1.100
2007	Şehit Muhtar Mah.	Zambak Sokak	1.143
2008	Şehit Muhtar Mah.	Zambak Sokak	1.184
2009	Şehit Muhtar Mah.	Zambak Sokak	1.255
2010	Şehit Muhtar Mah.	Zambak Sokak	8.500
2011	Şehit Muhtar Mah.	Zambak Sokak	8.827
2012	Şehit Muhtar Mah.	Zambak Sokak	9.733
2013	Şehit Muhtar Mah.	Zambak Sokak	10.492
2005	Şehit Muhtar Mah.	Ana Çeşmesi Sokak	266
2006	Şehit Muhtar Mah.	Ana Çeşmesi Sokak	500
2007	Şehit Muhtar Mah.	Ana Çeşmesi Sokak	520
2008	Şehit Muhtar Mah.	Ana Çeşmesi Sokak	538
2009	Şehit Muhtar Mah.	Ana Çeşmesi Sokak	570
2010	Şehit Muhtar Mah.	Ana Çeşmesi Sokak	6.000
2011	Şehit Muhtar Mah.	Ana Çeşmesi Sokak	6.231
2012	Şehit Muhtar Mah.	Ana Çeşmesi Sokak	6.870
2013	Şehit Muhtar Mah.	Ana Çeşmesi Sokak	7.406
2005	Şehit Muhtar Mah.	Süslü Saksı Sokak	422
2006	Şehit Muhtar Mah.	Süslü Saksı Sokak	700
2007	Şehit Muhtar Mah.	Süslü Saksı Sokak	727

2008	Şehit Muhtar Mah.	Süslü Saksı Sokak	753
2009	Şehit Muhtar Mah.	Süslü Saksı Sokak	799
2010	Şehit Muhtar Mah.	Süslü Saksı Sokak	6.000
2011	Şehit Muhtar Mah.	Süslü Saksı Sokak	6.231
2012	Şehit Muhtar Mah.	Süslü Saksı Sokak	6.870
2013	Şehit Muhtar Mah.	Süslü Saksı Sokak	7.406
2005	Şehit Muhtar Mah.	Nane Sokak	203
2006	Şehit Muhtar Mah.	Nane Sokak	500
2007	Şehit Muhtar Mah.	Nane Sokak	520
2008	Şehit Muhtar Mah.	Nane Sokak	538
2009	Şehit Muhtar Mah.	Nane Sokak	570
2010	Şehit Muhtar Mah.	Nane Sokak	6.000
2011	Şehit Muhtar Mah.	Nane Sokak	6.231
2012	Şehit Muhtar Mah.	Nane Sokak	6.870
2013	Şehit Muhtar Mah.	Nane Sokak	7.406
2005	Şehit Muhtar Mah.	Mahyacı Sokak	625
2006	Şehit Muhtar Mah.	Mahyacı Sokak	1.000
2007	Şehit Muhtar Mah.	Mahyacı Sokak	1.039
2008	Şehit Muhtar Mah.	Mahyacı Sokak	1.076
2009	Şehit Muhtar Mah.	Mahyacı Sokak	1.141
2010	Şehit Muhtar Mah.	Mahyacı Sokak	6.000
2011	Şehit Muhtar Mah.	Mahyacı Sokak	6.231
2012	Şehit Muhtar Mah.	Mahyacı Sokak	6.870
2013	Şehit Muhtar Mah.	Mahyacı Sokak	7.406
2005	Şehit Muhtar Mah.	Sakız Ağacı Caddesi	172
2006	Şehit Muhtar Mah.	Sakız Ağacı Caddesi	230
2007	Şehit Muhtar Mah.	Sakız Ağacı Caddesi	239
2008	Şehit Muhtar Mah.	Sakız Ağacı Caddesi	248
2009	Şehit Muhtar Mah.	Sakız Ağacı Caddesi	262
2010	Şehit Muhtar Mah.	Sakız Ağacı Caddesi	1.300
2011	Şehit Muhtar Mah.	Sakız Ağacı Caddesi	1.350
2012	Şehit Muhtar Mah.	Sakız Ağacı Caddesi	1.489
2013	Şehit Muhtar Mah.	Sakız Ağacı Caddesi	1.605
2005	Şehit Muhtar Mah.	İstiklal Caddesi	5.203
2006	Şehit Muhtar Mah.	İstiklal Caddesi	7.500
2007	Şehit Muhtar Mah.	İstiklal Caddesi	7.793
2008	Şehit Muhtar Mah.	İstiklal Caddesi	8.073
2009	Şehit Muhtar Mah.	İstiklal Caddesi	8.557
2010	Şehit Muhtar Mah.	İstiklal Caddesi	20.000
2011	Şehit Muhtar Mah.	İstiklal Caddesi	20.770
2012	Şehit Muhtar Mah.	İstiklal Caddesi	22.901
2013	Şehit Muhtar Mah.	İstiklal Caddesi	24.687
2005	Şehit Muhtar Mah.	Atif Yılmaz Caddesi	172
2006	Şehit Muhtar Mah.	Atif Yılmaz Caddesi	230
2007	Şehit Muhtar Mah.	Atif Yılmaz Caddesi	239

2008	Şehit Muhtar Mah.	Atif Yılmaz Caddesi	248
2009	Şehit Muhtar Mah.	Atif Yılmaz Caddesi	262
2010	Şehit Muhtar Mah.	Atif Yılmaz Caddesi	4.250
2011	Şehit Muhtar Mah.	Atif Yılmaz Caddesi	4.414
2012	Şehit Muhtar Mah.	Atif Yılmaz Caddesi	4.866
2013	Şehit Muhtar Mah.	Atif Yılmaz Caddesi	5.246
2005	Çukur Mah.	Mermer Sokak	62
2006	Çukur Mah.	Mermer Sokak	100
2007	Çukur Mah.	Mermer Sokak	104
2008	Çukur Mah.	Mermer Sokak	108
2009	Çukur Mah.	Mermer Sokak	114
2010	Çukur Mah.	Mermer Sokak	750
2011	Çukur Mah.	Mermer Sokak	779
2012	Çukur Mah.	Mermer Sokak	859
2013	Çukur Mah.	Mermer Sokak	926
2005	Çukur Mah.	Budak Sokak	62
2006	Çukur Mah.	Budak Sokak	90
2007	Çukur Mah.	Budak Sokak	94
2008	Çukur Mah.	Budak Sokak	97
2009	Çukur Mah.	Budak Sokak	103
2010	Çukur Mah.	Budak Sokak	680
2011	Çukur Mah.	Budak Sokak	706
2012	Çukur Mah.	Budak Sokak	779
2013	Çukur Mah.	Budak Sokak	839
2005	Çukur Mah.	Karanlık Bakkal Sokak	62
2006	Çukur Mah.	Karanlık Bakkal Sokak	100
2007	Çukur Mah.	Karanlık Bakkal Sokak	104
2008	Çukur Mah.	Karanlık Bakkal Sokak	108
2009	Çukur Mah.	Karanlık Bakkal Sokak	114
2010	Çukur Mah.	Karanlık Bakkal Sokak	680
2011	Çukur Mah.	Karanlık Bakkal Sokak	706
2012	Çukur Mah.	Karanlık Bakkal Sokak	779
2013	Çukur Mah.	Karanlık Bakkal Sokak	839
2005	Çukur Mah.	Fıçıcı Abdi Sokak	62
2006	Çukur Mah.	Fıçıcı Abdi Sokak	100
2007	Çukur Mah.	Fıçıcı Abdi Sokak	104
2008	Çukur Mah.	Fıçıcı Abdi Sokak	108
2009	Çukur Mah.	Fıçıcı Abdi Sokak	114
2010	Çukur Mah.	Fıçıcı Abdi Sokak	750
2011	Çukur Mah.	Fıçıcı Abdi Sokak	779
2012	Çukur Mah.	Fıçıcı Abdi Sokak	859
2013	Çukur Mah.	Fıçıcı Abdi Sokak	926
2005	Çukur Mah.	Berber Şahin Sokak	62
2006	Çukur Mah.	Berber Şahin Sokak	100
2007	Çukur Mah.	Berber Şahin Sokak	104

2008	Çukur Mah.	Berber Şahin Sokak	108
2009	Çukur Mah.	Berber Şahin Sokak	114
2010	Çukur Mah.	Berber Şahin Sokak	765
2011	Çukur Mah.	Berber Şahin Sokak	794
2012	Çukur Mah.	Berber Şahin Sokak	876
2013	Çukur Mah.	Berber Şahin Sokak	944
2005	Çukur Mah.	Babacan Sokak	62
2006	Çukur Mah.	Babacan Sokak	90
2007	Çukur Mah.	Babacan Sokak	94
2008	Çukur Mah.	Babacan Sokak	97
2009	Çukur Mah.	Babacan Sokak	103
2010	Çukur Mah.	Babacan Sokak	680
2011	Çukur Mah.	Babacan Sokak	706
2012	Çukur Mah.	Babacan Sokak	779
2013	Çukur Mah.	Babacan Sokak	839
2005	Çukur Mah.	Yeniçeri Adası Sokak	62
2006	Çukur Mah.	Yeniçeri Adası Sokak	100
2007	Çukur Mah.	Yeniçeri Adası Sokak	104
2008	Çukur Mah.	Yeniçeri Adası Sokak	108
2009	Çukur Mah.	Yeniçeri Adası Sokak	114
2010	Çukur Mah.	Yeniçeri Adası Sokak	750
2011	Çukur Mah.	Yeniçeri Adası Sokak	779
2012	Çukur Mah.	Yeniçeri Adası Sokak	859
2013	Çukur Mah.	Yeniçeri Adası Sokak	926
2005	Çukur Mah.	Feza Sokak	62
2006	Çukur Mah.	Feza Sokak	100
2007	Çukur Mah.	Feza Sokak	104
2008	Çukur Mah.	Feza Sokak	108
2009	Çukur Mah.	Feza Sokak	114
2010	Çukur Mah.	Feza Sokak	750
2011	Çukur Mah.	Feza Sokak	779
2012	Çukur Mah.	Feza Sokak	859
2013	Çukur Mah.	Feza Sokak	926
2005	Çukur Mah.	Kamer Bostan Sokak	47
2006	Çukur Mah.	Kamer Bostan Sokak	70
2007	Çukur Mah.	Kamer Bostan Sokak	73
2008	Çukur Mah.	Kamer Bostan Sokak	75
2009	Çukur Mah.	Kamer Bostan Sokak	80
2010	Çukur Mah.	Kamer Bostan Sokak	600
2011	Çukur Mah.	Kamer Bostan Sokak	623
2012	Çukur Mah.	Kamer Bostan Sokak	687
2013	Çukur Mah.	Kamer Bostan Sokak	741
2005	Çukur Mah.	Kadın Çıkmazı	47
2006	Çukur Mah.	Kadın Çıkmazı	60
2007	Çukur Mah.	Kadın Çıkmazı	62

2008	Çukur Mah.	Kadın Çıkmazı	65
2009	Çukur Mah.	Kadın Çıkmazı	68
2010	Çukur Mah.	Kadın Çıkmazı	500
2011	Çukur Mah.	Kadın Çıkmazı	519
2012	Çukur Mah.	Kadın Çıkmazı	573
2013	Çukur Mah.	Kadın Çıkmazı	617
2005	Çukur Mah.	Şehit Nevres Sokak	62
2006	Çukur Mah.	Şehit Nevres Sokak	100
2007	Çukur Mah.	Şehit Nevres Sokak	104
2008	Çukur Mah.	Şehit Nevres Sokak	108
2009	Çukur Mah.	Şehit Nevres Sokak	114
2010	Çukur Mah.	Şehit Nevres Sokak	750
2011	Çukur Mah.	Şehit Nevres Sokak	779
2012	Çukur Mah.	Şehit Nevres Sokak	859
2013	Çukur Mah.	Şehit Nevres Sokak	926
2005	Çukur Mah.	Geniş Yokuşu	62
2006	Çukur Mah.	Geniş Yokuşu	100
2007	Çukur Mah.	Geniş Yokuşu	104
2008	Çukur Mah.	Geniş Yokuşu	108
2009	Çukur Mah.	Geniş Yokuşu	114
2010	Çukur Mah.	Geniş Yokuşu	750
2011	Çukur Mah.	Geniş Yokuşu	779
2012	Çukur Mah.	Geniş Yokuşu	859
2013	Çukur Mah.	Geniş Yokuşu	926
2005	Çukur Mah.	Tek Kuyulu Sokak	62
2006	Çukur Mah.	Tek Kuyulu Sokak	100
2007	Çukur Mah.	Tek Kuyulu Sokak	104
2008	Çukur Mah.	Tek Kuyulu Sokak	108
2009	Çukur Mah.	Tek Kuyulu Sokak	114
2010	Çukur Mah.	Tek Kuyulu Sokak	750
2011	Çukur Mah.	Tek Kuyulu Sokak	779
2012	Çukur Mah.	Tek Kuyulu Sokak	859
2013	Çukur Mah.	Tek Kuyulu Sokak	926
2005	Çukur Mah.	Demirbaş Sokak	94
2006	Çukur Mah.	Demirbaş Sokak	180
2007	Çukur Mah.	Demirbaş Sokak	187
2008	Çukur Mah.	Demirbaş Sokak	194
2009	Çukur Mah.	Demirbaş Sokak	205
2010	Çukur Mah.	Demirbaş Sokak	1.200
2011	Çukur Mah.	Demirbaş Sokak	1.246
2012	Çukur Mah.	Demirbaş Sokak	1.374
2013	Çukur Mah.	Demirbaş Sokak	1.481
2005	Çukur Mah.	Kalyoncu Kulluğu Cad.	266
2006	Çukur Mah.	Kalyoncu Kulluğu Cad.	400
2007	Çukur Mah.	Kalyoncu Kulluğu Cad.	416

2008	Çukur Mah.	Kalyoncu Kulluğu Cad.	431
2009	Çukur Mah.	Kalyoncu Kulluğu Cad.	456
2010	Çukur Mah.	Kalyoncu Kulluğu Cad.	1.600
2011	Çukur Mah.	Kalyoncu Kulluğu Cad.	1.662
2012	Çukur Mah.	Kalyoncu Kulluğu Cad.	1.832
2013	Çukur Mah.	Kalyoncu Kulluğu Cad.	1.975

2005	HÜSEYİNAĞA MAH.	İSTİKLAL CADDESİ	5.202,76
2006	HÜSEYİNAĞA MAH.	İSTİKLAL CADDESİ	7.500,00
2007	HÜSEYİNAĞA MAH.	İSTİKLAL CADDESİ	7.792,50
2008	HÜSEYİNAĞA MAH.	İSTİKLAL CADDESİ	8.073,03
2009	HÜSEYİNAĞA MAH.	İSTİKLAL CADDESİ	8.557,41
2010	HÜSEYİNAĞA MAH.	İSTİKLAL CADDESİ	20.000,00
2011	HÜSEYİNAĞA MAH.	İSTİKLAL CADDESİ	20.770,00
2012	HÜSEYİNAĞA MAH.	İSTİKLAL CADDESİ	22.901,01
2013	HÜSEYİNAĞA MAH.	İSTİKLAL CADDESİ	24.687,29

2005	HÜSEYİNAĞA MAH.	YEŞİLÇAM SOKAĞI	312,48
2006	HÜSEYİNAĞA MAH.	YEŞİLÇAM SOKAĞI	500
2007	HÜSEYİNAĞA MAH.	YEŞİLÇAM SOKAĞI	519,5
2008	HÜSEYİNAĞA MAH.	YEŞİLÇAM SOKAĞI	538,2
2009	HÜSEYİNAĞA MAH.	YEŞİLÇAM SOKAĞI	570,49
2010	HÜSEYİNAĞA MAH.	YEŞİLÇAM SOKAĞI	6.800,00
2011	HÜSEYİNAĞA MAH.	YEŞİLÇAM SOKAĞI	7.061,80
2012	HÜSEYİNAĞA MAH.	YEŞİLÇAM SOKAĞI	7.786,35
2013	HÜSEYİNAĞA MAH.	YEŞİLÇAM SOKAĞI	8.393,69

2005	HÜSEYİNAĞA MAH.	TARLABAŞI BULVARI	1.046,80
2006	HÜSEYİNAĞA MAH.	TARLABAŞI BULVARI	1.500,00
2007	HÜSEYİNAĞA MAH.	TARLABAŞI BULVARI	1.558,50
2008	HÜSEYİNAĞA MAH.	TARLABAŞI BULVARI	1.614,61
2009	HÜSEYİNAĞA MAH.	TARLABAŞI BULVARI	1.711,48
2010	HÜSEYİNAĞA MAH.	TARLABAŞI BULVARI	4.500,00
2011	HÜSEYİNAĞA MAH.	TARLABAŞI BULVARI	4.673,25
2012	HÜSEYİNAĞA MAH.	TARLABAŞI BULVARI	5.152,73
2013	HÜSEYİNAĞA MAH.	TARLABAŞI BULVARI	5.554,64

