

**T.C.  
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**

**KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN GAYRİMENKUL  
PİYASASINA ETKİSİ, BEYOĞLU İLÇESİ  
ÖRNEKTEPE VE SÜTLÜCE (HALIÇ) KENTSEL  
DÖNÜŞÜM ÖRNEĞİ**

**Yüksek Lisans Tezi**

**HASAN KILIÇ**

**İSTANBUL, 2014**



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

**KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN GAYRİMENKUL  
PİYASASINA ETKİSİ, BEYOĞLU İLÇESİ  
ÖRNEKTEPE VE SÜTLÜCE (HALIÇ) KENTSEL  
DÖNÜŞÜM ÖRNEĞİ**

**Yüksek Lisans Tezi**

**HASAN KILIÇ**

**Tez Danışmanı: DOÇ. DR. PELİN PINAR ÖZDEN**

**İSTANBUL, 2014**

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

Tezin Adı: Kentsel Dönüşümün Gayrimenkul Piyasasına Etkisi, Beyoğlu İlçesi  
Örnektepe ve Sütlüce (Haliç) Kentsel Dönüşüm Örneği

Öğrencinin Adı Soyadı: Hasan KILIÇ

Tez Savunma Tarihi: 15.04.2014

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

İmzalar

Tez Danışmanı  
Doç. Dr. Pelin Pınar ÖZDEN

Üye  
Yrd. Doç. Dr. Nilgün CAMKESEN

Üye  
Doç. Dr. Sırma TURGUT

-----

-----

-----

## TEŐEKKÜR

Günümüzün kentleşme sürecinde ön plana çıkan Kentsel Dönüşüm'ün farklı bir açıdan incelenmesini, irdelenmesini ve daha sonrasında yapılacak çalışmalara zemin oluşturmasını hedefleyen bu çalışmada, çalışmalarımın başından sonuna kadar desteğini, pozitif enerjisini esirgemeyen, bilgi ve birikimini sonuna kadar paylaşan danışman hocam Sayın Doç. Dr. Pınar Pelin ÖZDEN'e, yine çalışmalarım sırasındaki yardımlarını esirgemeyen mesai arkadaşlarım Harita Mühendisi Emre SÖNMEZ ve Beyoğlu Belediyesi personeline, manevi destekleriyle beni hiçbir zaman yalnız bırakmayan İsmail Hakkı KÖSE, Selahattin ÖZEREN, Halis YEŐİLBAŐ ve Sezgin USLU'ya ayrıca sonsuz destek ve yardımlarından dolayı anne, babam, kardeşlerim Ayşe ve Hüseyin KILIÇ'a ve de hayatımın değerlisi Hatice AÇIKGÖZ'E teşekkürü bir borç bilirim.

İstanbul, 2014

Hasan KILIÇ

## ÖZET

### KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN GAYRİMENKUL PIYASASINA ETKİSİ BEYOĞLU İLÇESİ, ÖRNEKTEPE VE SÜTLÜCE (HALIÇ) KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖRNEĞİ

Hasan KILIÇ

Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi Anabilim Dalı

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Pelin Pınar ÖZDEN

Nisan 2014, 81 Sayfa

Fiziksel, ekonomik, sosyal ve kültürel yapının hızla değiştiği günümüzde, mekânsal olgular da hızla değişmekte ve yenilenmektedir. Bu değişime ayak uyduramayan mekân ise kentsel çöküntü ya da yıpranma sürecine girmektedir. Endüstri Devrimi sonucunda yaşanabilir planlı kentlerin yaratılması genel hedefi ile “Kentsel Dönüşüm” kavramı ortaya çıkmıştır. Bu dönemlerden itibaren “Kentsel Dönüşüm” yaşam kalitesi yüksek sürdürülebilir kentleşme için bir araç olarak kullanılmaya başlanmıştır.

“Kentsel Dönüşüm”; kent ile ilgili fiziksel, sosyal, ekonomik ve kültürel sorunlarının giderilmesi ve mevcut kent dokusunda gerekli değişikliklerin yapılması için zorunlu olarak kullanılan kentin tedavi araçlarından biridir.

Kentsel dönüşüm, hiç kuşkusuz gayrimenkul piyasası üzerinde bir değişim süreci başlatmaktadır. Bu etkiyi, dönüşüm alanlarının içinde ve çevresinde, rayiç bedel, alım, satım, kiralama gibi birçok başlık altında izlemek mümkündür.

Bu bağlamda, Örnektepe ve Sütlüce örneklerinde de bu değişimin varlığını kabul eden tezimde arayacağım cevap, “Kentsel Dönüşüm” yönteminin; uygulandığı alanlarda Gayrimenkul Piyasasına Etkisi Nedir?” başlığı altında bu çalışmada;

- i) Örnektepe ve Sütlüce dönüşüm alanlarında, dönüşüm öncesi ve sonrası rayiç bedelleri nasıl bir değişime uğramıştır?
- ii) Örnektepe ve Sütlüce dönüşüm alanlarında dönüşüm sonrası etki alanı içerisinde kalan alanlarda proje değerlerinin değişimi ne şekilde gerçekleşmiştir?
- iii) Örnektepe ve Sütlüce dönüşüm alanlarındaki dönüşümün bu alanlar dışında kalan bölgelerde nasıl etkileri olmuştur?
- iv) Örnektepe ve Sütlüce dönüşüm alanlarında dönüşüm öncesi ve sonrası alım-satım ve kiralama değerleri nasıl farklılaşmıştır? Sorularına cevap arayacaktır.

**Anahtar Kelimeler:** Kentsel Dönüşüm, Gayrimenkul Piyasası, Örnektepe ve Sütlüce Kentsel Dönüşüm Projeleri

## ABSTRACT

### THE EFFECTS OF URBAN TRANSFORMATION ON THE REAL ESTATE MARKET BEYOGLU DISTRICT, ÖRNEKTEPE AND SUTLUCE (HALIC) URBAN TRANSFORMATION EXAMPLES

Hasan KILIÇ

Urban Systems and Transportation Management Department

Supervisor: Doç. Dr. Pelin Pınar ÖZDEN

April 2014, 81 Pages

In today's world in which the physical, economical and sociocultural structure changes rapidly, spatial facts also change and get renewed quickly. An area that is unable to get used to this change goes under the process of urban devastation or corrosion. The idea of Industry Revolution of livable and orderly cities gave birth to the term "Urban Transformation". Since then, "Urban Transformation" has started to be used as a tool for a high-quality life and sustainable urbanization.

"Urban Transformation" is one of the mandatorily used tools of a city to treat the physical, social, economical and cultural problems and to make the necessary changes in the present urban fabric of the city.

Urban Transformation, without a doubt, commences a change process on real estate market. The influence, around and inside the transformation areas, can be examined under many titles such as current market value, purchase, sale, rent.

In this context, my thesis that accepts this change in Sutluce and Ornektepe as well will look for an answer to the questions listed below, by regarding the title "What is the effect of the method of urban transformation on the real estate market?";

- i) What kind of a change have the current market values gone under after the transformation in the transformation areas in Ornektepe and Sutluce?
- ii) In Ornektepe and Sutluce, how did the change in the project values in the areas that were in the influenced area after the transformation happen?
- iii) How did the transformation in Sutluce and Ornektepe affect the areas that were outside the transformation area?
- iv) How did the change process of the values of purchase, sale and rent in the transformation areas occur before and after the transformation?

**Keywords:** Urban Transformation, Real Estate Market, Ornektepe and Sutluce Urban Transformation Projects

## İÇİNDEKİLER

TABLolar	xi
ŞEKİLLER	xii
KISALTMALAR	xiv
SEMBOLLER	xv
1. GİRİŞ	1
1.1 ÇALIŞMANIN AMACI VE KAPSAMI	2
1.2 YÖNTEM	4
2. KAVRAMSAL VE KURAMSAL YAKLAŞIM	5
2.1 KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI	5
2.2 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN AMACI	7
2.3 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN YÖNTEMLERİ	8
2.3.1 Yenileme - Yenilenme	8
2.3.2 Yeniden Oluşum - Dönüşüm	8
2.3.3 Eski Haline Getirme	9
2.3.4 Soylulaştırma	9
2.4 TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ	10
2.5 GAYRİMENKUL PİYASASI İLE İLGİLİ KAVRAMLAR	12
2.5.1 Gayrimenkul	12
2.5.2 Fiyat	13
2.5.3 Değer	13
2.5.4 Gayrimenkule İlişkin Değer Kavramları	14
2.5.4.1 Gerçek değer	14
2.5.4.2 Vergi değeri	15
2.5.4.3 Peşin değer	16



2.5.4.4 Sürüm değeri.....	16
2.5.4.5 Yatırım değeri.....	16
2.5.4.6 Maliyet değeri .....	17
2.5.4.7 Güncel değeri .....	17
2.5.5 Rant.....	17
2.5.5.1 Rantın kuramları.....	18
2.5.5.2 Gayrimenkulde değeri ve fiyat ilişkisi .....	20
2.5.5.3 Gayrimenkulde fiyat ve rant ilişkisi .....	21
2.5.5.4 Kentsel rant ve arazi kullanımı .....	21
2.5.6 Arsa Spekülasyonu .....	23
2.5.7 Finansal Kavramlar .....	24
2.5.8 Enflasyon.....	28
2.5.9 Fiyat Endeksleri.....	28
2.5.9.1 Tüketici fiyat endeksi .....	29
2.5.10 Emlak Vergi Yasası ve Tespit Esasları.....	29
2.5.10.1 Emlak vergi yasası.....	30
3. HALIÇ BÖLGESİ GELİŞİM SÜRECİNE BAKIŞ .....	32
3.1 HALIÇ HAKKINDA GENEL BİLGİ.....	32
3.2 HALIÇ'TE GEÇMİŞ DÖNEM PLAN ÇALIŞMALARI .....	33
3.2.1 Cumhuriyet Dönemi Plan Çalışması .....	33
3.2.2 Haliç-1933 Elgötz Planı.....	34
3.2.3 Haliç-1937 Prost Planı.....	35
3.2.4 Haliç-1954 Beyoğlu Ciheti Nazım Planı .....	36
3.2.5 Haliç-1964 Sur İçi İmar Planı .....	37
3.2.6 Haliç-İstanbul Sanayi Nazım Planı.....	39
3.2.7 1980 İstanbul Metropolitan Alanı NP .....	40

3.2.8 1984 Haliç Çevre Düzeni İmar Planı .....	41
3.2.9 Haliç-1995 Nazım İmar Planı.....	42
3.2.10 Günümüzde Haliç.....	43
<b>3.3 HALİÇ’TE ULAŞIM VE GAYRİMENKUL GELİŞİM İLİŞKİSİ .....</b>	<b>43</b>
3.3.1 Tüneller .....	45
3.3.2 İskeleler .....	46
3.3.3 Deniz Taksi.....	47
3.3.4 Metrobüs .....	48
3.3.5 Sea Bird .....	49
3.3.6 Deniz Suyu Tüneli .....	50
<b>3.4 HALİÇ’TE GERÇEKLEŞTİRİLEN PROJELER .....</b>	<b>51</b>
3.4.1 Cendere Bilişim Vadisi.....	51
3.4.2 Haliç Metro Hattı .....	51
3.4.3 Tarihi Dekovil Hattı .....	52
3.4.4 Haliç Tramvayı.....	53
3.4.5 Beyoğlu-Şişli Havaray Projesi.....	53
3.4.6 Eyüp-Sütlüce Arası Teleferik Projesi .....	54
3.4.7 Kasımpaşa-Sütlüce Karayolu Tünel Projesi.....	55
3.4.8 Haliçport Projesi.....	55
3.4.9 Haliç’in Değerleri .....	56
3.4.9.1 Haliç kongre merkezi .....	57
3.4.9.2 Santral istanbul.....	59
3.4.9.3 İstanbul ticaret üniversitesi .....	60
3.4.9.4 Rahmi koç müzesi.....	60
3.4.9.5 Milli arşiv .....	61
3.4.9.6 Feshane .....	62

3.4.9.7 Haliç tersanesi.....	63
3.4.9.8 Pierre loti.....	63
<b>4. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN GAYRİMENKUL DEĞİŞİMİNE</b>	
<b>ETKİSİ VE ÖRNEKTEPE-SÜTLÜCE KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖRNEĞİ .....</b>	<b>65</b>
4.1 ALANIN KONUMU.....	65
4.2 ÖRNEKTEPE-SÜTLÜCE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ SÜREÇ VE	
AŞAMALARI .....	68
4.2.1 Örnektepe –Sütlüce Bölgesinin Yapı Stoğu ve Teknik Rapor Alınması .	68
4.2.2 Örnektepe-Sütlüce Bölgesinin Afet Riski Altındaki Alan İlan Edilmesi.	70
4.2.3 Proje Alanının 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar	
Planlarının Hazırlanması ve İlgili Bakanlığa Gönderilmesi.....	71
4.2.4 Proje Alanındaki Başlangıç Durumu .....	71
4.2.5 Proje Alanındaki Mülkiyet Durumunun Tespiti.....	72
4.2.6 Proje Alanındaki Hak Sahipliği Durumunun Tespiti.....	73
4.2.7 Proje Alanındaki İlk Görüşmeler .....	74
4.2.8 Proje Alanındaki Alan Bilgileri ve İmar Durumu .....	74
4.2.9 Proje Alanındaki Mevcut Durum .....	75
4.2.10 Proje Alanındaki Yıllara Göre Rayiç Bedeller .....	77
<b>5. SONUÇ VE ÖNERİLER .....</b>	<b>79</b>
<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>82</b>
<b>EKLER.....</b>	<b>85</b>
Ek A1 : 06.07.2009 Tarih ve 065075 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi.	86
Ek A2 : 03.09.2012 Tarih Ve 208382 Sayılı Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik	
Müdürlüğü'nün Teklif Yazısı İle 07.09.2012 Tarih Ve 57 Sayılı Karar	
Numarası İle Proje Alanı Beyoğlu Belediye Meclisi Kararı.....	89
Ek A3: Beyoğlu Belediyesi Tarafından Çevre Ve Şehircilik Bakanlığma	
Gönderilen Riskli Alan İlanı Talep Yazısı.....	93

<b>Ek A4 : 24.09.2012 Tarih Ve 2012/3786 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi</b>	<b>94</b>
<b>Ek A5 : 4.11.2012 Tarih Ve 28457 Sayılı Resmi Gazete .....</b>	<b>96</b>
<b>Ek A6 : 12.06.2013 Tarih Ve 233839 Sayılı Beyoğlu Belediyesi Talep Yazısı....</b>	<b>97</b>
<b>Ek A7 : Proje Alanı Yıllara G6re Sokak Rayiç Bedelleri (TL/m<sup>2</sup> ) .....</b>	<b>102</b>
<b>6ZGEMİŐ.....</b>	<b>150</b>

## **TABLULAR**

Tablo 4.1 : Proje alanı hak sahipliği kategorileri .....	73
Tablo 4.2 : Proje alanındaki alan bilgileri ve imar durumu .....	75
Tablo 4.3 : Proje alanındaki sokak rayiç bedeline örnek olarak derka aralığı sokak.....	77
Tablo 4.4 : Proje alanındaki sokak rayiç bedeline örnek olarak derka sokak .....	78

## ŞEKİLLER

Şekil 2.1: Gayrimenkul piyasasında alan pazarı şeması .....	24
Şekil 2.2: Gayrimenkul piyasasında varlık pazarı şeması.....	25
Şekil 2.3: Kapitalizasyon oranı (Cap Rate) formülü .....	26
Şekil 2.4: Enflasyondan arındırılmış net büyüme oranı formülü.....	27
Şekil 3.1: Haliç konum -1 .....	32
Şekil 3.2: Haliç konum -2 (Helikopter Çekim).....	33
Şekil 3.3: Cumhuriyet Dönemi Haliç planı.....	34
Şekil 3.4: Haliç-1933 Elgötz planı .....	35
Şekil 3.5: Haliç-1937 Prost planı .....	36
Şekil 3.6: Haliç- 1954 Beyoğlu ciheti nazım planı .....	37
Şekil 3.7: Haliç-1964 sur içi imar planı .....	38
Şekil 3.8: Haliç- İstanbul sanayi nazım planı.....	39
Şekil 3.9: 1980 İstanbul metropolitan alanı NP .....	40
Şekil 3.10: 1984 Haliç çevre düzeni imar planı .....	41
Şekil 3.11: Haliç-1995 nazım imar planı .....	42
Şekil 3.12: Haliçi çevreleyen önemli merkezler (Helikopter Çekim).....	44
Şekil 3.13: Haliç ana ulaşım – 1 .....	44
Şekil 3.14: Haliç ana ulaşım – 2 .....	45
Şekil 3.15: Haliç tünel.....	46
Şekil 3.16: Haliç iskeleler .....	47
Şekil 3.17: Haliç deniz taksi .....	48
Şekil 3.18: Haliç metrobüs.....	49
Şekil 3.19: Haliç sea bird .....	50
Şekil 3.20: Haliç deniz suyu projesi.....	50
Şekil 3.21: Cendere bilişim vadisi .....	51
Şekil 3.22: Haliç metro hattı .....	52
Şekil 3.23: Dekovil hattı projesi.....	52
Şekil 3.24: Haliç tramvayı projesi.....	53
Şekil 3.25: Beyoğlu – Şişli havaray projesi .....	54
Şekil 3.26: Eyüp – Söğütözü teleferik projesi.....	54
Şekil 3.27: Kasımpaşa – Söğütözü karayolu tünel projesi .....	55
Şekil 3.28: Haliçport projesi .....	56
Şekil 3.29: Haliç'in değerleri .....	57
Şekil 3.30: Haliç Kongre Merkezi .....	58
Şekil 3.31: Santral İstanbul .....	59
Şekil 3.32: İstanbul Ticaret Üniversitesi .....	60
Şekil 3.33: Rahmi Koç Müzesi .....	61
Şekil 3.34: Milli Arşiv Binası .....	62
Şekil 3.35: Feshane .....	62

Şekil 3.36: Haliç Tersanesi .....	63
Şekil 3.37: Pierre Loti Tepesi.....	63
Şekil 4.1: Proje alanının konumu -1 .....	65
Şekil 4.2: Proje alanının konumu -2.....	66
Şekil 4.3: Mevcut yapı stoğu – 1 .....	69
Şekil 4.4: Mevcut yapı stoğu – 2.....	70
Şekil 4.5: Riskli alan kroki ve koordinat listesi .....	71
Şekil 4.6: Riskli alan genel mülkiyet durumu .....	72
Şekil 4.7: Riskli alan kurum mülkiyet durumu .....	73
Şekil 4.8: Riskli alan kurum ilk tahliye durumu .....	74
Şekil 4.9: Proje alanındaki alan bilgileri ve imar durumu .....	75
Şekil 4.10: Proje alanındaki mevcut durumu-1 .....	76
Şekil 4.11: Proje alanındaki mevcut durumu-2.....	76

## KISALTMALAR

yy	:	Yüzyıl
T.C.	:	Türkiye Cumhuriyeti
T.D.K	:	Türk Dil Kurumu
TÜFE	:	Tüketici Fiyatları Endeksi
vb.	:	ve benzeri
TÜİK	:	Türkiye İstatistik Kurumu
vs.	:	ve saire
NP	:	Nazım Planı
Arge	:	Araştırma Geliştirme
c	:	cilt
s	:	sayfa
MÜSİAD	:	Müstakil Sanayici ve İşadamları Derneği



## SEMBOLLER

Metrekare : m<sup>2</sup>

Metre : m

Türk Lirası : TL

## 1. GİRİŞ

Yurdumuzda özellikle halk arasında yıllardır söylene gelen “taşı toprağı altın” yakıştırmasıyla umut ve büyük beklentilerle yola çıkılan büyükşehir diye dillendirilen metropol şehirlerimize köylerinden, kentlerinden göç eden öncelik sırasına göre; geçim sıkıntısı, okumak, işini büyütmek için yeni pazar anlayışı ve yeni bir hayat kurmak gibi sıralayabileceğimiz birçok geçerli – geçersiz sebeplerle gelen insanlarımızın ilk olarak karşı karşıya kaldığı problem barınmadır. Kentleşmenin en temel sorunlarının başında “barınma” gelmektedir. Bu problem yıllarca gecekondulu diye tabir edilen plan dışı ve kaçak yapılanma ile vatandaşlarımızca çözüm görülmüş ve yine aynı vatandaşlarımızın reyleri ile iktidarını besleyen siyasi erklerimiz bu duruma göz yumarak hatta her seçim döneminde bu kanunsuz hali çıkarılan yönetmelik ve yönetmelikle çözülemeyen durumlarda yasalarla legal hale getirmek suretiyle, kendilerince çözüm üretmişlerdir. Bu problem, siyasi erk tarafından çözümsüz bırakıldıkça, vatandaş barınma sorununu kendi yöntemleriyle çözmüş, gecekondulu bir süre sonra imar aflarıyla yasalaşarak kalıcı ve kronik bir sorun hale gelmiştir.

İktidarların beslendiği oy kaygısı ve popülist politikalar sonucu, kısa vadeli çözümleri hedefleyen karar ve uygulamalarla yanlış, çarpık ve sağlıksız metropoller ortaya çıkmıştır.

Kentlerimiz bugün aşırı nüfus yığılmaları, ekonomik şartlar, sosyal bilinçsizlik, koşulsuz ve yanlış yer seçimi tercihleri, arz-talep eğilimleri gibi çeşitli nedenlere bağlı bir çöküş yaşamaktadır. Tüm dünyada ve ülkemizde hissedilen bu çöküş, yalnızca kentleşme sancıları çekmekte olan az gelişmiş ülkelerde değil, 19.yy'dan bu yana hızlı dönüşüm süreçleri yaşayan gelişmiş ülkelerde de görülmektedir. Kentlerin çeşitli faktörler sonucu çöküntüye uğraması, ilgili çevreleri bu çöküntüyü ortadan kaldıracak çözüm arayışlarına yöneltmiştir (Özden, Ekim 2000 - Mart 2001: Kocamemi , 2006). Bu sorunu çözmek için üretilen yöntem ise Kentsel Dönüşüm olmuştur.

Bu kapsamda 31.05.2012 tarih, 28309 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6306 sayılı ve halk arasında “Kentsel Dönüşüm” yasası olarak bilinen “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”u yayımlanmıştır.

Bu kanunun amaç ve kapsamı; “Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir” (Resmi Gazete-31.05.2012 tarih ve 28309 sayı).

Bozulmuş, köhnemiş ya da tamamıyla yok olmuş dolayısıyla çöküntü bölgesi haline gelmiş alanlarda yeni bir dokunun yaratılması ya da mevcut dokunun iyileştirilmesi yöntemi ile bu alanların yeniden kente kazandırılması olarak tanımlanan kentsel dönüşüm; Endüstri Devrimi ile yaşanan büyük sosyo-ekonomik ve kültürel değişimler sonrasında ortaya çıkan yetersiz yerleşim alanlarının, sağlıklı kentlere dönüştürülmesi hedefiyle gündeme gelmiştir.

Kentsel dönüşüm, dünyadaki birçok uygulamanın da ortaya koyduğu üzere, beraberinde bir rant meselesini ortaya koymaktadır. Yapılan dönüşüm uygulamaları, alandaki emlak ve arsa değerlerinin yükselmesine, kiraların artmasına, dolayısıyla tüm gayrimenkul piyasası dengelerinin değişmesine sebep olmaktadır.

## **1.1 ÇALIŞMANIN AMACI VE KAPSAMI**

İşte tam da bu noktada “ Kentsel Dönüşüm” ile başlayan değişim – yenilenme – başkalaşım süreci ile tetiklenen, başta inşaat ve emlak olmak üzere ekonominin günümüzde lokomotifini olan sektörlerdeki etkileşimini ve değişimini olumlu – olumsuz yönleri ile incelemeyi amaçlamaktayım.

Zira insanoğlunun Habil ile Kâbil’den günümüze kadar paylaşmadığı fayda – menfaat arzuları her zaman yanlışa sevk etmiş ve ağır bedeller ödetmiştir. Bu bağlamda “Kentsel Dönüşüm” ile her ne kadar kentlerimizi yenileme, insanlarımızın fiziksel – sosyal-

ekonomik ve kültürel değişimlerine olumlu katkılar sağlamayı planlasak ta bu çalışmaların uygulanması safhasında özel sektör eli söz konusu olacaktır. Burada da fayda – maliyet analizi söz konusudur.

Zira bir projenin kabul edilebilir olması için net getirilerinin pozitif olması başka bir deyişle faydalarının maliyetlerini aşması gerekmektedir. İşte tam da bu noktada başka bir kavram karşımıza çıkmakta “Rant”.

Bu çalışmada tüm bu kavramların birbiri ile ilişkilerini incelenmesi ve tartışılmasını “Beyoğlu İlçesi Örnektepe Ve Sütlüce Kentsel Dönüşüm Projesi” üzerinden tartışmayı amaçlamaktayım. Bu bağlamda;

*Çalışmanın Temel İddiası:* Kentsel dönüşüm uygulamaları, alandaki emlak rayiç bedelleri ve alım satım değerlerini içine alan tüm gayrimenkul piyasasında belirgin değişmelere neden olur.

*Çalışmanın Amacı:* Bu çalışma, Kentsel dönüşümün gayrimenkul piyasası üzerindeki etkilerini ortaya koymayı amaçlar.

*Çalışmanın Kapsamı:* Bu çalışma, kentsel dönüşümün etkilerini gayrimenkul piyasasındaki değişimler kapsamında ele almaktadır.

*Çalışmanın Sınırları:* Çalışmanın zaman sınırı, Örnektepe ve Sütlüce kentsel dönüşüm projelerinin başlatıldığı Haziran 2013 yılından bugüne uzanan dönemdir. Ancak, piyasadaki değişimleri ortaya koymak üzere, proje öncesindeki değerlerdeki değişimler de yıllar itibariyle değerlendirilecektir. Çalışmanın mekânsal sınırları, İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Örnektepe ve Sütlüce Mahalleleri’dir.

*Çalışmanın Yöntemi:* Çalışma kapsamında, dönüşüm yapılan alanlar ve yakın çevrelerindeki tüm emlak değerleri ve rayiç bedeller, kira değerleri, belediye arşivleri taranarak, yerel emlak firmalarıyla görüşülerek, belirlenmiştir. Bu değerler alandaki plan kararları ve dönüşüm uygulamaları ile birlikte analiz edilmiştir.

## 1.2 YÖNTEM

Çalışmada, öncelikle konu ile ilgili teorik bilgiler toplanmış, bu bilgiler ışığında alan çalışması olarak belirlenen bölgede gözlem ve araştırma yöntemine dayalı olarak sorun/durum tespitinde ve olumlu/olumsuz özellikler üzerinde durulmuştur. Beyoğlu İlçe Belediyesi'nden temin edilen; plan, mimari proje, ruhsatlar ve proje karar süreci yazışmaları üzerinde incelemelerde bulunulmuştur. Kentsel dönüşüm, Haliç, Gayrimenkul ve Rant ilişkisi, Beyoğlu İlçesi vb. konular ile ilgili web sitelerinden de gerekli kaynaklara ulaşılarak teorik bilgiler derlenmiş, buna ek olarak internette yer alan elektronik kitap ve dergiler kullanılarak konu ile ilgili yerli ve yabancı birçok makaleye ulaşılmıştır. Ayrıca proje alanında sorumlu olan kamu kurum ve kuruluş yetkilileri ve de dönüşüm projesi sürecinin taahhüdünü üstlenen firma yetkilileri ile görüşülmüş ve alınan bilgiler derlenmiş. Yine bölgede bulunan gayrimenkul alım satımı ile ticaret yapan emlak ve danışmanlık firmaları ile görüşülmüştür.

## 2. KAVRAMSAL VE KURAMSAL YAKLAŞIM

### 2.1 KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

Kentsel dönüşüm ile ilgili birçok tanım bulunmaktadır. Bu tanımlar, vurguladıkları vizyon, amaç, strateji, ve yöntemlere göre farklılık göstermektedir. Nasıl tanımlanırsa tanımlansın kentsel dönüşüm, bozulma ve çökme olan kentsel alanın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarının kapsamlı ve bütünlük yaklaşımlarla iyileştirilmesine yönelik olarak uygulanan strateji ve eylemlerin bütünü ifade etmektedir (Kaynak URL-1: <http://www.arkitera.com/-g67-kentsel-dönüşüm.html>,2009).

Avrupa ve Amerika'da geliştirilen pek çok müdahale biçiminden farklı olarak Türkiye'de kentsel dönüşüm deyince akıllara gecekodu bölgelerinin dönüşümü gelmektedir. Kentsel dönüşümün doğasına aykırı olarak, kentlerin farklı problemlerine karşı genellikle tek ve aynı çözümler uygulanmaktadır.

Ülkemizde, kentsel tasarım ve dönüşüm süreci ile yok edilen sosyal, mekansal ve kültürel değerler, gelişim adı altında, kent kullanıcısının beklentilerini hiçe sayan rantsal düzenleme etkisi altında yok olmaktadır. Oysa sürdürülebilir ve yaşanabilir kent kavramı, ekolojik mimariden insan hayatının kolaylaştırılmasına, yerel değerlerinin korunmasına, yeniliklerin hayata geçirilmesine, kentsel kalitenin artırılmasına kadar birçok alanı kapsamaktadır (Uzun, Çolak, Berkman, Güneş 2009).

Şehirlerde dönüşüm ihtiyacı, kentsel alanlarda, ekonomik ve sosyal sistemlerdeki bozulmalardan kaynaklanmaktadır. Kentsel alanlarda zamanla ortaya çıkan ekonomik gerilemeler, çevre kalitesinde ve sosyal yaşam kalitesindeki düşüşler, yapılaşmış mekana planlı bir müdahaleyi zorunlu kılmaktadır. Yalnızca kentsel problemlerin halledilmesinde değil, ekonomik büyüme ve sosyal refah sağlamaya yönelik geliştirilen politikaların sonucu ortaya çıkan yeni talep ve beklentilerin karşılanmasında da, kentsel dönüşüm uygulamalarına başvurulmaktadır (Rodney ve Clark 2000; McGreal ve ark. 2000: Eren 2006'dan). Ayrıca, kentsel dönüşümün birçok farklı tanımları da yapılmıştır;

Linchfield, “Kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilen sonuçların üzerinde uzlaşma” (Linchfield, 1992).

Dannison, “Kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunların eşgüdümlü bir biçimde çözümlenmek için ortaya konulan yöntem” (Dannison, 1993).

Roberts, “Kapsamlı ve bütünlük bir vizyon ve eylem olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşulların sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak” (Roberts, 2000), olarak tanımlamışlardır.

Andersen ve Laether’a (1999) göre, kentsel dönüşümü dört ayrı parçada tanımlamak gerekmektedir. Bunlar;

- i. Ülkelerdeki konut alanlarının bozulması ve kentsel çöküntü alanları ile ilgili yere özel sorunların ortaya koyulması.
- ii. Hükümetlerin para yardımları, emlak piyasasına yapılan teşvikler ve benzeri kamusal düzenlemelerin yapısının tanımlanması.
- iii. Politikalarla çözümlenmeye çalışılan sorunlar;
  - a) Yenilemenin sonuçları
  - b) Emlak rantı açısından ortaya çıkacak sonuçlar
  - c) Kentlerde ve yerleşim alanlarında yer alacak değişimler
- iv. Sistemin bütününe etkilerinin ortaya koyulması gibi, önemli olan hedef analizlerinin yapılmasıdır.

Kentin çöküntü alanları olarak kabul edilen kentsel alan parçalarının canlandırılıp hayata döndürülmesi sonucu yeniden kente kazandırılması, kentsel yenileme ve dönüşüm sayesinde mümkün olabilmektedir. Kentsel dönüşüm, bunu, terkedilmiş, köhnemiş, eskimiş kentsel alan parçalarına sosyo-kültürel, ekonomik ve fiziksel açılardan yeni bir kimlik ve karakter yüklemek suretiyle başarmaktadır (Özden - 2001).

## 2.2 KENTSEL DÖNÜŞÜM AMACI

Dönüşüm, faaliyet alanı ve doğası gereği, mevcut şehrin yapısına ve burada yaşayan insanların fiziksel, sosyal, ekonomik geleceği üzerine ve buna bağlı olarak da kentin bütün geleneklerine etki etmektedir (Kaynak URL-2: <http://www.arkitera.com/g67-kentseldonusum.html>, 2009).

Kentsel dönüşüm beş temel amaca hizmet etmek üzere ortaya çıkmıştır.

- i. Temelde toplumsal bozulmanın nedenlerinin araştırılarak, bunun ortadan kaldırılmasıyla kentsel alanların çöküntü hale gelmesini önlemektir.
- ii. Kent dokusunu oluşturan birçok ögenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap vermektir. Bir başka deyişle, kentsel dönüşüm projeleri kentin hızla büyüyen, değişen ve bozulan dokusunda ortaya çıkan yeni fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve altyapısal ihtiyaçlarına göre, kent parçalarının yeniden geliştirilmesi amacını taşır.
- iii. Kentsel refah ve yaşam kalitesini arttırıcı başarılı bir ekonomik kalkınma modeli ortaya koymaktır. Fiziksel ve toplumsal bozulmanın yanı sıra, kentsel alanların çöküntü bölgeleri haline gelmelerinin en önemli nedenlerinden birisi, bu alanların ekonomik canlılıklarını yitirmesidir. Kentsel dönüşüm projeleri fiziksel ve toplumsal çöküntü alanları haline gelen kent parçalarında ekonomik canlılığı yeniden getirecek stratejileri geliştirmeyi ve böylece kentsel refah ve yaşam kalitesini arttırmayı amaçlamaktadır.
- iv. Kentsel alanların en etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejiler belirlemektir. Günümüzde sürdürülebilirlik hedefi ile bağlantılı olarak, kentlerde daha önce kullanılmış ve atıl olan alanların tekrar kullanımını sağlayan ve kentsel büyümenin ve yayılmanın sınırlandırılmasına yönelik kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesidir.



- v. Toplumsal koşullar ve politik güçlerin ürünü olarak kentsel politikaların şekillendirmeye ihtiyacını karşılamak üzere sivil toplum örgütleri ve toplum farklı kesimlerinin planlamaya katılımını sağlamaktır. Günümüzde kentsel alanların üretilmesi ya da yeniden geliştirilmesi çok paydaşlı bir planlama ve tasarım süreciyle gerçekleştirilmektedir (Kaynak URL-3: <http://www.arastirmaplanlama.com/icerik.php?cid=9,2011>).

Dönüşümün bölgenin insanlarıyla birlikte, onlar için yapıldığının farkında olunarak yapılması gereğinin altı çizilmelidir (Kocabaş, 2006).

### **2.3 KENTSEL DÖNÜŞÜM YÖNTEMLERİ**

Kentsel yenileme kavramında farklı dönemlerde farklı müdahale biçimleri ortaya çıkmıştır, bu müdahale biçimlerine baktığımızda;

#### **2.3.1 Yenileme - Yenilenme ( Renewal - Renovation )**

Renovation sözlük anlamı ile “yenileme, tazeleme” olarak ifade edilmekteyken, renewal “yenileme, tamir, yenileşme, canlanma” anlamlarında; urban renewal ise “kenti yeniden oturulabilir şekle koyma” anlamına gelmektedir. Yenileme kavramından, tüm bir yerleşmenin kalitesini yükseltmek amacına dayalı daha fiziksel bir müdahale anlaşılmaktadır. Kamusal açık alanların sağlıklılaştırılması, ulaşım ve altyapı düzenlemelerinin iyileştirilmesi de bu yenileme kavramının içerisinde yer almaktadır (Özden 2008).

#### **2.3.2 Yeniden Oluşum- Dönüşüm ( Regeneration- Transformation)**

Yeniden doğma, ıslah olma, yenilenme gibi sözlük anlamları bulunan regeneration kavramı, tümüyle yok olmuş, bozulmuş, köhnemiş, dolayısıyla çöküntü bölgesi haline gelmiş alanlarda yeni bir dokunun yaratılması ya da mevcutun iyileştirilmesi ile bu alanların kente kazandırılmasıdır. Dilimizde de daha çok kentsel dönüşüm anlamında kullanılan bu kavram, yeni dokunun üretimi esnasında ıslah edilebilecek alanların

iyileştirilmek suretiyle yeni dokuya kazandırılması da yeniden oluşum sürecinin bir parçasıdır (Özden 2008).

Dönüşüm kavramının amaçları arasında; çevreyi ve konut koşullarını iyileştirmek, alanının çevresinden kopuk kalmasını engelleyici düzenlemeler yapmak, yeni nüfus çekmek amacıyla yerleşim koşullarının iyileştirilmesi, ulaşım planlaması yapmak, eğitim, sağlık, rekreasyon ve iş olanaklarını artırmak, toplumsal ve bireysel katılımın sağlanması gibi öncelikler yer almaktadır. Ayrıca zayıf alanlarla güçlü alanları ilişkilendirmek, yerleşim politikalarını belirlemek, refahı artırıcı yasal tedbirler almakta bu kavramın temelleri arasında yer almaktadır.

### **2.3.3 Eski Haline Getirme ( Rehabilitation)**

Sözlük anlamıyla, “eski itibara iade, eski haline getirme” olarak tanımlanan rehabilitasyon, deformasyonun başladığı, ancak özgün niteliğini henüz kaybetmemiş olan eski kent parçalarının eski haline kavuşturulması olarak tanımlanabilir (Uslu 2006). Özellikle oturulamaz niteliğe gelen konut alanlarının sağlıklılaştırılması, yapıların fiziksel olarak yenilenmesi rehabilitasyonun ana amacıdır; bu amacı gerçekleştirmek içinde kentin özgün yapısına aykırı olan yapılar, yenilenmeye çalışılır.

### **2.3.4 Soylulaştırma ( Gentrification)**

En genel tanımıyla gerilemiş olan eski kent içi mekânlardaki yeni bir sınıfsal ve mekânsal ayrışmayı ifade eder; çok yönlü bir dönüşümün sonucu olarak kentsel yeniden yapılanmanın bir parçası ve aynı zamanda da sonucudur (Şen 2005).

Sadece mekânsal bir değişim değil, sosyal bir değişimi de ifade eden soylulaştırma kavramı, farklı bilim adamlarına göre yerinden etme ya da arındırma olarak tanımlanmaktadır. İlk kez Glass tarafından ele alınan soylulaştırma kavramı; Londra'nın işçi mahallelerindeki konutları orta ve üst sınıfın satın alması, bunların yerinde lüks konutlar yaptırmaları ve o bölgenin karakterini değiştirmeleri olarak tanımlanmıştır.

## 2.4 TÜRKiYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ

Siyasi, kültürel, ekonomik, fiziksel ve sosyal dönüşümlere sahne olan ülkemiz; bu değişimleri çok hızlı yaşamakta; bu değişimler mekânda da fazlasıyla hissedilmektedir. Türkiye, tarihi ve doğal güzelliklerinin bol olmasıyla birlikte, sağlıksız ve kaçak yapılaşmanın da yoğun olduğu bir ülke olarak; bu mekânsal dönüşümlerde sorunlar yaşamaktadır. Bu sorunları daha iyi tanımlayabilmek için öncelikle, kentsel dönüşüm kavramının tarihi sürecini ele almak, kentleşmenin bu süreç üzerindeki etkilerini ortaya koymak ve uygulanan politikaları değerlendirmek gerekir.

Bu bağlamda; Türk kentlerindeki değişim ve dönüşüme bakıldığında 1950'lerde başlayan hızlı bir kentleşme sürecinin ardından Avrupa ve Amerika kentlerinde gözlenen değişimlerin gerçekleştiği görülmektedir. Ancak Türkiye'de farklı süreçler eş zamanlı olarak da ortaya çıkabilmektedir. Cumhuriyet döneminin başlarında, yönetimin, Osmanlı İmparatorluğu'nun on sekizinci ve on dokuzuncu yüzyıllarda geçirmiş olduğu yarı kolonyel deneyime bir tepki olarak Anadolu'yu sistemli bir biçimde kalkındırma politikası izlediği ve bunu "dengeli bir bölgesel kalkınma modeli" ile ifade edildiği dikkat çekmektedir. Bu modelin hayata geçirilmesiyle demiryolu önem kazanarak güçlendirilecek, Anadolu kentleri ile köyleri birbirine bağlanacak ve Anadolu'ya kamu yatırımları yapılacaktır. Bu modelde başkentin İstanbul'dan Ankara'ya taşınması da önemli bir gelişme olmuştur. Bu süreçte Anadolu'dan önce Ankara'ya hızlı bir göç başlamıştır (Özden 2008).

Ayrıca 1950'lerde giderek önem kazanan sanayi sektörünün tam tersine düşüşe geçen bir tarım sektörü söz konusudur. Tarımda artan makineleşme işgücü gereksinimini azaltmış, tarımdan para kazanamaz duruma gelen tarım işçisi, çareyi aileleriyle birlikte büyük kentlere göç etmekte bulmuştur. Kentleşmenin yoğun göçlerle birlikte hız kazanması ve mevcut kentsel donanımların bu hızı yakalamada son derece geri kalması, kuşkusuz ülkemizin çarpık kentleşme eğrisinin ilk tohumlarını atmıştır (Özden 2008). Göçle gelen nüfusun büyük bir çoğunluğu da gecekonduların yerleşim bölgesi olarak seçmiştir ve seçmektedirler.

1960'lı yıllarla birlikte gecekondunun sadece bir barınma olgusu olmadığı, bu sadelikten uzaklaşarak, oy kaygısına kapılan yönetim sisteminin bir parçası olmaya başladığı gözlemlenmektedir. Bu dönemde hazine arazilerini, belediye ve diğer kamu arazilerini sahiplenen gecekonducuyu oy kaygısıyla destekleyen bir politika sistemi oluşmuştur. Bu politika sonucunda, işgalci gecekonducuya tapu dağıtılmış, yol, su elektrik gibi belediye hizmetleri götürülmüştür (Özden 2001).

Bununla birlikte Büyükşehir Belediyelerinden bağımsız olarak gelişen kaçak yapılaşmaların büyüyerek belde belediyesi statüsüne kavuşmaları da bu dönemin önemli sorunlarından olmuştur. Gecekonduların yarattığı kentleşmeye yönelik sorunlara çözüm olmak amacıyla 1966 yılında 755 sayılı Gecekondu Kanunu çıkarılmış, bu kanun, 1976 yılında ufak tefek değişikliklerle 1990 Sayılı Kanun olarak tekrar düzenlenmiştir. 1983 tarihli ve 2805 Sayılı Kanun ve 1963'de çıkarılan 327 sayılı Yasa'da bir öncekiler gibi imar affi niteliği taşıdıkları için gecekondulaşmayı özendirmeye devam etmiştir.