2005	HÜSEYİNAĞA MAH.	HALAS SOKAĞI	359,35
2006	HÜSEYİNAĞA MAH.	HALAS SOKAĞI	520
2007	HÜSEYİNAĞA MAH.	HALAS SOKAĞI	540,28
2008	HÜSEYİNAĞA MAH.	HALAS SOKAĞI	559,73
2009	HÜSEYİNAĞA MAH.	HALAS SOKAĞI	593,31

2010	HÜSEYİNAĞA MAH.	HALAS SOKAĞI	6.000,00
2011	HÜSEYİNAĞA MAH.	HALAS SOKAĞI	6.231,00
2012	HÜSEYİNAĞA MAH.	HALAS SOKAĞI	6.870,31
2013	HÜSEYİNAĞA MAH.	HALAS SOKAĞI	7.406,19

2005	HÜSEYİNAĞA MAH.	BALO SOKAĞI	359,35
2006	HÜSEYİNAĞA MAH.	BALO SOKAĞI	520
2007	HÜSEYİNAĞA MAH.	BALO SOKAĞI	540,28
2008	HÜSEYİNAĞA MAH.	BALO SOKAĞI	559,73
2009	HÜSEYİNAĞA MAH.	BALO SOKAĞI	593,31
2010	HÜSEYİNAĞA MAH.	BALO SOKAĞI	7.250,00
2011	HÜSEYİNAĞA MAH.	BALO SOKAĞI	7.529,13
2012	HÜSEYİNAĞA MAH.	BALO SOKAĞI	8.301,62
2013	HÜSEYİNAĞA MAH.	BALO SOKAĞI	8.949,15

2005	Hüseyin Ağa Mah.	Kalyoncu Kulluğu Caddesi	359
2006	Hüseyin Ağa Mah.	Kalyoncu Kulluğu Caddesi	420
2007	Hüseyin Ağa Mah.	Kalyoncu Kulluğu Caddesi	436
2008	Hüseyin Ağa Mah.	Kalyoncu Kulluğu Caddesi	452
2009	Hüseyin Ağa Mah.	Kalyoncu Kulluğu Caddesi	479
2010	Hüseyin Ağa Mah.	Kalyoncu Kulluğu Caddesi	1.600
2011	Hüseyin Ağa Mah.	Kalyoncu Kulluğu Caddesi	1.662
2012	Hüseyin Ağa Mah.	Kalyoncu Kulluğu Caddesi	1.832
2013	Hüseyin Ağa Mah.	Kalyoncu Kulluğu Caddesi	1.975
2005	Hüseyin Ağa Mah.	Ömer Hayyam Caddesi	2.550
2006	Hüseyin Ağa Mah.	Ömer Hayyam Caddesi	2.648
2007	Hüseyin Ağa Mah.	Ömer Hayyam Caddesi	2.920
2008	Hüseyin Ağa Mah.	Ömer Hayyam Caddesi	3.148
2005	Hüseyin Ağa Mah.	Toprak Lüle Sokağı	141
2006	Hüseyin Ağa Mah.	Toprak Lüle Sokağı	210
2007	Hüseyin Ağa Mah.	Toprak Lüle Sokağı	218
2008	Hüseyin Ağa Mah.	Toprak Lüle Sokağı	226
2009	Hüseyin Ağa Mah.	Toprak Lüle Sokağı	240
2010	Hüseyin Ağa Mah.	Toprak Lüle Sokağı	3.400
2011	Hüseyin Ağa Mah.	Toprak Lüle Sokağı	3.531
2012	Hüseyin Ağa Mah.	Toprak Lüle Sokağı	3.893
2013	Hüseyin Ağa Mah.	Toprak Lüle Sokağı	4.197
2005	Hüseyin Ağa Mah.	Sakızağacı Caddesi	172
2006	Hüseyin Ağa Mah.	Sakızağacı Caddesi	230
2007	Hüseyin Ağa Mah.	Sakızağacı Caddesi	239
2008	Hüseyin Ağa Mah.	Sakızağacı Caddesi	248
2009	Hüseyin Ağa Mah.	Sakızağacı Caddesi	262
2010	Hüseyin Ağa Mah.	Sakızağacı Caddesi	1.300
2011	Hüseyin Ağa Mah.	Sakızağacı Caddesi	1.350
2012	Hüseyin Ağa Mah.	Sakızağacı Caddesi	1.489

2013	Hüseyin Ağa Mah.	Sakızağacı Caddesi	1.605
2005	Hüseyin Ağa Mah.	Küçük Bayram Sokağı	312
2006	Hüseyin Ağa Mah.	Küçük Bayram Sokağı	450
2007	Hüseyin Ağa Mah.	Küçük Bayram Sokağı	468
2008	Hüseyin Ağa Mah.	Küçük Bayram Sokağı	484
2009	Hüseyin Ağa Mah.	Küçük Bayram Sokağı	513
2010	Hüseyin Ağa Mah.	Küçük Bayram Sokağı	3.800
2011	Hüseyin Ağa Mah.	Küçük Bayram Sokağı	3.946
2012	Hüseyin Ağa Mah.	Küçük Bayram Sokağı	4.351
2013	Hüseyin Ağa Mah.	Küçük Bayram Sokağı	4.691
2005	Hüseyin Ağa Mah.	Büyük Bayram Sokağı	312
2006	Hüseyin Ağa Mah.	Büyük Bayram Sokağı	450
2007	Hüseyin Ağa Mah.	Büyük Bayram Sokağı	468
2008	Hüseyin Ağa Mah.	Büyük Bayram Sokağı	484
2009	Hüseyin Ağa Mah.	Büyük Bayram Sokağı	513
2010	Hüseyin Ağa Mah.	Büyük Bayram Sokağı	3.800
2011	Hüseyin Ağa Mah.	Büyük Bayram Sokağı	3.946
2012	Hüseyin Ağa Mah.	Büyük Bayram Sokağı	4.351
2013	Hüseyin Ağa Mah.	Büyük Bayram Sokağı	4.691
2005	Hüseyin Ağa Mah.	Solakzade Sokağı	234
2006	Hüseyin Ağa Mah.	Solakzade Sokağı	350
2007	Hüseyin Ağa Mah.	Solakzade Sokağı	364
2008	Hüseyin Ağa Mah.	Solakzade Sokağı	377
2009	Hüseyin Ağa Mah.	Solakzade Sokağı	399
2010	Hüseyin Ağa Mah.	Solakzade Sokağı	3.800
2011	Hüseyin Ağa Mah.	Solakzade Sokağı	3.946
2012	Hüseyin Ağa Mah.	Solakzade Sokağı	4.351
2013	Hüseyin Ağa Mah.	Solakzade Sokağı	4.691
2005	Hüseyin Ağa Mah.	Ekrem Tur Sokağı	203
2006	Hüseyin Ağa Mah.	Ekrem Tur Sokağı	300
2007	Hüseyin Ağa Mah.	Ekrem Tur Sokağı	312
2008	Hüseyin Ağa Mah.	Ekrem Tur Sokağı	323
2009	Hüseyin Ağa Mah.	Ekrem Tur Sokağı	342
2010	Hüseyin Ağa Mah.	Ekrem Tur Sokağı	3.400
2011	Hüseyin Ağa Mah.	Ekrem Tur Sokağı	3.531
2012	Hüseyin Ağa Mah.	Ekrem Tur Sokağı	3.893
2013	Hüseyin Ağa Mah.	Ekrem Tur Sokağı	4.197
2005	Hüseyin Ağa Mah.	Topçekenler Sokağı	109
2006	Hüseyin Ağa Mah.	Topçekenler Sokağı	180
2007	Hüseyin Ağa Mah.	Topçekenler Sokağı	187
2008	Hüseyin Ağa Mah.	Topçekenler Sokağı	194
2009	Hüseyin Ağa Mah.	Topçekenler Sokağı	205
2010	Hüseyin Ağa Mah.	Topçekenler Sokağı	3.400
2011	Hüseyin Ağa Mah.	Topçekenler Sokağı	3.531
2012	Hüseyin Ağa Mah.	Topçekenler Sokağı	3.893
2013	Hüseyin Ağa Mah.	Topçekenler Sokağı	4.197
2005	Hüseyin Ağa Mah.	Hamalbaş Caddesi	328
2006	Hüseyin Ağa Mah.	Hamalbaş Caddesi	400
2007	Hüseyin Ağa Mah.	Hamalbaş Caddesi	416
2008	Hüseyin Ağa Mah.	Hamalbaş Caddesi	431

2009	Hüseyin Ağa Mah.	Hamalbaşı Caddesi	456
2010	Hüseyin Ağa Mah.	Hamalbaşı Caddesi	4.250
2011	Hüseyin Ağa Mah.	Hamalbaşı Caddesi	4.414
2012	Hüseyin Ağa Mah.	Hamalbaşı Caddesi	4.866
2013	Hüseyin Ağa Mah.	Hamalbaşı Caddesi	5.246
2005	Hüseyin Ağa Mah.	Dudu Odaları Sokağı	516
2006	Hüseyin Ağa Mah.	Dudu Odaları Sokağı	750
2007	Hüseyin Ağa Mah.	Dudu Odaları Sokağı	779
2008	Hüseyin Ağa Mah.	Dudu Odaları Sokağı	807
2009	Hüseyin Ağa Mah.	Dudu Odaları Sokağı	856
2010	Hüseyin Ağa Mah.	Dudu Odaları Sokağı	6.800
2011	Hüseyin Ağa Mah.	Dudu Odaları Sokağı	7.062
2012	Hüseyin Ağa Mah.	Dudu Odaları Sokağı	7.786
2013	Hüseyin Ağa Mah.	Dudu Odaları Sokağı	8.394
2005	Hüseyin Ağa Mah.	Sahne Sokağı	2.609
2006	Hüseyin Ağa Mah.	Sahne Sokağı	3.800
2007	Hüseyin Ağa Mah.	Sahne Sokağı	3.948
2008	Hüseyin Ağa Mah.	Sahne Sokağı	4.090
2009	Hüseyin Ağa Mah.	Sahne Sokağı	4.336
2010	Hüseyin Ağa Mah.	Sahne Sokağı	14.500
2011	Hüseyin Ağa Mah.	Sahne Sokağı	15.058
2012	Hüseyin Ağa Mah.	Sahne Sokağı	16.603
2013	Hüseyin Ağa Mah.	Sahne Sokağı	17.898
2005	Hüseyin Ağa Mah.	Nevizade Sokağı	625
2006	Hüseyin Ağa Mah.	Nevizade Sokağı	1.100
2007	Hüseyin Ağa Mah.	Nevizade Sokağı	1.143
2008	Hüseyin Ağa Mah.	Nevizade Sokağı	1.184
2009	Hüseyin Ağa Mah.	Nevizade Sokağı	1.255
2010	Hüseyin Ağa Mah.	Nevizade Sokağı	6.000
2011	Hüseyin Ağa Mah.	Nevizade Sokağı	6.231
2012	Hüseyin Ağa Mah.	Nevizade Sokağı	6.870
2013	Hüseyin Ağa Mah.	Nevizade Sokağı	7.406
2005	Hüseyin Ağa Mah.	Kameriye Sokağı	516
2006	Hüseyin Ağa Mah.	Kameriye Sokağı	750
2007	Hüseyin Ağa Mah.	Kameriye Sokağı	779
2008	Hüseyin Ağa Mah.	Kameriye Sokağı	807
2009	Hüseyin Ağa Mah.	Kameriye Sokağı	856
2010	Hüseyin Ağa Mah.	Kameriye Sokağı	3.400
2011	Hüseyin Ağa Mah.	Kameriye Sokağı	3.531
2012	Hüseyin Ağa Mah.	Kameriye Sokağı	3.893
2013	Hüseyin Ağa Mah.	Kameriye Sokağı	4.197
2005	Hüseyin Ağa Mah.	Meşrutiyet Cad.	1.453
2006	Hüseyin Ağa Mah.	Meşrutiyet Cad.	1.860
2007	Hüseyin Ağa Mah.	Meşrutiyet Cad.	1.933
2008	Hüseyin Ağa Mah.	Meşrutiyet Cad.	2.002
2009	Hüseyin Ağa Mah.	Meşrutiyet Cad.	2.122
2010	Hüseyin Ağa Mah.	Meşrutiyet Cad.	11.900
2011	Hüseyin Ağa Mah.	Meşrutiyet Cad.	12.358
2012	Hüseyin Ağa Mah.	Meşrutiyet Cad.	13.626
2013	Hüseyin Ağa Mah.	Meşrutiyet Cad.	14.689

2005	Hüseyin Ağa Mah.	Kilit Sokağı	156
2006	Hüseyin Ağa Mah.	Kilit Sokağı	250
2007	Hüseyin Ağa Mah.	Kilit Sokağı	260
2008	Hüseyin Ağa Mah.	Kilit Sokağı	269
2009	Hüseyin Ağa Mah.	Kilit Sokağı	285
2010	Hüseyin Ağa Mah.	Kilit Sokağı	2.500
2011	Hüseyin Ağa Mah.	Kilit Sokağı	2.596
2012	Hüseyin Ağa Mah.	Kilit Sokağı	2.863
2013	Hüseyin Ağa Mah.	Kilit Sokağı	3.086
2005	Hüseyin Ağa Mah.	Sait Paşa Geçidi Sokağı	2.609
2006	Hüseyin Ağa Mah.	Sait Paşa Geçidi Sokağı	3.800
2007	Hüseyin Ağa Mah.	Sait Paşa Geçidi Sokağı	3.948
2008	Hüseyin Ağa Mah.	Sait Paşa Geçidi Sokağı	4.090
2009	Hüseyin Ağa Mah.	Sait Paşa Geçidi Sokağı	4.336
2010	Hüseyin Ağa Mah.	Sait Paşa Geçidi Sokağı	14.500
2011	Hüseyin Ağa Mah.	Sait Paşa Geçidi Sokağı	15.058
2012	Hüseyin Ağa Mah.	Sait Paşa Geçidi Sokağı	16.603
2013	Hüseyin Ağa Mah.	Sait Paşa Geçidi Sokağı	17.898
2005	Hüseyin Ağa Mah.	DUDULAR ÇIKMAZI	516
2006	Hüseyin Ağa Mah.	DUDULAR ÇIKMAZI	750
2007	Hüseyin Ağa Mah.	DUDULAR ÇIKMAZI	779
2008	Hüseyin Ağa Mah.	DUDULAR ÇIKMAZI	807
2009	Hüseyin Ağa Mah.	DUDULAR ÇIKMAZI	856
2010	Hüseyin Ağa Mah.	DUDULAR ÇIKMAZI	3.000
2011	Hüseyin Ağa Mah.	DUDULAR ÇIKMAZI	3.116
2012	Hüseyin Ağa Mah.	DUDULAR ÇIKMAZI	3.435
2013	Hüseyin Ağa Mah.	DUDULAR ÇIKMAZI	3.703
2005	Hüseyin Ağa Mah.	Aynalı Pasajı Sokağı	625
2006	Hüseyin Ağa Mah.	Aynalı Pasajı Sokağı	1.000
2007	Hüseyin Ağa Mah.	Aynalı Pasajı Sokağı	1.039
2008	Hüseyin Ağa Mah.	Aynalı Pasajı Sokağı	1.076
2009	Hüseyin Ağa Mah.	Aynalı Pasajı Sokağı	1.141
2010	Hüseyin Ağa Mah.	Aynalı Pasajı Sokağı	6.000
2011	Hüseyin Ağa Mah.	Aynalı Pasajı Sokağı	6.231
2012	Hüseyin Ağa Mah.	Aynalı Pasajı Sokağı	6.870
2013	Hüseyin Ağa Mah.	Aynalı Pasajı Sokağı	7.406
2005	Hüseyin Ağa Mah.	Atıf Yılmaz Caddesi	172
2006	Hüseyin Ağa Mah.	Atıf Yılmaz Caddesi	230
2007	Hüseyin Ağa Mah.	Atıf Yılmaz Caddesi	239
2008	Hüseyin Ağa Mah.	Atıf Yılmaz Caddesi	248
2009	Hüseyin Ağa Mah.	Atıf Yılmaz Caddesi	262
2010	Hüseyin Ağa Mah.	Atıf Yılmaz Caddesi	4.250
2011	Hüseyin Ağa Mah.	Atıf Yılmaz Caddesi	4.414
2012	Hüseyin Ağa Mah.	Atıf Yılmaz Caddesi	4.866
2013	Hüseyin Ağa Mah.	Atıf Yılmaz Caddesi	5.246
2005	Hüseyin Ağa Mah.	Kamer Hatun Caddesi	359
2006	Hüseyin Ağa Mah.	Kamer Hatun Caddesi	420
2007	Hüseyin Ağa Mah.	Kamer Hatun Caddesi	436
2008	Hüseyin Ağa Mah.	Kamer Hatun Caddesi	452
2009	Hüseyin Ağa Mah.	Kamer Hatun Caddesi	479

2010	Hüseyin Ağa Mah.	Kamer Hatun Caddesi	2.500
2011	Hüseyin Ağa Mah.	Kamer Hatun Caddesi	2.596
2012	Hüseyin Ağa Mah.	Kamer Hatun Caddesi	2.863
2013	Hüseyin Ağa Mah.	Kamer Hatun Caddesi	3.086

2005	BÜLBÜL MAH.	Irmak Cad.	187
2006	BÜLBÜL MAH.	Irmak Cad.	270
2007	BÜLBÜL MAH.	Irmak Cad.	281
2008	BÜLBÜL MAH.	Irmak Cad.	291
2009	BÜLBÜL MAH.	Irmak Cad.	308
2010	BÜLBÜL MAH.	Irmak Cad.	2.550
2011	BÜLBÜL MAH.	Irmak Cad.	2.648
2012	BÜLBÜL MAH.	Irmak Cad.	2.920
2013	BÜLBÜL MAH.	Irmak Cad.	3.148
2005	BÜLBÜL MAH.	Farabi Sokak	47
2006	BÜLBÜL MAH.	Farabi Sokak	70
2007	BÜLBÜL MAH.	Farabi Sokak	73
2008	BÜLBÜL MAH.	Farabi Sokak	75
2009	BÜLBÜL MAH.	Farabi Sokak	80
2010	BÜLBÜL MAH.	Farabi Sokak	600
2011	BÜLBÜL MAH.	Farabi Sokak	623
2012	BÜLBÜL MAH.	Farabi Sokak	687
2013	BÜLBÜL MAH.	Farabi Sokak	741
2005	BÜLBÜL MAH.	Taksim Çeşmesi Sk.	31
2006	BÜLBÜL MAH.	Taksim Çeşmesi Sk.	45
2007	BÜLBÜL MAH.	Taksim Çeşmesi Sk.	47
2008	BÜLBÜL MAH.	Taksim Çeşmesi Sk.	48
2009	BÜLBÜL MAH.	Taksim Çeşmesi Sk.	51
2010	BÜLBÜL MAH.	Taksim Çeşmesi Sk.	400
2011	BÜLBÜL MAH.	Taksim Çeşmesi Sk.	415
2012	BÜLBÜL MAH.	Taksim Çeşmesi Sk.	458
2013	BÜLBÜL MAH.	Taksim Çeşmesi Sk.	494
2005	BÜLBÜL MAH.	Aşıklar Sokağı	47
2006	BÜLBÜL MAH.	Aşıklar Sokağı	60
2007	BÜLBÜL MAH.	Aşıklar Sokağı	62
2008	BÜLBÜL MAH.	Aşıklar Sokağı	65
2009	BÜLBÜL MAH.	Aşıklar Sokağı	68
2010	BÜLBÜL MAH.	Aşıklar Sokağı	500
2011	BÜLBÜL MAH.	Aşıklar Sokağı	519
2012	BÜLBÜL MAH.	Aşıklar Sokağı	573
2013	BÜLBÜL MAH.	Aşıklar Sokağı	617
2005	BÜLBÜL MAH.	Turan Caddesi	78
2006	BÜLBÜL MAH.	Turan Caddesi	110
2007	BÜLBÜL MAH.	Turan Caddesi	114
2008	BÜLBÜL MAH.	Turan Caddesi	118
2009	BÜLBÜL MAH.	Turan Caddesi	126
2010	BÜLBÜL MAH.	Turan Caddesi	850
2011	BÜLBÜL MAH.	Turan Caddesi	883
2012	BÜLBÜL MAH.	Turan Caddesi	973

2013	BÜLBÜL MAH.	Turan Caddesi	1.049
2005	BÜLBÜL MAH.	Hüseyin Ağa Kireçhane Sokağı	31
2006	BÜLBÜL MAH.	Hüseyin Ağa Kireçhane Sokağı	45
2007	BÜLBÜL MAH.	Hüseyin Ağa Kireçhane Sokağı	47
2008	BÜLBÜL MAH.	Hüseyin Ağa Kireçhane Sokağı	48
2009	BÜLBÜL MAH.	Hüseyin Ağa Kireçhane Sokağı	51
2010	BÜLBÜL MAH.	Hüseyin Ağa Kireçhane Sokağı	400
2011	BÜLBÜL MAH.	Hüseyin Ağa Kireçhane Sokağı	415
2012	BÜLBÜL MAH.	Hüseyin Ağa Kireçhane Sokağı	458
2013	BÜLBÜL MAH.	Hüseyin Ağa Kireçhane Sokağı	494
2005	BÜLBÜL MAH.	Kapanca Sokağı	31
2006	BÜLBÜL MAH.	Kapanca Sokağı	45
2007	BÜLBÜL MAH.	Kapanca Sokağı	47
2008	BÜLBÜL MAH.	Kapanca Sokağı	48
2009	BÜLBÜL MAH.	Kapanca Sokağı	51
2010	BÜLBÜL MAH.	Kapanca Sokağı	400
2011	BÜLBÜL MAH.	Kapanca Sokağı	415
2012	BÜLBÜL MAH.	Kapanca Sokağı	458
2013	BÜLBÜL MAH.	Kapanca Sokağı	494
2005	BÜLBÜL MAH.	Karaca Sokağı	62
2006	BÜLBÜL MAH.	Karaca Sokağı	110
2007	BÜLBÜL MAH.	Karaca Sokağı	114
2008	BÜLBÜL MAH.	Karaca Sokağı	118
2009	BÜLBÜL MAH.	Karaca Sokağı	126
2010	BÜLBÜL MAH.	Karaca Sokağı	850
2011	BÜLBÜL MAH.	Karaca Sokağı	883
2012	BÜLBÜL MAH.	Karaca Sokağı	973
2013	BÜLBÜL MAH.	Karaca Sokağı	1.049
2005	BÜLBÜL MAH.	Keresteci Recep Sokağı	31
2006	BÜLBÜL MAH.	Keresteci Recep Sokağı	45
2007	BÜLBÜL MAH.	Keresteci Recep Sokağı	47
2008	BÜLBÜL MAH.	Keresteci Recep Sokağı	48
2009	BÜLBÜL MAH.	Keresteci Recep Sokağı	51
2010	BÜLBÜL MAH.	Keresteci Recep Sokağı	400
2011	BÜLBÜL MAH.	Keresteci Recep Sokağı	415
2012	BÜLBÜL MAH.	Keresteci Recep Sokağı	458
2013	BÜLBÜL MAH.	Keresteci Recep Sokağı	494
2005	BÜLBÜL MAH.	Fındık Sokağı	31
2006	BÜLBÜL MAH.	Fındık Sokağı	45
2007	BÜLBÜL MAH.	Fındık Sokağı	47
2008	BÜLBÜL MAH.	Fındık Sokağı	48
2009	BÜLBÜL MAH.	Fındık Sokağı	51
2010	BÜLBÜL MAH.	Fındık Sokağı	400

2011	BÜLBÜL MAH.	Fındık Sokağı	415
2012	BÜLBÜL MAH.	Fındık Sokağı	458
2013	BÜLBÜL MAH.	Fındık Sokağı	494
2005	BÜLBÜL MAH.	Mısır Buğdayı Sokağı	47
2006	BÜLBÜL MAH.	Mısır Buğdayı Sokağı	70
2007	BÜLBÜL MAH.	Mısır Buğdayı Sokağı	73
2008	BÜLBÜL MAH.	Mısır Buğdayı Sokağı	75
2009	BÜLBÜL MAH.	Mısır Buğdayı Sokağı	80
2010	BÜLBÜL MAH.	Mısır Buğdayı Sokağı	600
2011	BÜLBÜL MAH.	Mısır Buğdayı Sokağı	623
2012	BÜLBÜL MAH.	Mısır Buğdayı Sokağı	687
2013	BÜLBÜL MAH.	Mısır Buğdayı Sokağı	741
2005	BÜLBÜL MAH.	Küçük Duvarcı Sokağı	31
2006	BÜLBÜL MAH.	Küçük Duvarcı Sokağı	50
2007	BÜLBÜL MAH.	Küçük Duvarcı Sokağı	52
2008	BÜLBÜL MAH.	Küçük Duvarcı Sokağı	54
2009	BÜLBÜL MAH.	Küçük Duvarcı Sokağı	57
2010	BÜLBÜL MAH.	Küçük Duvarcı Sokağı	400
2011	BÜLBÜL MAH.	Küçük Duvarcı Sokağı	415
2012	BÜLBÜL MAH.	Küçük Duvarcı Sokağı	458
2013	BÜLBÜL MAH.	Küçük Duvarcı Sokağı	494
2005	BÜLBÜL MAH.	Şehit İlyas Sokağı	47
2006	BÜLBÜL MAH.	Şehit İlyas Sokağı	70
2007	BÜLBÜL MAH.	Şehit İlyas Sokağı	73
2008	BÜLBÜL MAH.	Şehit İlyas Sokağı	75
2009	BÜLBÜL MAH.	Şehit İlyas Sokağı	80
2010	BÜLBÜL MAH.	Şehit İlyas Sokağı	600
2011	BÜLBÜL MAH.	Şehit İlyas Sokağı	623
2012	BÜLBÜL MAH.	Şehit İlyas Sokağı	687
2013	BÜLBÜL MAH.	Şehit İlyas Sokağı	741
2005	BÜLBÜL MAH.	Yeni Kafa Sokağı	31
2006	BÜLBÜL MAH.	Yeni Kafa Sokağı	60
2007	BÜLBÜL MAH.	Yeni Kafa Sokağı	62
2008	BÜLBÜL MAH.	Yeni Kafa Sokağı	65
2009	BÜLBÜL MAH.	Yeni Kafa Sokağı	68
2010	BÜLBÜL MAH.	Yeni Kafa Sokağı	500
2011	BÜLBÜL MAH.	Yeni Kafa Sokağı	519
2012	BÜLBÜL MAH.	Yeni Kafa Sokağı	573
2013	BÜLBÜL MAH.	Yeni Kafa Sokağı	617
2005	BÜLBÜL MAH.	Duvarcı Adem Sokağı	47
2006	BÜLBÜL MAH.	Duvarcı Adem Sokağı	70
2007	BÜLBÜL MAH.	Duvarcı Adem Sokağı	73
2008	BÜLBÜL MAH.	Duvarcı Adem Sokağı	75
2009	BÜLBÜL MAH.	Duvarcı Adem Sokağı	80
2010	BÜLBÜL MAH.	Duvarcı Adem Sokağı	600
2011	BÜLBÜL MAH.	Duvarcı Adem Sokağı	623
2012	BÜLBÜL MAH.	Duvarcı Adem Sokağı	687
2013	BÜLBÜL MAH.	Duvarcı Adem Sokağı	741
2005	BÜLBÜL MAH.	Tavşan Sokağı	47
2006	BÜLBÜL MAH.	Tavşan Sokağı	70

2007	BÜLBÜL MAH.	Tavşan Sokağı	73
2008	BÜLBÜL MAH.	Tavşan Sokağı	75
2009	BÜLBÜL MAH.	Tavşan Sokağı	80
2010	BÜLBÜL MAH.	Tavşan Sokağı	600
2011	BÜLBÜL MAH.	Tavşan Sokağı	623
2012	BÜLBÜL MAH.	Tavşan Sokağı	687
2013	BÜLBÜL MAH.	Tavşan Sokağı	741
2005	BÜLBÜL MAH.	Madırğa Sokağı	47
2006	BÜLBÜL MAH.	Madırğa Sokağı	70
2007	BÜLBÜL MAH.	Madırğa Sokağı	73
2008	BÜLBÜL MAH.	Madırğa Sokağı	75
2009	BÜLBÜL MAH.	Madırğa Sokağı	80
2010	BÜLBÜL MAH.	Madırğa Sokağı	600
2011	BÜLBÜL MAH.	Madırğa Sokağı	623
2012	BÜLBÜL MAH.	Madırğa Sokağı	687
2013	BÜLBÜL MAH.	Madırğa Sokağı	741
2005	BÜLBÜL MAH.	Çalgıcı Sokağı	31
2006	BÜLBÜL MAH.	Çalgıcı Sokağı	45
2007	BÜLBÜL MAH.	Çalgıcı Sokağı	47
2008	BÜLBÜL MAH.	Çalgıcı Sokağı	48
2009	BÜLBÜL MAH.	Çalgıcı Sokağı	51
2010	BÜLBÜL MAH.	Çalgıcı Sokağı	400
2011	BÜLBÜL MAH.	Çalgıcı Sokağı	415
2012	BÜLBÜL MAH.	Çalgıcı Sokağı	458
2013	BÜLBÜL MAH.	Çalgıcı Sokağı	494
2005	BÜLBÜL MAH.	Kılburnu Sokağı	31
2006	BÜLBÜL MAH.	Kılburnu Sokağı	60
2007	BÜLBÜL MAH.	Kılburnu Sokağı	62
2008	BÜLBÜL MAH.	Kılburnu Sokağı	65
2009	BÜLBÜL MAH.	Kılburnu Sokağı	68
2010	BÜLBÜL MAH.	Kılburnu Sokağı	400
2011	BÜLBÜL MAH.	Kılburnu Sokağı	415
2012	BÜLBÜL MAH.	Kılburnu Sokağı	458
2013	BÜLBÜL MAH.	Kılburnu Sokağı	494
2005	BÜLBÜL MAH.	Leman Sokağı	47
2006	BÜLBÜL MAH.	Leman Sokağı	70
2007	BÜLBÜL MAH.	Leman Sokağı	73
2008	BÜLBÜL MAH.	Leman Sokağı	75
2009	BÜLBÜL MAH.	Leman Sokağı	80
2010	BÜLBÜL MAH.	Leman Sokağı	600
2011	BÜLBÜL MAH.	Leman Sokağı	623
2012	BÜLBÜL MAH.	Leman Sokağı	687
2013	BÜLBÜL MAH.	Leman Sokağı	741
2005	BÜLBÜL MAH.	Uygur Sokağı	47
2006	BÜLBÜL MAH.	Uygur Sokağı	75
2007	BÜLBÜL MAH.	Uygur Sokağı	78
2008	BÜLBÜL MAH.	Uygur Sokağı	81
2009	BÜLBÜL MAH.	Uygur Sokağı	86
2010	BÜLBÜL MAH.	Uygur Sokağı	650
2011	BÜLBÜL MAH.	Uygur Sokağı	675

2012	BÜLBÜL MAH.	Uygur Sokağı	744
2013	BÜLBÜL MAH.	Uygur Sokağı	802
2005	BÜLBÜL MAH.	Büyük Şişhane Sokağı	47
2006	BÜLBÜL MAH.	Büyük Şişhane Sokağı	75
2007	BÜLBÜL MAH.	Büyük Şişhane Sokağı	78
2008	BÜLBÜL MAH.	Büyük Şişhane Sokağı	81
2009	BÜLBÜL MAH.	Büyük Şişhane Sokağı	86
2010	BÜLBÜL MAH.	Büyük Şişhane Sokağı	650
2011	BÜLBÜL MAH.	Büyük Şişhane Sokağı	675
2012	BÜLBÜL MAH.	Büyük Şişhane Sokağı	744
2013	BÜLBÜL MAH.	Büyük Şişhane Sokağı	802
2005	BÜLBÜL MAH.	Zabita Sokağı	47
2006	BÜLBÜL MAH.	Zabita Sokağı	75
2007	BÜLBÜL MAH.	Zabita Sokağı	78
2008	BÜLBÜL MAH.	Zabita Sokağı	81
2009	BÜLBÜL MAH.	Zabita Sokağı	86
2010	BÜLBÜL MAH.	Zabita Sokağı	650
2011	BÜLBÜL MAH.	Zabita Sokağı	675
2012	BÜLBÜL MAH.	Zabita Sokağı	744
2013	BÜLBÜL MAH.	Zabita Sokağı	802
2005	BÜLBÜL MAH.	Granit Sokağı	47
2006	BÜLBÜL MAH.	Granit Sokağı	70
2007	BÜLBÜL MAH.	Granit Sokağı	73
2008	BÜLBÜL MAH.	Granit Sokağı	75
2009	BÜLBÜL MAH.	Granit Sokağı	80
2010	BÜLBÜL MAH.	Granit Sokağı	600
2011	BÜLBÜL MAH.	Granit Sokağı	623
2012	BÜLBÜL MAH.	Granit Sokağı	687
2013	BÜLBÜL MAH.	Granit Sokağı	741
2005	BÜLBÜL MAH.	Ağa Deresi Sokağı	47
2006	BÜLBÜL MAH.	Ağa Deresi Sokağı	70
2007	BÜLBÜL MAH.	Ağa Deresi Sokağı	73
2008	BÜLBÜL MAH.	Ağa Deresi Sokağı	75
2009	BÜLBÜL MAH.	Ağa Deresi Sokağı	80
2010	BÜLBÜL MAH.	Ağa Deresi Sokağı	600
2011	BÜLBÜL MAH.	Ağa Deresi Sokağı	623
2012	BÜLBÜL MAH.	Ağa Deresi Sokağı	687
2013	BÜLBÜL MAH.	Ağa Deresi Sokağı	741
2005	BÜLBÜL MAH.	Tavla Sokağı	47
2006	BÜLBÜL MAH.	Tavla Sokağı	65
2007	BÜLBÜL MAH.	Tavla Sokağı	68
2008	BÜLBÜL MAH.	Tavla Sokağı	70
2009	BÜLBÜL MAH.	Tavla Sokağı	74
2010	BÜLBÜL MAH.	Tavla Sokağı	600
2011	BÜLBÜL MAH.	Tavla Sokağı	623
2012	BÜLBÜL MAH.	Tavla Sokağı	687
2013	BÜLBÜL MAH.	Tavla Sokağı	741
2005	BÜLBÜL MAH.	Küçük Kırlangıç Sokağı	31
2006	BÜLBÜL MAH.	Küçük Kırlangıç Sokağı	60
2007	BÜLBÜL MAH.	Küçük Kırlangıç Sokağı	62