1980 sonrasında gecekondu bölgeleri, örgütlü yağmacı ve vurguncuların denetimine girmiştir (Türksoy 1996). Bu yaklaşım gecekondu bölgelerindeki mülkiyet olgusunu fazlasıyla etkilemiş ve gecekondu, kent açısından mekânsal sorunların yanı sıra sosyal ve ekonomik boyutta da sorun teşkil etmeye başlamıştır. Gecekondu alanlarının dönüşüm sürecinde 1984 yılında çıkartılan 2981 sayılı "İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılarda Uygulanacak Bazı İşlemler, 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun" başlıklı son af kanunu ve 1988 yılında kabul edilen 3414 sayılı Kanun önemli bir rol oynamaktadır. Bu kanun ile gecekondu alanları için ıslah imar planı yapma imkânı ortaya çıkarken kentsel dönüşüm projelerinin de oluşması dolaylı olarak sağlanmaktadır. Ayrıca gecekondularda kat sayısının artmasını, gecekonduların alınıp satılmasını ve müteahhitlere verilmesini mümkün kılmaktadır. Ancak bu kanunda gecekondu probleminin sadece mülkiyet ve tapu konularının yapılaşma kurallarına göre ele alınması ile çözülebileceği öngörüşünün bulunması ıslah imar planları ile gecekondu alanlarının ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel yapısının uzun vadeli olarak iyileştirilmesini olanaklı kılmamaktadır.

Bu dönemde gerçekleştirilen ıslah imar planlarında, arazinin temizlenerek altyapısının getirilmesi ve parselasyon yapılmasından ilgili belediyenin sorumlu olduğu, yeni yapılaşmanın ise gecekondulu ile müteahhidin varacağı anlaşma ile şekilleneceği bir süreç olarak kentsel dönüşümün gerçekleşmesinde üç farklı oluşum tanımlanabilir (Şenyapılı 1996).

- a) Büyük inşaat firmaları en yüksek rantlı alanların dönüşümünü hızlı bir şekilde gerçekleştirmektedir.
- b) Küçük ölçekli firmalar ya da en yaygın kullanımıyla yap-satçılar daha az karlı alanların-önemli ulaşım aksları veya prestijli konut alanları çeperi v.b. dönüşümünde etkin rol oynamaktadır.
- c) Kentin karsız alanlarında, kent çeperinde topoğrafik engelli, çöp toplama yada sanayi alanlarının yanında yer seçmiş gecekondulu alanlarında dönüşüm gerçekleştirilemezken, gecekondulu ıslah imar planlarının yarattığı rant beklentisi ile farklı çözümleri tümüyle red etmektedir. Bu alanlarda eskime hızlanırken kentsel çöküntü alanları oluşmaktadır. 1980'lerin sonunda ıslah imar planlarının yanı sıra dönüşüm projeleri de yerel yönetimlerin uygulamaları arasında yer almaya başlamıştır.

Gelinen noktada son yıllarda yoğun bir biçimde değişen yasal düzenlemeler de kentsel dönüşüm projelerinin ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel yapının iyileştirilmesi hedefine ulaşabilmesi için yetersiz kaldığı görülmektedir.

## **2.5 GAYRİMENKUL PİYASASI İLE İLGİLİ KAVRAMLAR**

### **2.5.1 Gayrimenkul**

Değerini ve niteliğini yitirmeksizin bir yerden başka bir yere götürülemeyen mal, taşınmaz. Gayrimenkuller tarla, arsa, ev, apartman gibi yerini değiştirmeyen mallardır.

### 2.5.2 Fiyat

Alım ya da satımda bir şeyin para birimiyle ölçülen değişim değeri; eder. Serbest piyasa ekonomisinde fiyatlar, bir serbest pazarda, mallarını üretenler ile bu malları herhangi bir anlamda tüketecek olan kimselerin, karşılıklı olarak, bir tarafın mallarını arz etmesi, bir tarafın da bu malları talep etmesiyle oluşur. Bir yanda mal arz edenler ile diğer yanda talep edenler, arz (sunu) ve talebin (istem) denge durumuna geldiği noktada anlaşmış olurlar. Arz ve talebin birleştiği bu denge noktası o malın fiyatıdır. Bu fiyat eşyanın maliyet değerine uygun bir satış fiyatı ise buna "doğal fiyat" denir. Girişimcinin piyasada elde etmek istediği ve alıcıya önerdiği fiyata "virtüel fiyat" adı verilir. Pazarlık sonunda satıcının satmaya ve alıcının almaya razı olduğu fiyata da "efektif fiyat" ya da "fiilî fiyat" denir. Malların elde edilmesi için yapılan giderlerin toplamına "maliyet fiyatı" ve malların satışında, gelir ve giderler arasında en yüksek farkı sağlayan değişim değerine "en elverişli fiyat" ya da "optimal fiyat" denir. Arz ile talep arasındaki uyum, fiyat mekanizmasıyla sağlanır. Talep değişmeden arz artarsa, fiyat düşer. Bir başka deyişle, piyasada çok para olursa, talep artar, fiyatlar yükselir. Fiyatların artması para değerinin düşmesine, sonuçta enflasyona yol açar. Bu durumda fiyatlar narhla belirlendiği zaman da çift fiyat oluşması sonucunda karaborsa olayı ortaya çıkar (KaynakURL-4:<http://www.msxllabs.org/forum/ekonomi/374990-fiyat-nedir.html#ixzz2v1L3j88n>).

### 2.5.3 Değer

Değer terimi, çok farklı şekillerde tanımlanmaktadır. Ekonomik anlamda ilk olarak 18.yy iktisatçısı Adam Smith tarafından herhangi bir nesnenin değişim değeri için kullanılmış olup, 19.yy boyunca anlamı genişleyerek birçok düşünürün görüşlerinde yer almıştır. Terimi bir felsefe görüşü içinde ilk kullanan Hermann Lotze olmuştur. Görüşüne 'ereksel idealizm' adını veren Lotze, insanın dünyanın en son ilişkilerini ancak kendi açısından tasarımıyabileceğini savunarak; değerlerin insanın yöneldiği, amaçladığı anlamlılıklardan oluştuğunu ileri sürmüştür (Narin, 2010).

Friedrich Nietzsche göre değerleri oluşturan ‘istenebilirlik’ tir ve insan dünyaya hep belli değerler ve değerlendirmelerle bakmıştır. Amerikalı Ralph Barton Perry ‘Değerlendirme, Doğası ve Yasaları’ adlı ilk kitabında değeri, herhangi bir çıkar nesnesi olarak tanımlayarak; ahlak, din, sanat, bilim, iktisat, siyaset, hukuk ve gelenek olmak üzere sekiz değer alanı belirlemiştir. Perry iktisat alanında ‘bir şeyin arzu edildiği için değerli olduğu’ tezini ortaya koymuş, Nicolai Hartmann ise bu görüşe karşı olarak ‘bir şeyin değerli olduğu için arzu edildiği’ tezini savunmuştur. Her iki yaklaşımda da değer yargılarının bilişsel niteliği olduğu varsayılmaktadır. Değer yargılarının bilişsel niteliklerini reddedenlerse bunların duygusal (örn. Olgucu düşünür A.J. Ayer) ya da kural koymaya ilişkin (örn. Çözümlemeci M. Hare) işlevleri olduğunu savunmaktadırlar (Ana Britannica, 1993).

Genel anlamda ‘değer’ kavramından, insan amaçları için bir ekonomik varlığı olabilen mal anlaşılmalıdır (Ertaş, 1992).

Türkçe de ise şu anlamlara karşılık gelmektedir:

- a) Bir şeyin önemini belirtmeye yarayan soyut ölçü, bir şeyin değeri, karşılık,
- b) Bir şeyin para ile ölçülebilen karşılığı, paha,
- c) Yüksek ve yararlı nitelik,
- d) Kişinin, isteyen, ihtiyaç duyan bir varlık olarak nesne ile bağlantısını belirten şey (TDK, 1997).

## **2.5.4 Gayrimenkule İlişkin Değer Kavramları**

### **2.5.4.1 Gerçek değer**

Değer” terimi mevzuatımızda da geçmektedir. 1924, 1961 ve 1982 Anayasalarının devletleştirme ile ilgili maddelerinde gerçek değer kavramı geçmektedir. 1982 Anayasası’nın 46. maddesi: “Devletleştirme, gerçek karşılığı üzerinden yapılır, gerçek karşılığın hesaplama tarz ve usulleri kanunla düzenlenir” şeklindedir. Tabiatı çok az şeyin gerçek karşılığı ya da değeri bilinmektedir. Özellikle de toprak gibi bir unsur, tümüyle sübjektif öneme sahiptir. Burada kastedilen “kesin değer” yani “rayiç

değer”dir. Çünkü 1982 Anayasası’nın 46. maddesi “... kamulaştırma bedelinin hesaplama tarz ve usulleri kanunla belirlenir” demektir. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 11. maddesi, kamulaştırma bedeli tespit edilirken göz önüne alınacak 9 temel unsuru ele almaktadır. Bu 9 temel unsur dikkate alınarak biçilen değer kamulaştırma bedelini oluşturmaktadır ki, bu Jeodezi ve Fotogrametri Mühendislerinin deyimi ile kesin değerdir. Mevzuatımızda 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunundan başka, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, 1164 Sayılı Arsa Ofisi 9 Kanunu, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu, 492 sayılı Harçlar Kanunu gibi yasalar da bir kıymet takdirini yani bir değerlemeyi öngörmektedir. Ancak, her birinin değerlendirme için esas aldığı kriterler farklıdır ve bu kriterlerin birbirine göre ağırlıkları da belirtilmemiştir (Yalın, 2005).

#### **2.5.4.2 Vergi değeri**

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’nun 29. maddesine göre vergi değeri, “emlak vergisinin konusuna giren bina ve arazinin rayiç bedelidir”. Bildirge değeri olarak da tanımlayabileceğimiz vergi değerleri; belediyelerin hazırladıkları “Emlak Vergisi Cetvelleri”nde belirtilen fiyatlardan az olmamak şartı ile mal sahipleri tarafından beyan edilmektedir (Açlar, 1989).

1961 Anayasası’nın 38. maddesinin 1. fıkrasında 1971 yılında yapılan bir değişiklik sonucu kamulaştırmanın vergi bildirimindeki değer üzerinden yapılacağı hükmü getirilmiş, ancak bu hüküm 20.01.1977 tarihinde Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Aynı hüküm Milli Güvenlik Konseyi tarafından çıkarılan iki kanunla kamulaştırma karşılıklarının vergi değeri üzerinden ödenmesi için tekrar yürürlüğe girmiştir. Kamulaştırma bedelinin vergi beyan değeri üzerinden yapılması sonucu, kamulaştırmayı yapan kurum çoğu kez taşınmaz üzerine yapacağı tesisten daha fazla kamulaştırma bedeli için ödenek ayırmak zorunda kalmıştır. Çünkü taşınmaz sahipleri kamulaştırmanın yapılacağını duyduğu andan itibaren emlak vergisi beyan değerlerini yükseltmişlerdir. Ülkemizde 1970’li yıllarda yapılan kamulaştırmalarda, kamulaştırma kararının alındığı andaki vergi beyanı esas alındığından Devletimiz zarar görmüştür. Kamulaştırma kararının alındığı andaki vergi beyanı ile iki ay önce beyan edilen vergi



değerleri arasında bazen 10 kat gibi bir oran görülür. Bu taşınmazın spekülâtorlerin eline geçtiğini gösterir. Burada kazanan ne devlettir ne de eski mal sahibidir. Kazanan sadece arsa spekülâtorleridir. Anayasa Mahkemesi bu durumu gördüğü için kamulaştırmanın vergi beyanı üzerinden yapılamayacağını belirtmiştir (Açlar ve Çağdaş, 2002).

#### **2.5.4.3 Peşin değeri**

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

#### **2.5.4.4 Sürüm değeri**

Pazar ya da sürüm değeri; belli bir zaman aralığı içinde alıcı ve satıcı tarafların ödeme güçlerinin, isteklerinin ve piyasaya ilişkin yeterli bilgilerinin bulunduğu koşullar altında oluşan peşin para değeridir. Bu değer, ekonominin sunuistem yasasına göre ve altyapısal etmenlere, alıcı ve satıcıların pazara ilişkin bilgi derecelerine bağlı olarak ortaya çıkmaktadır (Açlar ve Çağdaş, 2002).

#### **2.5.4.5 Yatırım değeri**

Bir mülkün belirli bir yatırımcı veya yatırımcılar grubu için, belirlenmiş yatırım hedefleri doğrultusunda ifade ettiği değerdir. Bu sübjektif kavram, bir mülkü, tanımlanabilir yatırım hedefleri ve/veya kriterleri bulunan belirli bir yatırımcı, yatırımcılar grubu veya kurumla ilişkilendirir. Bir varlığın yatırım değeri, o varlığın Pazar Değeri'nden daha fazla veya daha az olabilir. Yatırım Değeri terimi yatırım mülkünün Pazar Değeri ile karıştırılmamalıdır. Bununla birlikte Pazar Değeri, belirli bir mülke birçok kişi tarafından atfedilen yatırım değerlerini yansıtabilir. Yatırım değeri, Özel Değer ile ilişkilidir.

#### **2.5.4.6 Maliyet değeri**

Bir varlığın satın alınması veya değerinin arttırılmasından dolayı yapılan harcamaların tümüdür. Bir malın maliyeti, satın alma değeri, üretim masrafları ve sürüm masraflarının toplanmasıyla elde edilir.

#### **2.5.4.7 Güncel değer**

Taşınmazın belli bir gündeki değerini ifade etmektedir. Rayiç ya da istenen bir tarihe indirgenen diğer değerler de bu anlamda düşünülebilmektedir.

#### **2.5.5 Rant**

Kısaca rant,' bir mal ya da paranın, belirli bir süre içinde emek verilmeden sağladığı gelirdir.' diye tanımlanabilir.

Ancak ekonomi ve iktisat bilimiyle uğraşan bilim adamları tarafından yapılan ve çalışmamızla ilgili bazı tanımlamaları şöyledir:

İktisatçılar tarafından rantın tanımı "Doğanın getirisi" şeklinde yapılır. Başka bir deyişle rant hiç emek harcamadan elde edilen kazanımlardır. Korkut Boratava göre rant, daha geniş bir yorumla, belki de "avanta" teriminin anlamına da geçerek şöyle tanımlanır: "devletin çeşitli uygulamalarla bireysel, endüstriyel veya sektörel olarak özel teşebbüs lehine herhangi bir çıkar avantajı yaratması; bu avantajın realizasyonu ve paylaşımı"dır.

Fransızca (rente) sözcüğünden dilimize giren rant sözcüğü; genelde arazi vb. taşınmaz iyesinin toprağı işleme, kullanma hakkı karşılığında belli zaman dilimleri sonunda elde ettiği emeğe dayanmayan gelir olarak toprak rantı ya da sosyal, ekonomik koşullar nedeniyle ortaya çıkan ekonomik yapı sonucu bir ya da birkaç üretim etmenin olağan getirisine eklenen fazladan kazanç anlamına gelmektedir (Açlar ve Çağdaş, 2002).

Dayanıklı bir malın, özellikle toprak, bina ve daire gibi taşınmazların hizmetlerinden yararlanma karşılığı, belirli süreler sonunda ödenen bedel, fiyat. Böylece bir daire veya toprak kirasından söz edilir. Fakat bunun yanında örneğin, bir araba, televizyon veya bilgisayar doğrudan satın almak yerine kiralamak yoluna da gidilebilir. İktisat'ta rant kavramına daha özel bir anlam verilir. Buna, Rant - Benzeri denir.

Rant, toprağın kullanım fiyatıdır. Daha geniş tanımla rant, üretim faktörlerinden toprağın ve diğer kaynakların (madenler, petrol yatakları, ormanlar vb.) üretimden aldığı paydır. Üretim sürecine katılan emek faktörünün gelirine "faiz", teşebbüs faktörünün gelirine "kar", toprak faktörünün gelirine ise "rant" adı verilmektedir. Diğer üretim faktörleri gibi "rant"ın ortaya çıkmasının nedeni, toprağın sınırlı ve kıt bir kaynak olmasıdır. Rant esasen "kazanılmamış gelir"dir. İnsanoğlu mülkiyet hakkına dayalı olarak, özünde gayret göstermeden ve bir maliyet yüklenmeden rant elde edebilmektedir. Oysa kar ve ücret, ranttan farklı olarak "kazanılmış gelir"dir (Aktan, 1993).

### **2.5.5.1 Rantın kuramları**

İktisat biliminde rant deyince akla ilk "toprak rantı" gelmektedir. Toprağın kıt olması dolayısıyla toprak sahibinin kısa dönemde veya uzun dönemde sağlayacağı bir rant olmaktadır. Kıtlıktan doğan bu ranta "kıtlık rantı" veya "mutlak rant" adı verilir. Bu anlamda bir ülkedeki en verimsiz topraklar dahi uzun dönemde sahibine bir gelir yani rant sağlayacaktır. Kaliteli ve verimli toprakların geliri doğal olarak daha fazla olmaktadır. Toprakların farklı özelliklere sahip olmasından doğan ranta ise "diferansiyel rant" adı verilmektedir (Aktan, 1993).

Toprak rantı hakkındaki ünlü teoriyi Ricardo ortaya koymuştur. Toprak sahibi toprağını kiraya vererek, hiçbir emek harcamadan belli süreler için kira parası alıp, yani toprak rantı elde etmektedir. Ricardo'ya göre toprak rantının üç kaynağı vardır;

- a) Toprakların verimlilik farkı,
- b) Pazara farklı uzaklıkta olmaları,

- c) Aynı türdeki topraklarda kullanılan tarım teknikleri, sermaye ya da emeğin farklı verim sağlamaları.

19'uncu yüzyılın ikinci yarısında üretici emeğine dayanmayan rant benzeri kavramı, coğrafi konum (büyük ve zengin tüketim merkezlerine yakınlık, ucuz maliyet), fiyatta rakipsiz olma (tekel rantı) gibi temel etkenlere dayandırılarak da genişletilmiştir. Ama rant benzerleri toprak rantına göre kısa ömürlü gelip geçici rantlardır. Böylece rantlar; üretici rantı, tüketici rantı, kıtlık rantı olarak tanımlanmışlardır (Açlar ve Çağdaş, 2002).

Rant faktörü bir kent parçasının tartışılır olmasında rol oynayan en önemli faktörlerden biridir. Çünkü kentlerin gelişimi ve büyümelerinin temeli daha çok ekonomiktir. Dolayısıyla bir kent parçasına yönelik farklı talep biçimleri ve bu taleplerin fazlalığı, söz konusu kent parçasının ranta konu olması ile yakından ilgilidir. Çalışmaya konu olan rant kaynağı ise planlama sürecinde geliştirilen büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarının çevrelerine katacağı artı değerlerden dolayı, bu bölgelerde yaşanacak ani fiyat artışları sonucu oluşabilecek muhtemel rant etkisidir (Narin, 2010).

Bu kuramlardan hareketle, çalışma alanımız olan “Örnektepe ve Söğütözü Kentsel Dönüşüm Projesi” çevresindeki duruma bakıldığında ve rant kavramı, imarlı boş arsalar için analiz edildiğinde arsa miktarının kısıtlı olması, arsalar üzerinde üretilebilecek projelerin normal piyasa koşullarına kıyasla çok yüksek rakamlara alıcı bulabilecek olması, pazar diye tabir edebileceğimiz merkezi oluşu, bu bölgede proje öncesinde ve çevresinde yapılmış olan kamu ve de özel cazibe alanlarının oluşturulması gibi nedenlerden dolayı yaşanabilecek fiyat artışlarına ve kentsel bir ranta işaret eden unsurlar olarak gözükmemektedir.

Rant faktörü bir kent parçasının tartışılır olmasında rol oynayan en önemli faktörlerden biridir. Çünkü kentlerin gelişimi ve büyümelerinin temeli daha çok ekonomiktir. Dolayısıyla bir kent parçasına yönelik farklı talep biçimleri ve bu taleplerin fazlalığı, söz konusu kent parçasının ranta konu olması ile yakından ilgilidir. Çalışmaya konu olan rant kaynağı ise planlama sürecinde geliştirilen büyük ölçekli gayrimenkul

yatırımlarının çevrelerine katacağı artı değerlerden dolayı, bu bölgelerde yaşanacak ani fiyat artışları sonucu oluşabilecek muhtemel rant etkisidir (Narin, 2010).

### 2.5.5.2 Gayrimenkulde değer ve fiyat ilişkisi

Şimdiye kadar ki değerlendirmeler ışığında aşağıdaki saptamalar yapılmaktadır:

- a) Toprak; miktar olarak sınırlı, taşınamayan ve çoğaltılamayan, kendine özgü bir üretim aracı ve doğal kaynaktır,
- b) Diğer mallardan farklı olarak, insan ürünü olmayan toprağın değerinden söz etmek doğru olmaz,
- c) Piyasa ekonomisi koşullarında dolaşıma giren toprağın, değeri olduğu için değil, rant getirdiği için bir fiyatı vardır,
- d) Bu tek yanlılığı oluşturan özellik, toprağın çoğaltılamaz olma özelliği, toprağın kullanma hakkını elinde tutanlara dolaşım sürecinde üstünlük ve ayrıcalık sağlar,
- e) Toprağa bakış, toprağı kullanma ve planlamada onun dolaşım özelliği kazanmış olmasının iyice gözlenmesi, etkilerinin saptanması açısından önemlidir (Yalın, 2005).

Taşınmaza ilişkin olarak “değer” sözcüğüne ait literatür ve mevzuatımızda birçok tanım iki başlık altında toplanmaktadır:

- a) Alım-satım (el değiştirme) için kullanılan kavramlar,
- b) Taşınmazı servet unsuru olarak elde bulundurma yükümlülüğü olarak “vergi” amaçlı kullanılan kavramlar.

Taşınmazın el değiştirmesi sırasında kullanılan “piyasa değeri” ya da “sürüm değeri” toprağın değerini ifade etmemektedir. Çünkü toprağın değeri alım satım sırasında piyasa şartlarına göre bir fiyat biçimine bürünmüştür. Bu fiyat o gün piyasaya egemen olan şartlar çerçevesinde ortaya çıkmakta ve “piyasa değeri” adını almaktadır. Piyasa değeri ise çoğu zaman taşınmazın değerinin altında ya da üstünde oluşmaktadır. Fiyat, malın “değişim değerinin” para olarak ifade edilmesidir. Ancak fiyat, sözü edilen anlamda bir

değer değildir ve bir malın gerçek değerini yansıtmamaktadır. Çünkü fiyat; arz ile talep arasında kurulan bir denge değeridir. Bu sebeple fiyat yerine “toprağın karşılığı” kavramının kullanılması önerilmektedir (Köktürk, 1985).

### **2.5.5.3 Gayrimenkulde fiyat ve rant ilişkisi**

Taşınmazın da pazarda dolaşıma giren diğer mallar gibi bir fiyatı vardır. Ancak öteki malların fiyatlarının tersine toprağın fiyatı, değeri ile belirlenmemektedir. İşlenmemiş toprağın değeri olmamasına karşın bir fiyatı bulunmaktadır, çünkü rant getirmektedir. Toprağın fiyatı sermayeleştirilmiş ranttır. Bu fiyat bankaya yatırıldığında sahibine faiz olarak, toprak rantına eşit gelir getiren parasal sermaye miktarı ile belirlenmektedir. (Köktürk, 1985).

Piyasanın koşulları nedeniyle, mal fiyatlarının değerinin altında ya da üstünde oluşması sapma olarak nitelendirilmektedir. Öte yandan emek ürünü olmayan toprak ise bir değere sahip olmamasına karşın, piyasa ekonomisinde alınan, satılan bir mal olarak fiyat kazanmaktadır. Bu, değerden niteliksel bir sapmayı oluşturmaktadır. Toprak rantı, toprak sahibinin yeryüzünün belirli bir parçasını elinde bulundurarak bunu kiraya vermek yoluyla topladığı belirli bir miktar para biçimine bürünmektedir. Bu rant arttıkça, toprak fiyatı da artmaktadır. Buna karşılık faiz oranı yükseldikçe toprak fiyatı düşmektedir. Diğer bir deyişle yüksek bir toprak fiyatı ve düşük faiz oranı el ele gitmektedir. Gerçekte ise toprağın fiyatı toprak değerini değil, paranın faizini temsil etmektedir. Piyasa ekonomisi yaygınlaştıkça ve sermayeci üretim geliştikçe, toprak fiyatı yükselme eğilimi göstermektedir. Nüfusun artışı, tarım ürünlerine ve toprağın oluşturduğu öteki ürünlere karşı artan bir istek oluşturmaktadır. Bu da tüm biçimleri ile toprak rantının yükselmesine yol açmaktadır (Narin, 2010).

### **2.5.5.4 Kentsel rant ve arazi kullanımı**

Klasik rant kuramları gerek arazi kullanma biçimine ve gerekse mekan organizasyonu sorunlarına çok önem vermemektedir. Von Thunen'in 1810-1863 yılları arasında yaptığı çalışmalara dayanan "Mekansal içerikli Rant" kuramında mekan boyutu önem

kazanmaktadır. Bu kurama göre kentsel alanlardaki topraklar, kent merkezine olan uzaklıklarına göre değer kazanmaktadırlar. Kent merkezinin çevresinde daire biçiminde değer halkaları oluşmaktadır. Kent merkezine en yakın halkanın içindeki toprakların değeri en yüksek, en uzaktaki halkanın içindeki toprakların değeri en düşüktür. Bunun nedeni ulaşım giderlerinin farklı olmasıdır. Bu da bir anlamda farklılık rantıdır. Rekabetten dolayı arazi kullanımı, rantı maksimize edecek şekilde olmaktadır. Bu oluşan rant bir artıktır. Toprak üzerindeki emek ve sermayenin hissesi çıktıktan sonra kalan değerdir. Kentsel toprağın rantı kent merkezine uzaklığına ve talebin miktarına bağlıdır. Bundan şu sonuçlara varılmaktadır (Köktürk, 1985).

- a) Kullanış ve rant aynı zamanda birlikte oluşmaktadır,
- b) Merkeze farklı uzaklıktaki toprakların farklı değerde olması talebin miktarına bağlıdır. Bu ise toplumsal bir olgudur ve toprak sahibinin, hiç bir katkısı yoktur. Bu değeri bir etkinliğinden dolayı değil, toprağa sahip olması dolayısıyla almaktadır.

Thunen'in bu kuramından toprağın kent merkezine olan uzaklığının önemli bir değişken olduğu anlaşılmaktadır. Kentsel arazi kullanışları yalnız konut alanları için değildir. Ticari ve endüstri alanları ve diğer pek çok kullanım için de geçerlidir. Özellikle ticari alanların kullanış ve kirası her parselin satıştaki farklılığından oluşur, bu da bir çeşit farklılık rantıdır. Buradaki rant sürekli değil kesikli bir ranttır. Bu da parselin büyüklüğüne, kentin nüfusuna, bölgesel ve ülkesel fonksiyonlara bağlıdır. Ayrıca bir kentte endüstriye ne kadar bir alanın ayrılacağı, kentteki ve ülkedeki talep ile kentin göreceli avantajlarına bağlı olacaktır. Bu durumda da belirli uzaklıkta olan toprağın değer kazanıp kazanmaması toprak sahibinin denetiminde ve onun katkısı olmayan bir olaydır (Yalın, 2005).

### **2.5.6 Arsa Spekülasyonu**

Spekülasyon sözcüğü; ileride fiyatların yükseleceği ve bu yüksek fiyatlardan aşırı kazanç sağlanacağı beklentisiyle fiyatlar düşükken, mal, döviz, menkul kıymetler vb. şeyleri satın almak anlamına gelmektedir (Büyük Larousse, 1986 / c.8).

Rantın bir fonksiyonu da, sermayenin arazi kullanımı yoluyla uygun bir şekilde dolaşımını ve dolayısıyla ekonomik aktivitelerinin uzamsal örgütlenmesini sağlamaktır. Bu fonksiyonun aksamadan gerçekleşebilmesi için uygun arsa piyasalarının varlığı gereklidir. Spekülasyon temelini oluşturan değişim değeri, arz ve talepçe belirlenen gerçek bir fiyat değil de beklentilerin meydana getirdiği bir değer olduğundan, kentin uzamsal gelişimini tarih boyunca etkileyebilmiştir (Altıntaş, 2004).

İleride meydana gelebilecek değer artışlarından yararlanabilmek için, bireylerin ellerindeki arsaları boş bekletmelerine, bu amaçla arsa satın almalarına “arsa spekülasyonu” denir. Spekülasyonun kaynağı, ekonomi bilimindeki “rant” kavramıdır (Keleş, 1997).

Arsa spekülasyonu, gelir dağılımını dar gelirli ve yoksul sınıflar aleyhine bozucu etkilerde bulunmaktadır. Arsanın sahibine sağladığı kazanç, sahibinin harcadığı emekten değil, kamunun hizmetlerinden kaynaklanmaktadır. Bu anlamda, imar haklarının yol açtığı değer, “kazanılmamış”, “emek ürünü olmayan”, “karşılıksız” ve “haksız” bir değerdir. Topluma mal edilmesi gerekli olan değerlerin, varlıklı bir sınıfın elinde toplanması, gelir dağılımını onlar lehine bozmaktadır. Spekülasyon aynı zamanda, kentlerin düzenli gelişmesini de önlemektedir (Keleş, 1997).

Türkiye’de birçok kentteki arsa spekülasyonu, kentsel gelişmeyi ipotek altına almaktadır. Alınan yeni imar haklarına karşın, rant beklentileri ile elde ettiği araziye gelişime açmayan mülkiyet sahibi, yerel politika arenasında da güçlü birer iktidar odağı haline gelebilmektedir. Spekülatörler alıcı ve satıcı gruplarını çok iyi tanıdıklarından pazara egemendirler. Spekülatörlerden alınan taşınmazların fiyatları (arsa fiyatı + rant)’dan oluşmaktadır (Altıntaş, 2004).

Spekülasyon, kentlerin düzenli gelişmesine engel teşkil etmektedir. Kentin gelişme yönlerini önceden hazırlanan kent planları değil, spekülatörlerin istekleri belirlemektedir. Arsa spekülasyonunu uğraş edinmiş, bu yoldan geçinen ve arsa alım satımını spekülasyon güdüsü ile yapan kimseler aktif spekülatörler olarak



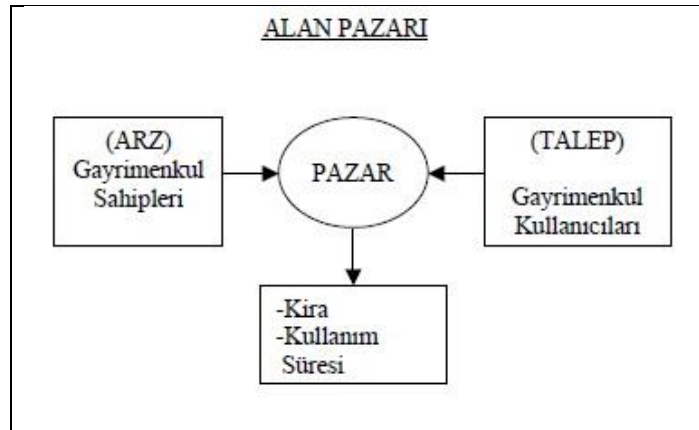
adlandırılmaktadırlar. Spekülatörlerce kentin gelişme alanlarından arsalar satın alınarak; boş arsalar bekletilmekte ve kentler gereksiz yayılmaya zorlanmaktadır (Narin, 2010).

### 2.5.7 Finansal Kavramlar

Gayrimenkul piyasasını değerlendirirken, eş zamanlı olarak para piyasalarını da çok yakından takip etmek gerekmektedir. Çünkü para piyasasındaki veriler direkt olarak gayrimenkul piyasasına yansımaktadır. Para piyasasındaki durumu iyi analiz edebilmek, gayrimenkul piyasasında yatırım kararı alınmasında kolaylık sağlayacağı gibi doğru kararlar verilmesinde de çok etkilidir. Bu piyasalar arasında doğrusal bir orantı söz konusudur. Para piyasalarında yaşanabilecek olumsuz şartlarda, kriz durumları gibi, gayrimenkul piyasasındaki yatırımlar hemen düşüşe geçmektedir. Bugüne kadar bu durumu destekleyen örnekler mevcuttur ve bundan sonrası içinde böyle olması beklenmelidir. Dolayısıyla gayrimenkul piyasasındaki bazı finansal kavramlar çok iyi bilinmelidir. Gayrimenkul pazarı ikiye ayrılır. Bunlar;

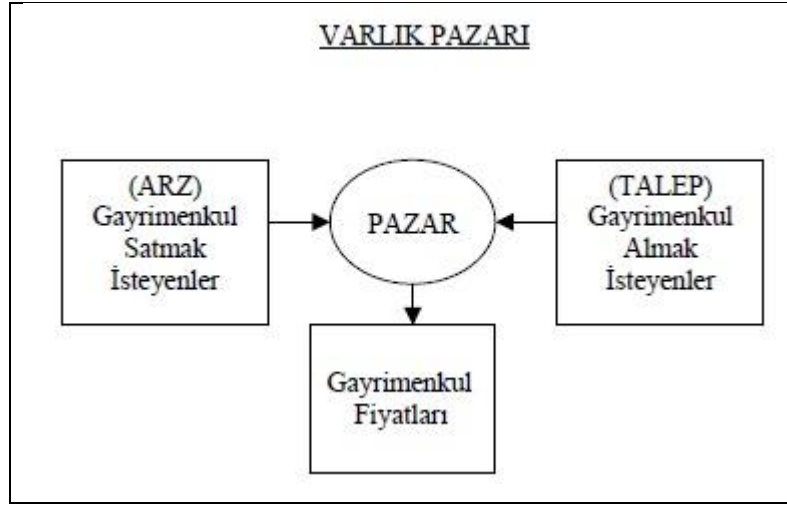
- a) Alan pazarı( kullanım amaçlı haklar, kiralama işlemleri )
- b) Varlık pazarı( sahip olma amaçlı haklar, alım satım işlemleri ) (Soyuer, 2003)

**Şekil 2.1: Gayrimenkul piyasasında alan pazarı şeması**



Kaynak: Soyuer, 2003

**Şekil 2.2: Gayrimenkul piyasasında varlık pazarı şeması**



Kaynak: Soyuer, 2003

Alan pazarı çeşitli alt segmentlere bölünmüştür. Her alt segmentte farklı piyasa fiyatları ile karşılaşmak mümkündür. Alan piyasasının bu kadar çok çeşitlilik göstermesinin nedenlerini anlamak için bu piyasadaki arz ve talep durumu incelendiğinde, farklı tip ve büyüklükte yer talebinin olduğu, arz kısmında ise gayrimenkullerin farklı fiziksel yapıda bulunmaları ve lokasyon farklılıklarının etkisinin olduğu görülür.

Lokasyon farklılığı şehir içi ve şehir dışı yerler olarak iki farklı başlık altında değerlendirilir. Doğal olarak şehir içleri yoğun nüfusun yaşadığı yerler olup bu bölgelerdeki gayrimenkul fiyatları, şehir dışı bölgelere kıyasla daha yüksek seviyelerde yer almaktadır. Gayrimenkul türleri incelendiğinde ise kullanım amaçlarına göre çeşitlenmiş olduğu anlaşılır. Bunlara örnek olarak oturma amaçlı (ev,apartman v.s) , çalışma amaçlı(ofisler) , endüstriyel amaçlı (fabrikalar, depolar v.s), perakende satış amaçlı (dükkanlar v.s) ve karışık kullanımlar (hastane, okul v.s) verilebilir.

Gayrimenkul piyasası, para piyasalarındaki bono, tahvil gibi yatırım araçlarının getirileri ile yakından ilgilidir. Çünkü yatırımcılar gayrimenkul kazançlarını bu yatırım araçları ile kıyaslarlar. Bu kıyaslanmanın yapılmasında kullanılan en önemli veri ise Kapitalizasyon Oranı (Cap Rate)'dır. Bu oran şu şekilde formülize edilebilir (Soyuer, 2003);

### Şekil 2.3: Kapitalizasyon oranı (cap rate) formülü

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = \frac{\text{Senelik net gelir}}{\text{Gayrimenkul Fiyatı}}$$

Kaynak: Soyuer, 2003

Anlaşılacağı üzere ‘Kapitalizasyon Oranı’ bir karlılık ya da kazanç oranını göstermektedir ve para piyasası verileri ile karşılaştırması yapılabilmektedir. Kapitalizasyon Oranı’nı etkileyen bazı faktörler ise;

- a) Fırsat maliyeti (Piyasadaki diğer getiriler faiz gibi)’nin yüksek olması, yüksek Kapitalizasyon Oranı beklentisi doğurur.
- b) Gayrimenkul getirilerindeki büyüme oranlarının gerçekçi tahminlerinin yapılabilmesi, düşük Kapitalizasyon Oranı beklentisi yaratır.
- c) Yüksek risk, yüksek Kapitalizasyon Oranı demektir. Örnek: Sahibi olunan bina eski ise risk yüksektir. Kapitalizasyon Oranı’nın yüksek olması beklenir (Soyuer, 2003).

Gayrimenkul piyasasını iyi analiz etmenin en önemli unsuru şehircilik anlayışı ve şehir yapılarının iyi analiz etmektir. Yani her şehir ve yerleşim bölgesinin mimari yapısı ve kendi içindeki yerleşimi, kendine özgü fiyatların oluşmasına neden olmaktadır. Bir gayrimenkulün değeri o bölgedeki arz talep ilişkisinin sonucunda belirlenir. Dolayısıyla bir piyasada arz ve talebin iyi analiz edilmesi gerekmektedir. Bu aşamada Highest & Best Use (en iyi, en verimli kullanım) kavramı önem kazanır, yani bir parselin o bölgedeki arz ve talep durumuna uygun olarak en optimum kazançla kullanılmasına olanak veren analiz yöntemi. Tabi tüm bunları etkileyen en önemli faktör de parsele olan ulaşım kolaylığı veya zorluğudur. Ulaşımı kolay olan arsa her zaman diğerlerinden daha değerli ve yüksek talep görür konumdadır. Bir gayrimenkul pazarını analiz etmekte bize yardımcı olacak en önemli beş unsur şu şekilde sıralanabilir;

- a) Boşluk oranı
- b) Kira değerleri
- c) Devam etmekte olan inşaat miktarı
- d) Mevcut inşaat miktarı

e) Emilim Oranı (Soyuer, 2003).

Boşluk oranı pazardaki kullanım dışı olan gayrimenkul sayısının, piyasadaki tüm gayrimenkul sayısına oranıdır ve yatırımcılar için önemli bir göstergedir. Bir pazardaki boşluk oranı ve kira değeri, o pazardaki arz ve talep dengesinin durumunu yansıtan öğelerdir. Emilim oranı ise piyasaya sunulan yeni arzın ne kadar süre içerisinde tüketildiğini göstermektedir (Soyuer, 2003).

Gayrimenkul yatırımı yapanlar için en önemli göstergelerden birisi de, gayrimenkul fiyatlarının ve getirilerinin zaman içinde ki artışları yani büyüme oranlarıdır. Yatırımcılar bu oranının yüksek olmasını umarlar. Tabi ki zaman içinde oluşacak enflasyon değerleri bu büyüme değerlerinin analizini etkiler. Dolayısıyla yatırımcılar için asıl önemli olan oran, net büyüme oranlarıdır ve şu şekilde formülize edilebilir (Soyuer, 2003);

#### **Şekil 2.4: Enflasyondan arındırılmış net büyüme oranı formülü**

$$\text{Enflasyondan Arındırılmış Net Büyüme Oranı} = \frac{1+g}{1+e} - 1$$

g: Gayrimenkul Fiyatlarındaki Büyüme Oranı( Misli )

e: Enflasyondaki Büyüme Oranı( Misli )

*Kaynak:* Soyuer, 2003

Eğer rant etkisinin olup olmadığı araştırılacaksa, bölgenin pazar analizi yapıldıktan sonra incelenmesi gereken ilk veri, gayrimenkul fiyatlarındaki enflasyondan arındırılmış olan net büyüme oranlarıdır.

### **2.5.8 Enflasyon**

Enflasyon, fiyatların genel seviyesindeki artış olarak tanımlanmaktadır. Klasik (örneğin D. Hume) ve Modern (örneğin M. Friedman) Miktar Teorisyenleri'ne göre enflasyon ya da fiyatlar genel düzeyindeki artışın para arzındaki artışla doğrudan bir ilişkisi vardır. Keynesgil ekonomistler ise enflasyonu, tam istihdamın olduğu bir ortamda toplam arza

(aggregate supply) göre toplam talepte (aggregate demand) bir fazlalık olması durumu olarak açıklamaktadırlar (Samuelson ve Nordhaus, 1992).

Enflasyon deyince akla ilk gelen günlük hayatta çokça kullandığımız mal ve hizmetlerin fiyatlarının artmasıdır. Ancak mal ve hizmetlerin fiyatları zaman içinde artabilir veya azalabilir. Enflasyon sadece belli bir malın veya hizmetin fiyatının tek başına artması değil, fiyatların genel düzeyinin sürekli bir artış göstermesidir. Diğer bir deyişle, sadece bazı malların fiyatlarının sürekli artması ya da tüm malların fiyatlarının bir sefer artması enflasyon değildir. Enflasyonun düşmesi; fiyatların düşmesi, insanların alım gücünün artması, gelirlerinin yükselmesi demek değildir. Enflasyonun düşmesi, fiyatların daha az artması, insanların alım güçlerinin daha az azalması ve neticesinde istikrar ve refah demektir. Yüksek enflasyon paranın alım gücünü azaltır ve aynı zamanda fiyat değişimlerini anlamayı zorlaştırır (T.C. Merkez Bankası, 2004).

Rant etkisinin analiz edilebilmesi için gayrimenkul fiyatlarındaki net büyüme oranlarının bilinmesi gerekliliğinden dolayı, zaman içinde ki enflasyon oranlarının incelenmesi gerekmektedir.

## **2.5.9 Fiyat Endeksleri**

Fiyat endeksi, seçilmiş mal ve hizmetlerin ortalama fiyatlarının belirli bir döneme göre değişimini ölçer. Endeks oluşturmak için ilgilenilen piyasaya göre (tüketici, üretici, ihracat, ithalat vb.), söz konusu piyasayı temsil edecek bir mal ve hizmet sepeti oluşturulmakta ve seçilmiş maddelerin fiyatları dönemsel olarak izlenmektedir. Fiyat endeksleri, fiyatlarının izlendiği mal ve hizmet piyasasına göre isimlendirilmektedir. Bunlara tüketici fiyatları endeksi, üretici fiyatları endeksi, ihracat fiyatları endeksi, ithalat fiyatları endeksi örnek olarak gösterilebilir (Devlet İstatistik Enstitüsü, 2005).

### **2.5.9.1 Tüketici fiyat endeksi**

Tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) bireylerin ortalama tüketim kalıplarını yansıtan bir mal ve hizmet sepetinin aylık dönemler itibariyle fiyat değişimini ölçen endekstir.

Endeks sepetinde yer alan mal ve hizmetlerin miktar ve kalite değişmeleri göz önüne alınarak endeksin sadece fiyat hareketlerini yansıtmayı sağlanmaktadır. Perakende fiyat değişimleri ve bu fiyat değişimlerinden bireylerin nasıl etkilendikleri ile ilgili enflasyon oranı, Tüketici Fiyat Endeksi değişim oranıdır (Devlet İstatistik Enstitüsü,2005).