2008	BÜLBÜL MAH.	Küçük Kırlangıç Sokağı	65
2009	BÜLBÜL MAH.	Küçük Kırlangıç Sokağı	68
2010	BÜLBÜL MAH.	Küçük Kırlangıç Sokağı	400
2011	BÜLBÜL MAH.	Küçük Kırlangıç Sokağı	415
2012	BÜLBÜL MAH.	Küçük Kırlangıç Sokağı	458
2013	BÜLBÜL MAH.	Küçük Kırlangıç Sokağı	494
2005	BÜLBÜL MAH.	Paşa Bakkal Sokağı	47
2006	BÜLBÜL MAH.	Paşa Bakkal Sokağı	70
2007	BÜLBÜL MAH.	Paşa Bakkal Sokağı	73
2008	BÜLBÜL MAH.	Paşa Bakkal Sokağı	75
2009	BÜLBÜL MAH.	Paşa Bakkal Sokağı	80
2010	BÜLBÜL MAH.	Paşa Bakkal Sokağı	600
2011	BÜLBÜL MAH.	Paşa Bakkal Sokağı	623
2012	BÜLBÜL MAH.	Paşa Bakkal Sokağı	687
2013	BÜLBÜL MAH.	Paşa Bakkal Sokağı	741
2005	BÜLBÜL MAH.	Atlı Ases Sokağı	47
2006	BÜLBÜL MAH.	Atlı Ases Sokağı	70
2007	BÜLBÜL MAH.	Atlı Ases Sokağı	73
2008	BÜLBÜL MAH.	Atlı Ases Sokağı	75
2009	BÜLBÜL MAH.	Atlı Ases Sokağı	80
2010	BÜLBÜL MAH.	Atlı Ases Sokağı	600
2011	BÜLBÜL MAH.	Atlı Ases Sokağı	623
2012	BÜLBÜL MAH.	Atlı Ases Sokağı	687
2013	BÜLBÜL MAH.	Atlı Ases Sokağı	741
2005	BÜLBÜL MAH.	Büyük Kırlangıç Sokağı	47
2006	BÜLBÜL MAH.	Büyük Kırlangıç Sokağı	60
2007	BÜLBÜL MAH.	Büyük Kırlangıç Sokağı	62
2008	BÜLBÜL MAH.	Büyük Kırlangıç Sokağı	65
2009	BÜLBÜL MAH.	Büyük Kırlangıç Sokağı	68
2010	BÜLBÜL MAH.	Büyük Kırlangıç Sokağı	500
2011	BÜLBÜL MAH.	Büyük Kırlangıç Sokağı	519
2012	BÜLBÜL MAH.	Büyük Kırlangıç Sokağı	573
2013	BÜLBÜL MAH.	Büyük Kırlangıç Sokağı	617
2005	BÜLBÜL MAH.	Vişneci Sokağı	62
2006	BÜLBÜL MAH.	Vişneci Sokağı	110
2007	BÜLBÜL MAH.	Vişneci Sokağı	114
2008	BÜLBÜL MAH.	Vişneci Sokağı	118
2009	BÜLBÜL MAH.	Vişneci Sokağı	126
2010	BÜLBÜL MAH.	Vişneci Sokağı	850
2011	BÜLBÜL MAH.	Vişneci Sokağı	883
2012	BÜLBÜL MAH.	Vişneci Sokağı	973
2013	BÜLBÜL MAH.	Vişneci Sokağı	1.049
2005	BÜLBÜL MAH.	Hava Hoş Sokağı	31
2006	BÜLBÜL MAH.	Hava Hoş Sokağı	45
2007	BÜLBÜL MAH.	Hava Hoş Sokağı	47
2008	BÜLBÜL MAH.	Hava Hoş Sokağı	48
2009	BÜLBÜL MAH.	Hava Hoş Sokağı	51
2010	BÜLBÜL MAH.	Hava Hoş Sokağı	400
2011	BÜLBÜL MAH.	Hava Hoş Sokağı	415
2012	BÜLBÜL MAH.	Hava Hoş Sokağı	458

2013	BÜLBÜL MAH.	Hava Hoş Sokağı	494
2005	BÜLBÜL MAH.	Dereotu Sokağı	141
2006	BÜLBÜL MAH.	Dereotu Sokağı	200
2007	BÜLBÜL MAH.	Dereotu Sokağı	208
2008	BÜLBÜL MAH.	Dereotu Sokağı	215
2009	BÜLBÜL MAH.	Dereotu Sokağı	228
2010	BÜLBÜL MAH.	Dereotu Sokağı	1.050
2011	BÜLBÜL MAH.	Dereotu Sokağı	1.090
2012	BÜLBÜL MAH.	Dereotu Sokağı	1.202
2013	BÜLBÜL MAH.	Dereotu Sokağı	1.296
2005	BÜLBÜL MAH.	Kurtuldu Sokağı	47
2006	BÜLBÜL MAH.	Kurtuldu Sokağı	70
2007	BÜLBÜL MAH.	Kurtuldu Sokağı	73
2008	BÜLBÜL MAH.	Kurtuldu Sokağı	75
2009	BÜLBÜL MAH.	Kurtuldu Sokağı	80
2010	BÜLBÜL MAH.	Kurtuldu Sokağı	600
2011	BÜLBÜL MAH.	Kurtuldu Sokağı	623
2012	BÜLBÜL MAH.	Kurtuldu Sokağı	687
2013	BÜLBÜL MAH.	Kurtuldu Sokağı	741
2005	BÜLBÜL MAH.	Karakurum Sokağı	62
2006	BÜLBÜL MAH.	Karakurum Sokağı	110
2007	BÜLBÜL MAH.	Karakurum Sokağı	114
2008	BÜLBÜL MAH.	Karakurum Sokağı	118
2009	BÜLBÜL MAH.	Karakurum Sokağı	126
2010	BÜLBÜL MAH.	Karakurum Sokağı	850
2011	BÜLBÜL MAH.	Karakurum Sokağı	883
2012	BÜLBÜL MAH.	Karakurum Sokağı	973
2013	BÜLBÜL MAH.	Karakurum Sokağı	1.049
2005	BÜLBÜL MAH.	Kaşkaval Sokağı	47
2006	BÜLBÜL MAH.	Kaşkaval Sokağı	100
2007	BÜLBÜL MAH.	Kaşkaval Sokağı	104
2008	BÜLBÜL MAH.	Kaşkaval Sokağı	108
2009	BÜLBÜL MAH.	Kaşkaval Sokağı	114
2010	BÜLBÜL MAH.	Kaşkaval Sokağı	750
2011	BÜLBÜL MAH.	Kaşkaval Sokağı	779
2012	BÜLBÜL MAH.	Kaşkaval Sokağı	859
2013	BÜLBÜL MAH.	Kaşkaval Sokağı	926
2005	BÜLBÜL MAH.	Serdar Ömer Cad.	187
2006	BÜLBÜL MAH.	Serdar Ömer Cad.	270
2007	BÜLBÜL MAH.	Serdar Ömer Cad.	281
2008	BÜLBÜL MAH.	Serdar Ömer Cad.	291
2009	BÜLBÜL MAH.	Serdar Ömer Cad.	308
2010	BÜLBÜL MAH.	Serdar Ömer Cad.	1.700
2011	BÜLBÜL MAH.	Serdar Ömer Cad.	1.765
2012	BÜLBÜL MAH.	Serdar Ömer Cad.	1.947
2013	BÜLBÜL MAH.	Serdar Ömer Cad.	2.098
2005	BÜLBÜL MAH.	Karpuz Sokağı	62
2006	BÜLBÜL MAH.	Karpuz Sokağı	110
2007	BÜLBÜL MAH.	Karpuz Sokağı	114
2008	BÜLBÜL MAH.	Karpuz Sokağı	118

2009	BÜLBÜL MAH.	Karpuz Sokağı	126
2010	BÜLBÜL MAH.	Karpuz Sokağı	850
2011	BÜLBÜL MAH.	Karpuz Sokağı	883
2012	BÜLBÜL MAH.	Karpuz Sokağı	973
2013	BÜLBÜL MAH.	Karpuz Sokağı	1.049
2005	BÜLBÜL MAH.	Gölbaşı Sokağı	109
2006	BÜLBÜL MAH.	Gölbaşı Sokağı	170
2007	BÜLBÜL MAH.	Gölbaşı Sokağı	177
2008	BÜLBÜL MAH.	Gölbaşı Sokağı	183
2009	BÜLBÜL MAH.	Gölbaşı Sokağı	194
2010	BÜLBÜL MAH.	Gölbaşı Sokağı	1.300
2011	BÜLBÜL MAH.	Gölbaşı Sokağı	1.350
2012	BÜLBÜL MAH.	Gölbaşı Sokağı	1.489
2013	BÜLBÜL MAH.	Gölbaşı Sokağı	1.605
2005	BÜLBÜL MAH.	Kavuncu Hasan Sokağı	47
2006	BÜLBÜL MAH.	Kavuncu Hasan Sokağı	70
2007	BÜLBÜL MAH.	Kavuncu Hasan Sokağı	73
2008	BÜLBÜL MAH.	Kavuncu Hasan Sokağı	75
2009	BÜLBÜL MAH.	Kavuncu Hasan Sokağı	80
2010	BÜLBÜL MAH.	Kavuncu Hasan Sokağı	600
2011	BÜLBÜL MAH.	Kavuncu Hasan Sokağı	623
2012	BÜLBÜL MAH.	Kavuncu Hasan Sokağı	687
2013	BÜLBÜL MAH.	Kavuncu Hasan Sokağı	741
2005	BÜLBÜL MAH.	Sakız ağacı Cad.	141
2006	BÜLBÜL MAH.	Sakız ağacı Cad.	200
2007	BÜLBÜL MAH.	Sakız ağacı Cad.	208
2008	BÜLBÜL MAH.	Sakız ağacı Cad.	215
2009	BÜLBÜL MAH.	Sakız ağacı Cad.	228
2010	BÜLBÜL MAH.	Sakız ağacı Cad.	1.300
2011	BÜLBÜL MAH.	Sakız ağacı Cad.	1.350
2012	BÜLBÜL MAH.	Sakız ağacı Cad.	1.489
2013	BÜLBÜL MAH.	Sakız ağacı Cad.	1.605
2005	BÜLBÜL MAH.	Dip Sokak	187
2006	BÜLBÜL MAH.	Dip Sokak	70
2007	BÜLBÜL MAH.	Dip Sokak	73
2008	BÜLBÜL MAH.	Dip Sokak	75
2009	BÜLBÜL MAH.	Dip Sokak	80
2010	BÜLBÜL MAH.	Dip Sokak	600
2011	BÜLBÜL MAH.	Dip Sokak	623
2012	BÜLBÜL MAH.	Dip Sokak	687
2013	BÜLBÜL MAH.	Dip Sokak	741
2005	BÜLBÜL MAH.	Macar Aralığı	31
2006	BÜLBÜL MAH.	Macar Aralığı	45
2007	BÜLBÜL MAH.	Macar Aralığı	47
2008	BÜLBÜL MAH.	Macar Aralığı	48
2009	BÜLBÜL MAH.	Macar Aralığı	51
2010	BÜLBÜL MAH.	Macar Aralığı	400
2011	BÜLBÜL MAH.	Macar Aralığı	415
2012	BÜLBÜL MAH.	Macar Aralığı	458
2013	BÜLBÜL MAH.	Macar Aralığı	494

2005	BOSTAN MAH.	Irmak Caddesi	187
2006	BOSTAN MAH.	Irmak Caddesi	270
2007	BOSTAN MAH.	Irmak Caddesi	281
2008	BOSTAN MAH.	Irmak Caddesi	291
2009	BOSTAN MAH.	Irmak Caddesi	308
2010	BOSTAN MAH.	Irmak Caddesi	2.550
2011	BOSTAN MAH.	Irmak Caddesi	2.648
2012	BOSTAN MAH.	Irmak Caddesi	2.920
2013	BOSTAN MAH.	Irmak Caddesi	3.148
2005	BOSTAN MAH.	Tatlı Badem Sokağı	78
2006	BOSTAN MAH.	Tatlı Badem Sokağı	110
2007	BOSTAN MAH.	Tatlı Badem Sokağı	114
2008	BOSTAN MAH.	Tatlı Badem Sokağı	118
2009	BOSTAN MAH.	Tatlı Badem Sokağı	126
2010	BOSTAN MAH.	Tatlı Badem Sokağı	850
2011	BOSTAN MAH.	Tatlı Badem Sokağı	883
2012	BOSTAN MAH.	Tatlı Badem Sokağı	973
2013	BOSTAN MAH.	Tatlı Badem Sokağı	1.049
2005	BOSTAN MAH.	Karakurum Sokağı	62
2006	BOSTAN MAH.	Karakurum Sokağı	110
2007	BOSTAN MAH.	Karakurum Sokağı	114
2008	BOSTAN MAH.	Karakurum Sokağı	118
2009	BOSTAN MAH.	Karakurum Sokağı	126
2010	BOSTAN MAH.	Karakurum Sokağı	850
2011	BOSTAN MAH.	Karakurum Sokağı	883
2012	BOSTAN MAH.	Karakurum Sokağı	973
2013	BOSTAN MAH.	Karakurum Sokağı	1.049
2005	BOSTAN MAH.	Adam Mickieicz Sokağı	47
2006	BOSTAN MAH.	Adam Mickieicz Sokağı	60
2007	BOSTAN MAH.	Adam Mickieicz Sokağı	62
2008	BOSTAN MAH.	Adam Mickieicz Sokağı	65
2009	BOSTAN MAH.	Adam Mickieicz Sokağı	68
2010	BOSTAN MAH.	Adam Mickieicz Sokağı	510
2011	BOSTAN MAH.	Adam Mickieicz Sokağı	530
2012	BOSTAN MAH.	Adam Mickieicz Sokağı	584
2013	BOSTAN MAH.	Adam Mickieicz Sokağı	630
2005	BOSTAN MAH.	Kamer Bostan Sokağı	47
2006	BOSTAN MAH.	Kamer Bostan Sokağı	70
2007	BOSTAN MAH.	Kamer Bostan Sokağı	73
2008	BOSTAN MAH.	Kamer Bostan Sokağı	75
2009	BOSTAN MAH.	Kamer Bostan Sokağı	80
2010	BOSTAN MAH.	Kamer Bostan Sokağı	600
2011	BOSTAN MAH.	Kamer Bostan Sokağı	623
2012	BOSTAN MAH.	Kamer Bostan Sokağı	687
2013	BOSTAN MAH.	Kamer Bostan Sokağı	741
2005	BOSTAN MAH.	Gülfidan Sokağı	47
2006	BOSTAN MAH.	Gülfidan Sokağı	70
2007	BOSTAN MAH.	Gülfidan Sokağı	73
2008	BOSTAN MAH.	Gülfidan Sokağı	75
2009	BOSTAN MAH.	Gülfidan Sokağı	80

2010	BOSTAN MAH.	Gülfidan Sokağı	600
2011	BOSTAN MAH.	Gülfidan Sokağı	623
2012	BOSTAN MAH.	Gülfidan Sokağı	687
2013	BOSTAN MAH.	Gülfidan Sokağı	741
2005	BOSTAN MAH.	Solak Sokağı	78
2006	BOSTAN MAH.	Solak Sokağı	110
2007	BOSTAN MAH.	Solak Sokağı	114
2008	BOSTAN MAH.	Solak Sokağı	118
2009	BOSTAN MAH.	Solak Sokağı	126
2010	BOSTAN MAH.	Solak Sokağı	850
2011	BOSTAN MAH.	Solak Sokağı	883
2012	BOSTAN MAH.	Solak Sokağı	973
2013	BOSTAN MAH.	Solak Sokağı	1.049
2005	BOSTAN MAH.	Tayyareci Rıza Sokağı	78
2006	BOSTAN MAH.	Tayyareci Rıza Sokağı	110
2007	BOSTAN MAH.	Tayyareci Rıza Sokağı	114
2008	BOSTAN MAH.	Tayyareci Rıza Sokağı	118
2009	BOSTAN MAH.	Tayyareci Rıza Sokağı	126
2010	BOSTAN MAH.	Tayyareci Rıza Sokağı	850
2011	BOSTAN MAH.	Tayyareci Rıza Sokağı	883
2012	BOSTAN MAH.	Tayyareci Rıza Sokağı	973
2013	BOSTAN MAH.	Tayyareci Rıza Sokağı	1.049
2005	BOSTAN MAH.	Yaya Köprüsü Sokağı	109
2006	BOSTAN MAH.	Yaya Köprüsü Sokağı	170
2007	BOSTAN MAH.	Yaya Köprüsü Sokağı	177
2008	BOSTAN MAH.	Yaya Köprüsü Sokağı	183
2009	BOSTAN MAH.	Yaya Köprüsü Sokağı	194
2010	BOSTAN MAH.	Yaya Köprüsü Sokağı	1.300
2011	BOSTAN MAH.	Yaya Köprüsü Sokağı	1.350
2012	BOSTAN MAH.	Yaya Köprüsü Sokağı	1.489
2013	BOSTAN MAH.	Yaya Köprüsü Sokağı	1.605
2005	BOSTAN MAH.	Kalyoncu Kulluğu Cad.	266
2006	BOSTAN MAH.	Kalyoncu Kulluğu Cad.	400
2007	BOSTAN MAH.	Kalyoncu Kulluğu Cad.	416
2008	BOSTAN MAH.	Kalyoncu Kulluğu Cad.	431
2009	BOSTAN MAH.	Kalyoncu Kulluğu Cad.	456
2010	BOSTAN MAH.	Kalyoncu Kulluğu Cad.	1.600
2011	BOSTAN MAH.	Kalyoncu Kulluğu Cad.	1.662
2012	BOSTAN MAH.	Kalyoncu Kulluğu Cad.	1.832
2013	BOSTAN MAH.	Kalyoncu Kulluğu Cad.	1.975
2005	BOSTAN MAH.	Düğün Sokağı	31
2006	BOSTAN MAH.	Düğün Sokağı	45
2007	BOSTAN MAH.	Düğün Sokağı	47
2008	BOSTAN MAH.	Düğün Sokağı	48
2009	BOSTAN MAH.	Düğün Sokağı	51
2010	BOSTAN MAH.	Düğün Sokağı	400
2011	BOSTAN MAH.	Düğün Sokağı	415
2012	BOSTAN MAH.	Düğün Sokağı	458
2013	BOSTAN MAH.	Düğün Sokağı	494
2005	BOSTAN MAH.	Kurdela Sokağı	109

2006	BOSTAN MAH.	Kurdela Sokağı	160
2007	BOSTAN MAH.	Kurdela Sokağı	166
2008	BOSTAN MAH.	Kurdela Sokağı	172
2009	BOSTAN MAH.	Kurdela Sokağı	183
2010	BOSTAN MAH.	Kurdela Sokağı	1.300
2011	BOSTAN MAH.	Kurdela Sokağı	1.350
2012	BOSTAN MAH.	Kurdela Sokağı	1.489
2013	BOSTAN MAH.	Kurdela Sokağı	1.605
2005	BOSTAN MAH.	Kahya Bey Sokağı	47
2006	BOSTAN MAH.	Kahya Bey Sokağı	70
2007	BOSTAN MAH.	Kahya Bey Sokağı	73
2008	BOSTAN MAH.	Kahya Bey Sokağı	75
2009	BOSTAN MAH.	Kahya Bey Sokağı	80
2010	BOSTAN MAH.	Kahya Bey Sokağı	600
2011	BOSTAN MAH.	Kahya Bey Sokağı	623
2012	BOSTAN MAH.	Kahya Bey Sokağı	687
2013	BOSTAN MAH.	Kahya Bey Sokağı	741
2005	BOSTAN MAH.	Menekçe Çıkmaız	31
2006	BOSTAN MAH.	Menekçe Çıkmaız	45
2007	BOSTAN MAH.	Menekçe Çıkmaız	47
2008	BOSTAN MAH.	Menekçe Çıkmaız	48
2009	BOSTAN MAH.	Menekçe Çıkmaız	51
2010	BOSTAN MAH.	Menekçe Çıkmaız	400
2011	BOSTAN MAH.	Menekçe Çıkmaız	415
2012	BOSTAN MAH.	Menekçe Çıkmaız	458
2013	BOSTAN MAH.	Menekçe Çıkmaız	494
2005	BOSTAN MAH.	Fesleğen Sokağı	62
2006	BOSTAN MAH.	Fesleğen Sokağı	100
2007	BOSTAN MAH.	Fesleğen Sokağı	104
2008	BOSTAN MAH.	Fesleğen Sokağı	108
2009	BOSTAN MAH.	Fesleğen Sokağı	114
2010	BOSTAN MAH.	Fesleğen Sokağı	750
2011	BOSTAN MAH.	Fesleğen Sokağı	779
2012	BOSTAN MAH.	Fesleğen Sokağı	859
2013	BOSTAN MAH.	Fesleğen Sokağı	926
2005	BOSTAN MAH.	Tevfik Efendi Sokağı	78
2006	BOSTAN MAH.	Tevfik Efendi Sokağı	110
2007	BOSTAN MAH.	Tevfik Efendi Sokağı	114
2008	BOSTAN MAH.	Tevfik Efendi Sokağı	118
2009	BOSTAN MAH.	Tevfik Efendi Sokağı	126
2010	BOSTAN MAH.	Tevfik Efendi Sokağı	850
2011	BOSTAN MAH.	Tevfik Efendi Sokağı	883
2012	BOSTAN MAH.	Tevfik Efendi Sokağı	973
2013	BOSTAN MAH.	Tevfik Efendi Sokağı	1.049
2005	BOSTAN MAH.	Küçük Odalar Sokağı	78
2006	BOSTAN MAH.	Küçük Odalar Sokağı	110
2007	BOSTAN MAH.	Küçük Odalar Sokağı	114
2008	BOSTAN MAH.	Küçük Odalar Sokağı	118
2009	BOSTAN MAH.	Küçük Odalar Sokağı	126
2010	BOSTAN MAH.	Küçük Odalar Sokağı	850

2011	BOSTAN MAH.	Küçük Odalar Sokağı	883
2012	BOSTAN MAH.	Küçük Odalar Sokağı	973
2013	BOSTAN MAH.	Küçük Odalar Sokağı	1.049
2005	BOSTAN MAH.	Şirket Sokağı	78
2006	BOSTAN MAH.	Şirket Sokağı	110
2007	BOSTAN MAH.	Şirket Sokağı	114
2008	BOSTAN MAH.	Şirket Sokağı	118
2009	BOSTAN MAH.	Şirket Sokağı	126
2010	BOSTAN MAH.	Şirket Sokağı	850
2011	BOSTAN MAH.	Şirket Sokağı	883
2012	BOSTAN MAH.	Şirket Sokağı	973
2013	BOSTAN MAH.	Şirket Sokağı	1.049
2005	BOSTAN MAH.	Dilbaz Sokağı	62
2006	BOSTAN MAH.	Dilbaz Sokağı	100
2007	BOSTAN MAH.	Dilbaz Sokağı	104
2008	BOSTAN MAH.	Dilbaz Sokağı	108
2009	BOSTAN MAH.	Dilbaz Sokağı	114
2010	BOSTAN MAH.	Dilbaz Sokağı	750
2011	BOSTAN MAH.	Dilbaz Sokağı	779
2012	BOSTAN MAH.	Dilbaz Sokağı	859
2013	BOSTAN MAH.	Dilbaz Sokağı	926
2005	BOSTAN MAH.	Ömer Hayyam Cad.	172
2006	BOSTAN MAH.	Ömer Hayyam Cad.	250
2007	BOSTAN MAH.	Ömer Hayyam Cad.	260
2008	BOSTAN MAH.	Ömer Hayyam Cad.	269
2009	BOSTAN MAH.	Ömer Hayyam Cad.	285
2010	BOSTAN MAH.	Ömer Hayyam Cad.	2.550
2011	BOSTAN MAH.	Ömer Hayyam Cad.	2.648
2012	BOSTAN MAH.	Ömer Hayyam Cad.	2.920
2013	BOSTAN MAH.	Ömer Hayyam Cad.	3.148
2005	BOSTAN MAH.	Kaşkaval Sokağı	47
2006	BOSTAN MAH.	Kaşkaval Sokağı	65
2007	BOSTAN MAH.	Kaşkaval Sokağı	68
2008	BOSTAN MAH.	Kaşkaval Sokağı	70
2009	BOSTAN MAH.	Kaşkaval Sokağı	74
2010	BOSTAN MAH.	Kaşkaval Sokağı	600
2011	BOSTAN MAH.	Kaşkaval Sokağı	623
2012	BOSTAN MAH.	Kaşkaval Sokağı	687
2013	BOSTAN MAH.	Kaşkaval Sokağı	741
2005	BOSTAN MAH.	Serdar Ömer Cad.	187
2006	BOSTAN MAH.	Serdar Ömer Cad.	270
2007	BOSTAN MAH.	Serdar Ömer Cad.	281
2008	BOSTAN MAH.	Serdar Ömer Cad.	291
2009	BOSTAN MAH.	Serdar Ömer Cad.	308
2010	BOSTAN MAH.	Serdar Ömer Cad.	1.700
2011	BOSTAN MAH.	Serdar Ömer Cad.	1.765
2012	BOSTAN MAH.	Serdar Ömer Cad.	1.947
2013	BOSTAN MAH.	Serdar Ömer Cad.	2.098
2005	BOSTAN MAH.	Karpuz Sokağı	62
2006	BOSTAN MAH.	Karpuz Sokağı	110

2007	BOSTAN MAH.	Karpuz Sokağı	114
2008	BOSTAN MAH.	Karpuz Sokağı	118
2009	BOSTAN MAH.	Karpuz Sokağı	126
2010	BOSTAN MAH.	Karpuz Sokağı	850
2011	BOSTAN MAH.	Karpuz Sokağı	883
2012	BOSTAN MAH.	Karpuz Sokağı	973
2013	BOSTAN MAH.	Karpuz Sokağı	1.049
2005	BOSTAN MAH.	Kurtuluş Deresi Cad.	312
2006	BOSTAN MAH.	Kurtuluş Deresi Cad.	460
2007	BOSTAN MAH.	Kurtuluş Deresi Cad.	478
2008	BOSTAN MAH.	Kurtuluş Deresi Cad.	495
2009	BOSTAN MAH.	Kurtuluş Deresi Cad.	525
2010	BOSTAN MAH.	Kurtuluş Deresi Cad.	2.550
2011	BOSTAN MAH.	Kurtuluş Deresi Cad.	2.648
2012	BOSTAN MAH.	Kurtuluş Deresi Cad.	2.920
2013	BOSTAN MAH.	Kurtuluş Deresi Cad.	3.148
2005	BOSTAN MAH.	Fesleğen Çıkması	31
2006	BOSTAN MAH.	Fesleğen Çıkması	45
2007	BOSTAN MAH.	Fesleğen Çıkması	47
2008	BOSTAN MAH.	Fesleğen Çıkması	48
2009	BOSTAN MAH.	Fesleğen Çıkması	51
2010	BOSTAN MAH.	Fesleğen Çıkması	400
2011	BOSTAN MAH.	Fesleğen Çıkması	415
2012	BOSTAN MAH.	Fesleğen Çıkması	458
2013	BOSTAN MAH.	Fesleğen Çıkması	494
2005	BOSTAN MAH.	Kadincık Sokağı	47
2006	BOSTAN MAH.	Kadincık Sokağı	60
2007	BOSTAN MAH.	Kadincık Sokağı	62
2008	BOSTAN MAH.	Kadincık Sokağı	65
2009	BOSTAN MAH.	Kadincık Sokağı	68
2010	BOSTAN MAH.	Kadincık Sokağı	500
2011	BOSTAN MAH.	Kadincık Sokağı	519
2012	BOSTAN MAH.	Kadincık Sokağı	573
2013	BOSTAN MAH.	Kadincık Sokağı	617

Katip Mustafa Çelebi Mah.	Sıraselviler Caddesi	3.328
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Sıraselviler Caddesi	4.600
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Sıraselviler Caddesi	4.779
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Sıraselviler Caddesi	4.951
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Sıraselviler Caddesi	5.249
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Sıraselviler Caddesi	13.500
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Sıraselviler Caddesi	14.020
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Sıraselviler Caddesi	15.458
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Sıraselviler Caddesi	16.664
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Meşelik Sokak	828
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Meşelik Sokak	1.300
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Meşelik Sokak	1.351
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Meşelik Sokak	1.399

Katip Mustafa Çelebi Mah.	Meşelik Sokak	1.483
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Meşelik Sokak	8.500
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Meşelik Sokak	8.827
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Meşelik Sokak	9.733
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Meşelik Sokak	10.492
Katip Mustafa Çelebi Mah.	İpek Sokak	422
Katip Mustafa Çelebi Mah.	İpek Sokak	600
Katip Mustafa Çelebi Mah.	İpek Sokak	623
Katip Mustafa Çelebi Mah.	İpek Sokak	646
Katip Mustafa Çelebi Mah.	İpek Sokak	685
Katip Mustafa Çelebi Mah.	İpek Sokak	6.000
Katip Mustafa Çelebi Mah.	İpek Sokak	6.231
Katip Mustafa Çelebi Mah.	İpek Sokak	6.870
Katip Mustafa Çelebi Mah.	İpek Sokak	7.406
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Abdullah Sokak	422
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Abdullah Sokak	600
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Abdullah Sokak	623
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Abdullah Sokak	646
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Abdullah Sokak	685
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Abdullah Sokak	5.950
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Abdullah Sokak	6.179
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Abdullah Sokak	6.813
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Abdullah Sokak	7.344
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Taksim Kuyu Sokak	203
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Taksim Kuyu Sokak	250
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Taksim Kuyu Sokak	260
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Taksim Kuyu Sokak	269
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Taksim Kuyu Sokak	285
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Taksim Kuyu Sokak	2.550
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Taksim Kuyu Sokak	2.648
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Taksim Kuyu Sokak	2.920
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Taksim Kuyu Sokak	3.148
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Küçük Parmak Kapı Sokak	828
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Küçük Parmak Kapı Sokak	1.250
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Küçük Parmak Kapı Sokak	1.299
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Küçük Parmak Kapı Sokak	1.346
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Küçük Parmak Kapı Sokak	1.426
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Küçük Parmak Kapı Sokak	8.500
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Küçük Parmak Kapı Sokak	8.827
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Küçük Parmak Kapı Sokak	9.733
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Küçük Parmak Kapı Sokak	10.492
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Büyük Parmakkapı Sokak	828
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Büyük Parmakkapı Sokak	1.250
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Büyük Parmakkapı Sokak	1.299
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Büyük Parmakkapı Sokak	1.346
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Büyük Parmakkapı Sokak	1.426
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Büyük Parmakkapı Sokak	8.500
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Büyük Parmakkapı Sokak	8.827
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Büyük Parmakkapı Sokak	9.733
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Büyük Parmakkapı Sokak	10.492