Ana harcama grupları itibariyle 2013 yılı Aralık ayında en yüksek artış yüzde 1,46 ile gıda ve alkolsüz içecekler grubunda gerçekleşti. Aralık'ta endekste yer alan gruplardan ulaşıtırmada yüzde 1,10, konutta yüzde 0,89, lokanta ve otellerde yüzde 0,81, sağlıkta yüzde 0,78, artış gerçekleşti (TUİK, 2013).

Görüldüğü gibi enflasyon oranlarının belirlenmesinde en çok kullanılan fiyat endeksi olan Tüketici Fiyat Endeksi hesaplanırken, konut ve kira fiyatlarındaki değişimin endekse olan yüzdesel etkisinin büyük olduğu göze çarpmaktadır. Dolayısıyla enflasyon değeri taban alınırken hesaplamalarda Tüketici Fiyat Endeksi değerinin kullanılması mantıklı bir işlem olarak kabul edilmektedir.

#### **2.5.10 Emlak Vergi Yasası ve Tespit Esasları**

Vergi gelirleri içinde önemli bir paya sahip olan ve her yıl iki ayrı dönemde ödenen emlak vergileri son zamanlarda ülkemizde ciddi olarak ele alınan bir konu haline almıştır. Yıllar itibariyle pek de adil olarak toplanamayan emlak vergilerinde yeni yapılan reformlar sonucunda oluşan etkiler değerleme piyasasına da yansımıştır.

Büyükşehirlerde artık her belediye kendi bünyesinde oluşturduğu takdir komisyonlarınca mahalle sınırlarına göre sokak sokak değerlemeler yaparak rayiç bedelleri tespit etmektedir. Böylece ülkede baz alınabilecek, yıllara göre takip edilebilecek, cadde-sokak ayrıntısında bir fiyat rehberi oluşturulmaktadır. Dolayısıyla konunun daha iyi anlaşılabilmesi amacıyla bu bölümde, emlak vergisi yasası ve yasada yapılan son değişiklikler ile emlak vergisi tespit esasları ele alınacaktır (Narin, 2010).

### 2.5.10.1 Emlak Vergisi Yasası

Emlak vergileri servet gelirleri arasında yer almakta, taşınmazlardan elde edilen gelirin bir kısmını kamuya kazandırmayı amaçlamaktadır. Merkezi ve yerel yönetimler taşınmazları önemli bir gelir kaynağı olarak kullanmaktadırlar. Örneğin, İngiliz vergi sisteminde; taşınmaz gelirleri gibi çalışma ürünü olmayan gelirlerden %40'a varan oranlarda vergi alınmaktadır. Nepal'de taşınmazlardan alınan vergi oranı %50, Irak ve Ürdün gibi ülkelerde ise %16-17 dolaylarındadır. Ülkemiz yerel yönetimlerinin de en önemli gelir kaynaklarından biri olan emlak vergileri; 11.08.1970 sayılı Emlak Vergisi Yasası (EVY – Değ. 17.08.2004 tarih ve 25556 sayılı RG) ile düzenlenmiştir (Açlar ve Çağdaş, 2002).

1319 sayılı bu yasa, bina, arsa ve arazi gibi taşınmazlardan rayiç bedel matrahına göre vergi alınmasına ilişkindir. Yasanın amacı; taşınmaz vergilerinden daha yüksek gelir sağlamak, eski ve yeni değerler arasındaki eşitsizliğe son vermek, taşınmazların zamanla artan değerleri üzerinden de vergilendirilmelerini olanaklı kılmaktır. Bu nedenle bina ve arazi vergisi yasaları kaldırılmış, yerine bu yasa çıkarılmıştır. Yasanın muaflıklar, matrah ve nispet, tarh ve tahakkuk, beyanname verme süreleri köylerde yapılacak beyanlar, ödeme süreleri, vergi değerini tadil eden sebepler vb. hükümleri sürekli değişmiş ve en son 2002'de 4571 sayılı yasayla değiştirilmiştir. Ülkemizdeki taşınmaz karşılıklarının biçilmesinde en ayrıntılı kurallar, vergilendirme tüzesinde bulunmaktadır. Bunun nedeni vergi tutarının taşınmaz değerlerine bağlı olarak belirlenmesidir. Ülkemizdeki taşınmazların değerleri, pek çok demokratik ülkede olduğu gibi vergi dışında harçların belirlenme ve toplanması yönünden de önem kazanmaktadır (Açlar ve Çağdaş, 2002).

Emlak Vergisi Yasası; taşınmazları tespit etme, değerlendirmenin güç, zaman alıcı ve masraflı oluşu, değerlendirme ölçütlerinin uygulanmasında ülke düzeyinde bütüncülük sağlanamaması, sürtüşmelerin çoğalması, bunun ise eşitlik adalet ilkesiyle bağdaşmaması nedenleriyle genel yazım yöntemini terk etmiş; yerine yükümlülere beyan sistemini getirmiştir. Sistemin benimsenmesinin diğer bir nedeni de vergi verimini arttırmaktır (Narin,2010).

3.7.2009 tarihinde yürürlüğe giren 5904 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun (3.7.2009 tarihli ve 27277 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.) 21, 32, 33 üncü maddeleri ve 39 uncu maddesinin (1) inci fıkrası ile 213 sayılı Vergi Usul Kanunu (10.1.1961 tarihli ve 10703 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.) ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun (11.8.1970 tarihli ve 13576 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.) bazı maddelerinde değişiklik yapılmıştır. Yapılan değişikliklere ilişkin açıklamalar bu İç Genelgenin konusunu oluşturmaktadır. 5904 Sayılı Kanunla 213 ve 1319 Sayılı Kanunlarda Emlak Vergisi Uygulamasıyla İlgili Yapılan Değişiklikler Ek A.1'de sunulmuş olan “ 06.07.2009 Tarih ve 065075 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi ” ’in de belirtilmiştir.



### 3. HALIÇ BÖLGESİ GELİŞİM SÜRECİNE BAKIŞ

#### 3.1 HALIÇ HAKKINDA GENEL BİLGİ

Haliç kelimesi nehir ağzındaki koy anlamına gelmektedir. İstanbul'da Sarayburnu Yarımadası ile şehrin Beyoğlu yerleşme alanı arasında bulunan tabii bir iç liman. Bizanslılar Chrysokeras, İngilizler Golden Horn ve Fransızlar Gorne d'Or ismini vermişlerdir ki her üç kelime de "Altın Boynuz" demektir.

Haliç, İstanbul'un Eyüp ve Beyoğlu semtlerini ayıran koy, yani İstanbul'un iç limanıdır. Bizanslılar zamanında Khrysokeras (Altınboynuz) adı verilen bu koya, Osmanlı devrinde Halic-i Konstantiniye de denirdi. İstanbul Haliç'i, Kâğıthane ve Alibey derelerinin birleşen ağzının deniz istilasına uğramasıyla oluşmuştur. Haliç, sözü geçen iki akarsu kavşağından Sarayburnu- Tophane arasına kadar, Kuzeybatı- Güneydoğu doğrultusunda 8 km. uzanır. En geniş yeri, Kasımpaşa- Cibali arasında 700 metreye varır. Derinliği, yukarı kesimde vapurların işlemlerini güçleştirecek kadar azdır. Ve bu kesim derelerin getirdiği alüvyonlar yüzünden hızlı bir dolma halindedir. Aşağı kesimde ise derinlik fazladır. Unkapanı(Atatürk) köprüsü altında 40, Karaköy köprüsü altında da 60 metreyi bulur.

#### Şekil: 3.1 Haliç Konum -1



Kaynak: İBB-Bimtaş

**Şekil: 3.2: Haliç Konum -2 (Helikopter Çekim)**



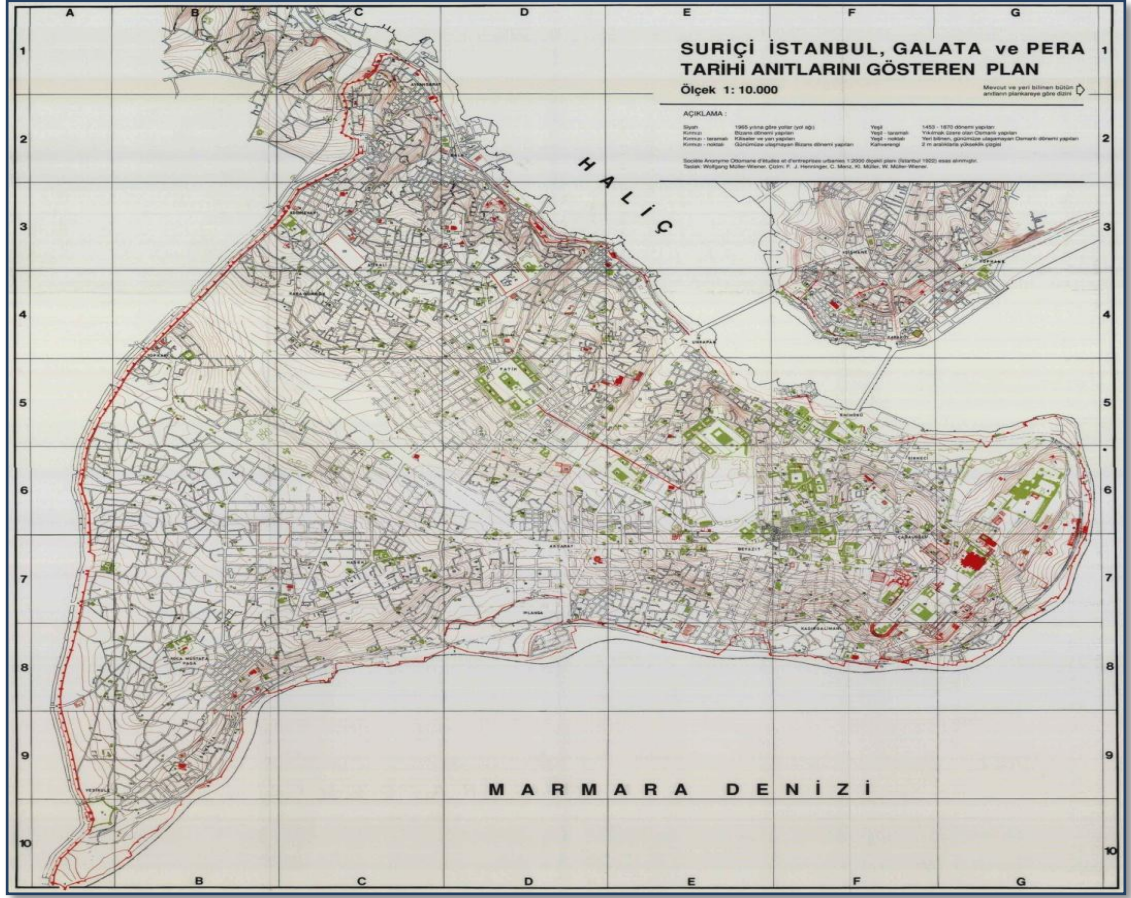
*Kaynak: İBB-Bimtaş*

## **3.2 HALIÇ’TE GEÇMİŞ DÖNEM PLANLAMA ÇALIŞMALARI**

### **3.2.1 Cumhuriyet Dönemi Plan Çalışması**

1923 yılında Cumhuriyet’in ilan edilmesi ile Haliç ve çevresinde büyük değişiklikler gerçekleşmemiştir. Haliç kentin yoksul kesimlerinin oturdukları bir konut alanı olmanın yanında bazı sanayi tesisleri de barındırmaktaydı. Haliç’in sanayi bölgesi ilan edilmesi ve büyük oranda kirlenmesi Cumhuriyet döneminde gerçekleşmiştir (Şekil:3.3).

**Şekil: 3.3: Cumhuriyet Dönemi Haliç Planı**



Kaynak: Beyoğlu Belediyesi Arşivleri

### 3.2.2 Haliç-1933 Elgötz Planı

İstanbul Limanının Haliç dışına çıkarılarak Haydarpaşa ve Yenikapı'ya taşınmalıdır. Eski İstanbul'un Beyoğlu'nun Haliç'e dönük yamaçları iş merkezi alanları olmalıdır. Karaköy – Eminönü, Unkapanı –Azapkapı, Eyüp – Söğütözü arasında köprü kurulmalıdır. Eski yollar genişletilmeli Marmara ve Haliç kıyılarına yol açılmalıdır. Mevcut mezarlıklar, parklar ve bahçeler başka parka gerek olmadığı yalnız Haliç'te vapur iskeleri arasında parklar yapılması gerektiğini belirtmiştir (Şekil: 3.4).

**Şekil: 3.4: Haliç-1933 Elgötz Planı**



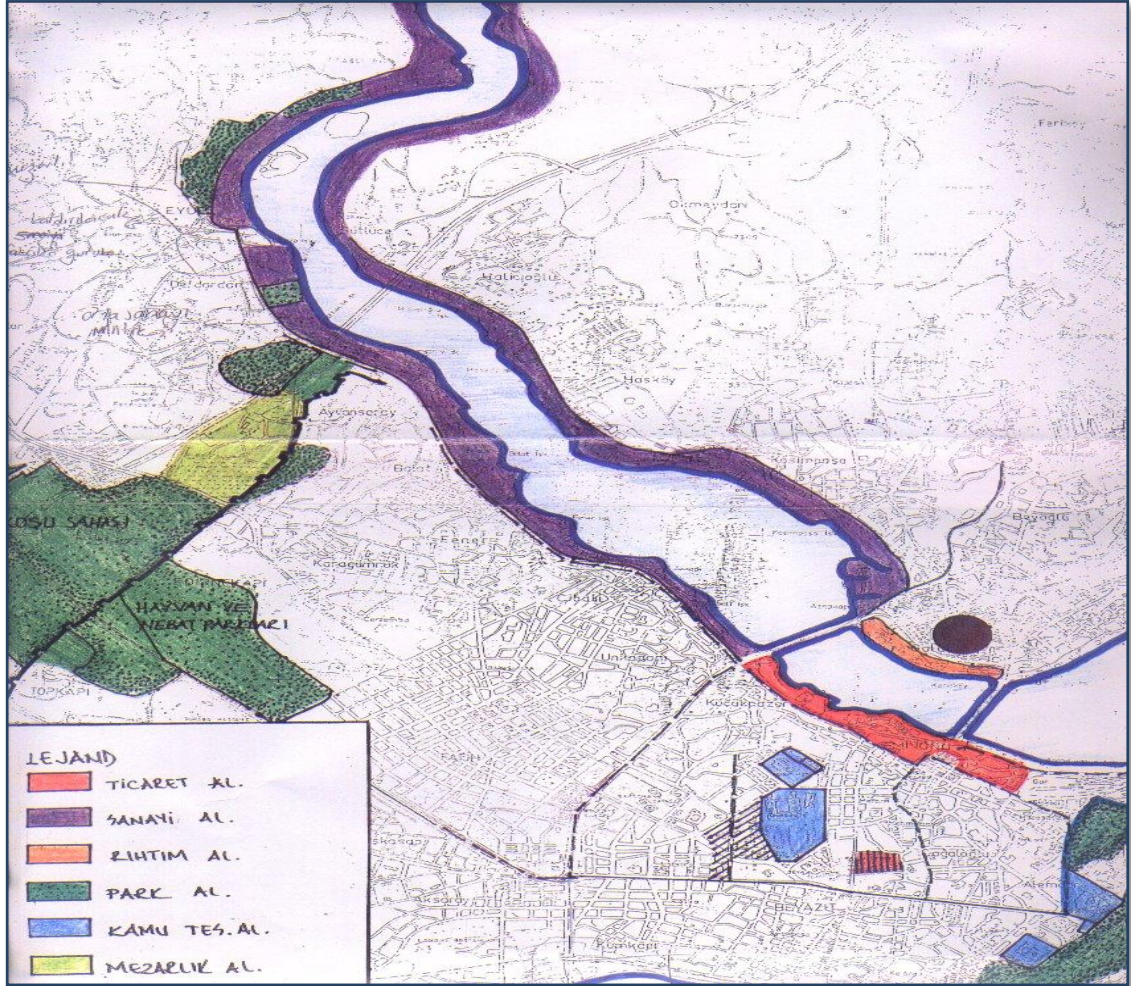
*Kaynak: Beyoğlu Belediyesi Arşivleri*

### **3.2.3 Haliç-1937 Prost Planı**

Haliç'in sağ kıyısında iki köprü arasında gıda maddeleri satış alanları, haller ve balıkhaneler geliştirilecekti. Sanayinin Haliç çevresinde toplanmasını planlamıştı. Büyük sanayi için Atatürk Köprüsü'nden Haliç'in sonuna kadar olan alanlar tahsis edilecekti. Konut alanları için en radikal öneri Haliç'in sol sahili için getirilen yenileme isteğidir. Haliç'in sol tarafının Taksim'e kadar kademeli bir şekilde yıkılmasını önermişti. Haliç sahilinde Karaköy Meydanı'ndan Galata Kulesi'ne uzanan yeşil bir

saha önermiştir. Haliç'in iki sahilinde bir sanayi yoluyla sarılması öneriliyordu (Şekil:3.5).

**Şekil: 3.5: Haliç-1937 Prost Planı**



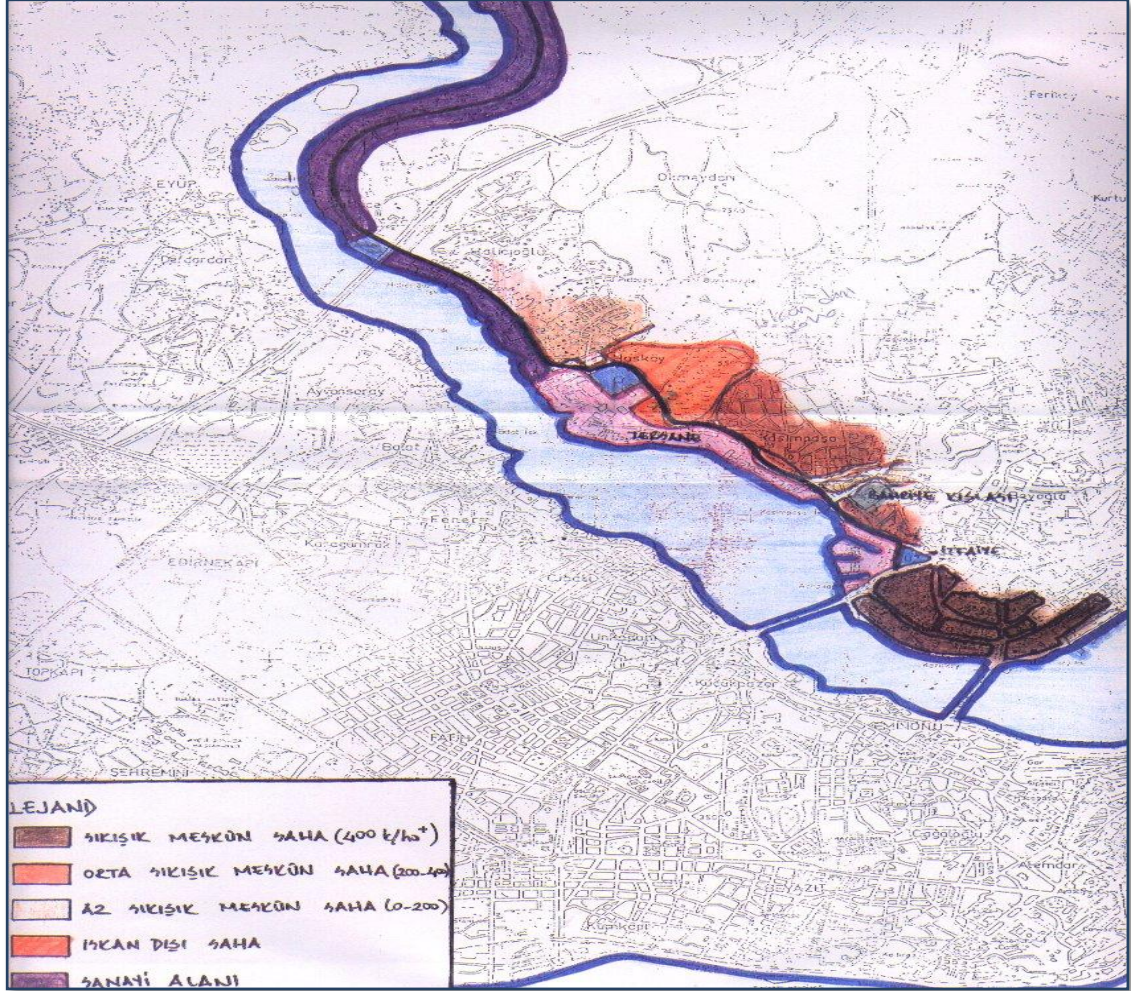
Kaynak: Beyoğlu Belediyesi Arşivleri

### 3.2.4 Haliç- 1954 Beyoğlu Ciheti Nazım Planı

Bu plan Prost'un önerilerini tamamen değiştirmektedir. Zararlı maddeler için var olan tesisler aynen korunarak Kasımpaşa ve Kâğıthane Deresi arası ile Kağıthane atış poligonu arasındaki sahil boyu ayrılmıştır. Haliç'in Beyoğlu kıyıları 1. sınıf gayri sıhhi kuruluşlar ile antrepolara tahsis edilmiştir.

Haliç üzerine iki yeni köprü önerilmiştir. Biri bugün Haliç köprüsü olarak adlandırılan köprüdür. Diğer köprü ise Cibali ile Kasımpaşa arasına önerilmiş 1750 m uzunluğunda bir köprüdür. Tünel Caddesi ile Tersane Caddesi arasındaki dar ada kaldırılarak, Karaköy Azapkapı arasında 25-30 m'lik bir yol açılmıştır (Şekil: 3.6).

**Şekil: 3.6: Haliç- 1954 Beyoğlu Ciheti Nazım Planı**



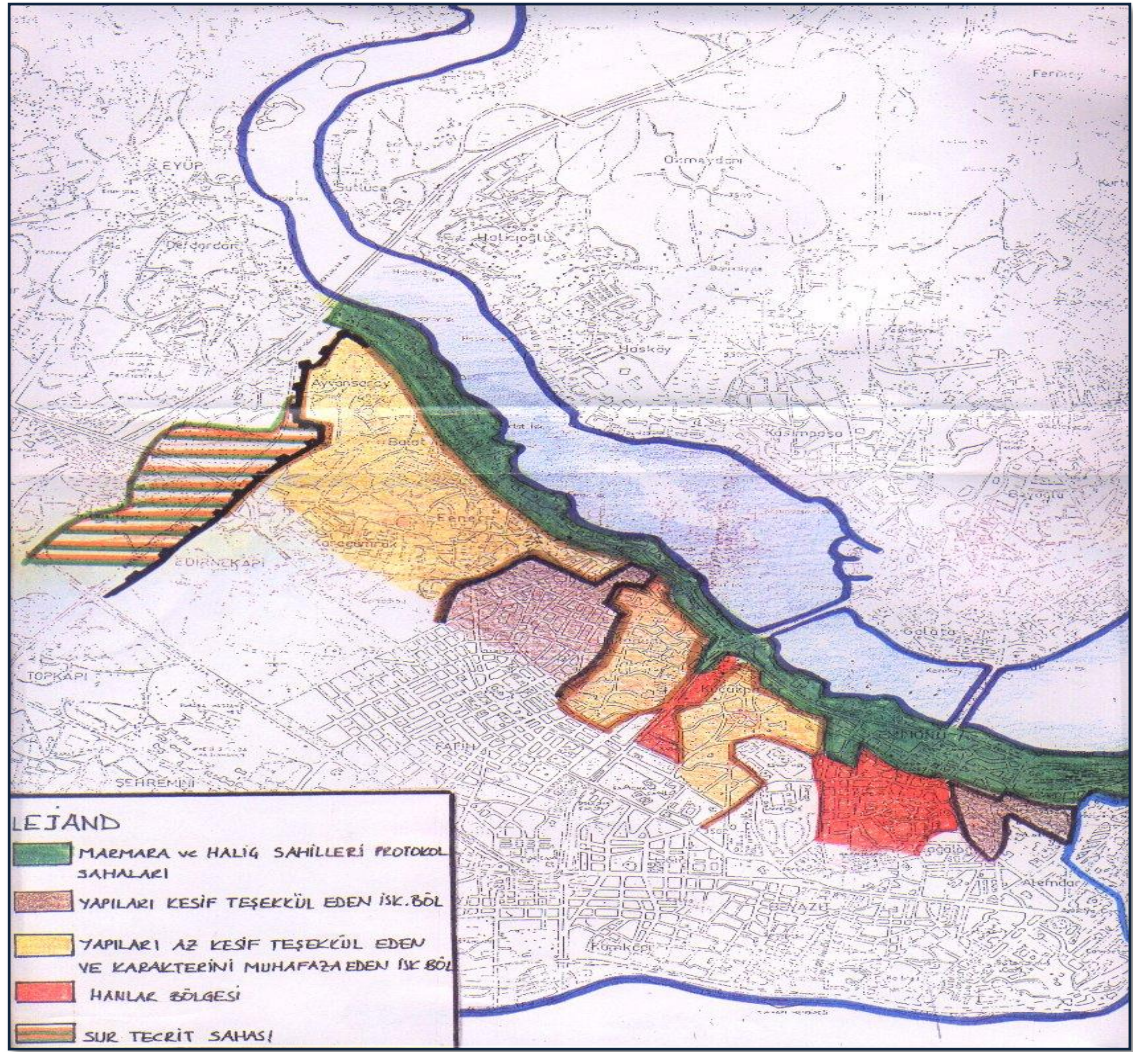
**Kaynak:** Beyoğlu Belediyesi Arşivleri

### 3.2.5 Haliç-1964 Sur İçi İmar Planı

Sur içi planı tarihi yarımadayı zonlara bölüyor ve her bir zondaki imar düzeninin ne olacağını tanımlıyordu. Haliç yamaçları bu zonlarda yapı yoğunluğunun az olup eski karakterini koruyan iskan alanları olarak geçiyordu. Bu alanlarda kat yüksekliği 12.50 metreyi aşamayacaktı. Haliç sahili hem sur kalıntılarının hem sivil mimari eserlerinin

korunduğu bir park olarak düzenlenerek Eyüp'e yaklaşımları sağlanacaktı. Bu alanlarda yapı yüksekliği 6.50 metreyi aşamayacaktı. Bu şeritle yeniden sanayi alanlarının açılmasına, gelişmesine imkân verilmesi istenmiştir. Bu kapsamda ortaya çıkan 1964 "İstanbul Kat Nizamları Planları" ile tüm İstanbul'da olduğu gibi Haliç'te kat yüksekliği artırmıştır (Şekil: 3.7).

**Şekil: 3.7: Haliç-1964 Sur İçi İmar Planı**

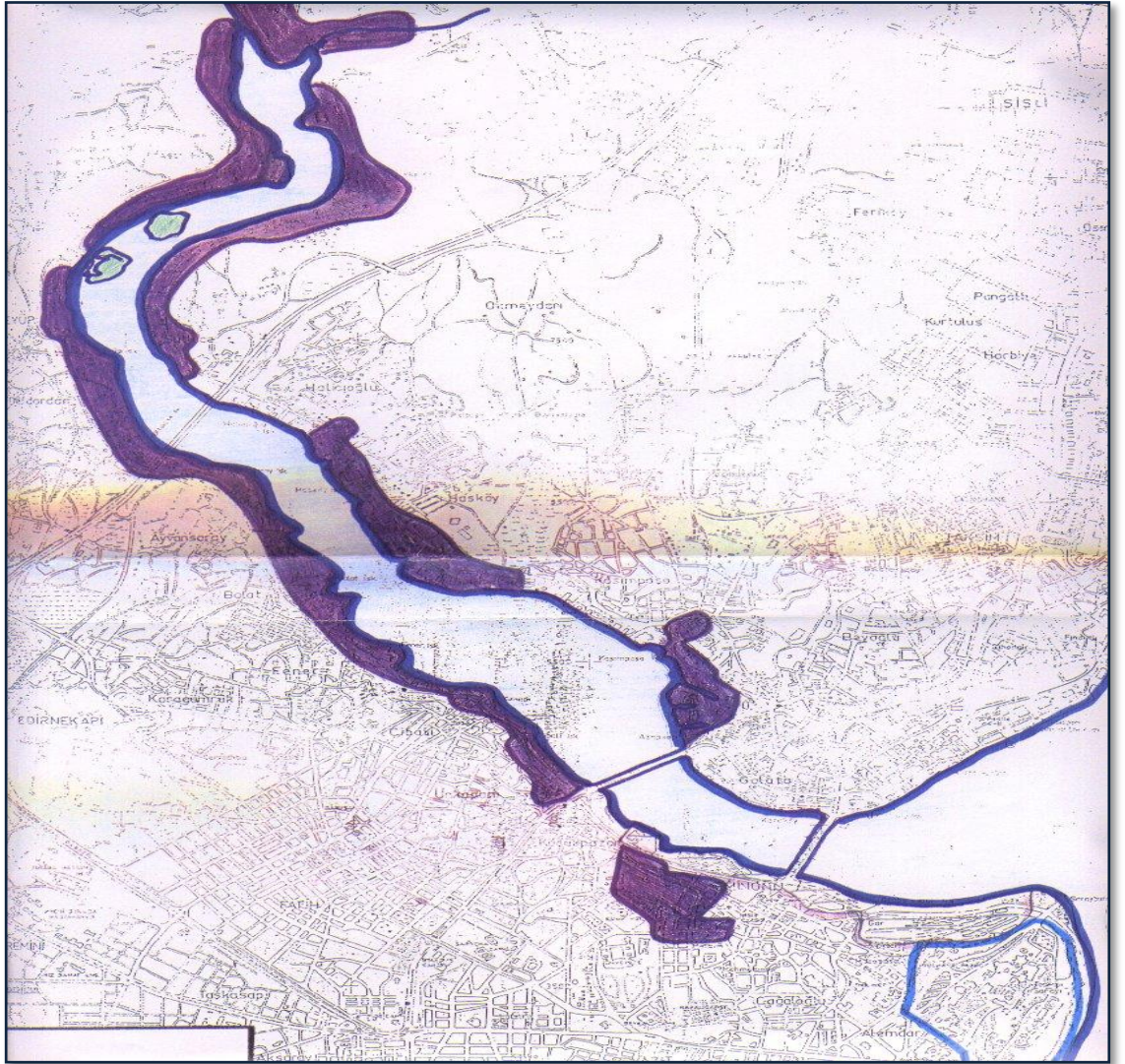


Kaynak: Beyoğlu Belediyesi Arşivleri

### 3.2.6 Haliç- İstanbul Sanayi Nazım Planı

Bu plan çalışmalarının amacı Prost döneminde sanayiye ayrılan Haliç'te gittikçe plansız şekilde gelişen sanayi alanlarını ve bunların beraberinde getirdikleri gecekondulaşmayı önlemektir. 1966'da uygulamaya konan bu plan, plan dışı gelişmeyi durduramamış, Haliç'teki sanayi alanlarının burada tutulması, çıkarılması hatta yeni alanlar önerilmesi sonucu Haliç istenmeyen yönde yol almıştır (Şekil: 3.8).

#### Şekil: 3.8: Haliç- İstanbul Sanayi Nazım Planı



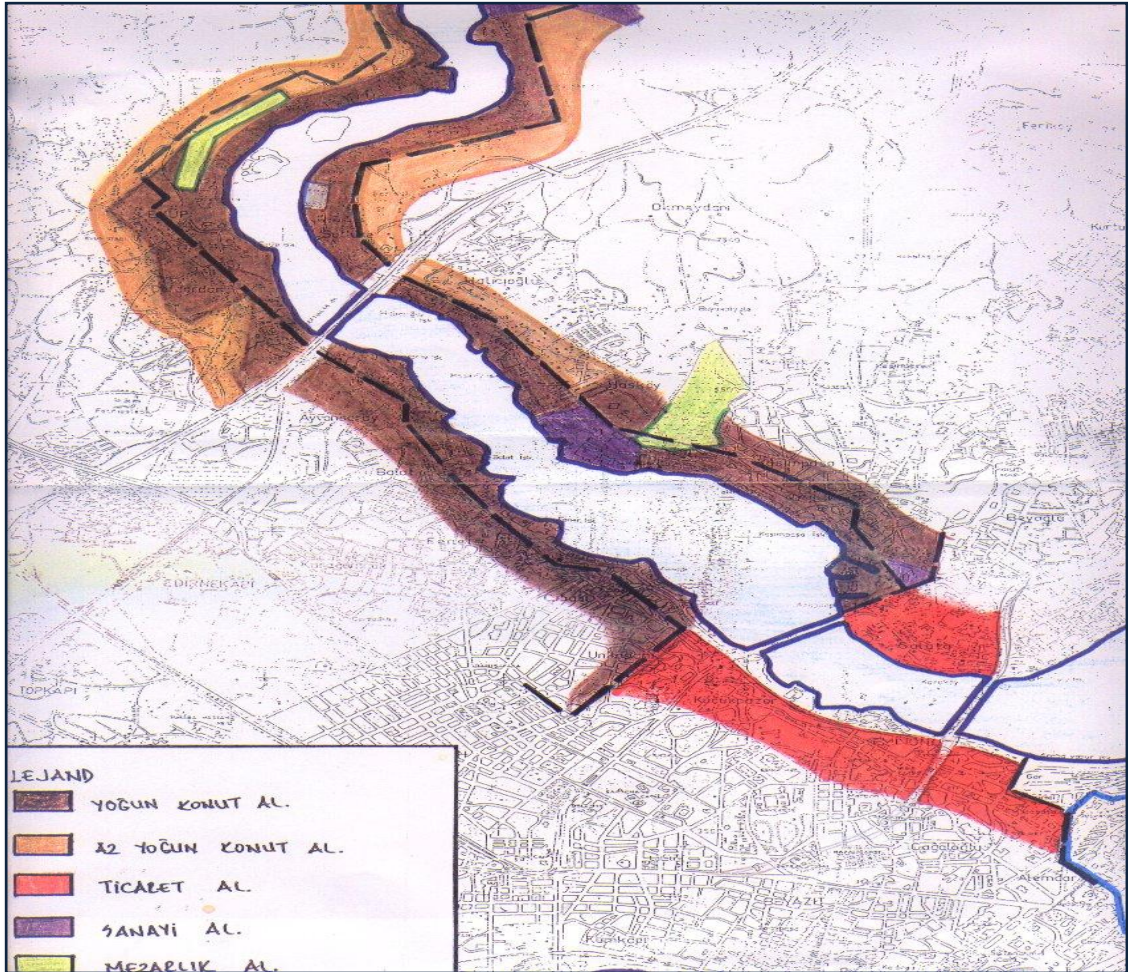
Kaynak: Beyoğlu Belediyesi Arşivleri



### 3.2.7 1980 İstanbul Metropolitan Alanı NP

Bu plan onaylanarak yürürlüğe girmiş ancak uygulamaya sokulmamıştır. Galata ve Atatürk Köprüleri arasındaki kuzey ve güney sahillerin de ekonomik kuruluşların yönetim merkezleri ve ticaret ve hizmetlerin yoğunlaştığı merkezi iş alanı önerilmiştir. Tarihi yarımada, Galata - Beyoğlu ve Boğaziçi bölgelerinde “kültürel doku” doğal yapının mutlak korunması bu alanda mevcut yoğunların da azaltılması için önlemler alınması önerilmiştir. Alibeyköy ile Kâğıthane’de bulunan sanayinin düzenlenerek yoğunlaştırılması düşünülüyordu. Kentin doğu ve batı yakasındaki demir yollarının tüp geçit ile bağlanması önerilmiştir (Şekil: 3.9).

Şekil: 3.9: 1980 İstanbul Metropolitan Alanı NP

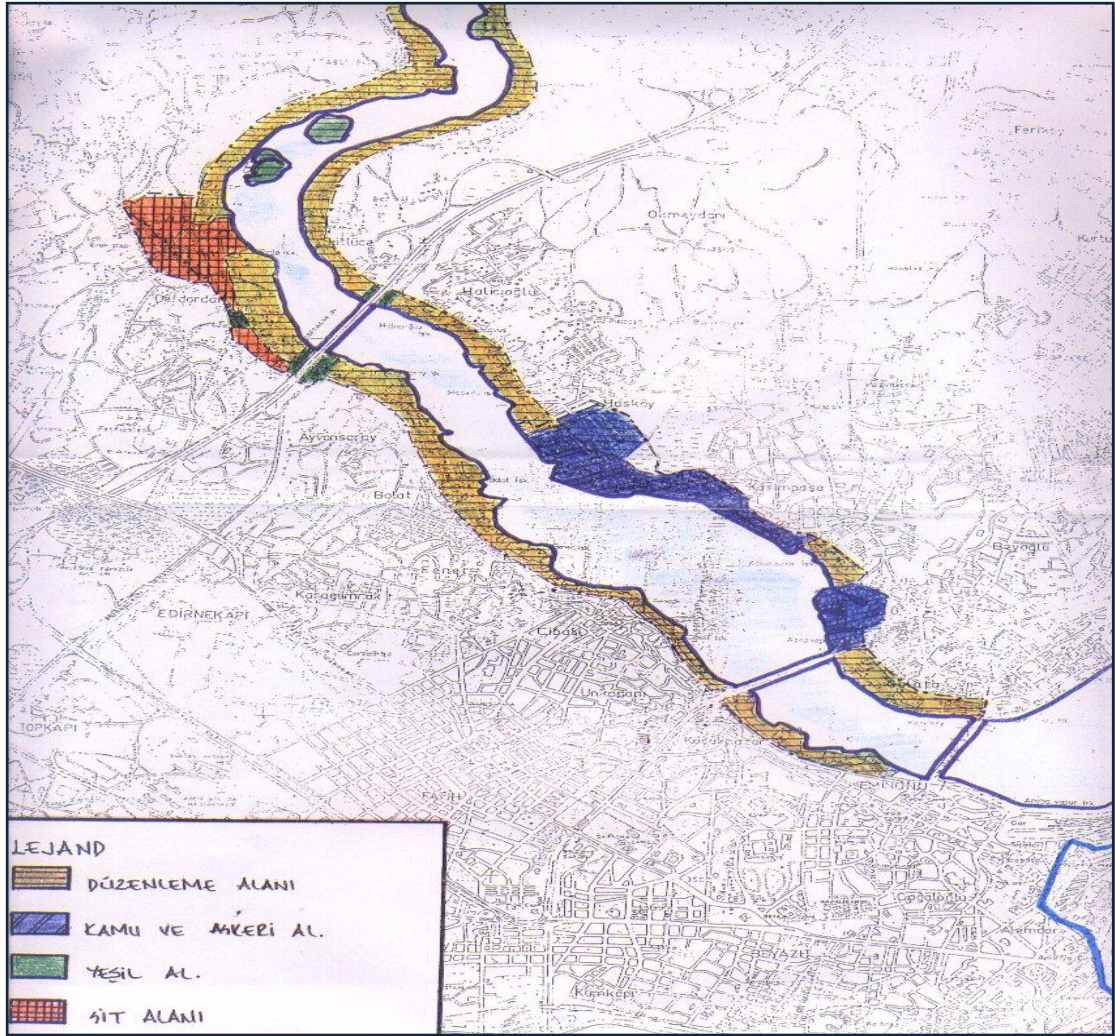


Kaynak: Beyoğlu Belediyesi Arşivleri

### 3.2.8 1984 Haliç Çevre Düzeni İmar Planı

Haliç'i kirleten 546 sanayi tesisinin şehir dışındaki sanayi bölgelerine nakli kesinleşmiştir. Askeri ve sivil tersanelerin yerine ve Piere Loti semtine üç büyük turistik otel yapımı öngörülüyordu. Haliç kıyı kuşağı konut, merkezi iş alanı, ticaret ve çarşı yeri turizm konaklama tesisleri, Eyüp dini merkez, rekreasyon ve dinlenme alanı ile yeşil alan şeklinde yeni- den tanzim ediliyordu. Bu plan dahilinde Haliç bölgesinde 1985 yılı sonuna kadar 1.115.000 metrekarelik alan boşaltılmıştır. Haliç sahil şeridinin 10 kilometreden fazlası halkın gezmesi için 5 metre genişliğinde rıhtım ve yeşil alanlar haline getirildi (Şekil: 3.10).

Şekil: 3.10: 1984 Haliç Çevre Düzeni İmar Planı

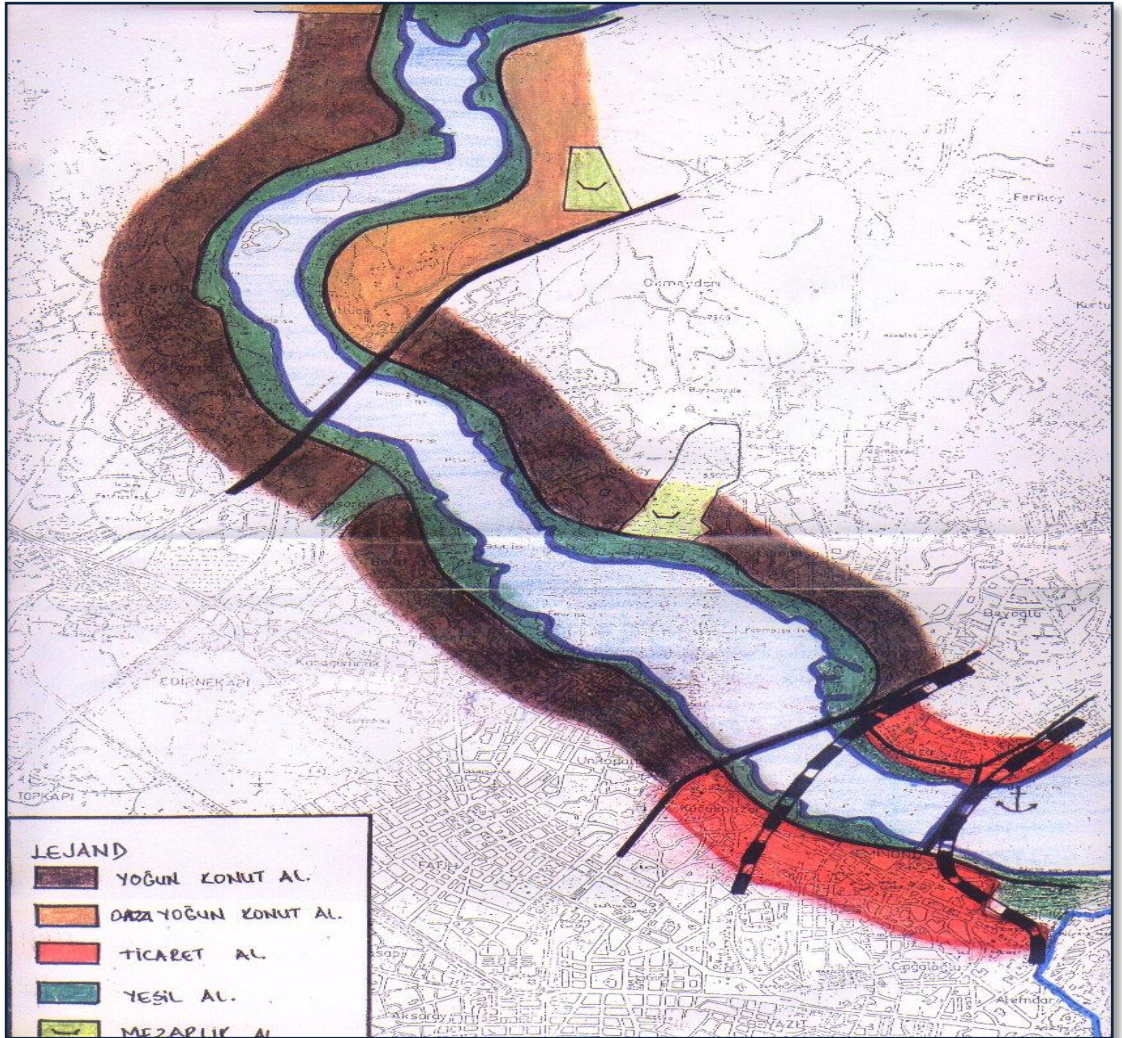


Kaynak: Beyoğlu Belediyesi Arşivleri

### 3.2.9 Haliç-1995 Nazım İmar Planı

İstanbul'un tarihi, kültürel çekirdeğini oluşturan tarihi yarımadanın silueti 40 rakım kotu ile korunacaktı. Haliç, Marmara, Sarayburnu kıyıları ile siluetin üst çizgisi arasında kalan yamaçlar ve silueti taçlandıran külliye ve anıtların çevresi için alt ölçekli planlarda özel yapılaşma şartları getirilecekti. Haliç'te koruma anlayışı, planlama ve tasarlama yaklaşımı açısından bütüncül bir nitelik taşıyacak olup eski kent dokusuna sahip Cibali, Ayvansa-ray, Eyüp aksı ve Sadabad gibi tarihi rekreasyon alanları alt ölçekli planlarla mevcut dokuları sıhhileştirilerek korunacak alanlar olarak belirlenmiştir (Şekil: 3.11).