Katip Mustafa Çelebi Mah.	Çukurlu Çeşme Sokak	312
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Çukurlu Çeşme Sokak	450
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Çukurlu Çeşme Sokak	468
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Çukurlu Çeşme Sokak	484
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Çukurlu Çeşme Sokak	513
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Çukurlu Çeşme Sokak	4.250
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Çukurlu Çeşme Sokak	4.414
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Çukurlu Çeşme Sokak	4.866
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Çukurlu Çeşme Sokak	5.246
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Tel Sokak	312
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Tel Sokak	500
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Tel Sokak	520
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Tel Sokak	538
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Tel Sokak	570
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Tel Sokak	4.250
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Tel Sokak	4.414
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Tel Sokak	4.866
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Tel Sokak	5.246
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Anadolu Sokak	203
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Anadolu Sokak	310
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Anadolu Sokak	322
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Anadolu Sokak	334
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Anadolu Sokak	354
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Anadolu Sokak	3.400
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Anadolu Sokak	3.531
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Anadolu Sokak	3.893
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Anadolu Sokak	4.197
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Hasnun Galip Sokak	422
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Hasnun Galip Sokak	600
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Hasnun Galip Sokak	623
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Hasnun Galip Sokak	646
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Hasnun Galip Sokak	685
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Hasnun Galip Sokak	6.800
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Hasnun Galip Sokak	7.062
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Hasnun Galip Sokak	7.786
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Hasnun Galip Sokak	8.394
Katip Mustafa Çelebi Mah.	PEMBE ÇIKMAZI	109
Katip Mustafa Çelebi Mah.	PEMBE ÇIKMAZI	200
Katip Mustafa Çelebi Mah.	PEMBE ÇIKMAZI	208
Katip Mustafa Çelebi Mah.	PEMBE ÇIKMAZI	215
Katip Mustafa Çelebi Mah.	PEMBE ÇIKMAZI	228
Katip Mustafa Çelebi Mah.	PEMBE ÇIKMAZI	2.550
Katip Mustafa Çelebi Mah.	PEMBE ÇIKMAZI	2.648
Katip Mustafa Çelebi Mah.	PEMBE ÇIKMAZI	2.920
Katip Mustafa Çelebi Mah.	PEMBE ÇIKMAZI	3.148
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Turnacı Başı Caddesi	516
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Turnacı Başı Caddesi	700
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Turnacı Başı Caddesi	727
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Turnacı Başı Caddesi	753
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Turnacı Başı Caddesi	799

Katip Mustafa Çelebi Mah.	Turnacı Başı Caddesi	6.000
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Turnacı Başı Caddesi	6.231
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Turnacı Başı Caddesi	6.870
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Turnacı Başı Caddesi	7.406
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Ağa Hamamı Sokak	4.250
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Ağa Hamamı Sokak	4.414
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Ağa Hamamı Sokak	4.866
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Ağa Hamamı Sokak	5.246
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Billurcu Sokak	203
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Billurcu Sokak	250
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Billurcu Sokak	260
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Billurcu Sokak	269
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Billurcu Sokak	285
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Billurcu Sokak	3.400
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Billurcu Sokak	3.531
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Billurcu Sokak	3.893
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Billurcu Sokak	4.197
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Maç Sokak	156
Katip Mustafa Çelebi Mah.	MAÇ SOKAĞI	230
Katip Mustafa Çelebi Mah.	MAÇ SOKAĞI	239
Katip Mustafa Çelebi Mah.	MAÇ SOKAĞI	248
Katip Mustafa Çelebi Mah.	MAÇ SOKAĞI	262
Katip Mustafa Çelebi Mah.	MAÇ SOKAĞI	3.400
Katip Mustafa Çelebi Mah.	MAÇ SOKAĞI	3.531
Katip Mustafa Çelebi Mah.	MAÇ SOKAĞI	3.893
Katip Mustafa Çelebi Mah.	MAÇ SOKAĞI	4.197
Katip Mustafa Çelebi Mah.	MÜCADELE ÇIKMAZI	109
Katip Mustafa Çelebi Mah.	MÜCADELE ÇIKMAZI	200
Katip Mustafa Çelebi Mah.	MÜCADELE ÇIKMAZI	208
Katip Mustafa Çelebi Mah.	MÜCADELE ÇIKMAZI	215
Katip Mustafa Çelebi Mah.	MÜCADELE ÇIKMAZI	228
Katip Mustafa Çelebi Mah.	MÜCADELE ÇIKMAZI	2.550
Katip Mustafa Çelebi Mah.	MÜCADELE ÇIKMAZI	2.648
Katip Mustafa Çelebi Mah.	MÜCADELE ÇIKMAZI	2.920
Katip Mustafa Çelebi Mah.	MÜCADELE ÇIKMAZI	3.148
Katip Mustafa Çelebi Mah.	HOCAZADE SOKAĞI	625
Katip Mustafa Çelebi Mah.	HOCAZADE SOKAĞI	1.000
Katip Mustafa Çelebi Mah.	HOCAZADE SOKAĞI	1.039
Katip Mustafa Çelebi Mah.	HOCAZADE SOKAĞI	1.076
Katip Mustafa Çelebi Mah.	HOCAZADE SOKAĞI	1.141
Katip Mustafa Çelebi Mah.	HOCAZADE SOKAĞI	5.100
Katip Mustafa Çelebi Mah.	HOCAZADE SOKAĞI	5.296
Katip Mustafa Çelebi Mah.	HOCAZADE SOKAĞI	5.840
Katip Mustafa Çelebi Mah.	HOCAZADE SOKAĞI	6.295
Katip Mustafa Çelebi Mah.	LAPACI ÇIKMAZI	109
Katip Mustafa Çelebi Mah.	LAPACI ÇIKMAZI	200
Katip Mustafa Çelebi Mah.	LAPACI ÇIKMAZI	208
Katip Mustafa Çelebi Mah.	LAPACI ÇIKMAZI	215
Katip Mustafa Çelebi Mah.	LAPACI ÇIKMAZI	228
Katip Mustafa Çelebi Mah.	LAPACI ÇIKMAZI	2.550

Katip Mustafa Çelebi Mah.	LAPACI ÇIKMAZI	2.648
Katip Mustafa Çelebi Mah.	LAPACI ÇIKMAZI	2.920
Katip Mustafa Çelebi Mah.	LAPACI ÇIKMAZI	3.148
Katip Mustafa Çelebi Mah.	BALTACI ÇIKMAZI	109
Katip Mustafa Çelebi Mah.	BALTACI ÇIKMAZI	200
Katip Mustafa Çelebi Mah.	BALTACI ÇIKMAZI	208
Katip Mustafa Çelebi Mah.	BALTACI ÇIKMAZI	215
Katip Mustafa Çelebi Mah.	BALTACI ÇIKMAZI	228
Katip Mustafa Çelebi Mah.	BALTACI ÇIKMAZI	2.550
Katip Mustafa Çelebi Mah.	BALTACI ÇIKMAZI	2.648
Katip Mustafa Çelebi Mah.	BALTACI ÇIKMAZI	2.920
Katip Mustafa Çelebi Mah.	BALTACI ÇIKMAZI	3.148
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Adayı Sebil Sokak	109
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Adayı Sebil Sokak	200
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Adayı Sebil Sokak	208
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Adayı Sebil Sokak	215
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Adayı Sebil Sokak	228
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Adayı Sebil Sokak	2.550
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Adayı Sebil Sokak	2.648
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Adayı Sebil Sokak	2.920
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Adayı Sebil Sokak	3.148
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Sadri Alışık Sokak	828
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Sadri Alışık Sokak	750
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Sadri Alışık Sokak	779
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Sadri Alışık Sokak	807
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Sadri Alışık Sokak	856
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Sadri Alışık Sokak	8.500
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Sadri Alışık Sokak	8.827
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Sadri Alışık Sokak	9.733
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Sadri Alışık Sokak	10.492
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Liva Sokak	109
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Liva Sokak	200
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Liva Sokak	208
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Liva Sokak	215
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Liva Sokak	228
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Liva Sokak	3.400
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Liva Sokak	3.531
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Liva Sokak	3.893
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Liva Sokak	4.197
Katip Mustafa Çelebi Mah.	İstiklal Caddesi	5.203
Katip Mustafa Çelebi Mah.	İstiklal Caddesi	7.500
Katip Mustafa Çelebi Mah.	İstiklal Caddesi	7.793
Katip Mustafa Çelebi Mah.	İstiklal Caddesi	8.073
Katip Mustafa Çelebi Mah.	İstiklal Caddesi	8.557
Katip Mustafa Çelebi Mah.	İstiklal Caddesi	20.000
Katip Mustafa Çelebi Mah.	İstiklal Caddesi	20.770
Katip Mustafa Çelebi Mah.	İstiklal Caddesi	22.901
Katip Mustafa Çelebi Mah.	İstiklal Caddesi	24.687
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Bahçeli Hamam Sokak	312
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Bahçeli Hamam Sokak	450

Katip Mustafa Çelebi Mah.	Bahçeli Hamam Sokak	468
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Bahçeli Hamam Sokak	484
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Bahçeli Hamam Sokak	513
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Bahçeli Hamam Sokak	4.250
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Bahçeli Hamam Sokak	4.414
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Bahçeli Hamam Sokak	4.866
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Bahçeli Hamam Sokak	5.246
Katip Mustafa Çelebi Mah.	MAÇ ÇIKMAZI	187
Katip Mustafa Çelebi Mah.	MAÇ ÇIKMAZI	230
Katip Mustafa Çelebi Mah.	MAÇ ÇIKMAZI	239
Katip Mustafa Çelebi Mah.	MAÇ ÇIKMAZI	248
Katip Mustafa Çelebi Mah.	MAÇ ÇIKMAZI	262
Katip Mustafa Çelebi Mah.	MAÇ ÇIKMAZI	2.550
Katip Mustafa Çelebi Mah.	MAÇ ÇIKMAZI	2.648
Katip Mustafa Çelebi Mah.	MAÇ ÇIKMAZI	2.920
Katip Mustafa Çelebi Mah.	MAÇ ÇIKMAZI	3.148
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Billurcu ÇıkmaZI	109
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Billurcu ÇıkmaZI	200
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Billurcu ÇıkmaZI	208
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Billurcu ÇıkmaZI	215
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Billurcu ÇıkmaZI	228
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Billurcu ÇıkmaZI	2.550
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Billurcu ÇıkmaZI	2.648
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Billurcu ÇıkmaZI	2.920
Katip Mustafa Çelebi Mah.	Billurcu ÇıkmaZI	3.148

BEREKETZADE MAH.	KULE ÇIKMAZI	187
BEREKETZADE MAH.	KULE ÇIKMAZI	260
BEREKETZADE MAH.	KULE ÇIKMAZI	270
BEREKETZADE MAH.	KULE ÇIKMAZI	280
BEREKETZADE MAH.	KULE ÇIKMAZI	297
BEREKETZADE MAH.	KULE ÇIKMAZI	2.550
BEREKETZADE MAH.	KULE ÇIKMAZI	2.648
BEREKETZADE MAH.	KULE ÇIKMAZI	2.920
BEREKETZADE MAH.	KULE ÇIKMAZI	3.148
BEREKETZADE MAH.	BEREKETZADE MEDRESESİ SOKAK	281
BEREKETZADE MAH.	BEREKETZADE MEDRESESİ SOKAK	400
BEREKETZADE MAH.	BEREKETZADE MEDRESESİ SOKAK	416
BEREKETZADE MAH.	BEREKETZADE MEDRESESİ SOKAK	431
BEREKETZADE MAH.	BEREKETZADE MEDRESESİ SOKAK	456
BEREKETZADE MAH.	BEREKETZADE MEDRESESİ SOKAK	3.400
BEREKETZADE MAH.	BEREKETZADE MEDRESESİ SOKAK	3.531
BEREKETZADE MAH.	BEREKETZADE MEDRESESİ SOKAK	3.893
BEREKETZADE MAH.	BEREKETZADE MEDRESESİ SOKAK	4.197
BEREKETZADE MAH.	CAMİ SOKAK	203
BEREKETZADE MAH.	CAMİ SOKAK	300
BEREKETZADE MAH.	CAMİ SOKAK	312
BEREKETZADE MAH.	CAMİ SOKAK	323

BEREKETZADE MAH.	CAMI SOKAK	342
BEREKETZADE MAH.	CAMI SOKAK	2.550
BEREKETZADE MAH.	CAMI SOKAK	2.648
BEREKETZADE MAH.	CAMI SOKAK	2.920
BEREKETZADE MAH.	CAMI SOKAK	3.148
BEREKETZADE MAH.	GALIP DEDE CADDESİ	625
BEREKETZADE MAH.	GALIP DEDE CADDESİ	950
BEREKETZADE MAH.	GALIP DEDE CADDESİ	987
BEREKETZADE MAH.	GALIP DEDE CADDESİ	1.023
BEREKETZADE MAH.	GALIP DEDE CADDESİ	1.084
BEREKETZADE MAH.	GALIP DEDE CADDESİ	8.500
BEREKETZADE MAH.	GALIP DEDE CADDESİ	8.827
BEREKETZADE MAH.	GALIP DEDE CADDESİ	9.733
BEREKETZADE MAH.	GALIP DEDE CADDESİ	10.492
BEREKETZADE MAH.	YÜKSEK KALDIRIM CADDESİ	828
BEREKETZADE MAH.	YÜKSEK KALDIRIM CADDESİ	1.050
BEREKETZADE MAH.	YÜKSEK KALDIRIM CADDESİ	1.091
BEREKETZADE MAH.	YÜKSEK KALDIRIM CADDESİ	1.130
BEREKETZADE MAH.	YÜKSEK KALDIRIM CADDESİ	1.198
BEREKETZADE MAH.	YÜKSEK KALDIRIM CADDESİ	8.500
BEREKETZADE MAH.	YÜKSEK KALDIRIM CADDESİ	8.827
BEREKETZADE MAH.	YÜKSEK KALDIRIM CADDESİ	9.733
BEREKETZADE MAH.	YÜKSEK KALDIRIM CADDESİ	10.492
BEREKETZADE MAH.	HOROZ SOKAK	187
BEREKETZADE MAH.	HOROZ SOKAK	260
BEREKETZADE MAH.	HOROZ SOKAK	270
BEREKETZADE MAH.	HOROZ SOKAK	280
BEREKETZADE MAH.	HOROZ SOKAK	297
BEREKETZADE MAH.	HOROZ SOKAK	2.550
BEREKETZADE MAH.	HOROZ SOKAK	2.648
BEREKETZADE MAH.	HOROZ SOKAK	2.920
BEREKETZADE MAH.	HOROZ SOKAK	3.148
BEREKETZADE MAH.	HACI ALİ SOKAK	203
BEREKETZADE MAH.	HACI ALİ SOKAK	300
BEREKETZADE MAH.	HACI ALİ SOKAK	312
BEREKETZADE MAH.	HACI ALİ SOKAK	323
BEREKETZADE MAH.	HACI ALİ SOKAK	342
BEREKETZADE MAH.	HACI ALİ SOKAK	2.550
BEREKETZADE MAH.	HACI ALİ SOKAK	2.648
BEREKETZADE MAH.	HACI ALİ SOKAK	2.920
BEREKETZADE MAH.	HACI ALİ SOKAK	3.148
BEREKETZADE MAH.	FELEK SOKAK	359
BEREKETZADE MAH.	FELEK SOKAK	480
BEREKETZADE MAH.	FELEK SOKAK	499
BEREKETZADE MAH.	FELEK SOKAK	517
BEREKETZADE MAH.	FELEK SOKAK	548
BEREKETZADE MAH.	FELEK SOKAK	4.250
BEREKETZADE MAH.	FELEK SOKAK	4.414
BEREKETZADE MAH.	FELEK SOKAK	4.866
BEREKETZADE MAH.	FELEK SOKAK	5.246

BEREKETZADE MAH.	FIRÇACI SOKAK	312
BEREKETZADE MAH.	FIRÇACI SOKAK	440
BEREKETZADE MAH.	FIRÇACI SOKAK	457
BEREKETZADE MAH.	FIRÇACI SOKAK	474
BEREKETZADE MAH.	FIRÇACI SOKAK	502
BEREKETZADE MAH.	FIRÇACI SOKAK	5.100
BEREKETZADE MAH.	FIRÇACI SOKAK	5.296
BEREKETZADE MAH.	FIRÇACI SOKAK	5.840
BEREKETZADE MAH.	FIRÇACI SOKAK	6.295
BEREKETZADE MAH.	ŞAHKAPISI SOKAK	469
BEREKETZADE MAH.	ŞAHKAPISI SOKAK	650
BEREKETZADE MAH.	ŞAHKAPISI SOKAK	675
BEREKETZADE MAH.	ŞAHKAPISI SOKAK	700
BEREKETZADE MAH.	ŞAHKAPISI SOKAK	742
BEREKETZADE MAH.	ŞAHKAPISI SOKAK	5.100
BEREKETZADE MAH.	ŞAHKAPISI SOKAK	5.296
BEREKETZADE MAH.	ŞAHKAPISI SOKAK	5.840
BEREKETZADE MAH.	ŞAHKAPISI SOKAK	6.295
BEREKETZADE MAH.	KEMERALTI CADDESİ	2.260
BEREKETZADE MAH.	KEMERALTI CADDESİ	2.396
BEREKETZADE MAH.	KEMERALTI CADDESİ	2.642
BEREKETZADE MAH.	KEMERALTI CADDESİ	2.848
BEREKETZADE MAH.	BÜYÜK HENDEK CADDESİ	781
BEREKETZADE MAH.	BÜYÜK HENDEK CADDESİ	1.100
BEREKETZADE MAH.	BÜYÜK HENDEK CADDESİ	1.143
BEREKETZADE MAH.	BÜYÜK HENDEK CADDESİ	1.184
BEREKETZADE MAH.	BÜYÜK HENDEK CADDESİ	1.255
BEREKETZADE MAH.	BÜYÜK HENDEK CADDESİ	6.800
BEREKETZADE MAH.	BÜYÜK HENDEK CADDESİ	7.062
BEREKETZADE MAH.	BÜYÜK HENDEK CADDESİ	7.786
BEREKETZADE MAH.	BÜYÜK HENDEK CADDESİ	8.394
BEREKETZADE MAH.	PORTAKAL SOKAĞI	125
BEREKETZADE MAH.	PORTAKAL SOKAĞI	210
BEREKETZADE MAH.	PORTAKAL SOKAĞI	218
BEREKETZADE MAH.	PORTAKAL SOKAĞI	226
BEREKETZADE MAH.	PORTAKAL SOKAĞI	240
BEREKETZADE MAH.	PORTAKAL SOKAĞI	2.550
BEREKETZADE MAH.	PORTAKAL SOKAĞI	2.648
BEREKETZADE MAH.	PORTAKAL SOKAĞI	2.920
BEREKETZADE MAH.	PORTAKAL SOKAĞI	3.148
BEREKETZADE MAH.	ŞİMŞİR SOKAK	359
BEREKETZADE MAH.	ŞİMŞİR SOKAK	500
BEREKETZADE MAH.	ŞİMŞİR SOKAK	520
BEREKETZADE MAH.	ŞİMŞİR SOKAK	538
BEREKETZADE MAH.	ŞİMŞİR SOKAK	570
BEREKETZADE MAH.	ŞİMŞİR SOKAK	4.250
BEREKETZADE MAH.	ŞİMŞİR SOKAK	4.414
BEREKETZADE MAH.	ŞİMŞİR SOKAK	4.866
BEREKETZADE MAH.	ŞİMŞİR SOKAK	5.246
BEREKETZADE MAH.	LALELİ ÇEŞME SOKAK	312

BEREKETZADE MAH.	LALELİ ÇEŞME SOKAK	440
BEREKETZADE MAH.	LALELİ ÇEŞME SOKAK	457
BEREKETZADE MAH.	LALELİ ÇEŞME SOKAK	474
BEREKETZADE MAH.	LALELİ ÇEŞME SOKAK	502
BEREKETZADE MAH.	LALELİ ÇEŞME SOKAK	4.250
BEREKETZADE MAH.	LALELİ ÇEŞME SOKAK	4.414
BEREKETZADE MAH.	LALELİ ÇEŞME SOKAK	4.866
BEREKETZADE MAH.	LALELİ ÇEŞME SOKAK	5.246
BEREKETZADE MAH.	ŞAİR ZİYA PAŞA CAD.	891
BEREKETZADE MAH.	ŞAİR ZİYA PAŞA CAD.	1.300
BEREKETZADE MAH.	ŞAİR ZİYA PAŞA CAD.	1.351
BEREKETZADE MAH.	ŞAİR ZİYA PAŞA CAD.	1.399
BEREKETZADE MAH.	ŞAİR ZİYA PAŞA CAD.	1.483
BEREKETZADE MAH.	ŞAİR ZİYA PAŞA CAD.	5.950
BEREKETZADE MAH.	ŞAİR ZİYA PAŞA CAD.	6.179
BEREKETZADE MAH.	ŞAİR ZİYA PAŞA CAD.	6.813
BEREKETZADE MAH.	ŞAİR ZİYA PAŞA CAD.	7.344
BEREKETZADE MAH.	LAKERDACI SOKAK	344
BEREKETZADE MAH.	LAKERDACI SOKAK	480
BEREKETZADE MAH.	LAKERDACI SOKAK	499
BEREKETZADE MAH.	LAKERDACI SOKAK	517
BEREKETZADE MAH.	LAKERDACI SOKAK	548
BEREKETZADE MAH.	LAKERDACI SOKAK	4.250
BEREKETZADE MAH.	LAKERDACI SOKAK	4.414
BEREKETZADE MAH.	LAKERDACI SOKAK	4.866
BEREKETZADE MAH.	LAKERDACI SOKAK	5.246
BEREKETZADE MAH.	CAMEKAN SOKAK	234
BEREKETZADE MAH.	CAMEKAN SOKAK	350
BEREKETZADE MAH.	CAMEKAN SOKAK	364
BEREKETZADE MAH.	CAMEKAN SOKAK	377
BEREKETZADE MAH.	CAMEKAN SOKAK	399
BEREKETZADE MAH.	CAMEKAN SOKAK	3.400
BEREKETZADE MAH.	CAMEKAN SOKAK	3.531
BEREKETZADE MAH.	CAMEKAN SOKAK	3.893
BEREKETZADE MAH.	CAMEKAN SOKAK	4.197
BEREKETZADE MAH.	GALATA KULESİ SOKAK	312
BEREKETZADE MAH.	GALATA KULESİ SOKAK	450
BEREKETZADE MAH.	GALATA KULESİ SOKAK	468
BEREKETZADE MAH.	GALATA KULESİ SOKAK	484
BEREKETZADE MAH.	GALATA KULESİ SOKAK	513
BEREKETZADE MAH.	GALATA KULESİ SOKAK	4.250
BEREKETZADE MAH.	GALATA KULESİ SOKAK	4.414
BEREKETZADE MAH.	GALATA KULESİ SOKAK	4.866
BEREKETZADE MAH.	GALATA KULESİ SOKAK	5.246
BEREKETZADE MAH.	BEREKETZADE CAMİ SOKAK	203
BEREKETZADE MAH.	BEREKETZADE CAMİ SOKAK	300
BEREKETZADE MAH.	BEREKETZADE CAMİ SOKAK	312
BEREKETZADE MAH.	BEREKETZADE CAMİ SOKAK	323
BEREKETZADE MAH.	BEREKETZADE CAMİ SOKAK	342
BEREKETZADE MAH.	BEREKETZADE CAMİ SOKAK	2.550

BEREKETZADE MAH.	BEREKETZADE CAMİ SOKAK	2.648
BEREKETZADE MAH.	BEREKETZADE CAMİ SOKAK	2.920
BEREKETZADE MAH.	BEREKETZADE CAMİ SOKAK	3.148
BEREKETZADE MAH.	BANKER SOKAK	312
BEREKETZADE MAH.	BANKER SOKAK	440
BEREKETZADE MAH.	BANKER SOKAK	457
BEREKETZADE MAH.	BANKER SOKAK	474
BEREKETZADE MAH.	BANKER SOKAK	502
BEREKETZADE MAH.	BANKER SOKAK	4.250
BEREKETZADE MAH.	BANKER SOKAK	4.414
BEREKETZADE MAH.	BANKER SOKAK	4.866
BEREKETZADE MAH.	BANKER SOKAK	5.246
BEREKETZADE MAH.	KART ÇINARI SOKAK	187
BEREKETZADE MAH.	KART ÇINARI SOKAK	260
BEREKETZADE MAH.	KART ÇINARI SOKAK	270
BEREKETZADE MAH.	KART ÇINARI SOKAK	280
BEREKETZADE MAH.	KART ÇINARI SOKAK	297
BEREKETZADE MAH.	KART ÇINARI SOKAK	3.400
BEREKETZADE MAH.	KART ÇINARI SOKAK	3.531
BEREKETZADE MAH.	KART ÇINARI SOKAK	3.893
BEREKETZADE MAH.	KART ÇINARI SOKAK	4.197
BEREKETZADE MAH.	ESKİ BANKA SOKAK	234
BEREKETZADE MAH.	ESKİ BANKA SOKAK	350
BEREKETZADE MAH.	ESKİ BANKA SOKAK	364
BEREKETZADE MAH.	ESKİ BANKA SOKAK	377
BEREKETZADE MAH.	ESKİ BANKA SOKAK	399
BEREKETZADE MAH.	ESKİ BANKA SOKAK	4.250
BEREKETZADE MAH.	ESKİ BANKA SOKAK	4.414
BEREKETZADE MAH.	ESKİ BANKA SOKAK	4.866
BEREKETZADE MAH.	ESKİ BANKA SOKAK	5.246
BEREKETZADE MAH.	BANKALAR CADDESİ	3.328
BEREKETZADE MAH.	BANKALAR CADDESİ	5.000
BEREKETZADE MAH.	BANKALAR CADDESİ	5.195
BEREKETZADE MAH.	BANKALAR CADDESİ	5.382
BEREKETZADE MAH.	BANKALAR CADDESİ	5.705
BEREKETZADE MAH.	BANKALAR CADDESİ	11.000
BEREKETZADE MAH.	BANKALAR CADDESİ	11.424
BEREKETZADE MAH.	BANKALAR CADDESİ	12.596
BEREKETZADE MAH.	BANKALAR CADDESİ	13.578
BEREKETZADE MAH.	MİDİLLİ SOKAK	734
BEREKETZADE MAH.	MİDİLLİ SOKAK	1.000
BEREKETZADE MAH.	MİDİLLİ SOKAK	1.039
BEREKETZADE MAH.	MİDİLLİ SOKAK	1.076
BEREKETZADE MAH.	MİDİLLİ SOKAK	1.141
BEREKETZADE MAH.	MİDİLLİ SOKAK	5.950
BEREKETZADE MAH.	MİDİLLİ SOKAK	6.179
BEREKETZADE MAH.	MİDİLLİ SOKAK	6.813
BEREKETZADE MAH.	MİDİLLİ SOKAK	7.344
BEREKETZADE MAH.	ŞAİR EŞREF PAŞA SOKAK	422
BEREKETZADE MAH.	ŞAİR EŞREF PAŞA SOKAK	650

BEREKETZADE MAH.	ŞAİR EŞREF PAŞA SOKAK	675
BEREKETZADE MAH.	ŞAİR EŞREF PAŞA SOKAK	700
BEREKETZADE MAH.	ŞAİR EŞREF PAŞA SOKAK	742
BEREKETZADE MAH.	ŞAİR EŞREF PAŞA SOKAK	5.100
BEREKETZADE MAH.	ŞAİR EŞREF PAŞA SOKAK	5.296
BEREKETZADE MAH.	ŞAİR EŞREF PAŞA SOKAK	5.840
BEREKETZADE MAH.	ŞAİR EŞREF PAŞA SOKAK	6.295
BEREKETZADE MAH.	SAVCI BEY ÇIKMAZI	422
BEREKETZADE MAH.	SAVCI BEY ÇIKMAZI	600
BEREKETZADE MAH.	SAVCI BEY ÇIKMAZI	623
BEREKETZADE MAH.	SAVCI BEY ÇIKMAZI	646
BEREKETZADE MAH.	SAVCI BEY ÇIKMAZI	685
BEREKETZADE MAH.	SAVCI BEY ÇIKMAZI	5.100
BEREKETZADE MAH.	SAVCI BEY ÇIKMAZI	5.296
BEREKETZADE MAH.	SAVCI BEY ÇIKMAZI	5.840
BEREKETZADE MAH.	SAVCI BEY ÇIKMAZI	6.295
BEREKETZADE MAH.	KABAK ÇİÇEĞİ SOKAK	516
BEREKETZADE MAH.	KABAK ÇİÇEĞİ SOKAK	700
BEREKETZADE MAH.	KABAK ÇİÇEĞİ SOKAK	727
BEREKETZADE MAH.	KABAK ÇİÇEĞİ SOKAK	753
BEREKETZADE MAH.	KABAK ÇİÇEĞİ SOKAK	799
BEREKETZADE MAH.	KABAK ÇİÇEĞİ SOKAK	5.100
BEREKETZADE MAH.	KABAK ÇİÇEĞİ SOKAK	5.296
BEREKETZADE MAH.	KABAK ÇİÇEĞİ SOKAK	5.840
BEREKETZADE MAH.	KABAK ÇİÇEĞİ SOKAK	6.295
BEREKETZADE MAH.	ŞİŞHANE SOKAK	625
BEREKETZADE MAH.	ŞİŞHANE SOKAK	1.000
BEREKETZADE MAH.	ŞİŞHANE SOKAK	1.039
BEREKETZADE MAH.	ŞİŞHANE SOKAK	1.076
BEREKETZADE MAH.	ŞİŞHANE SOKAK	1.141
BEREKETZADE MAH.	ŞİŞHANE SOKAK	5.100
BEREKETZADE MAH.	ŞİŞHANE SOKAK	5.296
BEREKETZADE MAH.	ŞİŞHANE SOKAK	5.840
BEREKETZADE MAH.	ŞİŞHANE SOKAK	6.295
BEREKETZADE MAH.	İPEK ÇIKMAZI	312
BEREKETZADE MAH.	İPEK ÇIKMAZI	440
BEREKETZADE MAH.	İPEK ÇIKMAZI	457
BEREKETZADE MAH.	İPEK ÇIKMAZI	474
BEREKETZADE MAH.	İPEK ÇIKMAZI	502
BEREKETZADE MAH.	İPEK ÇIKMAZI	5.100
BEREKETZADE MAH.	İPEK ÇIKMAZI	5.296
BEREKETZADE MAH.	İPEK ÇIKMAZI	5.840
BEREKETZADE MAH.	İPEK ÇIKMAZI	6.295
BEREKETZADE MAH.	OKÇU MUSA CAD.	2.500
BEREKETZADE MAH.	OKÇU MUSA CAD.	4.000
BEREKETZADE MAH.	OKÇU MUSA CAD.	4.156
BEREKETZADE MAH.	OKÇU MUSA CAD.	4.306
BEREKETZADE MAH.	OKÇU MUSA CAD.	4.564
BEREKETZADE MAH.	OKÇU MUSA CAD.	11.000
BEREKETZADE MAH.	OKÇU MUSA CAD.	11.424

BEREKETZADE MAH.	OKÇU MUSA CAD.	12.596
BEREKETZADE MAH.	OKÇU MUSA CAD.	13.578
BEREKETZADE MAH.	DEFNE ÇİÇEĞİ ÇIKMAZI	359
BEREKETZADE MAH.	DEFNE ÇİÇEĞİ ÇIKMAZI	480
BEREKETZADE MAH.	DEFNE ÇİÇEĞİ ÇIKMAZI	499
BEREKETZADE MAH.	DEFNE ÇİÇEĞİ ÇIKMAZI	517
BEREKETZADE MAH.	DEFNE ÇİÇEĞİ ÇIKMAZI	548
BEREKETZADE MAH.	DEFNE ÇİÇEĞİ ÇIKMAZI	4.250
BEREKETZADE MAH.	DEFNE ÇİÇEĞİ ÇIKMAZI	4.414
BEREKETZADE MAH.	DEFNE ÇİÇEĞİ ÇIKMAZI	4.866
BEREKETZADE MAH.	DEFNE ÇİÇEĞİ ÇIKMAZI	5.246

EK-B: Tarlabası Projesi Teknik Şartnamesi

BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI BEYOĞLU İLÇESİ TARLABAŞI 1. ETAP YENİLEME ALANI YENİLEME AVAN VE UYGULAMA PROJESİNİN HAZIRLANMASI VE UYGULANMASI İŞİ TEKNİK ŞARTNAMESİ

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1. AVAN PROJE

Madde1: Proje ön bilgilendirme

- 1.1. Taraflar
- 1.2. Proje Alanına ilişkin temel bilgiler
- 1.3. Proje hedefleri (Fiziksel, ekonomik, toplumsal)

Madde 2: Hizmetin Aşamaları

2.1. Tespit Çalışmaları

- 2.1.1 Analitik çalışmaların derlenmesi
- 2.1.2. Alt yapı bilgilerinin derlenmesi
- 2.1.3. SWOT Analizi
- 2.1.4. Tüm sokakların ve yapıların fotogrametrik cephe rölöveleri
- 2.1.5 Tescile önerilen veya tescil kararı iptali istenen binaların Kurul sunum dosyalarının oluşturulması
- 2.1.6. Ulaşım analizi ve paftasının oluşturulması
- 2.1.7. Fotoğraf Albümü
- 2.1.8. SPK(Sermaye Piyasaları Kurulu) Lisanslı bir Değerleme Şirketi tarafından hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporu,

2.2. Öneriler

- 2.2.1. Yenileme Avan Projesinin Oluşturulması
- 2.2.2. Yeni binalar için mimari önerilerin geliştirilmesi
- 2.2.3. Statik, mekanik, elektrik, ulaşım ve alt yapı için öneri raporlarının sunulması
- 2.2.4. Projenin sayısal ortamda gece ve gündüz animasyonlarıyla 3 boyutlu ve silüet olarak gösterimi,
- 2.2.5. Değerleme raporu dikkate alınarak hazırlanmış Mevcut Mülkiyetlerin Eşleştirme Şemaları ve Avan Proje ile ilişkilendirilmesi

Madde 3:

- 3.1. Teslim şekli ve adetleri
- 3.2. Belediye ve Koruma Bölge Kurulu Onayı
- 3.3. Avan Proje teslim süresi

Madde 4: Katılım ve Koordinasyonun Sağlanması

Madde 5: Organizasyon Yapısı

BÖLÜM 2: UYGULAMA PROJELERİ

Madde 4: Yenileme Projesi

- 4.1. Tescilli Yapıların Rölöveleri 1/50
- 4.2. Rölöveler ışığında mimari analizlerin yapılması
- 4.3. Restitüsyon gereken binaların belgelerinin derlenmesi
- 4.4. Yenileme Uygulama Projesi
- 4.5. Restorasyon projelerinin hazırlanması
- 4.6. Yeni binalar için Mimari Projelerin hazırlanması 1/50
- 4.7. Kent ve park mobilyaları albümü
- 4.8. Mühendislik Hizmetleri
 - İnşaat Mühendisliği Hizmetleri
 - Makine Mühendisliği Hizmetleri
 - Elektrik Mühendisliği Hizmetleri
 - Harita Mühendisliği Hizmetleri
 - Jeoloji Mühendisliği Hizmetleri
- 4.9. Uygulama Projesine uygun işletme- kullanım ve alan yönetimi modeli öneri raporu

BÖLÜM 3: İNŞAAT UYGULAMA

Madde 5: Konut Alanları

Madde 6: Ortak Alanlar(Sokaklar, alt yapı çalışmaları, parklar vb.)