Şekil: 3.11: Haliç-1995 Nazım İmar Planı



Kaynak: Beyoğlu Belediyesi Arşivleri

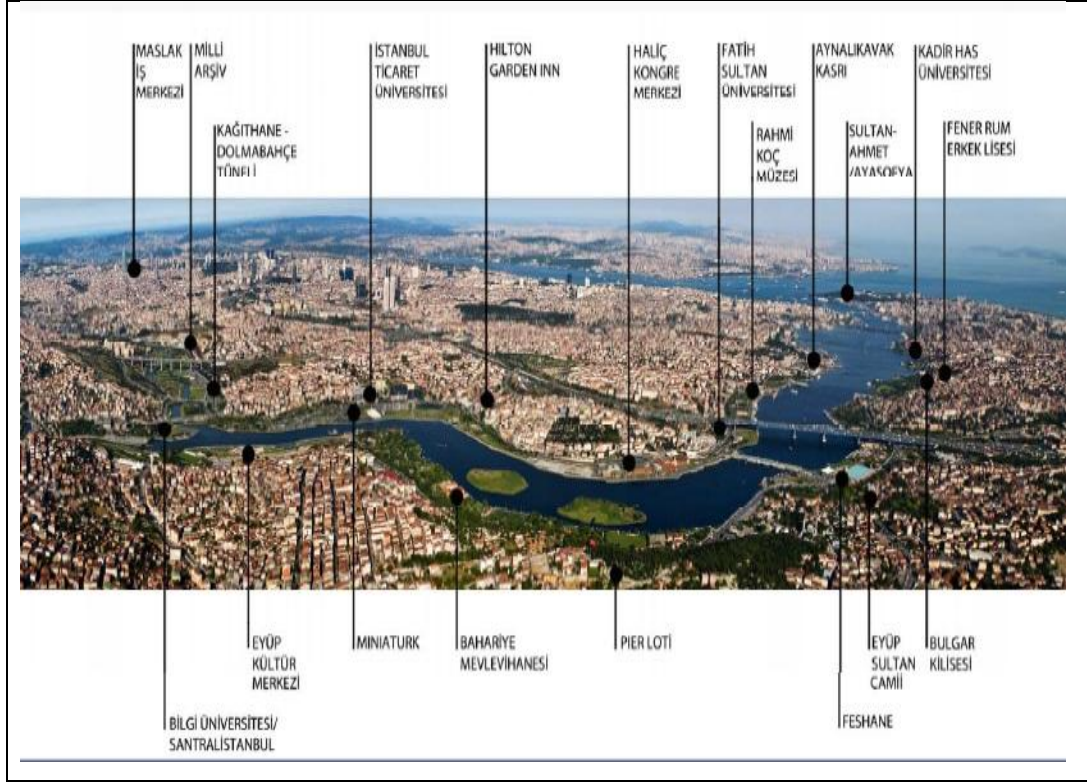
### **3.2.10 Günümüzde Haliç**

Cumhuriyet Dönemi Haliç'te birbirinin tersi kullanımların görüldüğü, Haliç tarihinin en büyük dönüşümlerinin olduğu kesittir. Osmanlı'nın son döneminde başlayan sanayi hareketinin, Prost'un planlarında da sürmesi ile Haliç kirlenmiş, kentin mezbeleliğine dönüşmüştür. Ancak Prost'un getirdiği artı kırk kotu uygulaması Haliç'in silüetini nispeten korumuştur. 1984'te yapılan istimlak sonrasında sadece bir kaç tersane kalmış, ortaya çıkan alanlar, kamuya ait yeşil alanlara dönüştürülmüştür. Bugün Haliç'in Sarayburnu Eminönü arası ile bu alanını karşı sahili ticaret ve turizm alanları, kalan diğer kısımlar ağırlıklı olarak şehrin orta ve düşük gelir düzeyli ailelerinin iskân ettiği konut alanı olarak gözükmektedir.

### **3.3 HALİÇ'TE ULAŞIM VE GAYRİMENKUL GELİŞİM İLİŞKİSİ**

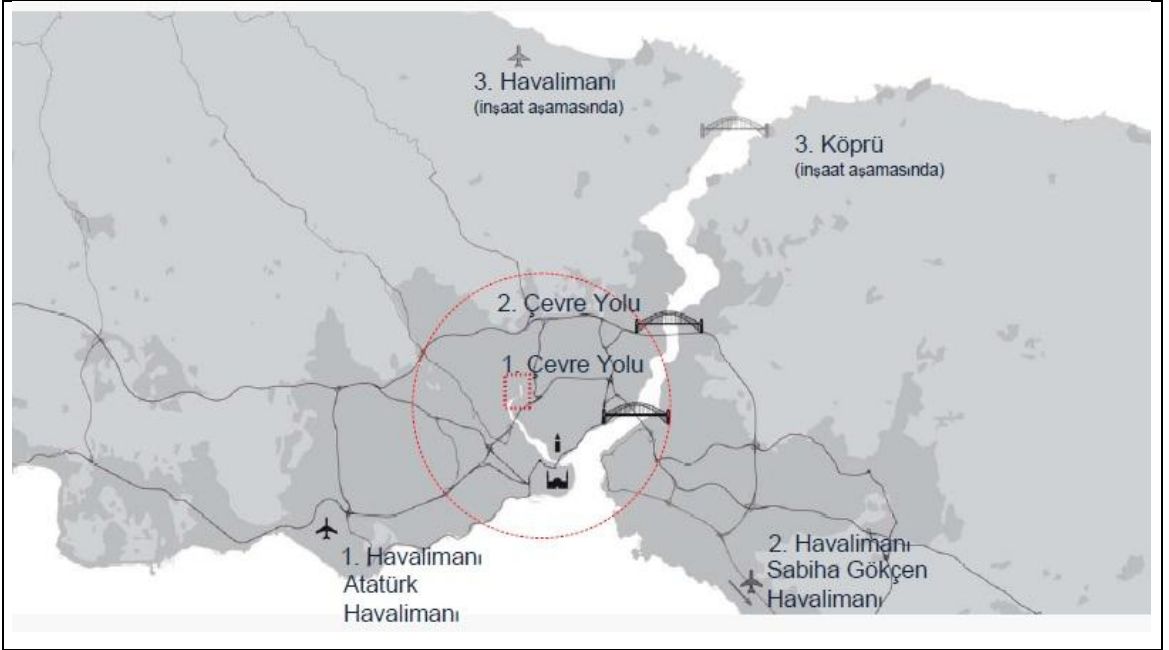
Haliç tarihi ve günümüzde de devam ettirdiği cazibe merkezi özelliği ile gerek kamu kuruluşları gerekse özel kuruluşlar için bir çekim alanı gibidir. Şekil:3.14'da da görüleceği üzere önemli iş ve yoğunluk akslarının merkezinde olması sebebiyle Haliç, gün içi insan, trafik sirkülasyonu bakımından İstanbul'un kalbi durumundadır. Dolayısıyla çok çeşitli ulaşım yöntemleri kullanılmakla beraber her geçen gün bu yöntemlere bir yenisi daha eklenmektedir. Haliç'te günümüzde devam eden ve etüd aşamasında olan ulaşım yöntemleri bakacak olursak (Şekil 3.12 ve Şekil 3.13 – 3.14);

**Şekil: 3.12: Haliç'i çevreleyen önemli merkezler (Helikopter Çekim)**



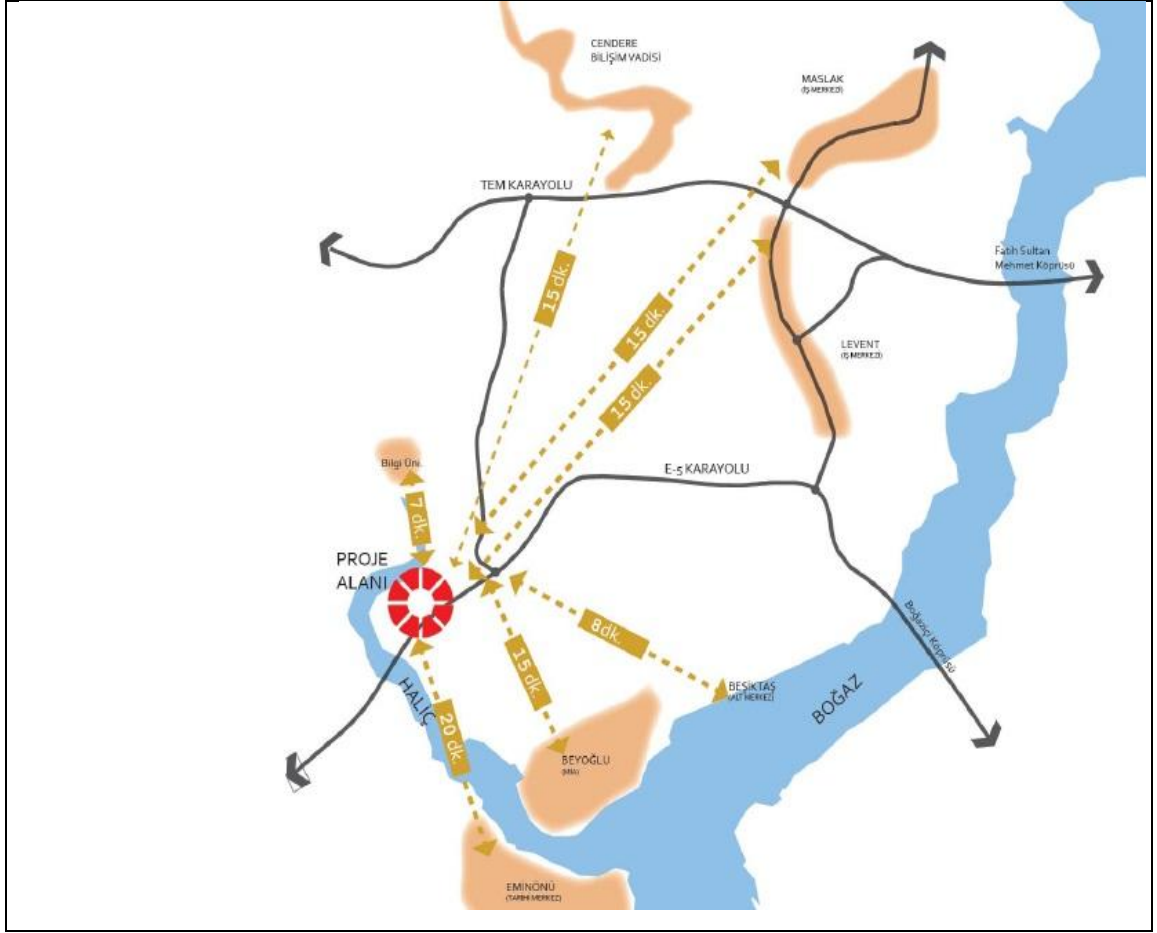
Kaynak: İBB

**Şekil: 3.13: Haliç ana ulaşım – 1**



Kaynak: İBB

Şekil: 3.14: Haliç ana ulaşım – 2



Kaynak: İBB

### 3.3.1 Tüneller

Proje alanından, Kağıthane - Beşiktaş tüneli ile Taksim Meydanına ulaşım sadece 8 dakikadır. Yapımına 2006 yılında başlanan tüneller 14.06.2010 yılında hizmete açılmıştır. Bu tüneller sayesinde Haliç'ten (Kağıthane) Boğaz'a (Dolmabahçe – Beşiktaş) toplamda 12 dakika gibi kısa bir sürede geçilebilirken bu durumun aynı zamanda Haliç'e ulaşımın en rahat seçeneklerinden biridir. Tabi bu durum Haliç'in cazibesini daha da arttırmaktadır. Tünel uzunlukları; Kağıthane – Piyalepaşa Tüneli: 1586 mt. Ve Bomonti – Dolmabahçe Tüneli: 2355 mt'dir (Şekil: 3.15).

Şekil: 3.15: Haliç tünel



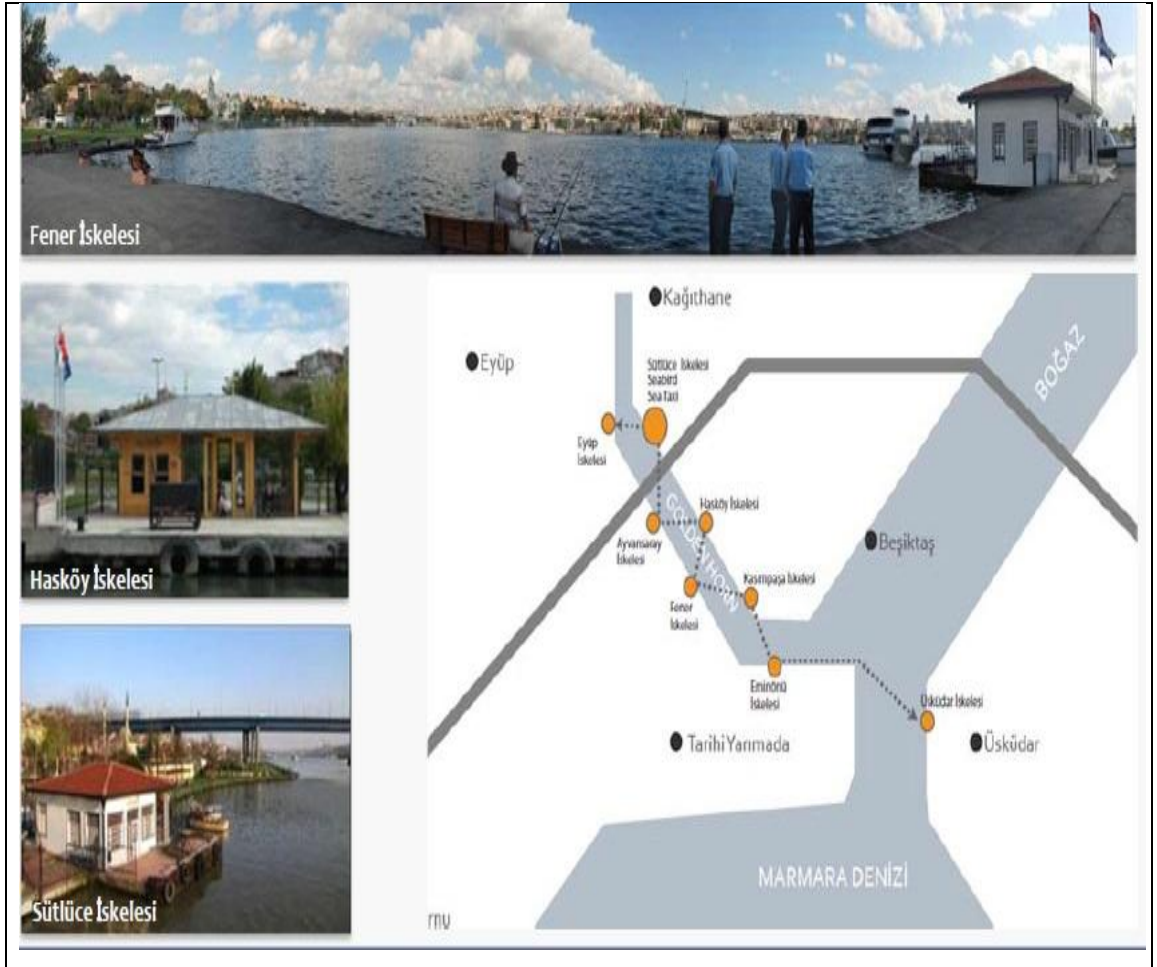
Kaynak: İBB

### 3.3.2 İskeleler

Güzergâhlar: Haliç, Söğütözü, Hasköy, Kasımpaşa, Karaköy, Eminönü, Saray, Eyüp

Bu iskelelerimiz sayesinde Haliç kara yoluyla birlikte deniz ulaşımını tercih edenler için alternatif halindedir (Şekil: 3.16).

Şekil: 3.16: Haliç iskeleler



Kaynak: İBB

### 3.3.3 Deniz Taksi

Güzergâhlar: Anadolu Hisarı, Anadolu Kavağı, Arnavutköy, Bakırköy, Bebek, Beykoz, Bebek, Beykoz, Beylerbeyi, Bostancı, Burgazada, Büyükada, Çengelköy, Çubuklu, Eminönünü, Emirgan, Heybeliada, İstinye, Kandilli, Kartal, Kınalıada, Küçüksu, Kuzguncuk, Moda, Ortaköy, Paşabahçe, Rumeli kavağı, Sarıyer, Yeniköy (Şekil: 3.17).



**Şekil: 3.17: Haliç deniz taksi**



*Kaynak: İBB*

### **3.3.4 Metrobüs**

Güzergâhlar: Beylikdüzü – Gürpınar - Cevizlibağ, Avcılar - Zincirlikuyu, Söğütluçeşme - Cevizlibağ, Avcılar - Söğütluçeşme (Şekil: 3.18)

**Şekil: 3.18: Haliç Metrobüs**



*Kaynak: İBB*

### 3.3.5 Sea Bird

Güzergâhlar: Alaçatı, Bodrum, Bozcada, Ankara, Bursa

Yakında: Gökçeada, Çanakkale, Marmaris, Fethiye, Göcek, Efes, Antalya (Şekil 3.19)

**Şekil: 3.19: Haliç Sea Bird**



*Kaynak: İBB*

### 3.3.6 Deniz Suyu Tüneli

Toplam uzunluk 5.050 metredir. Çayırbaşı -- Ayazağa arasındadır. Açılış: Ekim 2012

**Şekil: 3.20: Haliç deniz suyu projesi**



*Kaynak: İBB*

## 3.4 HALIÇ'TE GERÇEKLEŞTİRİLEN PROJELER

### 3.4.1 Cendere Bilişim Vadisi

350 hektarlık alan üzerinde inşa edilecektir. İçerisinde bilişim, eğitim ve ARGE tesisleri, üniversiteler için alanlar, ArGe birimleri, ileri teknoloji enstitülerinin yer alması düşünülmektedir.

#### Şekil 3.21: Cendere bilişim vadisi



Kaynak: İBB

### 3.4.2 Haliç Metro Hattı

Tamamlanma Tarihi: Aralık 2013 Köprü'nün uzunluğu: 936 m. Günlük yolcu kapasitesi 1 milyon. Bu hat ile Aksaray Metrosu Haliç üzerinden Taksim – Şişhane Metro hattına entegre edilmiştir.

**Şekil 3.22: Haliç metro hattı**



Kaynak: İBB

### 3.4.3 Tarihi Dekovil Hattı

Dekovil Hattı 1914' te kurulan Silahtarağa Elektrik Santrali'nin kömür ihtiyacını karşılamak üzere yapılmıştır. Hattın yeniden hayata geçirilmesi için projelendirilmektedir. Tarihi raylı hat Haliç ve Karadeniz'i bağlayacaktır.

**Şekil: 3.23: Dekovil hattı projesi**



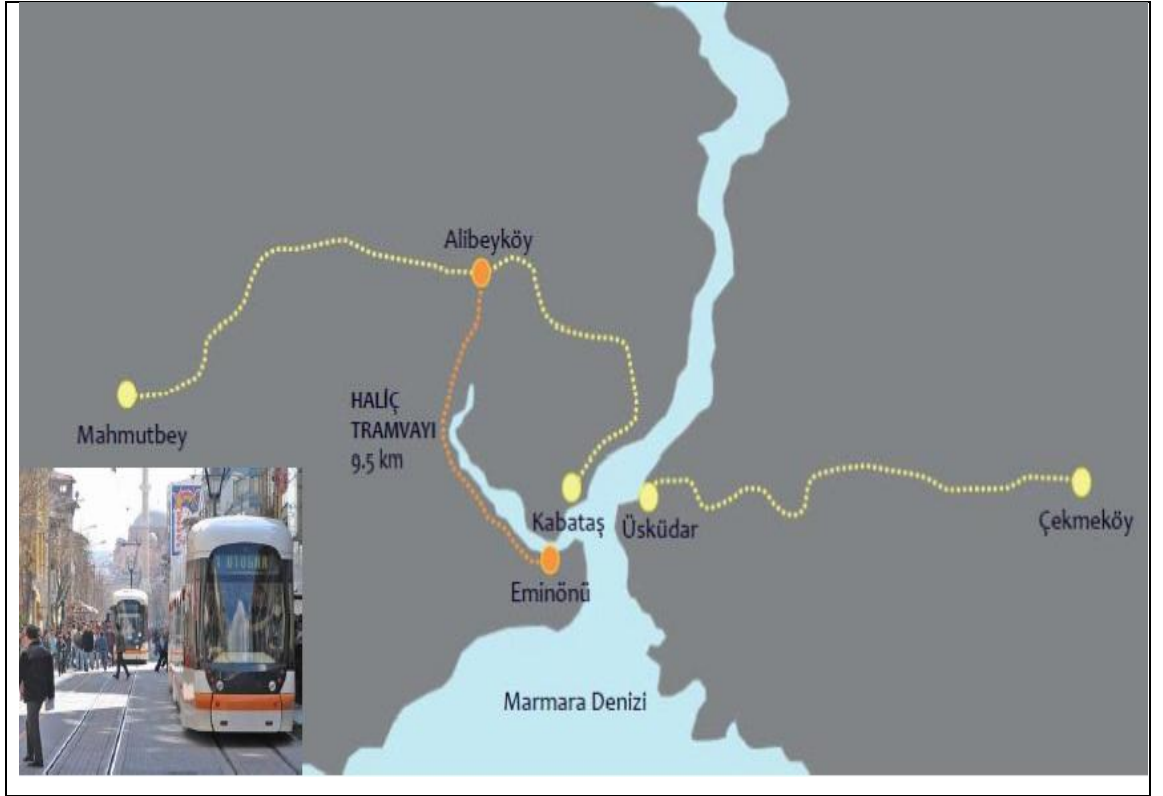
Kaynak: İBB

### 3.4.4 Haliç Tramvayı

Proje ihale aşamasında olup, güzergâhı: Eminönü – Eyüp - Alibeyköy

Kapasite ( insan/saat/yön); 15.000 kişi. Alibeyköy'de Beşiktaş'tan gelen metro ile entegre edilecektir.

Şekil: 3.24: Haliç tramvayı projesi

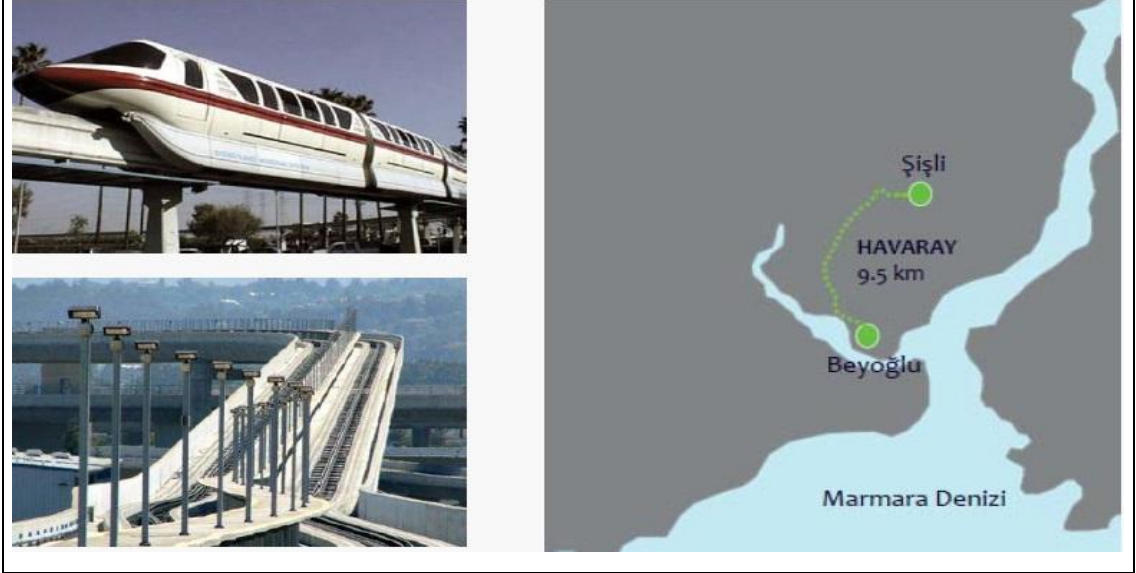


Kaynak: İBB

### 3.4.5 Beyoğlu – Şişli Havaray Projesi

Proje etüd aşamasında olup, Kapasite ( insan/saat/yön); 9.000 - 33.000 kişi.

Şekil: 3.25: Beyoğlu – Şişli havaray projesi

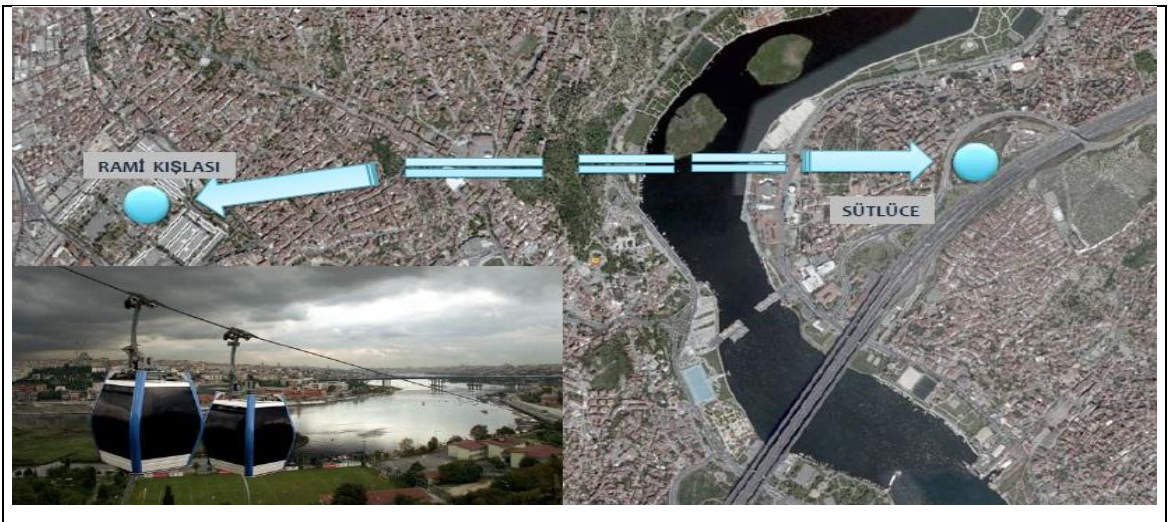


Kaynak: İBB

### 3.4.6 Eyüp – Sötlüce Arası Teleferik Projesi

Proje etüd aşamasındadır (Şekil: 3.26).

Şekil: 3.26: Eyüp – Sötlüce teleferik projesi



Kaynak: İBB

### 3.4.7 Kasımpaşa – Sütlüce Karayolu Tünel Projesi

Proje inşaat aşamasında olup, tahmini açılış tarihi: 2015 Mart ayıdır. Atatürk Köprüsü, FSM Köprüsü, ve Kağıthane tüneline karayolları ile entegre edilecektir (Şekil: 3.27).

Şekil: 3.27: Kasımpaşa – Sütlüce karayolu tünel projesi



Kaynak: İBB

### 3.4.8 Haliçport Projesi

Proje 25 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Temmuz 2013'te ihalesi yapılmıştır. Yat Limanları, Oteller, Alışveriş Merkezi, Sosyal ve Kültürel Alanları içermektedir (Şekil:3.28).



**Şekil: 3.28: Haliçport projesi**



*Kaynak: İBB*

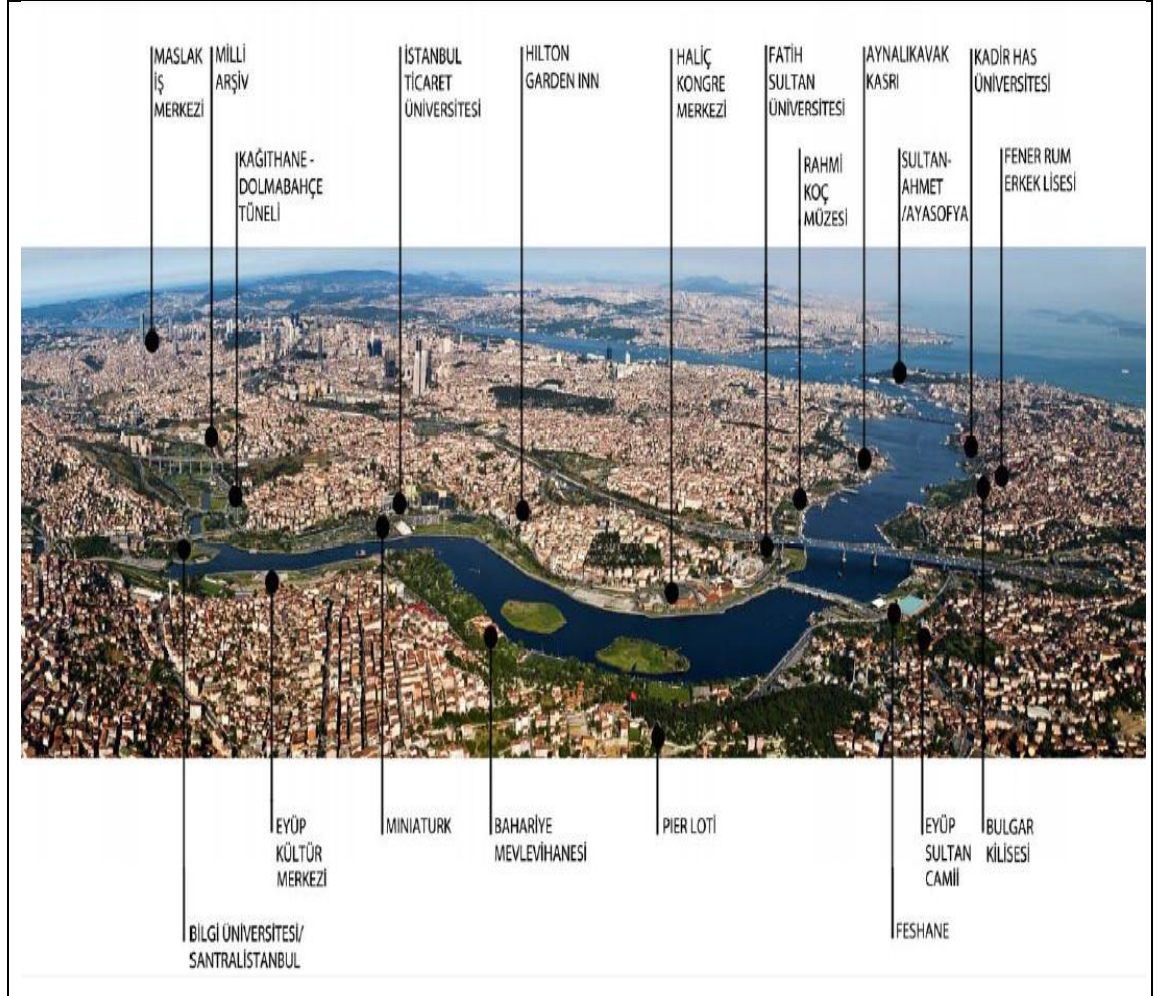
Haliç Bölgesinde ki Diğer Projeler İse;

- Sadabad Mesire Alanı Projesi (İBB – Kağıthane Belediyesi)
- Rami Kışlası Kültür Merkezi Projesi (İBB)
- Cendere – Haliç Arası Tekne Taşımacılığı Projesi (İBB)
- Leonardo Da Vinci Köprüsü (İBB)

### 3.4.9 Haliç'in Değerleri

Bu başlık altında Altın Boynuz üzerinde hayat bulan ve kendisi ile birlikte Haliç'e de değer kazandıran değerleri işlenecektir. Haliç üzerinde kendine yer bulan birçok Kamu ve Özel sektör projeleri ile Haliç tarihi geçmişinin yanında günümüzün gelişimine de ayak uydurmayı başarmıştır. (Şekil:3.29) Kısa kısa bu değerlerden bahsedecek olursak;

**Şekil 3.29: Haliç'in değerleri**



*Kaynak:* Hasan KILIÇ

### **3.4.9.1 Haliç Kongre Merkezi**

Haliç Kültür ve Kongre Merkezi, Türkiye'nin en büyük ve modern kongre ve kültür merkezi özelliğini taşıyor. Yaklaşık 65 bin metrekarelik bir alana kurulan merkez, 88 bin metrekarelik inşaat alanına sahip. Merkezde, 3 bin 35 kişilik konser, 1120 kişilik tiyatro, 900 kişi kapasiteli 3 sinema salonu ve 14 çalışma salonu yer alıyor. Ayrıca, 650 kişilik restoran, 7 bin 700 metrekarelik açık hava etkinlikleri alanı inşa edildi. İnşaat alanı 8 bin 250 metrekare olan bir rıhtıma sahip merkezde, 700 araçlık otopark ile 17 bin metrekarelik yeşil alan bulunuyor. Avrupa'nın sayılı merkezlerinden birisi olan Haliç Kongre ve Kültür Merkezi daha önce Sötlüce Mezbahanesi idi. Sötlüce Kongre Merkezi 1923 tarihli Sötlüce Mezbahası binasının yeniden yapılmış ve genişletilmiş projesidir. Özgün bina 1923 yılında üç mimarın ortak yapımı olarak ortaya çıktı. Ahmet

Burhanettin, Osman Fitri ve Marko Logos İttihat ve Terakki döneminin İstanbul imar etkinliklerinin en kapsamlı olanlarından olan bu yapının mimarisini oluşturdular. Yapı topluluğunun en karakteristik binası olan kuleli buzhane binası ile dikkati çekmektedir. Buzhane binası simetrik cephe düzeni, birer kubbe ile örtülü, sivri kemerli pencereleri, kademelenerek alçalan çatı parapeti ile sivri kemer arasında kalan, mavi çinilerle kaplı bölümleriyle, yapıldığı dönemin I. Ulusal Mimarlık Üslubu'nu yansıtmaktadır (Yıldız Salman, İstanbul Ansiklopedisi, c. 5, s. 119). Sütlüce Kongre Merkezi ile Sütlüce Mezbahası Konser ve Kongre Salonu, Sinema Salonları, Sergi ve Toplantı Salonu, Tiyatro binası ve çok katlı otoparkın yer aldığı bir komplekse dönüştü. Forum'da bina Tematik Süreç oturumları, Bölgesel ve Politik Süreç oturumları ve Basın Merkezi'ne ev sahipliği yapacaktır. Haliç Kongre Merkezi kapasitesi, teknik donanımı ve verdiği hizmetler ile Dünyanın önde gelen kültür ve kongre merkezlerinden biridir.2009 yılında 5.Dünya Su Forumu ile şehrimizin toplantı, kongre ve kültür faaliyetlerine kapılarını açan Merkez ulusal ve uluslar arası önemli organizasyonlara ev sahipliği yapmaktadır. Haliç Kongre Merkezi, İstanbul'un en gözde ve tarihi mekân ve yapılarının yer aldığı Haliç'in kıyısında bulunmaktadır. Kongre Merkezi Atatürk Havaalanına 20 dakika, Taksim'e 7 dakika ve Tarihi Yarımada'ya 5 dakika mesafededir. (Şekil:3.30)

### Şekil 3.30: Haliç Kongre Merkezi



Kaynak: [www.halickulturmerkezi.com](http://www.halickulturmerkezi.com)

### 3.4.9.2 Santral İstanbul

Korunarak Santral İstanbul'a dönüştürülen Silahtarağa Elektrik Santrali, Osmanlı Devleti'nin kent ölçekli ilk elektrik santralidir. Tesis, İstanbul'un en eski endüstri bölgesi olan Haliç'te kurulduğu 1911'den 1983'e dek kente elektrik sağlamıştır. Benzersiz bir ulusal endüstriyel miras niteliği taşıyan Silahtarağa Elektrik Santrali'nin santral İstanbul'a dönüştürülmesine yönelik çalışmalar, kamu, özel kesim ve sivil toplum kuruluşlarının da katkılarıyla yürütüldü. Silahtarağa Elektrik Santrali'nin İstanbul Bilgi Üniversitesi'ne tahsisi 1 Mayıs 2004 tarihinde Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı ile yapılan protokol çerçevesinde gerçekleşti. Santralde 2004-2007 yılları arasında yoğun renovasyon çalışmaları yapıldı. Haliç'in gözde mekânında kurulan santral yok olma sürecine girmişken İstanbul Bilgi Üniversitesi'nin devreye girmesiyle Türkiye'de kültür-sanat alanında bugüne kadar gerçekleştirilmiş en kapsamlı dönüşüm projelerinden biri haline geldi. Santral İstanbul, 8 Eylül 2007'de açıldı (Şekil:3.31).

#### Şekil 3.31: Santral İstanbul



Kaynak: [www.santralistanbul.org](http://www.santralistanbul.org)

### 3.4.9.3 İstanbul Ticaret Üniversitesi

Açılışı Ekim, 2012 yılında yapılan İstanbul Ticaret Üniversitesi, 124.000 kitap kapasiteli haftanın her gün ve her saatinde açık okuma salonlu kütüphane, 39.000 m2 kapalı alan ve 5.500 öğrenci kapasitesi ile Haliç'e cepheli Beyoğlu İlçesi'nin Örnektepe Mahallesi'nde bulunan üniversitemizdir (Şekil:3.32).

Şekil 3.32: İstanbul Ticaret Üniversitesi



Kaynak: [www.iticu.edu](http://www.iticu.edu)

### 3.4.9.4 Rahmi Koç Müzesi

1994 yılında ziyarete açılan Rahmi M. Koç Müzesi, Haliç'in kuzey yakasındaki Hasköy semtindedir. Günümüzde yaklaşık 27 bin metrekarelik alana yayılan müze, üç ana bölümden oluşmaktadır (Kaynak URL-5: [http://www.rmkmuseum.org.tr/rmk\\_tarihce.htm](http://www.rmkmuseum.org.tr/rmk_tarihce.htm)) (Şekil:3.33).

- i. Tarihi Lengerhane Binası
- ii. Tarihi Hasköy Tersanesi
- iii. Açık Hava Sergileme Alanı

**Şekil: 3.33: Rahmi Koç Müzesi**

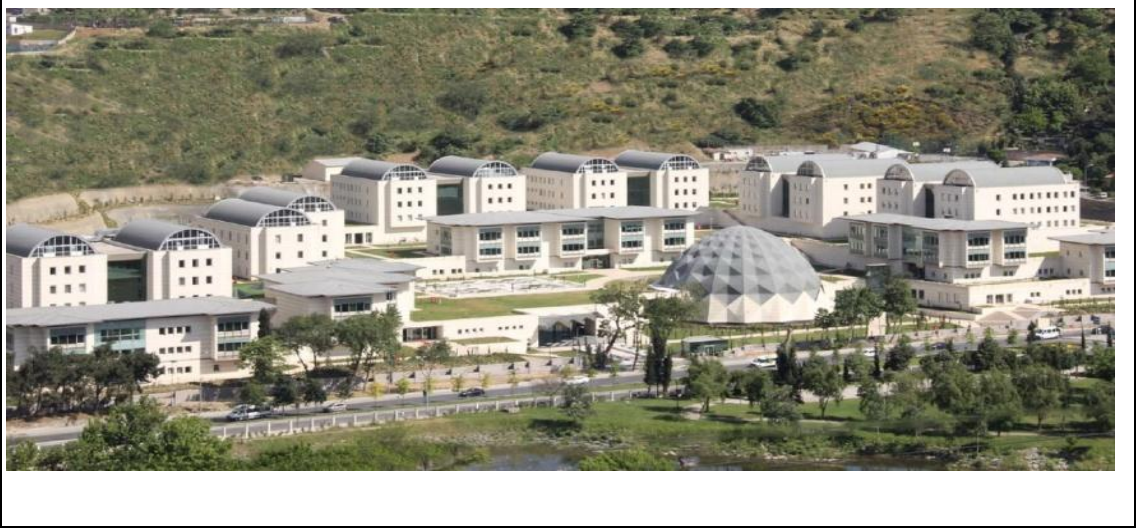


*Kaynak:* [www.rmkmuseum.org.tr](http://www.rmkmuseum.org.tr)

#### **3.4.9.5 Milli Arşiv**

Açılışı Eylül, 2013 tarihinde yapılan Milli Arşiv binası 16 blokta, kütüphane, kongre merkezi, sergi salonları ve arşiv depoları, 100 milyon belge ve 370 bin defter Osmanlı Arşivini bünyesinde bulundurmaktadır (Şekil:3.34).

**Şekil 3.34: Milli Arşiv Binası**



*Kaynak: [www.devletarsivleri.gov.tr](http://www.devletarsivleri.gov.tr)*

### **3.4.9.6 Feshane**

Açılışı tarihi 1826 olan Feshane, II. Mahmut tarafından orduya üniforma diktirmek için kurulmuştur. Günümüzde ise uluslararası fuar, kongre ve kültür merkezi olarak hizmet vermektedir (Şekil:3.35).

**Şekil 3.35: Feshane**



*Kaynak: [www.feshanegorseller.com](http://www.feshanegorseller.com)*

### 3.4.9.7 Haliç Tersanesi

Fatih Sultan Mehmet tarafından 1455 yılında kurulan Haliç Tersanesi, 3 havuzu, 3 atölye binası, kapı ve çeşmesiyle 550 yıllık sanayi mirası niteliği taşımaktadır. Dünyanın en eski ve halen işlevselliğini devam ettiren tersanesidir. (Şekil:3.36)

**Şekil 3.36: Haliç Tersanesi**



*Kaynak: [www.halicgorseller.com](http://www.halicgorseller.com)*

### 3.4.9.8 Pierre Loti

Açılış tarihi 1997 olup, o tarihten itibaren turizme kazandırılan Pierre Loti Tepesi, yerli yabancı turistlerin ilgi odağıdır (Şekil:3.37).