Madde 7: Kamusal alan düzenlemeleri

Madde 8: Alt yapı

Madde 9: Otopark

BÖLÜM 4: ÖZEL HÜKÜMLER

BÖLÜM 5: ÖZEL EKLER

**BEYOĞLU İLÇESİ TARLABAŞI 1. ETAP YENİLEME ALANI YENİLEME AVAN VE UYGULAMA PROJESİNİN HAZIRLANMASI VE UYGULANMASI İŞİ
TEKNİK ŞARTNAMESİ**

BÖLÜM 1. AVAN PROJE

Madde 1: Proje Ön Bilgilendirme

1.1.Taraflar

Bu şartnamede Beyoğlu Belediye Başkanlığı İDARE, ihaleyi kazanan firma YÜKLENİCİ olarak tanımlanacaktır.

1.2.Proje Alanına ilişkin temel bilgiler

Tarlabası Yenileme Alanı, Tarlabası Bulvarı Kuzeyinde Kalan 9 Yapı Adasından oluşmaktadır.(360, 361, 362, 363, 385, 386, 387, 593, 594 Adalar)

1.3.Proje hedefleri (Fiziksel, ekonomik, toplumsal)

Beyoğlu için Yenileme Projelerinin amaçları:

- Beyoğlu'nun daha güvenli, sağlıklı, yaşanabilir, kentle bütünleşmiş bir alan olmasını sağlamak,
- Çevresel ve tarihi-mimari-kültürel değerlere sahip çıkan, bu dokuyu korurken çağdaş normlarda yaşam alanları geliştirmeyi sağlamak,
- Yaşayanlar için yeni kamusal fırsat alanları yaratan, toplumsal ayrışmayı ve dışlanmayı önleyecek politikaları üretmek, insan-kent ilişkisini güçlendiren yaşam alanlarının geliştirilmesini sağlamak,
- İstanbul'un tarihi değerler açısından en önemli bölgelerinden biri olan uygulama alanlarında yeni bir yaşam merkezi oluşturmak
- Altyapı ve ulaşımı geliştirmek, sosyal refahı ve kent içi yaşam kalitesini arttırmak,

Madde 2. Hizmetin Aşamaları

2.1. Tespitler

2.1.1. Analitik çalışmaların derlenmesi

Projeye veri oluşturacak olan ve Beyoğlu Belediyesi tarafından hazırlanmış analitik etütlerin derlenmesi.

2.1.2. Alt yapı bilgilerinin derlenmesi

Tüm ilgili ALTYAPI kuruluşlardan alana ilişkin (ulaşım,doğalgaz, elektrik, pis su atık sistemi, Yağmur suyu ve temiz su sistemleri, elektrik, telefon, Kablolı tv vb.) tüm bilgilerin ve paftaların derlenmesi.

2.1.3. SWOT Analizi

Tüm bu veriler ışığında alana ait SWOT analizinin yapılarak bölgenin güçlü ve zayıf yanları ile sınırlayıcılarının ve fırsatlarının ortaya çıkarılması.

EM

2.1.4. Tüm sokakların ve yapıların fotogrametrik cephe rölöveleri

Rölöveler 1/100 olarak çizilecek sokak kotları, bina kotları, kat döşeme kotları ve saçak kotları belirtilecektir.

2.1.5. Tescile önerilen veya tescil kararı iptali istenen binaların Koruma Bölge Kurulu sunum dosyalarının oluşturulması

Alanda yapılan çalışma ve cephe rölöveleri ışığında yapılan çalışmalar ile tespit edilen yapılar hazırlanan tip form ve fotoğrafları ile Koruma Bölge Kuruluna sunulacak dosya haline getirilecektir.

2.1.6. Ulaşım analizi ve paftasının oluşturulması

Ulaşım için alanda ve çevrede mevcut ulaşım olanakları irdelenerek, yeni önerilerin geliştirilmesi yayalaştırma ve toplu taşımanın teşvikini içeren ulaşım raporunun ve paftasının oluşturulması.

2.1.7. Fotoğraf Albümü

Alana kimliğini veren önemli röper noktalarını oluşturan, döneminin özellikli yapıları ve dini yapıların, çeşmelerin benzeri özellikli yapıları içeren fotoğraf albümü ve sekansiyel analiz paftaları oluşturulacaktır.

2.1.8. SPK(Sermaye Piyasaları Kurulu) Lisanslı bir Değerleme Şirketi tarafından hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporu,

Mevcut yapıların bu günkü satış bedellerini belirleyen, Sermaye Piyasası Kurulu Lisanslı bir Gayrimenkul Değerleme Şirketi tarafından hazırlanmış, her hisse ve bağımsız bölüm için belirlenmiş değerleri içeren değerlendirme raporu hazırlanacaktır. Mülkiyet sahipleri ile yapılacak sözleşmelerde bu rapor esas alınacaktır.

2.2. Öneriler

2.2.1. Yenileme Avan Projesinin Oluşturulması

Yenileme Avan Projesi çeşitli alternatifleri içerecek şekilde hazırlanacak, doluluk-boşluk, akışkanlık-geçirgenlik, yükseklik, kullanım form ve niteliğinin belirlendiği 1/500 ölçekte hazırlanacaktır. Projede özellik arz eden alanlara ilişkin 1/200 ölçekli perspektifler hazırlanacaktır.

2.2.2.Yeni binalar için mimari önerilerin geliştirilmesi

Tescilli olmayan yapılara ilişkin mimari öneriler geliştirilerek avan projede silüetlere işlenecektir. Hazırlanmış cephe rölövelerdeki tipolojiler dikkate alınarak yeni yapılarda oluşturulacak görünüş ve plan şemaları geliştirilecektir.

2.2.3. Statik, mekanik, elektrik, ulaşım ve alt yapı için öneri raporlarının sunulması

Proje alanında yenileme sonrası farklılık yaratacak statik-mekanik ve elektrik çözümleri ile yeni teknolojilerin kullanımına ilişkin ön raporlar hazırlanacaktır. Ulaşım ve alt yapıya ilişkin öneriler geliştirilecektir.

2.2.4. Projenin sayısal ortamda gece ve gündüz animasyonlarıyla 3 boyutlu ve siluet olarak gösterimi,

2.2.5. Değerleme raporu dikkate alınarak hazırlanmış Mevcut Mülkiyetlerin Eşleştirme Şemaları ve Avan Proje ile ilişkilendirilmesi

Avan Projeler ve Gayrimenkul Değerleme raporu dikkate alınarak, bugün mülkiyet sahiplerine ait alanlara, gelecekte yapılacak alanlardan kaç metrekare yer verileceğini gösteren eşleştirme şemaları oluşturulacaktır. Bu şemalarda verilen alanlar ve oranlar, İhale mali teklif mektubunda verilen alanlar ve oranlara uygun olarak hazırlanmış olacaktır. Belgelerin denkliği İdare tarafından kontrol edilecektir.

Madde 3.

3.1.Teslim şekli ve adetleri

Projeler ve Etüt çalışmaları birer adet A0 formunda paftalar halinde ve 3 adet A4 katlanmış ozalit paftalar olarak teslim edilecek CD ortamında tüm bilgiler sunulacaktır.

3.2. Belediye ve Koruma Bölge Kurulu Onayı

Koruma Bölge Kuruluna sunmaya hazır hale getirilen projeler 15 gün içinde Belediye Uygulama Birimi tarafından Koruma Bölge Kuruluna sunulacaktır. Kurulun projelere ilişkin görüş veya onayını en kısa zamanda sunmasını sağlamak üzere İdare gerekli çabayı göstermekle yükümlüdür.

3.3. Avan Proje teslim süresi

İdari Şartnamede 1.Safha olarak tarif edilen ve sözleşme sonrası süreçte, idare tarafından talep edilen değişikliklerin yapılması ve işin tamamlanması, Koruma Bölge Kuruluna sunulacak şekilde idareye teslimi için süre 60 gündür.

Madde 4: Katılım ve Koordinasyonun Sağlanması

Tüm bu çalışmalara başlamadan önce Yüklenici Koruma Bölge Kurulu ile Yenileme Alanlarına ilişkin temel tasarım ilkelerini belirlemek üzere bir toplantı gerçekleştirecektir.

Yüklenici tüm proje ekibinin ve Danışman hocaların katılacağı bilgilendirme toplantıları yapacak, Meslek Odaları ve Sivil Toplum Kuruluşları ile bilgi alışverişini gerçekleştirecektir.

Madde 5: Organizasyon Yapısı

Tasarımda görev alan Mimar veya Mimarlık Gruplarının Kentsel Yenileme, Restorasyon, Renovasyon alanlarında uzman tasarımcılar arasından seçilmesi ve Projenin uzmanlık gerektiren konularında Doçent ve/veya Profesör ünvanlı Danışmanlarla çalışılması gerekmektedir.

BÖLÜM 2: YENİLEME UYGULAMA PROJELERİ

Madde 6: Yenileme Uygulama Projesi

Yenileme Avan Projesinin İdare ve Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylanmasını takiben Yenileme Uygulama Projeleri hazırlanacaktır. Bu aşamadaki işler İnşaatın başlamasına kadar olan sürede tamamlanacaktır.

6.1.Tescilli Yapıların Rölöveleri 1/50

Tüm tescilli yapıların 1/50 ölçekli görünüş-cephe rölövelerin hazırlanması, Koruma Bölge Kurulunca istenmesi halinde veya gerektiği durumlarda 1/50 plan-kesit rölöveleri ve 1/10, 1/5 detayların hazırlanması

6.2. Rölöveler ışığında mimari analizlerin yapılması

Tescilli yapıların rölöveleri incelenerek çevreye ve yerleşime karakterini veren özgün planlar ve cephe elemanları tespit edilerek şemalaştırılacaktır.

6.3. Restitüsyon gereken binaların belgelerinin derlenmesi

Koruma Bölge Kurulu tarafından restitüsyonu gerekli görülen yapılara ait bilgi ve belgeler derlenerek projelendirilecektir. Bilgi-belge bulunmayan yapılar için bu çalışma istenmeyecektir.

6.4. Yenileme Uygulama Projesi

Yenileme Avan Projesi kararlarının aplikasyonuna yönelik olarak hazırlanacak 1/200 ölçekli projedir. Bu pafta ulaşım, akışkanlık, kent mobilyaları, aydınlatma ile ilişkili olarak 1/50, 1/20 detayları içeren paftalar ile ilişkilendirilecektir.

6.5. Restorasyon projelerinin hazırlanması

Koruma Bölge Kurulunun görüşleri doğrultusunda hazırlanacak restorasyon projeleri 1/5, 1/10 ölçekte detayları içerecek şekilde 1/50 ölçekte hazırlanacaktır. Yapının tümüyle yeniden yapımı söz konusu olabileceğinden rekonstrüksiyon projeleri de restorasyon projeleri ile aynı şekilde değerlendirilecektir. Bu projeler Koruma Bölge Kurulu kararları ve ilgili yönetmelikler dikkate alınarak hazırlanacaktır.

6.6. Yeni binalar için Mimari Projelerin hazırlanması 1/50 ölçekli (ek1 inşaat işleri mahal listesi)

Yenilenen tüm yapıların kentsel karaktere, tescilli yapı dokusuna ve çevre karakterine uygun olarak hazırlanmış mimari uygulama projeleri kat planları, kesit ve görünen tüm cephe görünüşleri, projeyi ifade etmeye yeterli sayıda üç boyutlu perspektifleri, hazırlanmış olarak İdareye ve Koruma Bölge Kuruluna sunulacaktır.

6.7. Kent ve park mobilyaları albümü

Alanda sokaklarda ve kamusal mekanlarda kullanılacak kent mobilyaları, bilgi panoları, aydınlatma elemanları gibi malzemelere ait açıklayıcı çizim ve kataloglar sunulacaktır.

6.8. Mühendislik Hizmetleri

Mühendislik Hizmetlerine ait mahal listeleri ve özel teknik şartnameler, Avan Projenin Koruma Bölge Kurulunda onaylanmasını takiben, İdare tarafından Yükleniciye sunulacaktır.

- İnşaat Mühendisliği Hizmetleri
- Makine Mühendisliği Hizmetleri
- Elektrik Mühendisliği Hizmetleri
- Harita Mühendisliği Hizmetleri
- Jeoloji Mühendisliği Hizmetleri

6.9. Uygulama Projesine uygun işletme-kullanım ve alan yönetimi modeli öneri raporu uygulama projeleri ekinde İdare'ye sunulacaktır.



BÖLÜM 3: İNŞAAT VE UYGULAMA

Madde 7: Konut Alanları

Madde 6.6 ve 6.8'de belirtilen projeler ve eki mahal listelerine ve özel teknik şartnamelerine uygun olarak yerinde imalat yapılacaktır.

Madde 8: Kamusal alan düzenlemeleri

Sokakların ve yaratılan tüm kamusal alanlarda kullanılacak malzeme ve kent mobilyalarının Uygulama Projeleri aşamasında verilmiş ve İdare tarafından uygun görülerek onaylanmış Albüme uygun olarak yerinde montajı gerçekleştirilecektir.

Madde 9: Alt yapı

Yenileme Alanında, aşağıda sıralanan genel alt yapı ve ada içi alt yapı işleri projelendirme ve uygulama dahil olmak üzere Yüklenici tarafından yapılacaktır.

- Yollar ve tretuar işleri
- İstinat ve ihata duvar işleri
- Zemin ıslahı kazık temel vb.
- Açık ve kapalı otopark
- Atıksu şebekesi
- Yağmur suyu şebekesi
- İçme suyu ve yangın şebekesi
- Bina temel drenajı
- Çocuk parkı, peyzaj vb. kamusal alan düzenlemeleri
- Su deposu ve sulama şebekesi
- Elektrik ve trafo tesisleri
- Sokak ve alan aydınlatmaları
- Kablolu tv, uydu tv şebekesi
- Telefon, telekomünikasyon şebekesi
- Yol aydınlatması
- Doğalgaz şebekesi
- Çöp toplama merkezi tesisleri

Bu hususlarda her tür projenin hazırlanması, ilgili kurumlardan onayların alınması, yerinde imalatın yapılması Yüklenicinin sorumluluğundadır. Altyapı proje ve uygulamaları ilgili kurumların teknik şartnameleri dikkate alınarak hazırlanacaktır.

Madde 10: Otopark

Meri otopark yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.

BÖLÜM 4: ÖZEL HÜKÜMLER

- a) Yüklenici, İhale İdari Şartnamesi, Genel Şartname, Sözleşme ve Teknik Şartnameyi okuyarak teklifini vermiştir.
- b) İhale dokümanında gün olarak belirtilen bütün süreler Takvim günüdür.
- c) Alan düzenlemelerinde engelliler için her tür tedbir alınacaktır. Kamusal alanlarda tüm fiziksel düzenlemelerde engellilerin kullanımına yönelik tasarım kriterleri uygulanacaktır.
- d) Şantiyeye İdarece verilecek standarda uygun Bilgi Panoları yerleştirilecektir.