**Şekil 3.37: Pierre Loti Tepesi**



*Kaynak: [www.pierreloti.com](http://www.pierreloti.com)*



Özellikle Proje Alanı İçinde Kalan veya Sınırında Olan Tesisler

- a) Hilton Garden İnn İstanbul Otel
- b) Miniatürk Gezi Parkı
- c) Elif Efendi Tekkesi
- d) AKP İstanbul İl Başkanlığı Binası
- e) MÜSİAD Binası
- f) Lazzoni/Onni Otel
- g) Arçelik Genel Müdürlüğü Binası
- h) Hasan Açıkel Otel
- i) Beyoğlu Belediyesi Hizmet Binası

## 4. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN GAYRİMENKUL DEĞİŞİMİNE ETKİSİ VE ÖRNEKTEPE – SÜTLÜCE KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖRNEĞİ

### 4.1 ALANIN KONUMU

Çalışmanın kapsamı, “Beyoğlu İlçesi, Örnektepe ve Sütlüce Kentsel Dönüşüm Örneği” başlığı altında Örnektepe ve Sütlüce Mahallelerinin sınırları içinde yer alan 2751, 3256, 3258, 3259 ve 3260 sayılı numaralı adalarında “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi kanunu kapsamında yapılmakta olan Kentsel Dönüşüm Projesi”dir. Çalışmada kullanılan planlar İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Beyoğlu Belediyesi proje arşivlerinden ve yüklenici firmadan temin edilmiştir. Tez kapsamında incelenen konut alanına ait vaziyet planı, bina planları, fotoğraflar ile proje alanında ve kentsel dönüşüm bölgesinde yapılan gözlem, görüşme, yerinde yapılan saptamaların sonuçları araştırmanın materyalini oluşturmaktadır (Şekil: 4.1 – 4.2).

**Şekil 4.1: Proje alanının konumu -1 (helikopter çekimi)**



*Kaynak: Beyoğlu Belediyesi*

**Şekil 4.2: Proje alanının konumu -2**



*Kaynak: Google Earth*

Yukarıda 3.3 Haliç ana başlıklı bölümünde bahsettiğimiz üzere Haliç'te plan süreçlerini incelerken görüyoruz ki Haliç'e ilk darbe "Haliç-1937 Prost Planı" ile vurulmuştur. Zira bu plan ile Haliç çevresinde sanayileşmenin önü açılmış ve 1966'da uygulamaya konulan "Haliç- İstanbul Sanayi Nazım Planı" ile bu sanayileşme tavan yaptırılmıştır. Haliç'te başlayan bu sanayileşme süreci ile 1970'li yıllarda başlayan kırsaldan kentlere özellikle metropol kentlere göçler sonrası Haliç'in özellikle Beyoğlu yakası (Örnektepe ve Sütlüce Mahalleleri) ile Kağıthane yakasında yoğun olarak döneminin yapılaşma örneği gecekondulaşma başlamıştır. Kısa zaman içinde ve yoğun bir şekilde meydana gelen bu gecekondular yapıları imarsız, plansız ve projesiz bir şekilde inşa edilerek yıllarca insanların barınma ihtiyacını karşılamışlardır. Bununla beraber yine 1960 ile devamındaki sanayileşme yılları Haliç'i zehirleyerek çevresinde ancak sosyal statüsü toplumun en alt katmanında bulunan insanlarımızın yaşam alanı haline getirmiştir. Maalesef insanlarımız Haliç'in kokusundan, havasından, ulaşım zorluklarından vb diğer olumsuz yönlerinden dolayı tercih etmemiş ve Haliç kaderine terk edilmiştir.

İlk olarak 1981 yılında askeri yönetim döneminde gündeme gelen Haliç'i temizleme çalışmaları tam anlamıyla başlatılamamıştır. Ta ki 1984 yılında dönemin iktidar partisi olan Anavatan Partisi'nden İstanbul Belediye Başkanı olarak seçilen Bedrettin Dalan zamanında il ciddi adımlar atılmış ve bu kapsamda Haliç çevresinde bulunan sanayi tesisleri ve fabrikalar yıkılmış, Haliç'te temizlik çalışmaları başlatılmış ve alt yapı tesisleri kollektörleme yöntemiyle bir araya getirilmiştir. Daha sonra belediye başkanı seçilen Nurettin Sözen döneminde çalışmalar hızını kaybetmekle birlikte devam etti. Haliç çevresinde yeşil alan düzenleme çalışmaları yapıldı. Recep Tayyip Erdoğan'ın belediye başkanlığı döneminde Haliç içindeki çamurun taranması ve bazı bölgelerin doldurulması işlemi yapıldı.

Haliç'te temizliğin birinci etabı, içindeki kirliliğin yok edilmesiydi. 5 milyon metreküplük çamur Alibeyköy'deki eski taş ocaklarına pompalarla basıldı. 1997'de başlayan bu çalışma 1999'da tamamlandı. Temizliğin ikinci aşamasını Haliç'i kirleten evsel ve sınaî atıkların kolektörlere alınması oluşturdu. Haliç artık evsel ve sınaî atıklarla kirletilmiyor, Marmara'dan temiz su alıyor. Marmaradan temiz su alınması işleminin süreklilik arz etmesi ve bu şekilde Haliç'te devamlı bir su akışı ile tabanında ve yüzeyinde birikmeleri önlemek için yukarda da belirttiğimiz üzere Deniz Suyu Tüneli projesi 5050 mt uzunluk ile Eylül, 2012 tarihinde işletmeye alınmıştır.

Tüm bu yapılan çalışmalar sayesinde Haliç lakabı gibi İstanbul için Altın Boynuz günlerine geri dönemeye başlamıştır. Temizlik çalışmalarından sonra yapılan ulaşım projeleri ile Haliç'e olan talep artmaya başlamıştır. Başlangıçta bir kaç özel müteşebbisin yerleştiği Haliç'e, 2000 yılından sonra yapılan resmi ve özel bina ve de tesisler sayesinde bir cazibe merkezi oluşmuştur. Bu durum hem vatandaşların hem de yatırımcıların dikkatini çekerek daha fazla talep sağlamış ve sağlamaktadır.

Özellikle proje alanımızda ilk olarak 1990 yılında MÜSİAD binası ile başlayan ve devamında 2003 yılında hizmete açılan AKP İstanbul İl Başkanlığı Binası, yine 2003 yılında yapılan MİNİATÜRK Kültür ve Eğlence Parkı, 2009 yılında yapılan Haliç Kongre Merkezi, 2011 yılında yapılan HİLTON Garden Inn İstanbul, 2012 yılında yapılan İstanbul Ticaret Üniversitesi, 2013 yılında yapılan Milli Arşiv Tesisleri ve halen

yapımına devam edilen 3 adet turistik oteller sayesinde proje alanımızın da içinde bulunduğu Örnektepe ve Sütlüce Mahallelerimiz bir an da cazibe merkezi haline gelmiştir.

## **4.2 ÖRNEKTEPE – SÜTLÜCE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ SÜREÇ VE AŞAMALARI**

Yukarıda bahsettiğimiz ve Haliç'in değerine değer katan yapılaşmalar neticesinde sanayi dönemi artığı olarak ta tabir edebileceğimiz gecekondular alanlarında yapı – sat mantığıyla kendi halinde bir değişim başlamıştır. Fakat bu değişim plansız bir şekilde yapılaşmış olan gece kondu alanlarında yine plansız yapılaşmaya temel teşkil etmekle beraber ayrıca müteahhidin kar amacı ile ve mülk sahibinin de daha fazla olsun düşüncesi yaklaşımı ile çoğunlukla hüsrarla sonuçlanan bu tekil değişimler diğer vatandaşlara olumsuz örnek oluşturmuştur. Bu durum karşısında bölgede ikamet eden vatandaşlar hem ilçe belediyemizden hem de Büyükşehir Belediyesi'nden bu duruma bir müdahale ve çözüm bekler hale gelmiştir. Özellikle Beyoğlu Belediyemize bu konuda yoğun talep ve baskı yapılmaktaydı. Ancak 5393 sayılı Belediye Kanunu'nda belirtilmiş olan yerel yönetim sorumluluk alanı kapsamında olmadığından yasal mevzuat gereği ilçe belediyesi olarak girişimde bulunulamamıştır. Ta ki 31.05.2012 tarih ve 28309 sayılı 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ile bölgenin dönüşüm alanı ilan edilmesi hakkında ilk adımlar atılmaya başlanmıştır.

### **4.2.1 Örnektepe – Sütlüce Bölgesinin Yapı Stoğu ve Teknik Rapor Alınması**

Alanda yapı stoğu gecekondulardan oluşmaktadır. Dolayısıyla bu alan, 2000 yılı deprem yönetmeliği dışında projersiz ve teknik şartlar gözetilmeden ruhsatsız inşa edilmiştir. Arazinin eğimli olmasından dolayı gecekondularda üst üste yapılaşma ve zaman içinde meydana gelen zemin oturmalarından dolayı hasarlar oluşmuştur. Buna göre;

16.07.2010 tarihli İstanbul Teknik Üniversitesi Bilirkişi Tespit Raporu'na göre; "İnceleme konusu binalarda oluşan hasarların sebebi olarak;

- a) Binaların çoğunun hatta tamamına yakının mimarlık ve mühendislik hizmeti görmemiş muhtemelen kaçak ve ruhsatsız inşaat şeklinde olması,
- b) Arazinin eğimli olması, temel zemini özelliklerinin uygun olmaması, binaların çoğunun ya tamamen veya kısmen dolgu zemin üzerine oturması, binaların teknik ve fen kurallarına uygun olarak yapılmamasından ötürü temel zemin özelliklerinin dikkate alınmadığı..."gibi hususlar gösterilmektedir (Şekil: 4.3 – 4.4).

**Şekil 4.3: Mevcut yapı stoğu – 1**



*Kaynak:* Hasan KILIÇ

**Şekil 4.4: Mevcut yapı stoğu – 2**

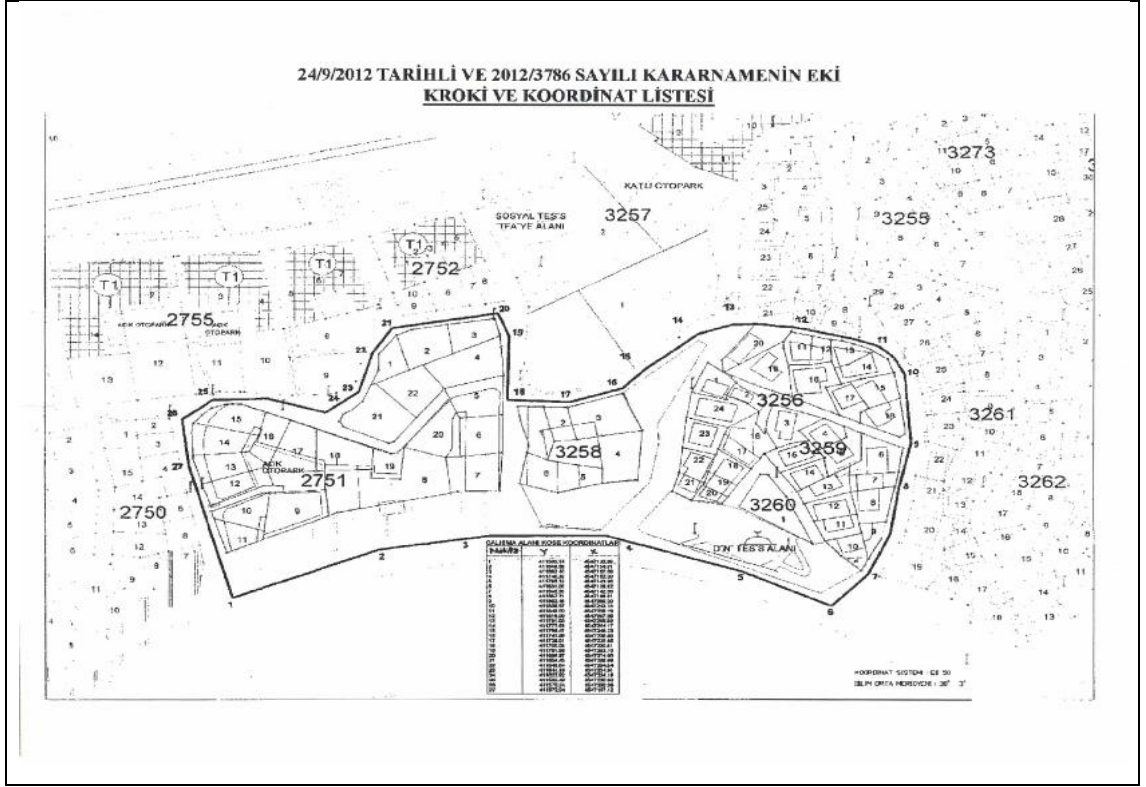


*Kaynak: Hasan KILIÇ*

#### **4.2.2 Örnektepe – Sütlüce Bölgesinin Afet Riski Altındaki Alan İlan Edilmesi**

Bölge halkının talepleri neticesinde Teknik Üniversite ile Beyoğlu Belediyesi arasında ortak yürütülen çalışmalar neticesinde bölgeye ait arazi – bina zemin ve statik inceleme teknik raporu hazırlanarak 29.06.2012 tarih ve 2463 sayılı Beyoğlu Belediyesi Emlak İstimlak Müdürlüğü'nün ayrıca 03.09.2012 tarih ve 208382 sayılı Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün (EK – 2) teklif yazısı ile 07.09.2012 tarih ve 57 sayılı Karar Numarası ile proje alanı Beyoğlu Belediye Meclisi'nde riskli alan ilan edilmiştir. Bunun üzerine ilgili bakanlık olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na EK – 3'de görüleceği üzere meclis kararı ile talep yazısı iletilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 20.9.2012 tarihli ve 1307 sayılı yazısı ile Bakanlar Kurulu'nda incelenen konu hakkında EK – 4'de görüleceği üzere 24.09.2012 tarih ve 2012/3786 sayılı kararnamenin 4.11.2012 tarih ve 28457 sayılı Resmi Gazete'de (EK – 5) yayımlanarak yürürlüğe girmiş ve Beyoğlu İlçesi Örnektepe ve Sütlüce Mahallelerinde bulunan 2751, 3256, 3258, 3259 ve 3260 sayı numaralı adaları Afet Riski Altındaki Alan ilan edilmiştir (Şekil: 4.5).

**Şekil 4.5: Riskli alan kroki ve koordinat listesi**



Kaynak: Resmi Gazete

#### **4.2.3 Proje Alanında 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planlarının Hazırlanması ve İlgili Bakanlığa Gönderilmesi**

Bakanlar kurulu kararından sonra ilçe belediyesi tarafından 12.06.2013 tarih ve 233839 sayılı kurum yazısı (EK – 6) ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na hazırlanmış olan 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planları bakanlık tarafından değerlendirilmek için gönderilmiştir.

#### **4.2.4 Proje Alanındaki Başlangıç Durum**

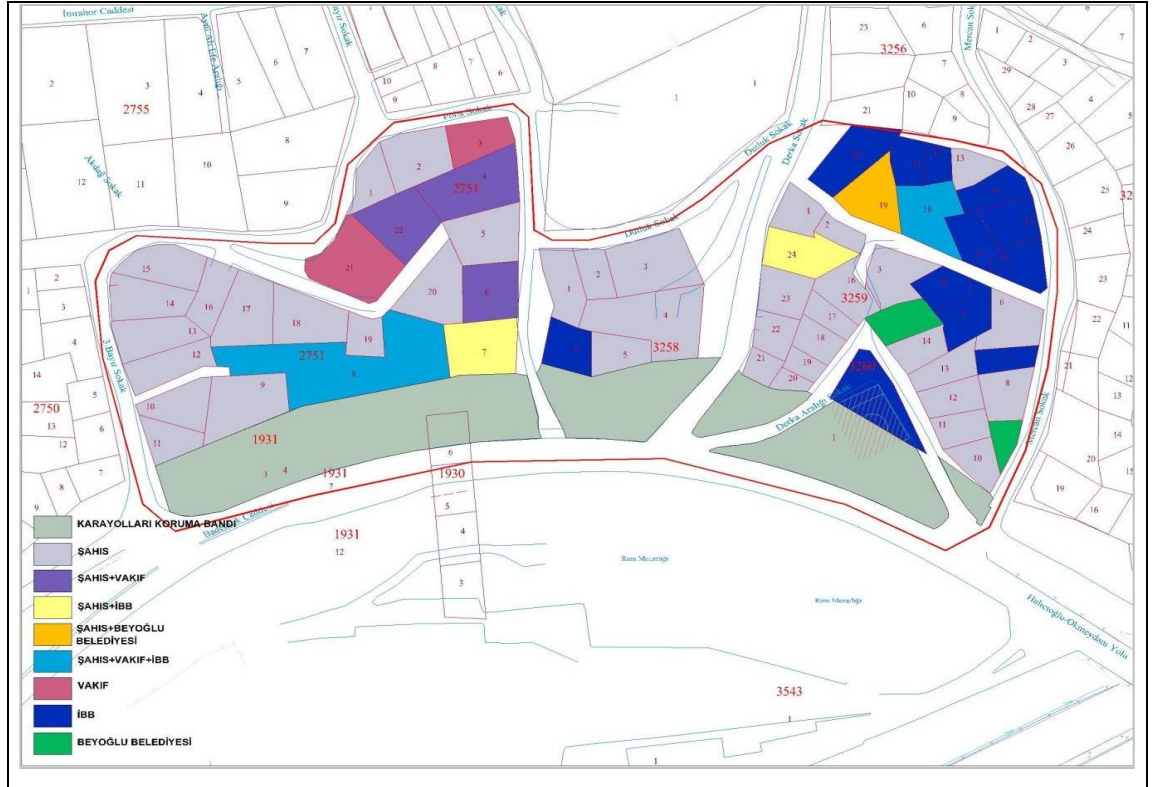
- a) Proje Alanı: 25.000 m<sup>2</sup>
- b) Toplam Yapı Adedi: 89
- c) Toplam Parsel Adedi: 63
- d) Toplam Bağımsız Birim: 295 (280 Konut+15 Ticaret)
- e) Toplam İnşaat Alanı: 51.000 m<sup>2</sup>



#### 4.2.5 Proje Alanındaki Mülkiyet Durumunun Tespiti

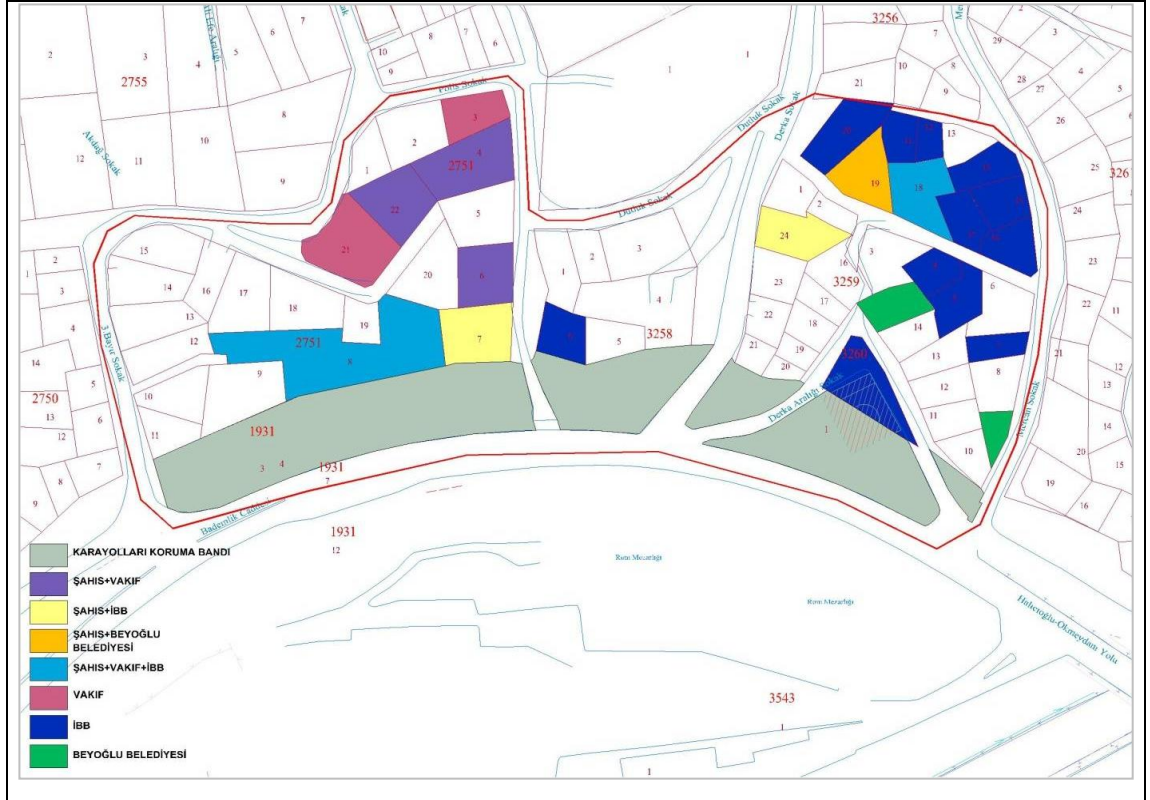
Resmi yazışmalarla birlikte paralel olarak Beyoğlu Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nce riskli alan olarak ilan edilen bölgede bulunan yapı ve parsellerin mülk sahiplerinin tespiti yapılmış ve bunlar Kurum ve Özel Mülkiyet durumlarına göre tasnif edilmiştir. (Şekil: 4.6 ve 4.7)

Şekil 4.6: Riskli alan genel mülkiyet durumu



Kaynak: Beyoğlu Belediyesi

#### Şekil 4.7: Riskli alan kurum mülkiyet durumu



Kaynak: BeYOĞLU Belediyesi

#### 4.2.6 Proje Alanındaki Hak Sahipliği Durumunun Tespiti

Bu bölgede yapılan çalışmalarımız, 5 farklı mülkiyet yapısını karşımıza çıkarttı. Bunlar Tablo: 4.1'de şöyle sıralanmıştır;

**Tablo 4.1: Proje alanı hak sahipliği kategorileri**

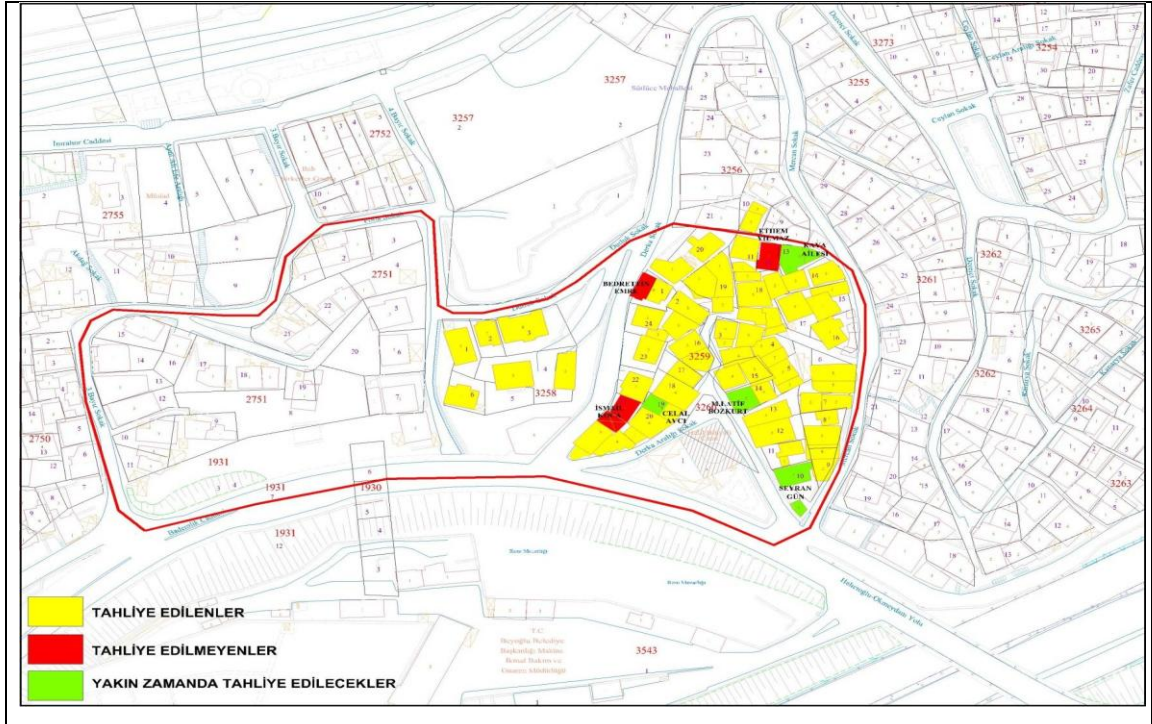
TAPULU + RUHSATLI
TAPULU + RUHSATSIZ + PARSEL TEK KİŞİNİN
HİSSELİ TAPULU + RUHSATSIZ
TAPUSUZ - RUHSATSIZ - İMARI OLAN
TAPUSUZ - RUHSATSIZ - İMARI OLMAYAN

Kaynak: BeYOĞLU Belediyesi

#### 4.2.7 Proje Alanındaki İlk Görüşmeler

Halkın talebi ve belediyemizin desteği ile 3259 ada (gecekondu yoğunluğu olan bölge) yenileme alanı olarak seçilmiştir. Bu aşamada, dilekçe ile belediyeye başvuruların artması üzerine, Beyoğlu Belediye Başkanı Ahmet Misbah Demircan'ın isteği üzerine alan sınırları yeniden belirlenmiştir. 1.Etap olarak adlandırdığımız 3256, 3258, 3259 adalarının tamamı ve 3260 bir kısmı yeni sınırimızı oluşturmuştur. 2751 sayılı ada ise projenin 2. Etap olarak adlandırdığımız kısmını oluşturmaktadır. Bu görüşmeler neticesinde başlatılan ilk tahliye durumları Şekil: 4.8 'te ki gibidir.

**Şekil 4.8: Riskli alan kurum ilk tahliye durumu**



Kaynak: Beyoğlu Belediyesi

#### 4.2.8 Proje Alanındaki Alan Bilgileri ve İmar Durumu

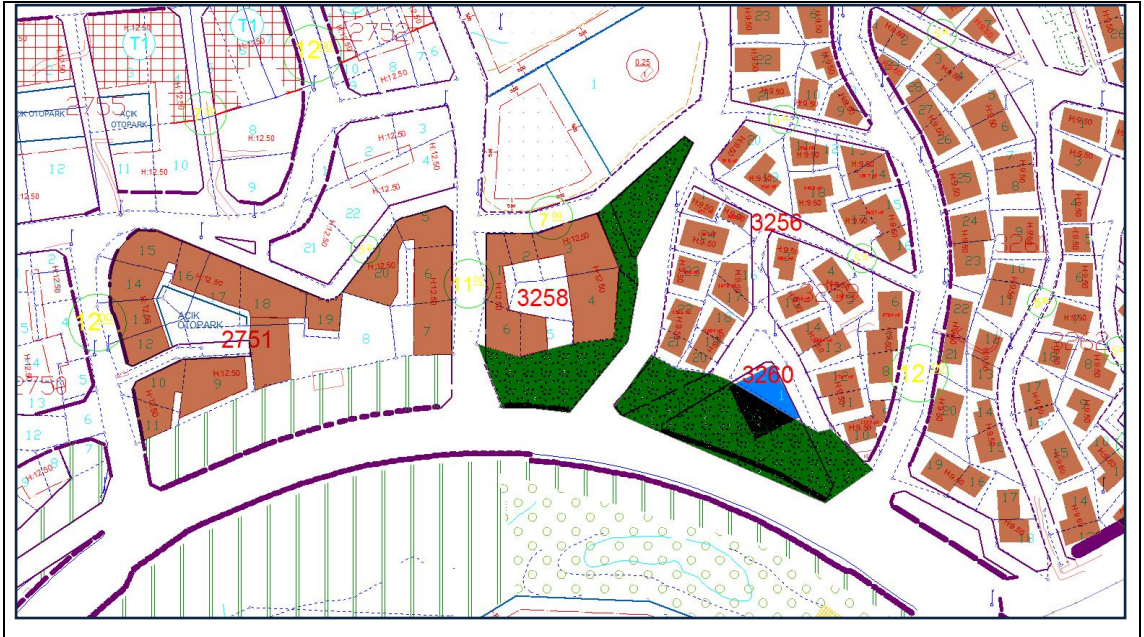
Çalışma Alanı İçerisinde; Toplam 5 yapı adası, toplam 63 parsel, toplam 16.388 m2 arsa alanı ve bunun beraberinde 60.396 m2 imar alanı bulunmaktadır. Ortalama emsal:3,7'dir (Tablo:4.2 – Şekil: 4.9).

**Tablo 4.2: Proje alanındaki alan bilgileri ve imar durumu**

Ada	Arsa	İmar
2751	7790	34704
3258	1953	9070
3256	2259	5244
3259	4386	11378
	<b>16388</b>	<b>60396</b>
<b>Emsal</b>	<b>3.7</b>	

Kaynak: Beyoğlu Belediyesi

**Şekil 4.9: Proje alanındaki alan bilgileri ve imar durumu**



Kaynak: Beyoğlu Belediyesi

#### 4.2.9 Proje Alanındaki Mevcut Durum

Çalışma alanında hali hazırda tahliyesi yapılan adalarda yıkımlar devam ederken aynı zamanda diğer alt yapı kuruluşları ile görüşmeler sürdürülmekte ve yeni uygulama planlarına göre alt yapı tesislerinin gerek revizyonu gerekse deplasesi işlemleri yürütülmektedir. Akabinde hafriyat çalışmaları ve devamında inşai faaliyetler

başlatılacaktır. Ayrıca görüşmeleri devam eden diğer yapı adalarında tahliye çalışmaları başlatılmıştır (Şekil: 4.10 – 4.11).

**Şekil 4.10: Proje alanındaki mevcut durumu-1**



*Kaynak: Hasan KILIÇ*

**Şekil 4.11: Proje alanındaki mevcut durumu-2**

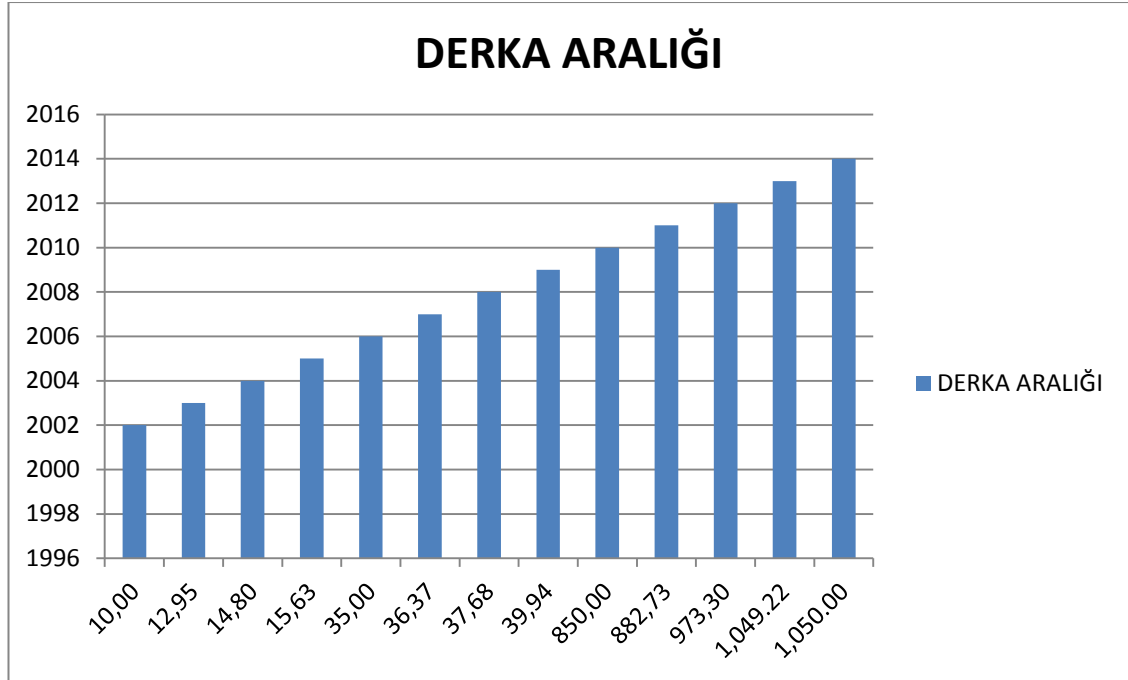


*Kaynak: Hasan KILIÇ*

#### 4.2.10 Proje Alanında Yıllara Göre Rayiç Bedelleri

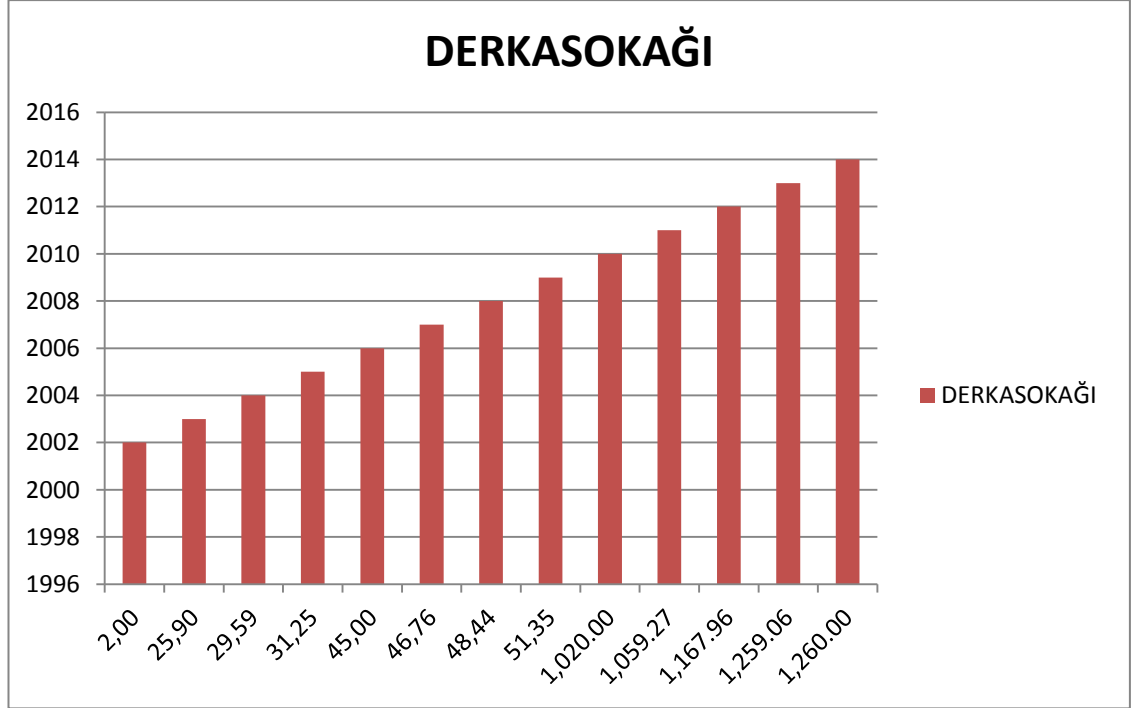
Örnektepe – Sütluce Kentsel Dönüşüm Projesi alanı ve proje alanı çevresinde etki alanı içerisinde olmak üzere toplam 350 adet sokakta tarama yapılmış ve özellikle proje alanı içerisinde kalan bazı sokaklarda arsa metrekaresi fiyatlarındaki değişim yıllara göre izlenilmiş ve bunun neticesinde kentsel dönüşüm projelerinin emlak ve gayrimenkul olan ekonomik etkileri irdelenmiştir. Bu değişimlerden bazıları grafiksel olarak şöyledir (Tablo:4.3- 4.4);

**Tablo 4.3: Proje alanındaki sokak rayiç bedeline örnek olarak derka aralığı sokak**



Kaynak: Hasan KILIÇ

**Tablo 4.4: Proje alanındaki sokak rayiç bedeline örnek olarak derka sokak**



*Kaynak: Hasan KILIÇ*

Bu tablolarda ve EK – 7 'de de tez kapsamında ele alınmış olan 129 adet sokakta da görüleceği üzere özellikle dönüşüm söylentilerinin halk arasında dillendirildiği yıllardan itibaren yani 2009 – 2010 yıllarında başlayan ve 20 kat gibi bir artışın olduğu gözlemlenmiştir. Ayrıca dönüşümle birlikte etki alanı içerisinde proje değerleri 15 kat artmıştır.

Dönüşüm alanı dışında kalan Halıcıoğlu ve Mehmet Akif Ersoy Mahallelerinde de ada bazlı olmayan ancak etki ile değişime başlayan parsel bazlı projeler söz konusudur. Bu alanlarda da 8-10 kat değer artışı gerçekleşmiştir.

Dönüşüm öncesi 100m<sup>2</sup> bir dairede 400-500 TL olan kira bedelleri şu anda 900-1100 TL arasında bir skalaya sahiptir. Ayrıca arsa m<sup>2</sup> fiyatları resmi rayiç bedellerinden çok farklı olarak reelde ortalama 7000-8000 TL arasında değişmektedir.

## 5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu çalışmada, kentsel dönüşüm projesi ile geliştirilen büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarının kentlere ve çevrelerindeki gayrimenkullerin değerleri üzerinde yarattığı etkilerin araştırılması amaçlanmakta ve bu etkinin normal değerlerin dışında bir “rant” etkisi olup olmadığına cevap aranmaktadır. Bu doğrultuda da hala gayrimenkul yatırımlarının ve inşaat çalışmalarının devam ettiği İstanbul’un Beyoğlu İlçesi Örnektepe – Söğütözü Bölgesi ve yakın çevresinde bu irdeleme çalışması yapılmaktadır. Son 15 yıl içerisinde Haliç çevresinde yapılan ve her biri kendi alanında önemli merkezler haline gelen yapılar sayesinde bölge İstanbul’un cazibe merkezlerinden olmuştur.

Tez kapsamında, çalışma bölgesinde yapılan gözlemler, araştırmalar, fiyat analizleri ve istatistik çalışmalar sonucunda, plan kararları doğrultusunda gelişen büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarının kentsel gelişim ve gayrimenkul değerleri üzerine etkileri ortaya konmakta ve bu doğrultuda bölge hakkında genel bir değerlendirme yapılmaktadır.

Yapılan analizler sonucunda, sıra dışı artışların yaşandığı gözlemlenmiştir. Bu noktadan hareketle, reel büyüme oranlarındaki artışların bölgede normalin ve beklenenin çok daha üstünde sıra dışı bir seyir izlemesi, büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarının çevrelerine ve gayrimenkul değerleri üzerinde “rant etkisi” yarattığı sonucunun bir göstergesi olmaktadır.

Bununla birlikte, bu bölgede emlak vergisine esas arsa asgari birim bedellerinin rayiç bedelleri yansıtmadığı ve oldukça altında kaldığı tespit edilmiştir. Yerel yönetim olarak belediyeler, emlak vergi değerlerine ilişkin arsa birim fiyatlarına ait değer saptamada sağlıklı sonuçlara ulaşamamakta ve piyasa değerleri ile arasındaki farkın çok olduğu değerler söz konusu olmaktadır. Bu durum, hem vergi adaletsizliğine, hem de belediyelerin en önemli gelir kaynaklarından biri olan emlak vergisinin gerekli miktarlarda toplanamamasına neden olmaktadır.



"Kentsel Dönüşümün Gayrimenkul Piyasasına Etkisi Beyoğlu İlçesi, Örnektepe Ve Sütlüce (Haliç) Kentsel Dönüşüm Örnekleri" adlı bu çalışmanın temel iddiası "Kentsel dönüşüm uygulamaları, alandaki emlak rayiç bedelleri ve alım satım değerlerini içine alan tüm gayrimenkul piyasasında belirgin değişmelere neden olur." olarak belirlenmiş ve bu iddiayı kanıtlamak üzere şu sorulara yanıt aranmıştır:

- a) Örnektepe ve Sütlüce dönüşüm alanlarında, dönüşüm öncesi ve sonrası rayiç bedelleri nasıl bir değişime uğramıştır?
- b) Örnektepe ve Sütlüce dönüşüm alanlarında dönüşüm sonrası etki alanı içerisinde kalan alanlarda proje değerlerinin değişimi ne şekilde gerçekleşmiştir?
- c) Örnektepe ve Sütlüce dönüşüm alanlarındaki dönüşümün bu alanlar dışında kalan bölgelerde nasıl etkileri olmuştur?
- d) Örnektepe ve Sütlüce dönüşüm alanlarında dönüşüm öncesi ve sonrası alım-satım ve kiralama değerleri nasıl farklılaşmıştır?

Bu çalışma yukarıda sıralanan sorulara yanıtlar aramış ve bulgularıyla temel iddiasını ıspatlamıştır. Tez çalışması kapsamında Örnektepe -- Sütlüce Bölgesi Kentsel Dönüşüm Projesi Alanında projenin etki alanında ve bu alanın dışında kalan toplamda 350 adet sokak ve cadde de gayrimenkul değerlerinin 1998-2014 yılları arasında ki artışları incelenmiştir. Yapılan araştırma temelde şu bulguları ortaya koymuştur:

- a) Gayrimenkul piyasası ile kentsel dönüşüm uygulamaları arasında doğrudan bir ilişki vardır. Dönüşüm çalışmaları en başından itibaren proje alanında gayrimenkul değerlerinin hızlı ve düzenli olarak yükselmesine sebep olmaktadır. proje alanı içerisinde metrekare fiyatları yaklaşık 20 kat artmıştır.
- b) Dönüşüm çalışması projenin etki alanında da gayrimenkul değerlerinin yükselmesine yol açmaktadır. Örnek alanın etki alanında gayrimenkul değerlerinin yıllar içinde 15 kat arttığı görülmektedir.
- c) Dönüşüm çalışmaları yalnızca alanı ve yakın çevresini değil bu çevrenin dışını da etkilemekte ve gayrimenkul değerlerindeki artışı tetiklemektedir. Örnek alanda bu değerler yaklaşık 8-10 kat değer kazanmıştır. Bu artış etrafta süre gelen örnek dönüşüm projelerinden kaynaklanan beklenti ile ilgilidir.

- d) Kentsel dönüşüm projeleri alanda alım satım ve kiralama değerlerinde de artışa sebep olmaktadır. Proje alanında alım - satım değerlerinde yüzde 400 artış ve kiralama değerlerinde de yüzde 200 civarında artış meydana geldiği görülmüştür.

Yapılan bu araştırma kentsel dönüşüm projelerinin gayrimenkul değerlerinde ortaya çıkan yüksek artışlar nedeniyle yerinden edilme ve soylulaştırma gibi istenmeyen sonuçlara yol açabileceğinin önemli bir kanıtıdır. Bu durumun etkilerini azaltmak üzere kentsel dönüşüm projelerinin uygulanacağı alanlarda kamu ve özel sektör dengelerinin doğru kurgulanması ve değer artışlarının finansal tedbirlerin alınması ve kontrolü " özellikle arsa ve bina expertiz raporlarının doğru alınması alım satım bedellerinde kullanılan kat sayıların gerçeği yansıtması ve reel rayiç bedellerinin belirlenmesi gerekmektedir.

## KAYNAKÇA

### *Kitaplar*

ÖZDEN, P. Pınar, 2006, "Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Politikalarına Bir Bakış ve Yeni Beklentiler"

Özden, P.P. 2008. Kentsel Yenileme, Yasal-Yönetmelik Boyut, Planlama ve Uygulama. İmge Kitabevi Yayınları, 55-70, 177-180s., İstanbul.

Uzun, N. 2006. Ankara'da Konut Alanlarının Dönüşümü: Kentsel Dönüşüm Projeleri. Cumhuriyetin Ankarası (Derleyen: Tansı Şenyapılı). Odtü Yayınları, 198-216 s., Ankara.

RODNEY B., CLARK P., 2000 , Financing Urban Regeneration, Real Estate Finance and Investment Research, "Property Investment in Urban Regeneration", Property Economics & Finance Research Network (PEFRN) Seminar, Ulster Üniversitesi, North Ireland, İngiltere.

Kocabaş, A. 2006. Kentsel Dönüşüm (Yenileş(tir)me): İngiltere Deneyimi ve Türkiye'deki Beklentiler. Literatür Yayınları, 2-5 s., İstanbul.

Şen, B. 2005. Soylulaştırma: Kentsel Mekanda Yeni Bir Ayrışma Biçimi, İstanbul'da Kentsel Ayrışma Mekansal Dönüşümde Farklı Boyutlar İçinde. Bağlam Yayınları, İstanbul.

Şenyapılı, T. 2004. "Baraka"dan Gecekonduya Ankara'da Kentsel Mekanın Dönüşümü, 1923-1960, İletişim Yayınları, 173-261 s., İstanbul.

Narin H. 2010. Planlama sürecinde geliştirilen gayrimenkul yatırımlarının rant etkisinin incelenmesi, Kurtköy Örneği, Ana Britannica Ansiklopedi, 1993

### ***Sürekli Yayınlar***

Özden, P.P. 2001. Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği. İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, (23); İstanbul.

Uzun, N. 2006. Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüm Etkileri. Planlama Dergisi TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, (2006/2), 49-52s., Ankara

Türksoy, C. 1996. İmar Affı mı?. Planlama Dergisi, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, (14); 9-14 s., Ankara. Türk Dil Kurumu. 1997

Açlar, A., 1989. Tüzel ve Matematiksel Yönleriyle Emlak (Taşınmaz) Değerlemesi, Y.T.Ü. Yayını, İstanbul.

Açlar, A. ve Çağdaş V., 2002. Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara.

Odabaşı Uslu, A. 2006. Kentsel Çevre Yenileme Ders Notları. Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı, Ankara.

### *Diğer Yayınlar*

Yalın, S.D., 2005. İTÜ Harita Mühendisliği, Kentsel ve Kırsal Alanda Taşınmazların Değerlemesi, Ders Notları, 3-40.

Seele, W., (Çeviri Ö. Bildirici), 1992. Arsa Düzenlemesi ve Ekonomisi, Bonn Üniversitesi Ders Notları, Bonn.

NURENGİN KOCAMEMİ G. , 2006, Kentsel Dönüşüm Süreci Kazılı Çeşme Örneği Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 119s.

UZUN T., ÇOLAK A., BERKMAN, GÜNEŞ, 2009, Adana.

Ertaş, M., 1992. Taşınmaz Mal Değerlemesi ve Karatay İlçesi İçin Bir Uygulama, Yüksek Lisans Tezi, S.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.

URL 1: <http://www.arkitera.com/-g67-kentsel-dönüşüm.html>,2009

URL 2: <http://www.arkitera.com/g67-kentseldonusum.html>, 2009

URL 3: <http://www.arastirmaplanlama.com/icerik.php?cid=9,2011>

URL 4: <http://www.msxlabs.org/forum/ekonomi/374990-fiyat-nedir.html#ixzz2v1L3j88n>

URL 5: [http://www.rmkmuseum.org.tr/rmk\\_tarihce.htm](http://www.rmkmuseum.org.tr/rmk_tarihce.htm)

T.C. Beyoğlu Belediyesi

T.C.Kağıthane Belediyesi

T.C. İstanbul Büyükşehir Belediyesi – Bimtaş

## **EKLER**

## **EK A1: 06.07.2009 Tarih Ve 065075 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi**

### 5904 SAYILI KANUNLA 213 VE 1319 SAYILI KANUNLARDA EMLAK VERGİSİ UYGULAMASIYLA İLGİLİ YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

A. 213 sayılı Kanunun 72 nci maddesinin, 5904 sayılı Kanunun 21 inci maddesiyle değişik, ikinci fıkrası aşağıdaki gibidir.

"Arsalara ait asgarî ölçüde birim değer tespitinde takdir komisyonu; belediye başkanı veya tevkil edeceği memurun başkanlığı altında belediyenin yetkili bir memuru ile defterdarın, vergi dairesi başkanlığı bulunan yerlerde ise vergi dairesi başkanının görevlendireceği iki memur, tapu sicil müdürü veya tevkil edeceği bir memur ve ticaret odasınca seçilmiş bir üye (ilgili olduğu arsalara ilişkin takdir komisyonlarına organize sanayi bölgesini temsilen bir üye) ile ilgili mahalle veya köyün muhtarından kurulur."

3/4/2009 tarihli ve 36272 sayılı 2009/1 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesinin "*Komisyonların Oluşumu*" başlıklı (III) üncü bölümünün 2 nci maddesinde, arsalara ait asgari ölçüde arsa birim değerlerinin tespitinde takdir komisyonunun, 213 sayılı Kanunun 72 nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca; belediye başkanı veya tevkil edeceği bir memur (başkan), ilgili belediyeden yetkili bir memur, tapu sicil müdürü veya tevkil edeceği bir memur, ticaret odasından seçilmiş bir üye ile ilgili mahalle veya köy muhtarından oluşacağı belirtilmiştir.

Bu itibarla, 213 sayılı Kanunun 72 nci maddesinin, 5904 sayılı Kanunun 21 inci maddesi ile değişik ikinci fıkrası gereğince, arsalara ait asgari ölçüde arsa birim değer tespitini yapan takdir komisyonlarına mevcut üyelere ilaveten, defterdarın, vergi dairesi başkanlığı bulunan yerlerde ise vergi dairesi başkanının görevlendireceği iki memur dâhil edilecektir. Organize sanayi bölgesi bulunan yerlerdeki takdirlerle ilgili olarak da bu komisyonlara organize sanayi bölgesini temsilen ayrıca bir üye katılacaktır.

3/7/2009 tarihi itibarıyla mevcut takdir komisyonları tarafından asgari ölçüde arsa birim değerleri tutanak düzenlenerek tespit ve takdir edilmiş yerler için komisyonlara yeni üyeler eklenmeyecek, ancak bu tarih itibarıyla halen takdir işlemleri devam eden diğer

yerler için ise 5904 sayılı Kanunla öngörülen yeni üyeler takdir komisyonlarına dâhil edilecektir.

**B.** 5904 sayılı Kanunun 32 nci maddesi ile 1319 sayılı Kanunun 16 ncı maddesinde yer alan "*250.000.000 lirası*" ibaresi "*10.000 Türk Lirası*" şeklinde değiştirilmiştir.

Bu değişikliğe göre mükelleflerin bir belediye ve bu belediyenin mücavir alan sınırları içinde bulunan arazisinin (arsalar hariç) toplam vergi değerinin 10.000 Türk Liralık kısmı arazi vergisinden müstesna tutulacak, vergi değerinin bu miktarı aşan kısmı vergiye tabi olacaktır.

Arazi vergisi her bütçe yılının başından itibaren o yıl için tahakkuk etmiş sayıldığından 5904 sayılı Kanun uyarınca öngörülen istisna tutarı, 2010 yılından itibaren arazi vergi değerlerinin hesabında dikkate alınacaktır.

**C.** 5904 sayılı Kanunun 33 üncü maddesi ile 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin dördüncü fıkrasındaki "*Vergi değerinin hesabında on milyon liraya kadar olan kesirler dikkate alınmaz.*" hükmü, "*Vergi değerinin hesabında bin liraya, verginin hesaplanmasında ise bir liraya kadar olan kesirler dikkate alınmaz.*" şeklinde değiştirilmiştir.

Bu değişiklik uyarınca, vergi değerinin hesabında bin liraya, verginin hesaplanmasında ise bir liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacaktır.

**D.** 5904 sayılı Kanunun 39 uncu maddesinin (1) inci fıkrası ile 1319 sayılı Kanunun bina ve arazi vergisinde daimi muafıkları düzenleyen 4 ve 14 üncü maddelerinin (a) fıkralarında yer alan "*Katma*" ibareleri "*Özel*" şeklinde değiştirilmiştir.

Yapılan bu değişiklikler uyarınca, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununa ( 24/12/2003 tarihli ve 25326 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.) ekli (II) sayılı cetvelde sayılan merkezi yönetim kapsamındaki özel bütçeli idarelerin tamamına ait bina ve araziler daimi olarak emlak (bina ve arazi) vergisinden muaf tutulacaktır.



Bilindiği üzere, 5436 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun (24/12/2005 tarihli ve 26033 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.) geçici 3 üncü maddesi gereğince 5018 sayılı Kanun uygulamasından önce katma bütçeli idareler kapsamında olmayan kuruluşlar sahip oldukları bina ve arsalar nedeniyle emlak vergisi mükellefidirler.

1319 sayılı Kanunun 9 ve 19 uncu maddelerinde vergiye tabi iken muaflık şartlarını kazanan bina ve araziden dolayı mükellefiyetin, bu olayların meydana geldiği tarihi takip eden taksitten itibaren sona ereceği hükme bağlanmış olduğundan, 5018 sayılı Kanun uygulamasından önce katma bütçeli idareler kapsamında olmayıp anılan Kanunla özel bütçeli idare haline gelen kuruluşların bina ve arazilerinin, 2009 yılı emlak vergisi ikinci taksitinden itibaren bina ve arazi vergisinden muaf tutulması gerekecektir.

### **III. DİĞER HUSUSLAR**

5904 sayılı Kanunun 21 inci maddesinin yürürlüğe girdiği 3/7/2009 tarihinden itibaren defterdarlar, vergi dairesi başkanlığı bulunan yerlerde ise vergi dairesi başkanları derhal arsalarla ait asgari ölçüde arsa metrekare birim değer takdir komisyonları için yeterli sayıda personel görevlendirecekler ve görevlendirilen personeli konu ile ilgili olarak bilgilendirme çalışması yapacaklardır.

213 sayılı Kanunun 72 nci maddesinin 5904 sayılı Kanunun 21 inci maddesiyle değişik ikinci fıkrası hükmü uyarınca kurulan takdir komisyonları, arsalarla ait asgari ölçüde arsa metrekare birim değer takdirlerini 2009/1 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi esaslarına göre gerçekleştireceklerdir. (06/07/2009 Tarih Ve 065075 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi)

**EK A2: 03.09.2012 Tarih Ve 208382 Sayılı Beyoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün Teklif Yazısı İle 07.09.2012 Tarih Ve 57 Sayılı Karar Numarası İle Proje Alanı Beyoğlu Belediye Meclisi Kararı**



T.C.  
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
MECLİS KARARI

**DÖNEMİ** : 2012 YILI  
**TOPLANTI** : EYLÜL AYI  
**BİRLEŞİM** : 2. BİRLEŞİM  
**OTURUMU** : 1. OTURUM

**KARAR TARİHİ** : 07 EYLÜL 2012 **KARAR NO** : 57

Toplantı öncesi gündem dağıtılmış, görüşülecek konularla ilgili, 5393 sayılı Belediye Kanununun 27. maddesine aykırı bir durum olmadığı anlaşılmıştır.

**TEKLİF:**

Örnektepe ve Sütlüce Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 2751, 3258, 3259, 3260, 3256 (Bir kısmı) sayılı adaların 6306 sayılı Kanun gereğince riskli alan ilan edilmesine dair Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 03 Eylül 2012 gün ve M.34.6.BEB.31-G.208382-Gd.2764 sayılı teklifi.

**RAPOR VE KARAR :**

**EMLAK VE İSTİMLAK MÜDÜRLÜĞÜNÜN TEKLİFİ :**

**İlgi:** a) 29/06/2012 tarih Ç.2463 sayılı yazımız.

b) 03.09.2012 tarih Gd.5695 G:208382 sayılı İmar ve Şehircilik Md.yazısı ve eki teknik rapor.

İlgi yazımız ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığına yapılan müracaatla yönetmelikte belirtilen Meclis Kararının alınması gereğinden dolayı;

İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Sütlüce ve Örnektepe Mahalleleri sınırlarında tapunun f21c20d4d pafta 3256(bir kısım), 3258, 3259, 3260 ve 2751 adalarında kayıtlı gayrimenkullerin bulunduğu ekli krokide sınırları belirlenen 25.000 m<sup>2</sup> ( 2,5 hektar ) alanın;

-Binaların çoğunun hatta tamamına yakının mimarlık ve mühendislik hizmeti görmemiş kaçak ve ruhsatsız inşaat şeklinde olması,

- Binaların çoğunun ya tamamen veya kısmen dolgu zemin üzerine oturması, binaların teknik ve fen kurallarına uygun olarak yapılmamasından ötürü temel zemin özelliklerinin dikkate alınmadığı,

## EK A2.1:



-2-

**KARAR TARİHİ : 07 EYLÜL 2012 KARAR NO : 57**

-Binaların taşıyıcı sistemlerinin yetersiz ve düzensiz olması, karışık taşıyıcı sistemler kullanılması, binaların değişik yerlerine sonradan teknik koşullara bakılmaksızın gelişigüzel eklemeler yapılması,

-Eğimli arazideki istinat yapılarının yetersiz olması, değişik malzemeler kullanılması, zamanla duvar yüksekliklerinin artırılması, bu yapıların zeminden, binalardan ve çevre sularından gelen etkileri karşılayabilecek durumda olmaması, drenaj önlemlerinin alınmamış olması,

Bölge özelliklerine ek olarak çalışma sınırları içerisinde kalan adaların mevcut planlar içerisinde;

- \* SİT ALANI bulunmamakta,
- \* GÜVENLİK KORİDORU GEREKTİREN ALTYAPI TESİSLERİ bulunmamakta,
- \* KAMU KURUMUNA ait bina bulunmamakta olup,

uygulama alanı kolaylığı açısından proje alanımız ön plana çıkmaktadır.

Yukarıda belirtilen gerekçeler ışığında bahsi geçen alanın; İstanbul ilinde beklenen deprem tehlikesi, yapı stoğu kalitesi, ekonomik ömrü, imara aykırı yasal ve riskli durumları çerçevesinde değerlendirildiğinde taşıdığı risk göz önüne alınarak bölgenin 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Yasası ve Yönetmeliği kapsamına dahil edilerek bölgenin "*Riskli Alan*" ilan edilmesi hususunda karar alınması için yazımız ve eki işlem dosyasının Belediye Meclisine havalesi hususunu tensip ve olurlarınıza arz ederim.

### KOMİSYON GÖRÜŞÜ :

Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 03 Eylül 2012 gün ve M.34.6.BEB.31/2012-G.208382-Gd.2764 sayılı teklifi 04 Eylül 2012 Salı günü yapılan toplantımızda incelenmiş olup, teklif edildiği şekli ile Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisin onayına arz olunur.

./.

Fatma MEHMETOĞLU  
Yazı İşleri Müdürü  
(Kararlar (Mec. Enc. ve Tale) Şefi)

**EK A2.2:**



-3-

**KARAR TARİHİ : 07 EYLÜL 2012 KARAR NO : 57**

Şeklinde hazırlanan İmar Komisyonunun Raporu okunarak, İşaretle yapılan oylama sonucu, teklifin Komisyondan geldiği şekilde kabulüne mevcudun oyçokluğu ile karar verildi.

**Bülent KATKAK**  
Meclis 1.Başkan V.

**Canan Tülay DOĞULU**  
Divan Katibi

**Zafer TAHMAZ**  
Divan Katibi

**G Ö R Ü L D Ü**

**Arif KÖKLÜ**  
Belediye Başkan V.

**Fatma MEHMETOĞLU**  
Yazı İşleri Müdürlüğü  
Kararlar (McC. Enc. ve İhale) Şefi

**EK A3: Beyoğlu Belediyesi Tarafından Çevre Ve Şehircilik Bakanlığına  
Gönderilen Riskli Alan İlanı Talep Yazısı**



**TC  
BEYOĞLU  
BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü**

12.09/2012

**Sayı** : 2012/ 6.268382 6cd/2846 11479  
**Birimi**: Harita Bürosu  
**Konu** : Kentsel Dönüşüm

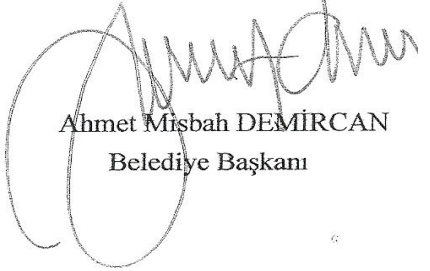
**ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri  
Genel Müdürlüğü'ne**

İlgi: 29/06/2012 tarih, 2463 sayılı yazımız ve ekleri.

Beyoğlu, Örnektepe Mahallesi ve Sütüce Mahallesi sınırları içerisinde yer alan bahse konu 3256 ada (bir kısım), 3258,3259,3260 ve 2751 adaları kapsayan yaklaşık 25.000 m<sup>2</sup> lik alanın “ Zemin yapısı ve üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski” nedeniyle 6306 sayılı yasa kapsamında riskli alan ilan edilmesi ile ilgili 07.09.2012 tarih ve 57 sayılı Meclis Kararı yazımız ekinde sunulmuştur.

Gereği hususu bilgilerinize arz olunur.

Ek- Meclis Kararı

  
Ahmet Mısbah DEMİRCAN  
Belediye Başkanı

12/9/2012 E.SÖNMEZ Rap. Torun  
12/9/2012 M.ÇEVİK Emlak ve İstimlak Md. Torun  
.../.../2012 M.TORUN Başkan Yrd.

## EK A4: 24.09.2012 Tarih Ve 2012/3786 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi

### BAKANLAR KURULU KARARI

#### Karar Sayısı : 2012/3786

İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Örnektepe ve Sötlüce mahalleleri sınırları içerisinde bulunan ve ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanın riskli alan olarak belirlenmesi; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 20/9/2012 tarihli ve 1307 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2 ncimaddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 24/9/2012 tarihinde kararlaştırılmıştır.

**Abdullah GÜL**  
CUMHURBAŞKANI

Recep Tayyip ERDOĞAN  
Başbakan

B. ARINÇ  
Başbakan Yardımcısı

S. ERGİN  
Adalet Bakanı

F. ÇELİK  
Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanı

T. YILDIZ  
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı

İ. N. ŞAHİN  
İçişleri Bakanı

Ö. DİNÇER  
Milli Eğitim Bakanı

A. BABACAN  
Başbakan Yardımcısı

F. ŞAHİN  
Aile ve Sosyal Politikalar Bakanı

E. BAYRAKTAR  
Çevre ve Şehircilik Bakanı

S. KILIÇ  
Gençlik ve Spor Bakanı

C. YILMAZ  
Kalkınma Bakanı

İ. YILMAZ  
Milli Savunma Bakanı

R. AKDAĞ  
Sağlık Bakanı

B. ATALAY  
Başbakan Yardımcısı

E. BAĞIŞ  
Avrupa Birliği Bakanı

T. YILDIZ  
Dışişleri Bakanı V.

M. M. EKER  
Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanı

E. GÜNAY  
Kültür ve Turizm Bakanı

B. YILDIRIM  
Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanı

B. BOZDAĞ  
Başbakan Yardımcısı

N. ERGÜN  
Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanı

M. Z. ÇAĞLAYAN  
Ekonomi Bakanı

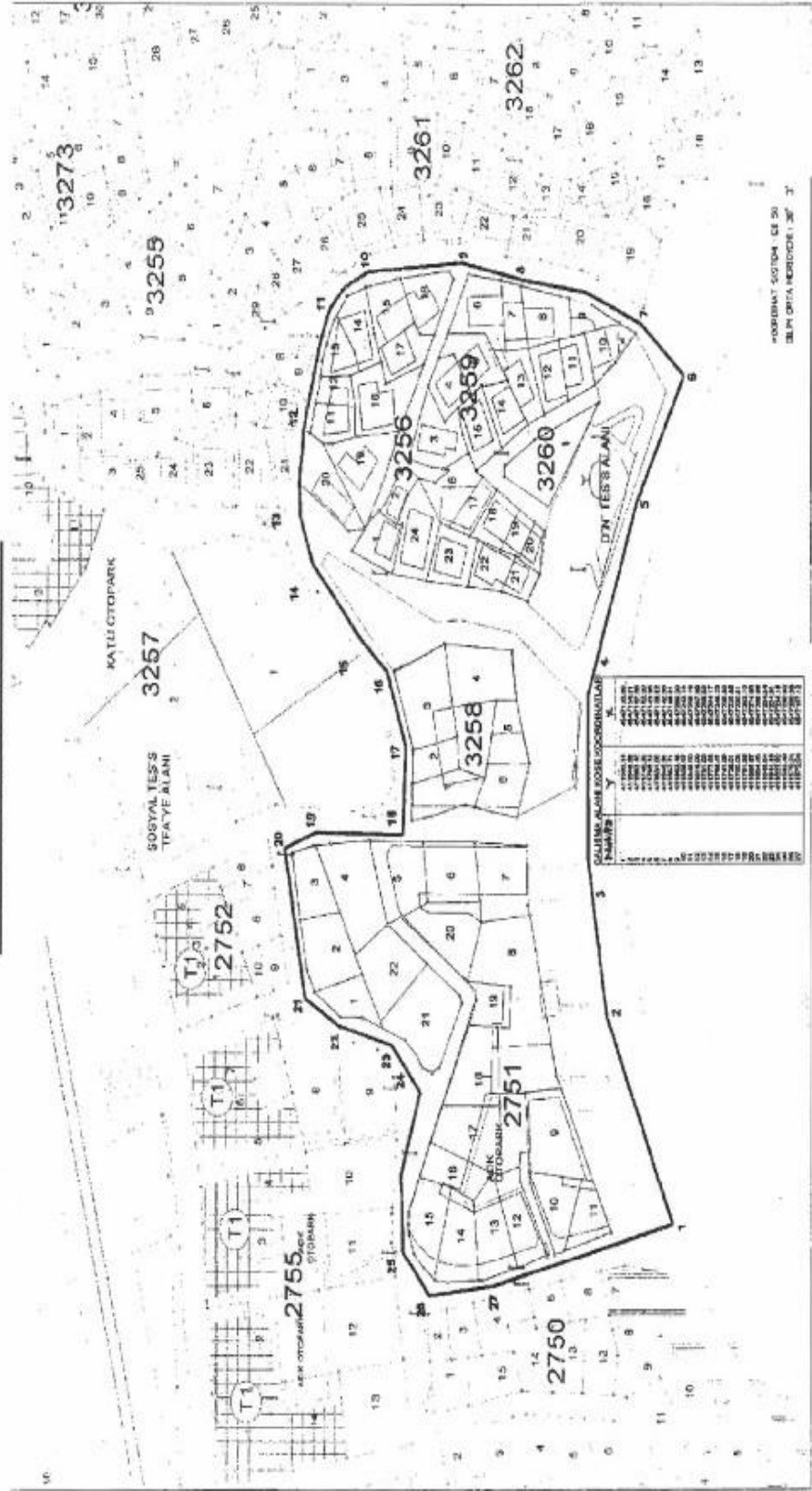
H. YAZICI  
Gümrük ve Ticaret Bakanı

M. ŞİMŞEK  
Maliye Bakanı

V. EROĞLU  
Orman ve Su İşleri Bakanı

EK A4.1:

24/9/2012 TARİHLİ VE 2012/3786 SAYILI KARARNAMENİN EKİ  
KROKİ VE KOORDİNAT LİSTESİ



**EK A5 : 4.11.2012 Tarih Ve 28457 Sayılı Resmi Gazete**

4 Kasım 2012 PAZAR	<b>Resmî Gazete</b>	Sayı : 28457	
<b>BAKANLAR KURULU KARARI</b>			
<b><u>Karar Sayısı : 2012/3786</u></b>			
<p>İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Örnektepe ve Sütlüce mahalleleri sınırları içerisinde bulunan ve ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanın riskli alan olarak belirlenmesi; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 20/9/2012 tarihli ve 1307 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2 ncimaddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 24/9/2012 tarihinde kararlaştırılmıştır.</p>			
<b>Abdullah GÜL</b> CUMHURBAŞKANI			
Recep Tayyip ERDOĞAN Başbakan			
B. ARINÇ Başbakan Yardımcısı	A. BABACAN Başbakan Yardımcısı	B. ATALAY Başbakan Yardımcısı	B. BOZDAĞ Başbakan Yardımcısı
S. ERGİN Adalet Bakanı	F. ŞAHİN Aile ve Sosyal Politikalar Bakanı	E. BAĞIŞ Avrupa Birliği Bakanı	N. ERGÜN Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanı
F. ÇELİK Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanı	E. BAYRAKTAR Çevre ve Şehircilik Bakanı	T. YILDIZ Dışişleri Bakanı V.	M. Z. ÇAĞLAYAN Ekonomi Bakanı
T. YILDIZ Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı	S. KILIÇ Gençlik ve Spor Bakanı	M. M. EKER Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanı	H. YAZICI Gümrük ve Ticaret Bakanı
İ. N. ŞAHİN İçişleri Bakanı	C. YILMAZ Kalkınma Bakanı	E. GÜNAY Kültür ve Turizm Bakanı	M. ŞİMŞEK Maliye Bakanı
Ö. DİNÇER Millî Eğitim Bakanı	İ. YILMAZ Millî Savunma Bakanı	V. EROĞLU Orman ve Su İşleri Bakanı	
	R. AKDAĞ Sağlık Bakanı	B. YILDIRIM Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanı	



**EK A6 : 12.06.2013 Tarih Ve 233839 Sayılı Beyoğlu Belediyesi Talep Yazısı**

**T.C.  
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Plan ve Proje Müdürlüğü**



Beyoğlu 34433 İstanbul  
Tel: +90(212) 252 77 55  
Fax: +90(212) 252 11 00  
www.beyoglu.bel.tr

12-06-2013

Sayı : 17259688-2013/GD/337 + G(233839)  
Konu :

**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINA  
(Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü)**

İlgi: 30.11.2012 tarih B.09.0.AHG.0.14.03.00-903.07.01/2009 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü yazısı ve 27.11.2012 tarih 625 sayılı Bakanlık Oluru

Beyoğlu, Örnektepe ve Sütüfçe Mahalleleri sınırları içerisinde bulunan alan Bakanlar Kurulunun 24.09.2012 tarih, 3786 sayılı kararı ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Riskli Alan ilan edilerek, 04.11.2012 tarih, 28457 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

İlgi yazı ile bölgeye ilişkin çalışmalar hususunda 27.11.2012 tarih 625 sayılı Bakanlık Oluru ile Başkanlığımızın yetkilendirildiği bildirilmiştir.

Başkanlığımızca söz konusu Riskli Alan ilan edilen bölgeye ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi hazırlanmış olup, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında konunun tarafınızdan değerlendirilmesi hususunda bilgi ve gereğini arz ederim.

Ahmet Mısba DEMİRCAN  
Belediye Başkanı

- Ek: 1- 1/5000 ölç. Teklif Nazım İmar Planı örneği  
2- 1/5000 ölç. Plan Açıklama Raporu.  
3- 1/1000 ölç. Teklif Uygulama İmar Plan örneği  
4- 1/1000 ölç. Plan Açıklama Raporu.  
5- Bilgi Dosyası

12.06/2013 Rap. S.S.BALOĞLU

12.06/2013 Şef D. ŞAHİN

12.06/2013 Müdür M.Ali KİPSÖZ



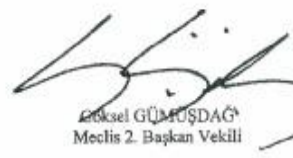

12.06/2013 Teknik Başkan Yrd. İlhan TURAN

EK A6.1:

T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ MECLİS KARARI	
Karar Tarihi: 25.10.2013	Meclis Karar No: 2061
<b>*RAPOR:</b> KONUNUN ÖZÜ: Beyoğlu, Sütlüce Mahallesi, 115 pafta, 3257 ada, 1-2 sayılı parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifi KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Müdürlüğü'nün 21/ 10 /2013 gün ve 2013-13245 -10050 sayılı yazısında;	
"İlgi: a) 03.10.2006 gün, 401/3002-4443-06 sayılı KIPTAŞ A.Ş.'nin yazısı ve ekleri b) 06.10.2006 gün, 2006/1824 sayılı Başkanlık Makamı hitaplı yazımız c) 12.10.2006 gün 1860 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı d) 03.05.2012 gün ve 2007/1542-10313 sayılı Hukuk Müşavirliği yazısı ve eki İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 19.01.2012 gün 2011/2002 E, 2012/41 K sayılı kararı e) 01.06.2012 gün ve 2012/7007-107625 sayılı Başkanlık Oluru f) 30.07.2013 gün 10577621-110-2007/1542-16061 sayılı Hukuk Müşavirliği yazısı ve eki Danıştay 6. Dairesi'nin 2013/1254 Karar No'lu 2012/2007 Esas No'lu kararı	
<b>TEKLİF:</b> Beyoğlu İlçesi, Sütlüce Mah., 115 pafta, 3257 ada, 1-2 parsellere ilişkin 13.10.2006 t.t.'li NIP tadilatı ilgi (d) yazı eki İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 19.01.2012 gün 2011/2002 E, 2012/41 K sayılı kararı ile iptal edilmiş olup bu doğrultuda ilgi (e) Başkanlık Olurumuz alınmıştır. İlgi (f) yazı eki Danıştay 6. Dairesi'nin 2013/1254 Karar No'lu 2012/2007 Esas No'lu kararı ile de ilgi (d) yazı eki mahkeme kararının onandığı bildirilmiş olup bu nedenle plansız kalan alana ilişkin max.KAKS:1.00 maxH:Serbest yapılanma koşullarında Özel Proje Alanı'na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli NIP değişikliği teklifi Başkanlığımızca hazırlanmıştır.	
<b>MÜLKİYET:</b> Müdürlüğümüz Tapu Sorgulama Programında; 3257 ada 1 parsel 3584,32 m2 yüzölçümlü 18.03.2010 edinim tarihli Amplo İstanbul Hotel Yatırım Anonim Şirketi (Hilton) adına kayıtlı olduğu, 3257 ada 2 parselin de 4845,31 m2 yüzölçümlü 05.10.2006 edinim tarihli Yapıyap İnşaat ve Tekstil Sanayi Ticaret Limited Şirketi adına kayıtlı olduğu görülmektedir.	
<b>MER'İ PLANLARDAKİ DURUMU:</b> Beyoğlu, Sütlüce Mahallesi, 115 pafta, 3257 ada, 1 parsel sayılı yer, 17.06.2004 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beyoğlu, Halıcıoğlu-Sütlüce Nazım İmar Planı değişikliğinde TAKS:0.25, KAKS:1.00, hmax: 12.50 m. yapılanma şartlarında T1 "Ticaret Alanı"nda ise 2 nolu parsel ise 05.04.2001 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beyoğlu, Halıcıoğlu-Sütlüce Nazım İmar Planında kısmen "Katlı Otopark", kısmen "Sosyal Tesis" (İtfaiye Alanı'nda) kalmakta iken 13.10.2006 tasdik tarihli Nazım İmar Plan Değişikliği ile max.KAKS:1.00 maxH:Serbest yapılanma koşullarında "Özel Proje Alanı"na alınmıştır. Ancak ilgi (d) yazı eki İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 19.01.2012 gün 2011/2002 E, 2012/41 K sayılı kararı ile 13.10.2006 tasdik tarihli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin iptaline karar verildiği ve ilgi (f) yazı eki Danıştay 6. Dairesi'nin 2013/1254 Karar No'lu 2012/2007 Esas No'lu kararı ile de İstanbul 3. İdare Mahkemesi kararının onanmasına karar verilmiş olup 1/5000 ölçekli NIP plansız alanda kalmaktadır. Beyoğlu, Sütlüce Mahallesi, 115 pafta, 3257 ada, 1 parsel sayılı yer 21.03.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halıcıoğlu-Sütlüce Uygulama İmar Planında kısmen "İlköğretim Tesis Alanı"nda, kısmen TAKS:0.25 KAKS:1.00 yapılanma koşullarında "Konut Alanı"nda 3257 ada, 2 parsel sayılı yer ise 21.03.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halıcıoğlu-Sütlüce Uygulama İmar Planında kısmen "Sosyal Tesis" (İtfaiye Alanı), kısmen de "Katlı Otopark Alanı"nda kalmakta iken 27.11.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile max.KAKS:1.00 maxH:Serbest yapılanma koşullarında "Özel Proje Alanı"nda kalmaktadır.	
<b>KURUM GÖRÜŞLERİ:</b> 09.10.2013 gün 11367120-2024 sayılı İstanbul II numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü yazısı ve eki 18.09.2013 gün ve 1668 sayılı Kurul Kararı'nda; "İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Sütlüce Mahallesi, 3257 ada 1 ve 2 parsellere ilişkin İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27.06.2007 tarih ve 1124 sayılı, 21.04.2008 tarih ve 1733 sayılı ve 12.11.2009 tarih ve 3021 sayılı kararları doğrultusunda onaylanmış projeleri dikkate alan 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatının yapılmasında sakınca olmadığına karar verildi" denilmektedir. 28.08.2013 gün 62956595-310.06-1794 sayılı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü yazısında; "Sonuç itibarıyla, ilgi yazı talebi yukarıda ve raporda belirtilen hususlar doğrultusunda değerlendirilmiş olup, söz konusu 1/5000 ölç. N.I.Plan tadilatı YU ve YÖ2 lejantlı alanlar için yukarıda belirtilen hususlara bağlı kalınması koşuluyla uygun görülmektedir. Daha yüksek katlı yapılaşmalar ve AJE3 lejantlı (kırmızı taralı alan) alanda da yapılanma	

T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ MECLİS KARARI	
Karar Tarihi: 25.10.2013	Meclis Karar No: 2061
<p>İhtiyacı durumunda ise; İmar planına esas ayrıntılı jeolojik-jeoteknik etüt hazırlanarak, raporun Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün ilgili birimine onaylatılması gerekmektedir." denilmektedir.</p> <p>11.10.2013 gün 21362969-310.01/1046974-3581 sayılı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün yazısı eki 11.10.2013 gün UP2013-43/02 sayılı Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu Kararı'nda; "Beyoğlu İlçesi, Sütüce Mahallesi, 115 pafta, 3257 ada, 1 parsel üzerinde otel yapısının, 3257 ada 2 parsel üzerinde idari tesis binasının ve tescilli eser olan Karaağaç Tekkesi kalıntılarının bulunduğu ve bu doğrultuda söz konusu parsellere ilişkin onaylanmış projelerin dikkate alınarak, 3257 ada 1-2 parselin maxKAKS:1.00, maxH: Serbest yapılaşma şartları ile "Özel Proje Alanı"na alınmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli plan tadilat teklifinde sakınca bulunmadığının belirtildiği 18.09.2013 gün ve 1668 sayılı İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı olan 1/5000 ölçekli plan tadilat teklifi;</p> <p>-Yollara gerekli tekerlerin bedelsiz yapılması şartıyla 3257 ada 2 parseli içeren kısmi bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmakta olup,</p> <p>-3257 ada 1 parseli içeren kısımda; parsel maliki tarafından 21.12.2009 tarih ve 34982 no.lu taahhütname ile 162 araçlık Katlı Otopark yatırımının gerçekleştirilmesinin taahhüt edildiği ancak bölgesel otopark ihtiyacının bu doğrultuda karşılanmadığı belirtildiğinden bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmamıştır." denilmektedir.</p> <p style="text-align: center;"><b>DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:</b></p> <p>İlgi (a) yazı ile Kiptaş Genel Müdürlüğü'nce 115 pafta, 3257 ada, 1 ve 2 parsel sayılı yerin max.KAKS:1.00 maxH:Serbest yapılaşma koşullarında Özel Proje Alanı'na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı teklifi gereği için tarafımıza sunulmuş olup ilgi (b) yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiştir.</p> <p>İlgi (c) Meclis Kararı ile "Beyoğlu İlçesi, Sütüce Mah., 115 pafta, 3257 ada, 1-2 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilat teklifi incelenmiş olup, komisyonumuzca uygun görülmüştür." şeklinde karar alınmış olup 1/5000 ölçekli plan tadilat paftaları 13.10.2006 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.</p> <p>İlgi (d) yazı ile Alevi Bektaşî ve Eğitim Kültür Vakfı tarafından, Beyoğlu, Sütüce Mah. 115 pafta, 3257 ada, 1-2 parsellere ilişkin hazırlanan 12.10.2006 tarih 1860 sayılı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadil kararının iptali ve yürütmenin durdurulması istemiyle dava açıldığı bildirilmiş olup yazı ekinde Başkanlığımıza iletilen İstanbul 3.İdare Mahkemesinin 2011/2002 E, 2012/41 K sayılı, 19.01.2012 tarihli kararı ile "Dava konusu olayda; yukarıda hükümlere yer verilen yasa maddesi uyarınca söz konusu parselde bulunan yapıya yönelik tescil kararı sonrasında yapılacak plan değişikliği işlemi sırasında da Koruma Bölge Kurulundan görüş alınması gerekirken uygun görüş alınmadığı görüldüğünden dava konusu 12.10.2006 onanlı 1/5000 ölçekli planda hukuka uygunluk bulunmamaktadır" denilerek dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.</p> <p>Beyoğlu Sütüce Mahallesi, 115 pafta, 3257 ada, 1-2 parseller; 13.10.2006 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde, maxKAKS:1.00, maxH:serbest yapılaşma şartlarında Özel Proje Alanında kalmakta iken; İlgi (d) yazı eki mahkeme kararı ile söz konusu planın iptaline karar verildiğinden 2577 sayılı 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu hükümleri gereği; İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 19.01.2012 günlü 2011/2002E. 2012/41K. sayılı kararla iptal edilen, 13.10.2006 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde söz konusu parseller sınırlarında kalan alana ilişkin olarak yeni plan çalışmasının yapılması hususunda Başkanlık Otorite alınmıştır.</p> <p>İlgi (f) Hukuk Müşavirliği yazısı ekinde tarafımıza iletilen Danıştay 6. Dairesi'nin 2013/1254 Karar No'lu 2012/2007 Esas No'lu kararı ile de İstanbul 3. İdare Mahkemesinin onanmasına karar verilmiş olup Başkanlığımızca 1/5000 NİP çalışmaları başlanmıştır.</p> <p>Beyoğlu İlçesi, Sütüce Mahallesi, 115 pafta, 3257 ada, 1-2 parsellere ilişkin Nazım İmar Planı F21C19C, F21C20D paftaları üzerine hazırlanmış olup;</p> <p>"1-Tasdik sınırı 115 pafta, 3257 ada, 1 ve 2 parseller ÖPA Özel Proje Alanıdır. 2-Özel Proje Alanında yapılaşma koşulları; maxKAKS= 1.00, maxH= serbest 3-Özel Proje Alanında ticaret, otel, konaklama, residans, konut, sosyal ve kültürel tesis, özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi, çeşitli hizmet birimleri vb... yer alabilir. 4-3257 ada, 2 parselde yapılan arkeolojik kazı neticesinde ortaya çıkan Karaağaç Tekkesine ait kalıntıların bulunduğu alan uygulama aşamasında yönetmeliğe bakılmaksızın ayrı parsel olarak ifraz edilecektir. 5-Planlama alanında blok boyut ve şekli serbest olup bitişik, ayrı, ikiz ve sıralı blok yapılabilir. 6-Kat yüksekliği serbesttir. 7-0.00 kotu parselin en yüksek noktadan alınacaktır. 8-Yönetmeliğe bakılmaksızın ifraz yapılabilir. 9-Subasman kotu serbesttir. 10-Arazi koşulları ve eğinden dolayı eğri çıkan bodrum katlar iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katlar KAKS 'a dahil değildir. 11-Çan şekli serbest olup avan projede belirlenecektir. 12-Arazi kazı ve dolgu yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin olarak kabul edilecektir.</p>	

EK A6.3:

T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ MECLİS KARARI		
Karar Tarihi: 25.10.2013	Meclis Karar No: 2061	
<p>13-Çekme mesafesi zorunluluğu yoktur. 14-Parselde birden çok fonksiyonlar ayrı ayrı kullanılabilceği gibi tanımlanan lejantlardan yalnızca bir tanesi de kullanılabilir. 15-Otopark Yönetmeliği'ne uyulacaktır. 16-Jeolojik ve jeoteknik raporlar doğrultusunda yitirlikteki deprem yönetmeliğine uyulacaktır. 17-1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulama yapılamaz. 18-Bahsedilmeyen hususlarda Meri İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır." şeklinde plan notları belirtilmiştir.</p> <p>Söz konusu nazım imar plan teklifine ilişkin İstanbul II numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü yazısı tki 18.09.2013 gün ve 1668 sayılı Kurul Kararı'nın ve Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün olumlu görüşü, Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 3257 ada 2 parsel için olumlu 3257 ada 1 parsel için ise olumsuz görüşü bulunmaktadır. " Denilerek.</p> <p>İlgi (e) Başkanlık Oluru doğrultusunda Müdürlüğümüzce hazırlanan Beyoğlu İlçesi, Sütüce Mah., 115 pafta, 3257 ada, 1-2 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ilişkin teklif paftalar yazımız ekinde olup yazımız ve eklerinin yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı yasanın 7-b maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.</p> <p><b>KOMİSYON GÖRÜŞÜ:</b> Beyoğlu İlçesi, Sütüce Mahallesi, 115 pafta, 3257 ada 1-2 sayılı parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi incelenmiş olup, 13.10.2006 t'li 1/5000 ölçekli planın İstanbul 3.İdare Mahkemesi'nin 19.01.2012 tarih 2012/41 K sayılı kararı ile "plan değişikliği işlemi sırasında Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş alınmadığı" gerekçesi ile iptal edildiği, teklif planla ilgili olarak 18.09.2013 gün 1668 sayılı İstanbul 2 Nolu KVKBK görüşünün alındığı ve teklif planın müktesep hakları korumaya yönelik olduğu hususları tespit edildiğinden Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 11.10.2013 gün 3581 sayılı görüşü doğrultusunda 3257 ada 1 parselin plan onama sınırı dışına çıkarılması, plan paftasında yer alan onama sınırının buna göre düzeltilmesi, plan paftası ve plan notlarında yer alan 3257 ada 1 parseli yönelik ibarelerin iptal edilmesiyle Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.</p> <p style="text-align: center;">Meclisimizin Onayına Arz Olunur."</p> <p>Şeklinde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu; İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 6. Seçim Dönemi 5. Toplantı Yılı, Ekim Ayı Toplantılarının 25 Ekim 2013 tarihi 5. birleşiminde okunarak, CHP Grubunun muhalefetiyle yapılan işaretle oylama neticesinde raporun aynen ve Oyçokluğu ile kabulü kararlaştırılmıştır.</p>		
 Ahmet Hamdi GÜRBÜZ Divan Kâtibi	 İbrahim BULUT Divan Kâtibi	 Fehsel GÜMÜŞDAĞ Meclis 2. Başkan Vekili
37 EKİM 2013		
 Dr. Kadir TOPBAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı		

## EK A6.4:

### Z A B İ T – 1037

Beyoğlu İlçesi, Sıtlüce Mah., 115 pafta, 3257 ada, 1-2 parsellere ilişkin 13.10.2006 t.t.'li NİP tadilatı 03.05.2012 gün ve 2007/1542-10313 sayılı Hukuk Müşavirliği yazısı eki İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 19.01.2012 gün 2011/2002 E, 2012/41 K sayılı kararı ile iptal edilmiş olup bu doğrultuda 01.06.2012 gün ve 2012/7007-107625 sayılı Başkanlık Olurumuz alınmıştır. 30.07.2013 gün 10577621-110-2007/1542-16061 sayılı Hukuk Müşavirliği yazısı eki Danıştay 6. Dairesi'nin 2013/1254 Karar No'lu 2012/2007 Esas No'lu kararı ile de 03.05.2012 gün ve 2007/1542-10313 sayılı Hukuk Müşavirliği yazısı eki mahkeme kararının onandığı bildirilmiş olup bu nedenle plansız kalan alana ilişkin max.KAKS:1.00 maxH:Serbest yapılanma koşullarında Özel Proje Alanı'na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli NİP değişikliği teklifi Başkanlığımızca hazırlanmıştır.

Söz konusu teklif 21.10.2013 gün ve 2013/13245-10050 sayılı Başkanlık Makamı yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25.10.2013 gün ve 2061 sayılı kararıyla "Beyoğlu İlçesi, Sıtlüce Mahallesi, 115 pafta, 3257 ada 1-2 sayılı parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi incelenmiş olup, 13.10.2006 t.t.'li 1/5000 ölçekli planın İstanbul 3.İdare Mahkemesi'nin 19.01.2012 tarih 2012/41 K sayılı kararı ile "plan değişikliği işlemi sırasında Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş alınmadığı" gerekçesi ile iptal edildiği, teklif planla ilgili olarak 18.09.2013 gün 1668 sayılı İstanbul 2 Nolu KVKBK görüşünün alındığı ve teklif planın müktesep hakları korumaya yönelik olduğu hususları tespit edildiğinden Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 11.10.2013 gün 3581 sayılı görüşü doğrultusunda 3257 ada 1 parselin plan onama sınırı dışına çıkarılması, plan paftasında yer alan onama sınırının buna göre düzeltilmesi, plan paftası ve plan notlarında yer alan 3257 ada 1 parseli yönelik ibarelerin iptal edilmesiyle Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür." şeklinde karar alınmıştır.

25.10.2013 gün ve 2013-2061 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı doğrultusunda 3257 ada 1 parsel plan onama sınırı dışına çıkarılarak plan paftasındaki onama sınırı düzeltilerek , plan paftası ve plan notlarında yer alan 3257 ada 1 parseli yönelik ibareler iptal edilmiş olup yapılan bu düzenlemeye ilişkin F21C19C plan paftasının iç yüzünde Büyükşehir Belediye Meclisine ait 3 adet mühür ve 3 adet imzanın bulunduğu, F21C20D plan paftasının iç yüzünde de Büyükşehir Belediye Meclisine ait 1 adet mühür ve 1 adet imzanın bulunduğu görülmüştür.

Büyükşehir Belediye Meclisininin 25.10.2013 gün ve 2013-2061 sayılı kararı doğrultusunda düzenlenen 1/5000 ölçekli plan paftaları Büyükşehir Belediye Başkanı'na 13.12.2013 tarihinde onanmıştır.

ONAY TARİHİ : 13.12.2013

İş bu tespit zaptı 19.12.2013 tarihinde 1 sayfa 2 nüsha olarak tarafımızca tanzim edilmiştir.

Saban KAPLAN  
Planlama Müdürü

#### TANZİM EDENLER:

Pl : Mahire UZUN  
Şf. : Zehra İPEK  
Md.Yrd. : Halil BAŞOL

**EK A7: Proje Alanı Yıllara Göre Sokak Rayiç Bedelleri (TL/m<sup>2</sup> )**

<b>ÖRNEKTEPE MAHALLESİ</b>			
CADDE/SOKAK	AÇIKLAMASI	YILI	RAYİÇ BEDELİ (TL)
407493	AÇELYA SOKAĞI	1998	2,00
407493	AÇELYA SOKAĞI	1999	2,00
407493	AÇELYA SOKAĞI	2000	2,00
407493	AÇELYA SOKAĞI	2001	2,00
407493	AÇELYA SOKAĞI	2002	10,00
407493	AÇELYA SOKAĞI	2003	12,95
407493	AÇELYA SOKAĞI	2004	14,80
407493	AÇELYA SOKAĞI	2005	15,63
407493	AÇELYA SOKAĞI	2006	35,00
407493	AÇELYA SOKAĞI	2007	36,37
407493	AÇELYA SOKAĞI	2008	37,68
407493	AÇELYA SOKAĞI	2009	39,94
407493	AÇELYA SOKAĞI	2010	850,00
407493	AÇELYA SOKAĞI	2011	882,73
407403	AÇELYA SOKAĞI	2012	973,30
407403	AÇELYA SOKAĞI	2013	1,049,22
407403	AÇELYA SOKAĞI	2014	1,050,00
407700	ALİ EKBER ÇİÇEK SOKAĞI	1998	3,00
407700	ALİ EKBER ÇİÇEK SOKAĞI	1999	3,00
407700	ALİ EKBER ÇİÇEK SOKAĞI	2000	3,00
407700	ALİ EKBER ÇİÇEK SOKAĞI	2001	3,00
407700	ALİ EKBER ÇİÇEK SOKAĞI	2002	20,00
407700	ALİ EKBER ÇİÇEK SOKAĞI	2003	25,90
407700	ALİ EKBER ÇİÇEK SOKAĞI	2004	29,59
407700	ALİ EKBER ÇİÇEK SOKAĞI	2005	31,25
407700	ALİ EKBER ÇİÇEK SOKAĞI	2006	50,00
407700	ALİ EKBER ÇİÇEK SOKAĞI	2007	51,95
407700	ALİ EKBER ÇİÇEK SOKAĞI	2008	53,82
407700	ALİ EKBER ÇİÇEK SOKAĞI	2009	57,05
407700	ALİ EKBER ÇİÇEK SOKAĞI	2010	1,020.00
407700	ALİ EKBER ÇİÇEK SOKAĞI	2011	1,059.27
407700	ALİ EKBER ÇİÇEK SOKAĞI	2012	1,167.96
407700	ALİ EKBER ÇİÇEK SOKAĞI	2013	1,259.06
407700	ALİ EKBER ÇİÇEK SOKAĞI	2014	1,260.00
366899	AYDINCIK SOKAĞI	1998	3,00
366899	AYDINCIK SOKAĞI	1999	3,00

366899	AYDINCIK SOKAĞI	2000	3,00
366899	AYDINCIK SOKAĞI	2001	3,00
366899	AYDINCIK SOKAĞI	2002	20,00
366899	AYDINCIK SOKAĞI	2003	25,90
366899	AYDINCIK SOKAĞI	2004	29,59
366899	AYDINCIK SOKAĞI	2005	31,25
366899	AYDINCIK SOKAĞI	2006	45,00
366899	AYDINCIK SOKAĞI	2007	46,76
366899	AYDINCIK SOKAĞI	2008	48,44
366899	AYDINCIK SOKAĞI	2009	51,35
366899	AYDINCIK SOKAĞI	2010	1,020.00
366899	AYDINCIK SOKAĞI	2011	1,059.27
366899	AYDINCIK SOKAĞI	2012	1,167.96
366899	AYDINCIK SOKAĞI	2013	1,259.06
366899	AYDINCIK SOKAĞI	2014	1,260.00
407496	BAL SOKAĞI	1998	4,00
407496	BAL SOKAĞI	1999	4,00
407496	BAL SOKAĞI	2000	4,00
407496	BAL SOKAĞI	2001	4,00
407496	BAL SOKAĞI	2002	20,00
407496	BAL SOKAĞI	2003	25,90
407496	BAL SOKAĞI	2004	29,59
407496	BAL SOKAĞI	2005	31,25
407496	BAL SOKAĞI	2006	45,00
407496	BAL SOKAĞI	2007	46,76
407496	BAL SOKAĞI	2008	48,44
407496	BAL SOKAĞI	2009	51,35
407496	BAL SOKAĞI	2010	1,020.00
407496	BAL SOKAĞI	2011	1,059.27
407496	BAL SOKAĞI	2012	1,167.96
407496	BAL SOKAĞI	2013	1,259.06
407496	BAL SOKAĞI	2014	1,260.00
407487	BAŞ SOKAĞI	1998	3,00
407487	BAŞ SOKAĞI	1999	3,00
407487	BAŞ SOKAĞI	2000	3,00
407487	BAŞ SOKAĞI	2001	3,00
407487	BAŞ SOKAĞI	2002	20,00
407487	BAŞ SOKAĞI	2003	25,90
407487	BAŞ SOKAĞI	2004	29,59
407487	BAŞ SOKAĞI	2005	31,25
407487	BAŞ SOKAĞI	2006	45,00
407487	BAŞ SOKAĞI	2007	46,76
407487	BAŞ SOKAĞI	2008	48,44

407487	BAŞ SOKAĞI	2009	51,35
407487	BAŞ SOKAĞI	2010	1,020.00
407487	BAŞ SOKAĞI	2011	1,059.27
407487	BAŞ SOKAĞI	2012	1,167.96
407487	BAŞ SOKAĞI	2013	1,259.06
407487	BAŞ SOKAĞI	2014	1,260.00
407694	BEŞPARMAK SOKAĞI	1998	3,00
407694	BEŞPARMAK SOKAĞI	1999	3,00
407694	BEŞPARMAK SOKAĞI	2000	3,00
407694	BEŞPARMAK SOKAĞI	2001	3,00
407694	BEŞPARMAK SOKAĞI	2002	10,00
407694	BEŞPARMAK SOKAĞI	2003	12,95
407694	BEŞPARMAK SOKAĞI	2004	14,80
407694	BEŞPARMAK SOKAĞI	2005	15,63
407694	BEŞPARMAK SOKAĞI	2006	30,00
407694	BEŞPARMAK SOKAĞI	2007	31,17
407694	BEŞPARMAK SOKAĞI	2008	32,29
407694	BEŞPARMAK SOKAĞI	2009	34,23
407694	BEŞPARMAK SOKAĞI	2010	850,00
407694	BEŞPARMAK SOKAĞI	2011	882,73
407694	BEŞPARMAK SOKAĞI	2012	973,30
407694	BEŞPARMAK SOKAĞI	2013	1,049.22
407694	BEŞPARMAK SOKAĞI	2014	1,050.00
407495	BİNALİ SOKAĞI	1998	4,00
407495	BİNALİ SOKAĞI	1999	4,00
407495	BİNALİ SOKAĞI	2000	4,00
407495	BİNALİ SOKAĞI	2001	4,00
407495	BİNALİ SOKAĞI	2002	20,00
407495	BİNALİ SOKAĞI	2003	25,90
407495	BİNALİ SOKAĞI	2004	29,59
407495	BİNALİ SOKAĞI	2005	31,25
407495	BİNALİ SOKAĞI	2006	45,00
407495	BİNALİ SOKAĞI	2007	46,76
407495	BİNALİ SOKAĞI	2008	48,44
407495	BİNALİ SOKAĞI	2009	51,35
407495	BİNALİ SOKAĞI	2010	1,020.00
407495	BİNALİ SOKAĞI	2011	1,059.27
407495	BİNALİ SOKAĞI	2012	1,167.96
407495	BİNALİ SOKAĞI	2013	1,259.06
407495	BİNALİ SOKAĞI	2014	1,260.00
366818	CEYLAN ARALIĞI	1998	2,00
366818	CEYLAN ARALIĞI	1999	2,00
366818	CEYLAN ARALIĞI	2000	2,00



366818	CEYLAN ARALIĞI	2001	2,00
366818	CEYLAN ARALIĞI	2002	10,00
366818	CEYLAN ARALIĞI	2003	12,95
366818	CEYLAN ARALIĞI	2004	14,80
366818	CEYLAN ARALIĞI	2005	15,63
366818	CEYLAN ARALIĞI	2006	30,00
366818	CEYLAN ARALIĞI	2007	31,17
366818	CEYLAN ARALIĞI	2008	32,29
366818	CEYLAN ARALIĞI	2009	34,23
366818	CEYLAN ARALIĞI	2010	850,00
366818	CEYLAN ARALIĞI	2011	882,73
366818	CEYLAN ARALIĞI	2012	973,30
366818	CEYLAN ARALIĞI	2013	1,049,22
366818	CEYLAN ARALIĞI	2014	1,050,00
39845	CEYLAN SOKAĞI	1998	2,00
39845	CEYLAN SOKAĞI	1999	2,00
39845	CEYLAN SOKAĞI	2000	2,00
39845	CEYLAN SOKAĞI	2001	2,00
39845	CEYLAN SOKAĞI	2002	10,00
39845	CEYLAN SOKAĞI	2003	12,95
39845	CEYLAN SOKAĞI	2004	14,80
39845	CEYLAN SOKAĞI	2005	15,63
39845	CEYLAN SOKAĞI	2006	30,00
39845	CEYLAN SOKAĞI	2007	31,17
39845	CEYLAN SOKAĞI	2008	32,29
39845	CEYLAN SOKAĞI	2009	34,23
39845	CEYLAN SOKAĞI	2010	850,00
39845	CEYLAN SOKAĞI	2011	882,73
39845	CEYLAN SOKAĞI	2012	973,30
39845	CEYLAN SOKAĞI	2013	1,049,22
39845	CEYLAN SOKAĞI	2014	1,050,00
39857	ÇAMLIK ALTI SOKAĞI	1998	3,00
39857	ÇAMLIK ALTI SOKAĞI	1999	3,00
39857	ÇAMLIK ALTI SOKAĞI	2000	3,00
39857	ÇAMLIK ALTI SOKAĞI	2001	3,00
39857	ÇAMLIK ALTI SOKAĞI	2002	20,00
39857	ÇAMLIK ALTI SOKAĞI	2003	25,90
39857	ÇAMLIK ALTI SOKAĞI	2004	29,59
39857	ÇAMLIK ALTI SOKAĞI	2005	31,25
39857	ÇAMLIK ALTI SOKAĞI	2006	45,00
39857	ÇAMLIK ALTI SOKAĞI	2007	46,76
39857	ÇAMLIK ALTI SOKAĞI	2008	48,44
39857	ÇAMLIK ALTI SOKAĞI	2009	51,35

39857	ÇAMLIK ALTI SOKAĞI	2010	1,020.00
39857	ÇAMLIK ALTI SOKAĞI	2011	1,059.27
39857	ÇAMLIK ALTI SOKAĞI	2012	1,167.96
39857	ÇAMLIK ALTI SOKAĞI	2013	1,259.06
39857	ÇAMLIK ALTI SOKAĞI	2014	1,260.00
39855	ÇAMLIK SOKAĞI	1998	3,00
39855	ÇAMLIK SOKAĞI	1999	3,00
39855	ÇAMLIK SOKAĞI	2000	3,00
39855	ÇAMLIK SOKAĞI	2001	3,00
39855	ÇAMLIK SOKAĞI	2002	10,00
39855	ÇAMLIK SOKAĞI	2003	12,95
39855	ÇAMLIK SOKAĞI	2004	14,80
39855	ÇAMLIK SOKAĞI	2005	15,63
39855	ÇAMLIK SOKAĞI	2006	30,00
39855	ÇAMLIK SOKAĞI	2007	31,17
39855	ÇAMLIK SOKAĞI	2008	32,29
39855	ÇAMLIK SOKAĞI	2009	34,23
39855	ÇAMLIK SOKAĞI	2010	850,00
39855	ÇAMLIK SOKAĞI	2011	882,73
39855	ÇAMLIK SOKAĞI	2012	973,30
39855	ÇAMLIK SOKAĞI	2013	1,049.22
39855	ÇAMLIK SOKAĞI	2014	1,050.00
39837	DERE İÇİ SOKAĞI	1998	2,00
39837	DERE İÇİ SOKAĞI	1999	2,00
39837	DERE İÇİ SOKAĞI	2000	2,00
39837	DERE İÇİ SOKAĞI	2001	2,00
39837	DERE İÇİ SOKAĞI	2002	10,00
39837	DERE İÇİ SOKAĞI	2003	12,95
39837	DERE İÇİ SOKAĞI	2004	14,80
39837	DERE İÇİ SOKAĞI	2005	15,63
39837	DERE İÇİ SOKAĞI	2006	30,00
39837	DERE İÇİ SOKAĞI	2007	31,17
39837	DERE İÇİ SOKAĞI	2008	32,29
39837	DERE İÇİ SOKAĞI	2009	34,23
39837	DERE İÇİ SOKAĞI	2010	850,00
39837	DERE İÇİ SOKAĞI	2011	882,73
39837	DERE İÇİ SOKAĞI	2012	973,30
39837	DERE İÇİ SOKAĞI	2013	1,049.22
39837	DERE İÇİ SOKAĞI	2014	1,050.00
39834	DERKA ARALIĞI	1998	2,00
39834	DERKA ARALIĞI	1999	2,00
39834	DERKA ARALIĞI	2000	2,00
39834	DERKA ARALIĞI	2001	2,00

39834	DERKA ARALIĞI	2002	10,00
39834	DERKA ARALIĞI	2003	12,95
39834	DERKA ARALIĞI	2004	14,80
39834	DERKA ARALIĞI	2005	15,63
39834	DERKA ARALIĞI	2006	35,00
39834	DERKA ARALIĞI	2007	36,37
39834	DERKA ARALIĞI	2008	37,68
39834	DERKA ARALIĞI	2009	39,94
39834	DERKA ARALIĞI	2010	850,00
39834	DERKA ARALIĞI	2011	882,73
39834	DERKA ARALIĞI	2012	973,30
39834	DERKA ARALIĞI	2013	1,049.22
39834	DERKA ARALIĞI	2014	1,050.00
39835	DERKASOKAĞI	1998	2,00
39835	DERKA SOKAĞI	1999	2,00
39835	DERKA SOKAĞI	2000	2,00
39835	DERKA SOKAĞI	2001	2,00
39835	DERKA SOKAĞI	2002	2,00
39835	DERKA SOKAĞI	2003	25,90
39835	DERKA SOKAĞI	2004	29,59
39835	DERKA SOKAĞI	2005	31,25
39835	DERKA SOKAĞI	2006	45,00
39835	DERKA SOKAĞI	2007	46,76
39835	DERKA SOKAĞI	2008	48,44
39835	DERKA SOKAĞI	2009	51,35
39835	DERKA SOKAĞI	2010	1,020.00
39835	DERKA SOKAĞI	2011	1,059.27
39835	DERKA SOKAĞI	2012	1,167.96
39835	DERKA SOKAĞI	2013	1,259.06
39835	DERKA SOKAĞI	2014	1,260.00
50727	ETİBANK CADDESİ	1998	6,00
50727	ETİBANK CADDESİ	1999	6,00
50727	ETİBANK CADDESİ	2000	6,00
50727	ETİBANK CADDESİ	2001	6,00
50727	ETİBANK CADDESİ	2002	30,00
50727	ETİBANK CADDESİ	2003	38,85
50727	ETİBANK CADDESİ	2004	44,39
50727	ETİBANK CADDESİ	2005	46,88
50727	ETİBANK CADDESİ	2006	75,00
50727	ETİBANK CADDESİ	2007	77,93
50727	ETİBANK CADDESİ	2008	80,74
50727	ETİBANK CADDESİ	2009	85,58
50727	ETİBANK CADDESİ	2010	1,700.00

50727	ETİBANK CADDESİ	2011	1,765.45
50727	ETİBANK CADDESİ	2012	1,946.59
50727	ETİBANK CADDESİ	2013	2,098.42
50727	ETİBANK CADDESİ	2014	2,100.00
97594	E_5 KARAYOLU	2010	3,400.00
97594	E_5 KARAYOLU	2011	3,530.90
97594	E_5 KARAYOLU	2012	3,893.18
97594	E_5 KARAYOLU	2013	4,196.85
97594	E_5 KARAYOLU	2014	4,200.00
39877	FATİH SOKAĞI	1998	3,00
39877	FATİH SOKAĞI	1999	3,00
39877	FATİH SOKAĞI	2000	3,00
39877	FATİH SOKAĞI	2001	3,00
39877	FATİH SOKAĞI	2002	20,00
39877	FATİH SOKAĞI	2003	25,90
39877	FATİH SOKAĞI	2004	29,59
39877	FATİH SOKAĞI	2005	31,25
39877	FATİH SOKAĞI	2006	45,00
39877	FATİH SOKAĞI	2007	46,76
39877	FATİH SOKAĞI	2008	48,44
39877	FATİH SOKAĞI	2009	51,35
39877	FATİH SOKAĞI	2010	1,020.00
39877	FATİH SOKAĞI	2011	1,059.27
39877	FATİH SOKAĞI	2012	1,167.96
39877	FATİH SOKAĞI	2013	1,259.06
39877	FATİH SOKAĞI	2014	1,260.00
407632	GENÇ SOKAĞI	1998	4,00
407632	GENÇ SOKAĞI	1999	4,00
407632	GENÇ SOKAĞI	2000	4,00
407632	GENÇ SOKAĞI	2001	4,00
407632	GENÇ SOKAĞI	2002	20,00
407632	GENÇ SOKAĞI	2003	25,90
407632	GENÇ SOKAĞI	2004	29,59
407632	GENÇ SOKAĞI	2005	31,25
407632	GENÇ SOKAĞI	2006	45,00
407632	GENÇ SOKAĞI	2007	46,76
407632	GENÇ SOKAĞI	2008	48,44
407632	GENÇ SOKAĞI	2009	51,35
407632	GENÇ SOKAĞI	2010	1,020.00
407632	GENÇ SOKAĞI	2011	1,059.27
407632	GENÇ SOKAĞI	2012	1,167.96
407632	GENÇ SOKAĞI	2013	1,259.06
407632	GENÇ SOKAĞI	2014	1,260.00

407490	GÖKSU SOKAĞI	1998	4,00
407490	GÖKSU SOKAĞI	1999	4,00
407490	GÖKSU SOKAĞI	2000	4,00
407490	GÖKSU SOKAĞI	2001	4,00
407490	GÖKSU SOKAĞI	2002	20,00
407490	GÖKSU SOKAĞI	2003	25,90
407490	GÖKSU SOKAĞI	2004	29,59
407490	GÖKSU SOKAĞI	2005	31,25
407490	GÖKSU SOKAĞI	2006	50,00
407490	GÖKSU SOKAĞI	2007	51,95
407490	GÖKSU SOKAĞI	2008	53,82
407490	GÖKSU SOKAĞI	2009	57,05
407490	GÖKSU SOKAĞI	2010	1,020.00
407490	GÖKSU SOKAĞI	2011	1,059.27
407490	GÖKSU SOKAĞI	2012	1,167.96
407490	GÖKSU SOKAĞI	2013	1,259.06
407490	GÖKSU SOKAĞI	2014	1,260.00
35670	GÜL SOKAĞI	1998	2,00
35670	GÜL SOKAĞI	1999	2,00
35670	GÜL SOKAĞI	2000	2,00
35670	GÜL SOKAĞI	2001	2,00
35670	GÜL SOKAĞI	2002	10,00
35670	GÜL SOKAĞI	2003	12,95
35670	GÜL SOKAĞI	2004	14,80
35670	GÜL SOKAĞI	2005	15,63
35670	GÜL SOKAĞI	2006	30,00
35670	GÜL SOKAĞI	2007	31,17
35670	GÜL SOKAĞI	2008	32,29
35670	GÜL SOKAĞI	2009	34,23
35670	GÜL SOKAĞI	2010	850,00
35670	GÜL SOKAĞI	2011	882,73
35670	GÜL SOKAĞI	2012	973,30
35670	GÜL SOKAĞI	2013	1,049.22
35670	GÜL SOKAĞI	2014	1,050.00
407696	GÜVERCİN SOKAĞI	1998	3,00
407696	GÜVERCİN SOKAĞI	1999	3,00
407696	GÜVERCİN SOKAĞI	2000	3,00
407696	GÜVERCİN SOKAĞI	2001	3,00
407696	GÜVERCİN SOKAĞI	2002	10,00
407696	GÜVERCİN SOKAĞI	2003	12,95
407696	GÜVERCİN SOKAĞI	2004	14,80
407696	GÜVERCİN SOKAĞI	2005	15,63
407696	GÜVERCİN SOKAĞI	2006	30,00

407696	GÜVERCİN SOKAĞI	2007	31,17
407696	GÜVERCİN SOKAĞI	2008	32,29
407696	GÜVERCİN SOKAĞI	2009	34,23
407696	GÜVERCİN SOKAĞI	2010	850,00
407696	GÜVERCİN SOKAĞI	2011	882,73
407696	GÜVERCİN SOKAĞI	2012	973,30
407696	GÜVERCİN SOKAĞI	2013	1,049.22
407696	GÜVERCİN SOKAĞI	2014	1,050.00
39769	HALICIOĞLU OKMEYDANI CADDESİ	2010	3,400.00
39769	HALICIOĞLU OKMEYDANI CADDESİ	2011	3,530.90
39769	HALICIOĞLU OKMEYDANI CADDESİ	2012	3,893.18
39769	HALICIOĞLU OKMEYDANI CADDESİ	2013	4,196.85
39769	HALICIOĞLU OKMEYDANI CADDESİ	2014	4,200.00
36893	HALICIOĞLU YAN YOL CADDESİ	1998	16,00
36893	HALICIOĞLU YAN YOL CADDESİ	1999	16,00
36893	HALICIOĞLU YAN YOL CADDESİ	2000	16,00
36893	HALICIOĞLU YAN YOL CADDESİ	2001	16,00
36893	HALICIOĞLU YAN YOL CADDESİ	2002	80,00
36893	HALICIOĞLU YAN YOL CADDESİ	2003	103,60
36893	HALICIOĞLU YAN YOL CADDESİ	2004	118,36
36893	HALICIOĞLU YAN YOL CADDESİ	2005	124,99
39878	HALIÇ SOKAĞI	1998	3,00
39878	HALIÇ SOKAĞI	1999	3,00
39878	HALIÇ SOKAĞI	2000	3,00
39878	HALIÇ SOKAĞI	2001	3,00
39878	HALIÇ SOKAĞI	2002	20,00
39878	HALIÇ SOKAĞI	2003	25,90
39878	HALIÇ SOKAĞI	2004	29,59
39878	HALIÇ SOKAĞI	2005	31,25
39878	HALIÇ SOKAĞI	2006	45,00
39878	HALIÇ SOKAĞI	2007	46,76
39878	HALIÇ SOKAĞI	2008	48,44
39878	HALIÇ SOKAĞI	2009	51,35
39878	HALIÇ SOKAĞI	2010	1,020.00
39878	HALIÇ SOKAĞI	2011	1,059.27
39878	HALIÇ SOKAĞI	2012	1,167.96
39878	HALIÇ SOKAĞI	2013	1,259.06
39878	HALIÇ SOKAĞI	2014	1,260.00
39761	İMRAHOR CADDESİ	1998	15,00
39761	İMRAHOR CADDESİ	1999	15,00
39761	İMRAHOR CADDESİ	2000	15,00
39761	İMRAHOR CADDESİ	2001	15,00
39761	İMRAHOR CADDESİ	2002	100,00

39761	İMRAHOR CADDESİ	2003	129,50
39761	İMRAHOR CADDESİ	2004	147,95
39761	İMRAHOR CADDESİ	2005	156,24
36761	İMRAHOR CADDESİ	2006	260,00
36761	İMRAHOR CADDESİ	2007	270,14
36761	İMRAHOR CADDESİ	2008	279,87
36761	İMRAHOR CADDESİ	2009	296,66
36761	İMRAHOR CADDESİ	2010	3,400.00
36761	İMRAHOR CADDESİ	2011	3,530.90
36761	İMRAHOR CADDESİ	2012	3,893.18
36761	İMRAHOR CADDESİ	2013	4,196.85
36761	İMRAHOR CADDESİ	2014	4,200.00
39838	KANARYA SOKAĞI	1998	2,00
39838	KANARYA SOKAĞI	1999	2,00
39838	KANARYA SOKAĞI	2000	2,00
39838	KANARYA SOKAĞI	2001	2,00
39838	KANARYA SOKAĞI	2002	10,00
39838	KANARYA SOKAĞI	2003	12,95
39838	KANARYA SOKAĞI	2004	14,80
39838	KANARYA SOKAĞI	2005	15,63
39838	KANARYA SOKAĞI	2006	35,00
39838	KANARYA SOKAĞI	2007	36,37
39838	KANARYA SOKAĞI	2008	37,68
39838	KANARYA SOKAĞI	2009	39,94
39838	KANARYA SOKAĞI	2010	850,00
39838	KANARYA SOKAĞI	2011	882,73
39838	KANARYA SOKAĞI	2012	973,30
39838	KANARYA SOKAĞI	2013	1,049.22
39838	KANARYA SOKAĞI	2014	1,050.00
52286	KAZIM KARABEKİR CADDESİ	2010	3,400.00
52286	KAZIM KARABEKİR CADDESİ	2011	3,530.90
52286	KAZIM KARABEKİR CADDESİ	2012	3,893.18
52286	KAZIM KARABEKİR CADDESİ	2013	4,196.85
52286	KAZIM KARABEKİR CADDESİ	2014	4,200.00
39889	KERVANSARAY ÇIKMAZI	1998	3,00
39889	KERVANSARAY ÇIKMAZI	1999	3,00
39889	KERVANSARAY ÇIKMAZI	2000	3,00
39889	KERVANSARAY ÇIKMAZI	2001	3,00
39889	KERVANSARAY ÇIKMAZI	2002	20,00
39889	KERVANSARAY ÇIKMAZI	2003	25,90
39889	KERVANSARAY ÇIKMAZI	2004	29,59
39889	KERVANSARAY ÇIKMAZI	2005	31,25
39889	KERVANSARAY ÇIKMAZI	2006	45,00

39889	KERVANSARAY ÇIKMAZI	2007	46,76
39889	KERVANSARAY ÇIKMAZI	2008	51,35
39889	KERVANSARAY ÇIKMAZI	2009	1,020.00
39889	KERVANSARAY ÇIKMAZI	2010	1,020.00
39889	KERVANSARAY ÇIKMAZI	2011	1,059.27
39889	KERVANSARAY ÇIKMAZI	2012	1,167.96
39889	KERVANSARAY ÇIKMAZI	2013	1,259.06
39889	KERVANSARAY ÇIKMAZI	2014	1,260.00
39879	KERVANSARAY SOKAĞI	1998	3,00
39879	KERVANSARAY SOKAĞI	1999	3,00
39879	KERVANSARAY SOKAĞI	2000	3,00
39879	KERVANSARAY SOKAĞI	2001	3,00
39879	KERVANSARAY SOKAĞI	2002	20,00
39879	KERVANSARAY SOKAĞI	2003	25,90
39879	KERVANSARAY SOKAĞI	2004	29,59
39879	KERVANSARAY SOKAĞI	2005	31,25
39879	KERVANSARAY SOKAĞI	2006	45,00
39879	KERVANSARAY SOKAĞI	2007	46,76
39879	KERVANSARAY SOKAĞI	2008	48,44
39879	KERVANSARAY SOKAĞI	2009	51,35
39879	KERVANSARAY SOKAĞI	2010	1,020.00
39879	KERVANSARAY SOKAĞI	2011	1,059.27
39879	KERVANSARAY SOKAĞI	2012	1,167.96
39879	KERVANSARAY SOKAĞI	2013	1,259.06
39879	KERVANSARAY SOKAĞI	2014	1,260.00
407678	KOCA ÇINAR SOKAĞI	1998	4,00
407678	KOCA ÇINAR SOKAĞI	1999	4,00
407678	KOCA ÇINAR SOKAĞI	2000	4,00
407678	KOCA ÇINAR SOKAĞI	2001	4,00
407678	KOCA ÇINAR SOKAĞI	2002	20,00
407678	KOCA ÇINAR SOKAĞI	2003	25,90
407678	KOCA ÇINAR SOKAĞI	2004	29,59
407678	KOCA ÇINAR SOKAĞI	2005	31,25
407678	KOCA ÇINAR SOKAĞI	2006	50,00
407678	KOCA ÇINAR SOKAĞI	2007	51,95
407678	KOCA ÇINAR SOKAĞI	2008	53,82
407678	KOCA ÇINAR SOKAĞI	2009	57,05
407678	KOCA ÇINAR SOKAĞI	2010	1,020.00
407678	KOCA ÇINAR SOKAĞI	2011	1,059.27
407678	KOCA ÇINAR SOKAĞI	2012	1,167.96
407678	KOCA ÇINAR SOKAĞI	2013	1,259.06
407678	KOCA ÇINAR SOKAĞI	2014	1,260.00
407492	LALE SOKAĞI	1998	4,00



407492	LALE SOKAĞI	1999	4,00
407492	LALE SOKAĞI	2000	4,00
407492	LALE SOKAĞI	2001	4,00
407492	LALE SOKAĞI	2002	20,00
407492	LALE SOKAĞI	2003	25,90
407492	LALE SOKAĞI	2004	29,59
407492	LALE SOKAĞI	2005	31,25
407492	LALE SOKAĞI	2006	45,00
407492	LALE SOKAĞI	2007	46,76
407492	LALE SOKAĞI	2008	48,44
407492	LALE SOKAĞI	2009	51,35
407492	LALE SOKAĞI	2010	1,020.00
407492	LALE SOKAĞI	2011	1,059.27
407492	LALE SOKAĞI	2012	1,167.96
407492	LALE SOKAĞI	2013	1,259.06
407492	LALE SOKAĞI	2014	1,260.00
407501	MANOLYA SOKAĞI	1998	4,00
407501	MANOLYA SOKAĞI	1999	4,00
407501	MANOLYA SOKAĞI	2000	4,00
407501	MANOLYA SOKAĞI	2001	4,00
407501	MANOLYA SOKAĞI	2002	20,00
407501	MANOLYA SOKAĞI	2003	25,90
407501	MANOLYA SOKAĞI	2004	29,59
407501	MANOLYA SOKAĞI	2005	31,25
407501	MANOLYA SOKAĞI	2006	45,00
407501	MANOLYA SOKAĞI	2007	46,76
407501	MANOLYA SOKAĞI	2008	48,44
407501	MANOLYA SOKAĞI	2009	51,35
407501	MANOLYA SOKAĞI	2010	1,020.00
407501	MANOLYA SOKAĞI	2011	1,059.27
407501	MANOLYA SOKAĞI	2012	1,167.96
407501	MANOLYA SOKAĞI	2013	1,259.06
407501	MANOLYA SOKAĞI	2014	1,260.00
407693	MANSUR SOKAĞI	1998	3,00
407693	MANSUR SOKAĞI	1999	3,00
407693	MANSUR SOKAĞI	2000	3,00
407693	MANSUR SOKAĞI	2001	3,00
407693	MANSUR SOKAĞI	2002	10,00
407693	MANSUR SOKAĞI	2003	12,95
407693	MANSUR SOKAĞI	2004	14,80
407693	MANSUR SOKAĞI	2005	15,63
407693	MANSUR SOKAĞI	2006	30,00
407693	MANSUR SOKAĞI	2007	31,17

407693	MANSUR SOKAĞI	2008	32,29
407693	MANSUR SOKAĞI	2009	34,23
407693	MANSUR SOKAĞI	2010	850,00
407693	MANSUR SOKAĞI	2011	882,73
407693	MANSUR SOKAĞI	2012	973,30
407693	MANSUR SOKAĞI	2013	1,049.22
407693	MANSUR SOKAĞI	2014	1,050.00
39836	MEHTAP SOKAĞI	1998	2,00
39836	MEHTAP SOKAĞI	1999	2,00
39836	MEHTAP SOKAĞI	2000	2,00
39836	MEHTAP SOKAĞI	2001	2,00
39836	MEHTAP SOKAĞI	2002	10,00
39836	MEHTAP SOKAĞI	2003	12,95
39836	MEHTAP SOKAĞI	2004	14,80
39836	MEHTAP SOKAĞI	2005	15,63
39836	MEHTAP SOKAĞI	2006	30,00
39836	MEHTAP SOKAĞI	2007	31,17
39836	MEHTAP SOKAĞI	2008	32,29
39836	MEHTAP SOKAĞI	2009	34,23
39836	MEHTAP SOKAĞI	2010	850,00
39836	MEHTAP SOKAĞI	2011	882,73
39836	MEHTAP SOKAĞI	2012	973,30
39836	MEHTAP SOKAĞI	2013	1,049.22
39836	MEHTAP SOKAĞI	2014	1,050.00
407230	MENEKŞE SOKAĞI	1998	3,00
407230	MENEKŞE SOKAĞI	1999	3,00
407230	MENEKŞE SOKAĞI	2000	3,00
407230	MENEKŞE SOKAĞI	2001	3,00
407230	MENEKŞE SOKAĞI	2002	20,00
407230	MENEKŞE SOKAĞI	2003	25,90
407230	MENEKŞE SOKAĞI	2004	29,59
407230	MENEKŞE SOKAĞI	2005	31,25
407230	MENEKŞE SOKAĞI	2006	45,00
407230	MENEKŞE SOKAĞI	2007	46,76
407230	MENEKŞE SOKAĞI	2008	48,44
407230	MENEKŞE SOKAĞI	2009	51,35
407230	MENEKŞE SOKAĞI	2010	1,020.00
407230	MENEKŞE SOKAĞI	2011	1,059.27
407230	MENEKŞE SOKAĞI	2012	1,167.96
407230	MENEKŞE SOKAĞI	2013	1,259.06
407230	MENEKŞE SOKAĞI	2014	1,260.00
39842	MERCAN SOKAĞI	1998	3,00
39842	MERCAN SOKAĞI	1999	3,00

39842	MERCAN SOKAĞI	2000	3,00
39842	MERCAN SOKAĞI	2001	3,00
39842	MERCAN SOKAĞI	2002	10,00
39842	MERCAN SOKAĞI	2003	12,95
39842	MERCAN SOKAĞI	2004	14,80
39842	MERCAN SOKAĞI	2005	15,63
39842	MERCAN SOKAĞI	2006	30,00
39842	MERCAN SOKAĞI	2007	31,17
39842	MERCAN SOKAĞI	2008	32,29
39842	MERCAN SOKAĞI	2009	34,23
39842	MERCAN SOKAĞI	2010	850,00
39842	MERCAN SOKAĞI	2011	882,73
39842	MERCAN SOKAĞI	2012	973,30
39842	MERCAN SOKAĞI	2013	1,049.22
39842	MERCAN SOKAĞI	2014	1,050.00
39868	MEVLANA SOKAĞI	1998	3,00
39868	MEVLANA SOKAĞI	1999	3,00
39868	MEVLANA SOKAĞI	2000	3,00
39868	MEVLANA SOKAĞI	2001	3,00
39868	MEVLANA SOKAĞI	2002	20,00
39868	MEVLANA SOKAĞI	2003	25,90
39868	MEVLANA SOKAĞI	2004	29,59
39868	MEVLANA SOKAĞI	2005	31,25
39868	MEVLANA SOKAĞI	2006	45,00
39868	MEVLANA SOKAĞI	2007	46,76
39868	MEVLANA SOKAĞI	2008	48,44
39868	MEVLANA SOKAĞI	2009	51,35
39868	MEVLANA SOKAĞI	2010	1,020.00
39868	MEVLANA SOKAĞI	2011	1,059.27
39868	MEVLANA SOKAĞI	2012	1,167.96
39868	MEVLANA SOKAĞI	2013	1,259.06
39868	MEVLANA SOKAĞI	2014	1,260.00
39853	MİMAR SİNAN CADDESİ	1998	4,00
39853	MİMAR SİNAN CADDESİ	1999	4,00
39853	MİMAR SİNAN CADDESİ	2000	4,00
39853	MİMAR SİNAN CADDESİ	2001	4,00
39853	MİMAR SİNAN CADDESİ	2002	20,00
39853	MİMAR SİNAN CADDESİ	2003	25,90
39853	MİMAR SİNAN CADDESİ	2004	29,59
39853	MİMAR SİNAN CADDESİ	2005	31,25
39853	MİMAR SİNAN CADDESİ	2006	50,00
39853	MİMAR SİNAN CADDESİ	2007	51,95
39853	MİMAR SİNAN CADDESİ	2008	53,82

39853	MİMAR SİNAN CADDESİ	2009	57,05
39853	MİMAR SİNAN CADDESİ	2010	1,020.00
39853	MİMAR SİNAN CADDESİ	2011	1,059.27
39853	MİMAR SİNAN CADDESİ	2012	1,167.96
39853	MİMAR SİNAN CADDESİ	2013	1,259.06
39853	MİMAR SİNAN CADDESİ	2014	1,260.00
407489	OK SOKAĞI	1998	3,00
407489	OK SOKAĞI	1999	3,00
407489	OK SOKAĞI	2000	3,00
407489	OK SOKAĞI	2001	3,00
407489	OK SOKAĞI	2002	20,00
407489	OK SOKAĞI	2003	25,90
407489	OK SOKAĞI	2004	29,59
407489	OK SOKAĞI	2005	31,25
407489	OK SOKAĞI	2006	45,00
407489	OK SOKAĞI	2007	46,76
407489	OK SOKAĞI	2008	48,44
407489	OK SOKAĞI	2009	51,35
407489	OK SOKAĞI	2010	1,020.00
407489	OK SOKAĞI	2011	1,059.27
407489	OK SOKAĞI	2012	1,167.96
407489	OK SOKAĞI	2013	1,259.06
407489	OK SOKAĞI	2014	1,260.00
407467	ONUR SOKAĞI	1998	3,00
407467	ONUR SOKAĞI	1999	3,00
407467	ONUR SOKAĞI	2000	3,00
407467	ONUR SOKAĞI	2001	3,00
407467	ONUR SOKAĞI	2002	20,00
407467	ONUR SOKAĞI	2003	25,90
407467	ONUR SOKAĞI	2004	29,59
407467	ONUR SOKAĞI	2005	31,25
407467	ONUR SOKAĞI	2006	40,00
407467	ONUR SOKAĞI	2007	41,56
407467	ONUR SOKAĞI	2008	43,06
407467	ONUR SOKAĞI	2009	45,64
407467	ONUR SOKAĞI	2010	850,00
407467	ONUR SOKAĞI	2011	882,73
407467	ONUR SOKAĞI	2012	973.30
407467	ONUR SOKAĞI	2013	1,049.22
407467	ONUR SOKAĞI	2014	1,050.00
407512	ORKİDE SOKAĞI	1998	2,00
407512	ORKİDE SOKAĞI	1999	2,00
407512	ORKİDE SOKAĞI	2000	2,00

407512	ORKİDE SOKAĞI	2001	2,00
407512	ORKİDE SOKAĞI	2002	10,00
407512	ORKİDE SOKAĞI	2003	12,95
407512	ORKİDE SOKAĞI	2004	14,80
407512	ORKİDE SOKAĞI	2005	15,63
407512	ORKİDE SOKAĞI	2006	35,00
407512	ORKİDE SOKAĞI	2007	36,37
407512	ORKİDE SOKAĞI	2008	37,68
407512	ORKİDE SOKAĞI	2009	39,94
407512	ORKİDE SOKAĞI	2010	850,00
407512	ORKİDE SOKAĞI	2011	882,73
407512	ORKİDE SOKAĞI	2012	973,30
407512	ORKİDE SOKAĞI	2013	1,049.22
407512	ORKİDE SOKAĞI	2014	1,050.00
39885	ÖRNEK TEPE CADDESİ	1998	6,00
39885	ÖRNEK TEPE CADDESİ	1999	6,00
39885	ÖRNEK TEPE CADDESİ	2000	6,00
39885	ÖRNEK TEPE CADDESİ	2001	6,00
39885	ÖRNEK TEPE CADDESİ	2002	30,00
39885	ÖRNEK TEPE CADDESİ	2003	38,85
39885	ÖRNEK TEPE CADDESİ	2004	44,39
39885	ÖRNEK TEPE CADDESİ	2005	46,88
39885	ÖRNEK TEPE CADDESİ	2006	65,00
39885	ÖRNEK TEPE CADDESİ	2007	67,54
39885	ÖRNEK TEPE CADDESİ	2008	69,97
39885	ÖRNEK TEPE CADDESİ	2009	74,17
39885	ÖRNEK TEPE CADDESİ	2010	1,200.00
39885	ÖRNEK TEPE CADDESİ	2011	1,246.20
39885	ÖRNEK TEPE CADDESİ	2012	1,374.07
39885	ÖRNEK TEPE CADDESİ	2013	1,481.25
39885	ÖRNEK TEPE CADDESİ	2014	1,500.00
407699	PAPATYA SOKAĞI	1998	3,00
407699	PAPATYA SOKAĞI	1999	3,00
407699	PAPATYA SOKAĞI	2000	3,00
407699	PAPATYA SOKAĞI	2001	3,00
407699	PAPATYA SOKAĞI	2002	20,00
407699	PAPATYA SOKAĞI	2003	25,90
407699	PAPATYA SOKAĞI	2004	29,59
407699	PAPATYA SOKAĞI	2005	31,25
407699	PAPATYA SOKAĞI	2006	50,00
407699	PAPATYA SOKAĞI	2007	51,95
407699	PAPATYA SOKAĞI	2008	53,82
407699	PAPATYA SOKAĞI	2009	57,05

407699	PAPATYA SOKAĞI	2010	1,020.00
407699	PAPATYA SOKAĞI	2011	1,059.27
407699	PAPATYA SOKAĞI	2012	1,167.96
407699	PAPATYA SOKAĞI	2013	1,259.06
407699	PAPATYA SOKAĞI	2014	1,260.00
39881	PAŞALI SOKAĞI	1998	3,00
39881	PAŞALI SOKAĞI	1999	3,00
39881	PAŞALI SOKAĞI	2000	3,00
39881	PAŞALI SOKAĞI	2001	3,00
39881	PAŞALI SOKAĞI	2002	20,00
39881	PAŞALI SOKAĞI	2003	25,90
39881	PAŞALI SOKAĞI	2004	29,59
39881	PAŞALI SOKAĞI	2005	31,25
39881	PAŞALI SOKAĞI	2006	45,00
39881	PAŞALI SOKAĞI	2007	46,76
39881	PAŞALI SOKAĞI	2008	48,44
39881	PAŞALI SOKAĞI	2009	51,35
39881	PAŞALI SOKAĞI	2010	1,020.00
39881	PAŞALI SOKAĞI	2011	1,059.27
39881	PAŞALI SOKAĞI	2012	1,167.96
39881	PAŞALI SOKAĞI	2013	1,259.06
39881	PAŞALI SOKAĞI	2014	1,260.00
39866	PAZAR İÇİ ÇIKMAZI	1998	3,00
39866	PAZAR İÇİ ÇIKMAZI	1999	3,00
39866	PAZAR İÇİ ÇIKMAZI	2000	3,00
39866	PAZAR İÇİ ÇIKMAZI	2001	3,00
39866	PAZAR İÇİ ÇIKMAZI	2002	20,00
39866	PAZAR İÇİ ÇIKMAZI	2003	25,90
39866	PAZAR İÇİ ÇIKMAZI	2004	29,59
39866	PAZAR İÇİ ÇIKMAZI	2005	31,25
39866	PAZAR İÇİ ÇIKMAZI	2006	40,00
39866	PAZAR İÇİ ÇIKMAZI	2007	41,56
39866	PAZAR İÇİ ÇIKMAZI	2008	43,06
39866	PAZAR İÇİ ÇIKMAZI	2009	45,64
39866	PAZAR İÇİ ÇIKMAZI	2010	850,00
39866	PAZAR İÇİ ÇIKMAZI	2011	882,73
39866	PAZAR İÇİ ÇIKMAZI	2012	973,30
39866	PAZAR İÇİ ÇIKMAZI	2013	1,049.22
39866	PAZAR İÇİ ÇIKMAZI	2014	1,050.00
39841	PAZARALTI SOKAĞI	1998	3,00
39841	PAZARALTI SOKAĞI	1999	3,00
39841	PAZARALTI SOKAĞI	2000	3,00
39841	PAZARALTI SOKAĞI	2001	3,00

39841	PAZARALTI SOKAĞI	2002	20,00
39841	PAZARALTI SOKAĞI	2003	25,90
39841	PAZARALTI SOKAĞI	2004	29,59
39841	PAZARALTI SOKAĞI	2005	31,25
39841	PAZARALTI SOKAĞI	2006	50,00
39841	PAZARALTI SOKAĞI	2007	51,95
39841	PAZARALTI SOKAĞI	2008	53,82
39841	PAZARALTI SOKAĞI	2009	57,05
39841	PAZARALTI SOKAĞI	2010	1,020.00
39841	PAZARALTI SOKAĞI	2011	1,059.27
39841	PAZARALTI SOKAĞI	2012	1,167.96
39841	PAZARALTI SOKAĞI	2013	1,259.06
39841	PAZARALTI SOKAĞI	2014	1,260.00
39876	PINAR SOKAĞI	1998	2,00
39876	PINAR SOKAĞI	1999	2,00
39876	PINAR SOKAĞI	2000	2,00
39876	PINAR SOKAĞI	2001	2,00
39876	PINAR SOKAĞI	2002	10,00
39876	PINAR SOKAĞI	2003	12,95
39876	PINAR SOKAĞI	2004	14,80
39876	PINAR SOKAĞI	2005	15,63
39876	PINAR SOKAĞI	2006	30,00
39876	PINAR SOKAĞI	2007	31,17
39876	PINAR SOKAĞI	2008	32,29
39876	PINAR SOKAĞI	2009	34,23
39876	PINAR SOKAĞI	2010	850,00
39876	PINAR SOKAĞI	2011	882,73
39876	PINAR SOKAĞI	2012	973,30
39876	PINAR SOKAĞI	2013	1,049.22
39876	PINAR SOKAĞI	2014	1,050.00
39886	SALMAN ÇIKMAZI	2002	10,00
39886	SALMAN ÇIKMAZI	2003	12,95
39886	SALMAN ÇIKMAZI	2004	14,80
39886	SALMAN ÇIKMAZI	2005	15,63
39886	SALMAN ÇIKMAZI	2006	30,00
39886	SALMAN ÇIKMAZI	2007	31,17
39886	SALMAN ÇIKMAZI	2008	32,29
39886	SALMAN ÇIKMAZI	2009	34,23
39886	SALMAN ÇIKMAZI	2010	850,00
39886	SALMAN ÇIKMAZI	2011	882,73
39886	SALMAN ÇIKMAZI	2012	973,30
39886	SALMAN ÇIKMAZI	2013	1,049.22
39886	SALMAN ÇIKMAZI	2014	1,050.00

39883	SELVİ SOKAĞI	1998	3,00
39883	SELVİ SOKAĞI	1999	3,00
39883	SELVİ SOKAĞI	2000	3,00
39883	SELVİ SOKAĞI	2001	3,00
39883	SELVİ SOKAĞI	2002	20,00
39883	SELVİ SOKAĞI	2003	25,90
39883	SELVİ SOKAĞI	2004	29,59
39883	SELVİ SOKAĞI	2005	31,25
39883	SELVİ SOKAĞI	2006	45,00
39883	SELVİ SOKAĞI	2007	46,76
39883	SELVİ SOKAĞI	2008	48,44
39883	SELVİ SOKAĞI	2009	51,35
39883	SELVİ SOKAĞI	2010	1,020.00
39883	SELVİ SOKAĞI	2011	1,059.27
39883	SELVİ SOKAĞI	2012	1,167.96
39883	SELVİ SOKAĞI	2013	1,259.06
39883	SELVİ SOKAĞI	2014	1,260.00
39872	SİVAS SOKAĞI	1998	3,00
39872	SİVAS SOKAĞI	1999	3,00
39872	SİVAS SOKAĞI	2000	3,00
39872	SİVAS SOKAĞI	2001	3,00
39872	SİVAS SOKAĞI	2002	20,00
39872	SİVAS SOKAĞI	2003	25,90
39872	SİVAS SOKAĞI	2004	29,59
39872	SİVAS SOKAĞI	2005	31,25
39872	SİVAS SOKAĞI	2006	45,00
39872	SİVAS SOKAĞI	2007	46,76
39872	SİVAS SOKAĞI	2008	48,44
39872	SİVAS SOKAĞI	2009	51,35
39872	SİVAS SOKAĞI	2010	1,020.00
39872	SİVAS SOKAĞI	2011	1,059.27
39872	SİVAS SOKAĞI	2012	1,167.96
39872	SİVAS SOKAĞI	2013	1,259.06
39872	SİVAS SOKAĞI	2014	1,260.00
39874	ŞAHADET CAMİİ SOKAĞI	1998	3,00
39874	ŞAHADET CAMİİ SOKAĞI	1999	3,00
39874	ŞAHADET CAMİİ SOKAĞI	2000	3,00
39874	ŞAHADET CAMİİ SOKAĞI	2001	3,00
39874	ŞAHADET CAMİİ SOKAĞI	2002	20,00
39874	ŞAHADET CAMİİ SOKAĞI	2003	25,90
39874	ŞAHADET CAMİİ SOKAĞI	2004	29,59
39874	ŞAHADET CAMİİ SOKAĞI	2005	31,25
39874	ŞAHADET CAMİİ SOKAĞI	2006	45,00



39874	ŞAHADET CAMİİ SOKAĞI	2007	46,76
39874	ŞAHADET CAMİİ SOKAĞI	2008	48,44
39874	ŞAHADET CAMİİ SOKAĞI	2009	51,35
39874	ŞAHADET CAMİİ SOKAĞI	2010	1,020.00
39874	ŞAHADET CAMİİ SOKAĞI	2011	1,059.27
39874	ŞAHADET CAMİİ SOKAĞI	2012	1,167.96
39874	ŞAHADET CAMİİ SOKAĞI	2013	1,259.06
39874	ŞAHADET CAMİİ SOKAĞI	2014	1,260.00
407695	ŞEHİT ABDULLAH KAYAR SOKAĞI	1998	3,00
407695	ŞEHİT ABDULLAH KAYAR SOKAĞI	1999	3,00
407695	ŞEHİT ABDULLAH KAYAR SOKAĞI	2000	3,00
407695	ŞEHİT ABDULLAH KAYAR SOKAĞI	2001	3,00
407695	ŞEHİT ABDULLAH KAYAR SOKAĞI	2002	10,00
407695	ŞEHİT ABDULLAH KAYAR SOKAĞI	2003	12,95
407695	ŞEHİT ABDULLAH KAYAR SOKAĞI	2004	14,80
407695	ŞEHİT ABDULLAH KAYAR SOKAĞI	2005	15,63
407695	ŞEHİT ABDULLAH KAYAR SOKAĞI	2006	30,00
407695	ŞEHİT ABDULLAH KAYAR SOKAĞI	2007	31,17
407695	ŞEHİT ABDULLAH KAYAR SOKAĞI	2008	32,29
407695	ŞEHİT ABDULLAH KAYAR SOKAĞI	2009	34,23
407695	ŞEHİT ABDULLAH KAYAR SOKAĞI	2010	850,00
407695	ŞEHİT ABDULLAH KAYAR SOKAĞI	2011	882,73
407695	ŞEHİT ABDULLAH KAYAR SOKAĞI	2012	973,30
407695	ŞEHİT ABDULLAH KAYAR SOKAĞI	2013	1,049.22
407695	ŞEHİT ABDULLAH KAYAR SOKAĞI	2014	1,050.00
39840	TAŞLIK SOKAĞI	1998	2,00
39840	TAŞLIK SOKAĞI	1999	2,00
39840	TAŞLIK SOKAĞI	2000	2,00
39840	TAŞLIK SOKAĞI	2001	2,00
39840	TAŞLIK SOKAĞI	2002	10,00
39840	TAŞLIK SOKAĞI	2003	12,95
39840	TAŞLIK SOKAĞI	2004	14,80
39840	TAŞLIK SOKAĞI	2005	15,63
39840	TAŞLIK SOKAĞI	2006	30,00
39840	TAŞLIK SOKAĞI	2007	31,17
39840	TAŞLIK SOKAĞI	2008	32,29
39840	TAŞLIK SOKAĞI	2009	34,23
39840	TAŞLIK SOKAĞI	2010	850,00
39840	TAŞLIK SOKAĞI	2011	882,73
39840	TAŞLIK SOKAĞI	2012	973,30
39840	TAŞLIK SOKAĞI	2013	1,049.22
39840	TAŞLIK SOKAĞI	2014	1,050.00
39873	UFUK SOKAK	1998	2,00

39873	UFUK SOKAK	1999	2,00
39873	UFUK SOKAK	2000	2,00
39873	UFUK SOKAK	2001	2,00
39873	UFUK SOKAK	2002	10,00
39873	UFUK SOKAK	2003	12,95
39873	UFUK SOKAK	2004	14,80
39873	UFUK SOKAK	2005	15,63
39873	UFUK SOKAK	2006	30,00
39873	UFUK SOKAK	2007	31,17
39873	UFUK SOKAK	2008	32,29
39873	UFUK SOKAK	2009	34,23
39873	UFUK SOKAK	2010	850,00
39873	UFUK SOKAK	2011	882,73
39873	UFUK SOKAK	2012	973,30
39873	UFUK SOKAK	2013	1,049.22
39873	UFUK SOKAK	2014	1,050.00
366890	YENİYOL ARALIĞI	1998	4,00
366890	YENİYOL ARALIĞI	1999	4,00
366890	YENİYOL ARALIĞI	2000	4,00
366890	YENİYOL ARALIĞI	2001	4,00
366890	YENİYOL ARALIĞI	2002	20,00
366890	YENİYOL ARALIĞI	2003	25,90
366890	YENİYOL ARALIĞI	2004	29,59
366890	YENİYOL ARALIĞI	2005	31,25
366890	YENİYOL ARALIĞI	2006	45,00
366890	YENİYOL ARALIĞI	2007	46,76
366890	YENİYOL ARALIĞI	2008	48,44
366890	YENİYOL ARALIĞI	2009	51,35
366890	YENİYOL ARALIĞI	2010	1,020.00
366890	YENİYOL ARALIĞI	2011	1,059.27
366890	YENİYOL ARALIĞI	2012	1,167.96
366890	YENİYOL ARALIĞI	2013	1,259.06
366890	YENİYOL ARALIĞI	2014	1,260.00
39867	YENİYOL SOKAĞI	1998	4,00
39867	YENİYOL SOKAĞI	1999	4,00
39867	YENİYOL SOKAĞI	2000	4,00
39867	YENİYOL SOKAĞI	2001	4,00
39867	YENİYOL SOKAĞI	2002	2,00
39867	YENİYOL SOKAĞI	2003	25,90
39867	YENİYOL SOKAĞI	2004	29,59
39867	YENİYOL SOKAĞI	2005	31,25
39867	YENİYOL SOKAĞI	2006	45,00
39867	YENİYOL SOKAĞI	2007	46,76

39867	YENİYOL SOKAĞI	2008	48,44
39867	YENİYOL SOKAĞI	2009	51,35
39867	YENİYOL SOKAĞI	2010	1,020.00
39867	YENİYOL SOKAĞI	2011	1,059.27
39867	YENİYOL SOKAĞI	2012	1,167.96
39867	YENİYOL SOKAĞI	2013	1,259.06
39867	YENİYOL SOKAĞI	2014	1,260.00
39882	YEŞİL KIBRIS SOKAĞI	1998	3,00
39882	YEŞİL KIBRIS SOKAĞI	1999	3,00
39882	YEŞİL KIBRIS SOKAĞI	2000	3,00
39882	YEŞİL KIBRIS SOKAĞI	2001	3,00
39882	YEŞİL KIBRIS SOKAĞI	2002	2,00
39882	YEŞİL KIBRIS SOKAĞI	2003	25,90
39882	YEŞİL KIBRIS SOKAĞI	2004	29,59
39882	YEŞİL KIBRIS SOKAĞI	2005	31,25
39882	YEŞİL KIBRIS SOKAĞI	2006	45,00
39882	YEŞİL KIBRIS SOKAĞI	2007	46,76
39882	YEŞİL KIBRIS SOKAĞI	2008	48,44
39882	YEŞİL KIBRIS SOKAĞI	2009	51,35
39882	YEŞİL KIBRIS SOKAĞI	2010	1,020.00
39882	YEŞİL KIBRIS SOKAĞI	2011	1,059.27
39882	YEŞİL KIBRIS SOKAĞI	2012	1,167.96
39882	YEŞİL KIBRIS SOKAĞI	2013	1,259.06
39882	YEŞİL KIBRIS SOKAĞI	2014	1,260.00
39854	ZAFER CADDESİ	1998	4,00
39854	ZAFER CADDESİ	1999	4,00
39854	ZAFER CADDESİ	2000	4,00
39854	ZAFER CADDESİ	2001	4,00
39854	ZAFER CADDESİ	2002	20,00
39854	ZAFER CADDESİ	2003	25,90
39854	ZAFER CADDESİ	2004	29,59
39854	ZAFER CADDESİ	2005	31,25
39854	ZAFER CADDESİ	2006	50,00
39854	ZAFER CADDESİ	2007	51,95
39854	ZAFER CADDESİ	2008	53,82
39854	ZAFER CADDESİ	2009	57,05
39854	ZAFER CADDESİ	2010	1,020.00
39854	ZAFER CADDESİ	2011	1,059.27
39854	ZAFER CADDESİ	2012	1,167.96
39854	ZAFER CADDESİ	2013	1,259.06
39854	ZAFER CADDESİ	2014	1,260.00
39863	ZAFER ÇIKMAZI	1998	4,00
39863	ZAFER ÇIKMAZI	1999	4,00

39863	ZAFER ÇIKMAZI	2000	4,00
39863	ZAFER ÇIKMAZI	2001	4,00
39863	ZAFER ÇIKMAZI	2002	20,00
39863	ZAFER ÇIKMAZI	2003	25,90
39863	ZAFER ÇIKMAZI	2004	29,59
39863	ZAFER ÇIKMAZI	2005	31,25
39863	ZAFER ÇIKMAZI	2006	45,00
39863	ZAFER ÇIKMAZI	2007	46,76
39863	ZAFER ÇIKMAZI	2008	48,44
39863	ZAFER ÇIKMAZI	2009	51,35
39863	ZAFER ÇIKMAZI	2010	1,020.00
39863	ZAFER ÇIKMAZI	2011	1,059.27
39863	ZAFER ÇIKMAZI	2012	1,167.96
39863	ZAFER ÇIKMAZI	2013	1,259.06
39863	ZAFER ÇIKMAZI	2014	1,260.00
407500	ZAKKUM SOKAĞI	1998	4,00
407500	ZAKKUM SOKAĞI	1999	4,00
407500	ZAKKUM SOKAĞI	2000	4,00
407500	ZAKKUM SOKAĞI	2001	4,00
407500	ZAKKUM SOKAĞI	2002	20,00
407500	ZAKKUM SOKAĞI	2003	25,90
407500	ZAKKUM SOKAĞI	2004	29,59
407500	ZAKKUM SOKAĞI	2005	31,25
407500	ZAKKUM SOKAĞI	2006	45,00
407500	ZAKKUM SOKAĞI	2007	46,76
407500	ZAKKUM SOKAĞI	2008	48,44
407500	ZAKKUM SOKAĞI	2009	51,35
407500	ZAKKUM SOKAĞI	2010	1,020.00
407500	ZAKKUM SOKAĞI	2011	1,059.27
407500	ZAKKUM SOKAĞI	2012	1,167.96
407500	ZAKKUM SOKAĞI	2013	1,259.06
407500	ZAKKUM SOKAĞI	2014	1,260.00
39880	ZAMBAK SOKAĞI	1998	3,00
39880	ZAMBAK SOKAĞI	1999	3,00
39880	ZAMBAK SOKAĞI	2000	3,00
39880	ZAMBAK SOKAĞI	2001	3,00
39880	ZAMBAK SOKAĞI	2002	20,00
39880	ZAMBAK SOKAĞI	2003	25,90
39880	ZAMBAK SOKAĞI	2004	29,59
39880	ZAMBAK SOKAĞI	2005	31,25
39880	ZAMBAK SOKAĞI	2006	45,00
39880	ZAMBAK SOKAĞI	2007	46,76
39880	ZAMBAK SOKAĞI	2008	48,44

39880	ZAMBAK SOKAĞI	2009	51,35
39880	ZAMBAK SOKAĞI	2010	1,020.00
39880	ZAMBAK SOKAĞI	2011	1,059.27
39880	ZAMBAK SOKAĞI	2012	1,167.96
39880	ZAMBAK SOKAĞI	2013	1,259.06
39880	ZAMBAK SOKAĞI	2014	1,260.00
39875	ZÜMRÜT SOKAĞI	1998	3,00
39875	ZÜMRÜT SOKAĞI	1999	3,00
39875	ZÜMRÜT SOKAĞI	2000	3,00
39875	ZÜMRÜT SOKAĞI	2001	3,00
39875	ZÜMRÜT SOKAĞI	2002	20,00
39875	ZÜMRÜT SOKAĞI	2003	25,90
39875	ZÜMRÜT SOKAĞI	2004	29,59
39875	ZÜMRÜT SOKAĞI	2005	31,25
39875	ZÜMRÜT SOKAĞI	2006	45,00
39875	ZÜMRÜT SOKAĞI	2007	46,76
39875	ZÜMRÜT SOKAĞI	2008	48,44
39875	ZÜMRÜT SOKAĞI	2009	51,35
39875	ZÜMRÜT SOKAĞI	2010	1,020.00
39875	ZÜMRÜT SOKAĞI	2011	1,059.27
39875	ZÜMRÜT SOKAĞI	2012	1,167.96
39875	ZÜMRÜT SOKAĞI	2013	1,259.06
39875	ZÜMRÜT SOKAĞI	2014	1,260.00

<b>SÜTLÜCE MAHALLESİ</b>			
CADDE/SOKAK	AÇIKLAMASI	YILI	RAYIÇ BEDELİ (TL)
407625	AKDAĞ SOKAĞI	1998	3,00
407625	AKDAĞ SOKAĞI	1999	3,00
407625	AKDAĞ SOKAĞI	2000	3,00
407625	AKDAĞ SOKAĞI	2001	3,00
407625	AKDAĞ SOKAĞI	2002	20,00
407625	AKDAĞ SOKAĞI	2003	25,90
407625	AKDAĞ SOKAĞI	2004	29,59
407625	AKDAĞ SOKAĞI	2005	31,25
407625	AKDAĞ SOKAĞI	2006	45,00
407625	AKDAĞ SOKAĞI	2007	46,76
407625	AKDAĞ SOKAĞI	2008	48,44
407625	AKDAĞ SOKAĞI	2009	51,35

407625	AKDAĞ SOKAĞI	2010	1,020.00
407625	AKDAĞ SOKAĞI	2011	1,059.27
407625	AKDAĞ SOKAĞI	2012	1,167.96
407625	AKDAĞ SOKAĞI	2013	1,259.06
407625	AKDAĞ SOKAĞI	2014	1,260.00
39741	AKTARLAR KAHYASI SOKAĞI	1998	3,00
39741	AKTARLAR KAHYASI SOKAĞI	1999	3,00
39741	AKTARLAR KAHYASI SOKAĞI	2000	3,00
39741	AKTARLAR KAHYASI SOKAĞI	2001	3,00
39741	AKTARLAR KAHYASI SOKAĞI	2002	30,00
39741	AKTARLAR KAHYASI SOKAĞI	2003	38,85
39741	AKTARLAR KAHYASI SOKAĞI	2004	44,39
39741	AKTARLAR KAHYASI SOKAĞI	2005	46,88
39741	AKTARLAR KAHYASI SOKAĞI	2006	70,00
39741	AKTARLAR KAHYASI SOKAĞI	2007	72,73
39741	AKTARLAR KAHYASI SOKAĞI	2008	75,35
39741	AKTARLAR KAHYASI SOKAĞI	2009	79,87
39741	AKTARLAR KAHYASI SOKAĞI	2010	1,190.00
39741	AKTARLAR KAHYASI SOKAĞI	2011	1,235.82
39741	AKTARLAR KAHYASI SOKAĞI	2012	1,362.62
39741	AKTARLAR KAHYASI SOKAĞI	2013	1,468.90
39741	AKTARLAR KAHYASI SOKAĞI	2014	1,500.00
39759	ATMACA SOKAĞI	1998	4,00
39759	ATMACA SOKAĞI	1999	4,00
39759	ATMACA SOKAĞI	2000	4,00
39759	ATMACA SOKAĞI	2001	4,00
39759	ATMACA SOKAĞI	2002	30,00
39759	ATMACA SOKAĞI	2003	38,85
39759	ATMACA SOKAĞI	2004	44,39
39759	ATMACA SOKAĞI	2005	46,88
39759	ATMACA SOKAĞI	2006	70,00
39759	ATMACA SOKAĞI	2007	72,73
39759	ATMACA SOKAĞI	2008	75,35
39759	ATMACA SOKAĞI	2009	79,87
39759	ATMACA SOKAĞI	2010	1,190.00
39759	ATMACA SOKAĞI	2011	1,235.82
39759	ATMACA SOKAĞI	2012	1,362.62
39759	ATMACA SOKAĞI	2013	1,468.90
39759	ATMACA SOKAĞI	2014	1,500.00
39767	BADE SOKAĞI	1998	4,00
39767	BADE SOKAĞI	1999	4,00
39767	BADE SOKAĞI	2000	4,00
39767	BADE SOKAĞI	2001	4,00

39767	BADE SOKAĞI	2002	30,00
39767	BADE SOKAĞI	2003	38,85
39767	BADE SOKAĞI	2004	44,39
39767	BADE SOKAĞI	2005	46,88
39767	BADE SOKAĞI	2006	70,00
39767	BADE SOKAĞI	2007	72,73
39767	BADE SOKAĞI	2008	75,35
39767	BADE SOKAĞI	2009	79,87
39767	BADE SOKAĞI	2010	1,190.00
39767	BADE SOKAĞI	2011	1,235.82
39767	BADE SOKAĞI	2012	1,362.62
39767	BADE SOKAĞI	2013	1,468.90
39767	BADE SOKAĞI	2014	1,500.00
407471	BAKKAL SOKAĞI	1998	5,00
407471	BAKKAL SOKAĞI	1999	5,00
407471	BAKKAL SOKAĞI	2000	5,00
407471	BAKKAL SOKAĞI	2001	5,00
407471	BAKKAL SOKAĞI	2002	40,00
407471	BAKKAL SOKAĞI	2003	51,80
407471	BAKKAL SOKAĞI	2004	59,18
407471	BAKKAL SOKAĞI	2005	62,49
407471	BAKKAL SOKAĞI	2006	90,00
407471	BAKKAL SOKAĞI	2007	93,51
407471	BAKKAL SOKAĞI	2008	96,88
407471	BAKKAL SOKAĞI	2009	102,69
407471	BAKKAL SOKAĞI	2010	1,275.00
407471	BAKKAL SOKAĞI	2011	1,324.09
407471	BAKKAL SOKAĞI	2012	1,459.95
407471	BAKKAL SOKAĞI	2013	1,573.83
407471	BAKKAL SOKAĞI	2014	1,600.00
39799	BAYIR SOKAĞI	1998	3,00
39799	BAYIR SOKAĞI	1999	3,00
39799	BAYIR SOKAĞI	2000	3,00
39799	BAYIR SOKAĞI	2001	3,00
39799	BAYIR SOKAĞI	2002	20,00
39799	BAYIR SOKAĞI	2003	25,59
39799	BAYIR SOKAĞI	2004	29,59
39799	BAYIR SOKAĞI	2005	31,25
39799	BAYIR SOKAĞI	2006	45,00
39799	BAYIR SOKAĞI	2007	46,76
39799	BAYIR SOKAĞI	2008	48,44
39799	BAYIR SOKAĞI	2009	51,35
39799	BAYIR SOKAĞI	2010	1,020.00

39799	BAYIR SOKAĞI	2011	1,059.27
39799	BAYIR SOKAĞI	2012	1,167.96
39799	BAYIR SOKAĞI	2013	1,259.06
39799	BAYIR SOKAĞI	2014	1,260.00
39799	BAYRAK SOKAĞI	1998	4,00
39799	BAYRAK SOKAĞI	1999	4,00
39799	BAYRAK SOKAĞI	2000	4,00
39799	BAYRAK SOKAĞI	2001	4,00
39799	BAYRAK SOKAĞI	2002	30,00
39799	BAYRAK SOKAĞI	2003	38,85
39799	BAYRAK SOKAĞI	2004	44,39
39799	BAYRAK SOKAĞI	2005	46,88
39799	BAYRAK SOKAĞI	2006	70,00
39799	BAYRAK SOKAĞI	2007	72,73
39799	BAYRAK SOKAĞI	2008	75,35
39799	BAYRAK SOKAĞI	2009	79,87
39799	BAYRAK SOKAĞI	2010	1,190.00
39799	BAYRAK SOKAĞI	2011	1,362.62
39799	BAYRAK SOKAĞI	2012	1,362.62
39799	BAYRAK SOKAĞI	2013	1,468.90
39799	BAYRAK SOKAĞI	2014	1,500.00
39784	BEKÇİ SOKAĞI	1998	3,00
39784	BEKÇİ SOKAĞI	1999	3,00
39784	BEKÇİ SOKAĞI	2000	3,00
39784	BEKÇİ SOKAĞI	2001	3,00
39784	BEKÇİ SOKAĞI	2002	20,00
39784	BEKÇİ SOKAĞI	2003	25,90
39784	BEKÇİ SOKAĞI	2004	29,59
39784	BEKÇİ SOKAĞI	2005	31,25
39784	BEKÇİ SOKAĞI	2006	45,00
39784	BEKÇİ SOKAĞI	2007	46,76
39784	BEKÇİ SOKAĞI	2008	48,44
39784	BEKÇİ SOKAĞI	2009	51,35
39784	BEKÇİ SOKAĞI	2010	1,190.00
39784	BEKÇİ SOKAĞI	2011	1,235.82
39784	BEKÇİ SOKAĞI	2012	1,362.62
39784	BEKÇİ SOKAĞI	2013	1,468.90
39784	BEKÇİ SOKAĞI	2014	1,500.00
407569	BERBER SOKAĞI	1998	3,00
407569	BERBER SOKAĞI	1999	3,00
407569	BERBER SOKAĞI	2000	3,00
407569	BERBER SOKAĞI	2001	3,00
407569	BERBER SOKAĞI	2002	30,00



407569	BERBER SOKAĞI	2003	38,85
407569	BERBER SOKAĞI	2004	44,39
407569	BERBER SOKAĞI	2005	46,88
407569	BERBER SOKAĞI	2006	70,00
407569	BERBER SOKAĞI	2007	72,73
407569	BERBER SOKAĞI	2008	75,35
407569	BERBER SOKAĞI	2009	79,87
407569	BERBER SOKAĞI	2010	1,190.00
407569	BERBER SOKAĞI	2011	1,235.82
407569	BERBER SOKAĞI	2012	1,362.62
407569	BERBER SOKAĞI	2013	1,468.90
407569	BERBER SOKAĞI	2014	1,500.00
407688	BILDIRCIN SOKAĞI	1998	4,00
407688	BILDIRCIN SOKAĞI	1999	4,00
407688	BILDIRCIN SOKAĞI	2000	4,00
407688	BILDIRCIN SOKAĞI	2001	4,00
407688	BILDIRCIN SOKAĞI	2002	30,00
407688	BILDIRCIN SOKAĞI	2003	38,85
407688	BILDIRCIN SOKAĞI	2004	44,39
407688	BILDIRCIN SOKAĞI	2005	46,88
407688	BILDIRCIN SOKAĞI	2006	70,00
407688	BILDIRCIN SOKAĞI	2007	72,73
407688	BILDIRCIN SOKAĞI	2008	75,35
407688	BILDIRCIN SOKAĞI	2009	79,87
407688	BILDIRCIN SOKAĞI	2010	1,190.00
407688	BILDIRCIN SOKAĞI	2011	1,235.82
407688	BILDIRCIN SOKAĞI	2012	1,362.62
407688	BILDIRCIN SOKAĞI	2013	1,468.90
407688	BILDIRCIN SOKAĞI	2014	1,500.00
39776	BİNEKTAŞI SOKAĞI	1998	4,00
39776	BİNEKTAŞI SOKAĞI	1999	4,00
39776	BİNEKTAŞI SOKAĞI	2000	4,00
39776	BİNEKTAŞI SOKAĞI	2001	4,00
39776	BİNEKTAŞI SOKAĞI	2002	30,00
39776	BİNEKTAŞI SOKAĞI	2003	38,85
39776	BİNEKTAŞI SOKAĞI	2004	44,39
39776	BİNEKTAŞI SOKAĞI	2005	46,88
39776	BİNEKTAŞI SOKAĞI	2006	70,00
39776	BİNEKTAŞI SOKAĞI	2007	72,73
39776	BİNEKTAŞI SOKAĞI	2008	75,35
39776	BİNEKTAŞI SOKAĞI	2009	79,87
39776	BİNEKTAŞI SOKAĞI	2010	1,190.00
39776	BİNEKTAŞI SOKAĞI	2011	1,235.82

39776	BİNEKTAŞI SOKAĞI	2012	1,362.62
39776	BİNEKTAŞI SOKAĞI	2013	1,468.90
39776	BİNEKTAŞI SOKAĞI	2014	1,500.00
407491	ÇAVUŞ SOKAĞI	1998	5,00
407491	ÇAVUŞ SOKAĞI	1999	5,00
407491	ÇAVUŞ SOKAĞI	2000	5,00
407491	ÇAVUŞ SOKAĞI	2001	5,00
407491	ÇAVUŞ SOKAĞI	2002	30,00
407491	ÇAVUŞ SOKAĞI	2003	38,85
407491	ÇAVUŞ SOKAĞI	2004	44,39
407491	ÇAVUŞ SOKAĞI	2005	46,88
407491	ÇAVUŞ SOKAĞI	2006	70,00
407491	ÇAVUŞ SOKAĞI	2007	72,73
407491	ÇAVUŞ SOKAĞI	2008	75,35
407491	ÇAVUŞ SOKAĞI	2009	79,87
407491	ÇAVUŞ SOKAĞI	2010	1,190.00
407491	ÇAVUŞ SOKAĞI	2011	1,235.82
407491	ÇAVUŞ SOKAĞI	2012	1,362.62
407491	ÇAVUŞ SOKAĞI	2013	1,468.90
407491	ÇAVUŞ SOKAĞI	2014	1,500.00
407448	ÇELEBİ SOKAĞI	1998	3,00
407448	ÇELEBİ SOKAĞI	1999	3,00
407448	ÇELEBİ SOKAĞI	2000	3,00
407448	ÇELEBİ SOKAĞI	2001	3,00
407448	ÇELEBİ SOKAĞI	2002	30,00
407448	ÇELEBİ SOKAĞI	2003	38,85
407448	ÇELEBİ SOKAĞI	2004	44,39
407448	ÇELEBİ SOKAĞI	2005	46,88
407448	ÇELEBİ SOKAĞI	2006	80,00
407448	ÇELEBİ SOKAĞI	2007	83,12
407448	ÇELEBİ SOKAĞI	2008	86,11
407448	ÇELEBİ SOKAĞI	2009	91,28
407448	ÇELEBİ SOKAĞI	2010	1,275.00
407448	ÇELEBİ SOKAĞI	2011	1,324.09
407448	ÇELEBİ SOKAĞI	2012	1,459.95
407448	ÇELEBİ SOKAĞI	2013	1,573.83
407448	ÇELEBİ SOKAĞI	2014	1,600.00
407454	ÇINAR SOKAĞI	1998	3,00
407454	ÇINAR SOKAĞI	1999	3,00
407454	ÇINAR SOKAĞI	2000	3,00
407454	ÇINAR SOKAĞI	2001	3,00
407454	ÇINAR SOKAĞI	2002	20,00
407454	ÇINAR SOKAĞI	2003	25,90

407454	ÇINAR SOKAĞI	2004	29,59
407454	ÇINAR SOKAĞI	2005	31,25
407454	ÇINAR SOKAĞI	2006	45,00
407454	ÇINAR SOKAĞI	2007	46,76
407454	ÇINAR SOKAĞI	2008	48,44
407454	ÇINAR SOKAĞI	2009	51,35
407454	ÇINAR SOKAĞI	2010	1,020.00
407454	ÇINAR SOKAĞI	2011	1,059.27
407454	ÇINAR SOKAĞI	2012	1,167.96
407454	ÇINAR SOKAĞI	2013	1,259.06
407454	ÇINAR SOKAĞI	2014	1,260.00
39755	DAMAR SOKAĞI	1998	4,00
39755	DAMAR SOKAĞI	1999	4,00
39755	DAMAR SOKAĞI	2000	4,00
39755	DAMAR SOKAĞI	2001	4,00
39755	DAMAR SOKAĞI	2002	30,00
39755	DAMAR SOKAĞI	2003	38,85
39755	DAMAR SOKAĞI	2004	44,39
39755	DAMAR SOKAĞI	2005	46,88
39755	DAMAR SOKAĞI	2006	70,00
39755	DAMAR SOKAĞI	2007	72,73
39755	DAMAR SOKAĞI	2008	75,35
39755	DAMAR SOKAĞI	2009	79,87
39755	DAMAR SOKAĞI	2010	1,190.00
39755	DAMAR SOKAĞI	2011	1,235.82
39755	DAMAR SOKAĞI	2012	1,362.62
39755	DAMAR SOKAĞI	2013	1,468.90
39755	DAMAR SOKAĞI	2014	1,500.00
39837	DERE İÇİ SOKAĞI	1998	2,00
39837	DERE İÇİ SOKAĞI	1999	2,00
39837	DERE İÇİ SOKAĞI	2000	2,00
39837	DERE İÇİ SOKAĞI	2001	2,00
39837	DERE İÇİ SOKAĞI	2002	10,00
39837	DERE İÇİ SOKAĞI	2003	12,95
39837	DERE İÇİ SOKAĞI	2004	14,80
39837	DERE İÇİ SOKAĞI	2005	15,63
39837	DERE İÇİ SOKAĞI	2006	35,00
39837	DERE İÇİ SOKAĞI	2007	36,37
39837	DERE İÇİ SOKAĞI	2008	37,68
39837	DERE İÇİ SOKAĞI	2009	39,94
39837	DERE İÇİ SOKAĞI	2010	850,00
39837	DERE İÇİ SOKAĞI	2011	882,73
39837	DERE İÇİ SOKAĞI	2012	973,30

39837	DERE İÇİ SOKAĞI	2013	1,049.22
39837	DERE İÇİ SOKAĞI	2014	1,050.00
39834	DERKA ARALIĞI	1998	2,00
39834	DERKA ARALIĞI	1999	2,00
39834	DERKA ARALIĞI	2000	2,00
39834	DERKA ARALIĞI	2001	2,00
39834	DERKA ARALIĞI	2002	20,00
39834	DERKA ARALIĞI	2003	25,90
39834	DERKA ARALIĞI	2004	29,59
39834	DERKA ARALIĞI	2005	31,25
39834	DERKA ARALIĞI	2006	45,00
39834	DERKA ARALIĞI	2007	46,76
39834	DERKA ARALIĞI	2008	48,44
39834	DERKA ARALIĞI	2009	51,35
39834	DERKA ARALIĞI	2010	1,020.00
39834	DERKA ARALIĞI	2011	1,059.27
39834	DERKA ARALIĞI	2012	1,167.96
39834	DERKA ARALIĞI	2013	1,259.06
39834	DERKA ARALIĞI	2014	1,260.00
39835	DERKA SOKAĞI	1998	3,00
39835	DERKA SOKAĞI	1999	3,00
39835	DERKA SOKAĞI	2000	3,00
39835	DERKA SOKAĞI	2001	3,00
39835	DERKA SOKAĞI	2002	20,00
39835	DERKA SOKAĞI	2003	25,90
39835	DERKA SOKAĞI	2004	29,59
39835	DERKA SOKAĞI	2005	31,25
39835	DERKA SOKAĞI	2006	45,00
39835	DERKA SOKAĞI	2007	46,76
39835	DERKA SOKAĞI	2008	48,44
39835	DERKA SOKAĞI	2009	51,35
39835	DERKA SOKAĞI	2010	1,020.00
39835	DERKA SOKAĞI	2011	1,059.27
39835	DERKA SOKAĞI	2012	1,167.96
39835	DERKA SOKAĞI	2013	1,259.06
39835	DERKA SOKAĞI	2014	1,260.00
407453	DOĞAN SOKAĞI	1998	4,00
407453	DOĞAN SOKAĞI	1999	4,00
407453	DOĞAN SOKAĞI	2000	4,00
407453	DOĞAN SOKAĞI	2001	4,00
407453	DOĞAN SOKAĞI	2002	30,00
407453	DOĞAN SOKAĞI	2003	38,85
407453	DOĞAN SOKAĞI	2004	44,39

407453	DOĞAN SOKAĞI	2005	46,88
407453	DOĞAN SOKAĞI	2006	70,00
407453	DOĞAN SOKAĞI	2007	72,73
407453	DOĞAN SOKAĞI	2008	75,35
407453	DOĞAN SOKAĞI	2009	79,87
407453	DOĞAN SOKAĞI	2010	1,190.00
407453	DOĞAN SOKAĞI	2011	1,235.82
407453	DOĞAN SOKAĞI	2012	1,362.62
407453	DOĞAN SOKAĞI	2013	1,468.90
407453	DOĞAN SOKAĞI	2014	1,500.00
39805	DUTLUK SOKAĞI	1998	3,00
39805	DUTLUK SOKAĞI	1999	3,00
39805	DUTLUK SOKAĞI	2000	3,00
39805	DUTLUK SOKAĞI	2001	3,00
39805	DUTLUK SOKAĞI	2002	10,00
39805	DUTLUK SOKAĞI	2003	12,95
39805	DUTLUK SOKAĞI	2004	14,80
39805	DUTLUK SOKAĞI	2005	15,63
39805	DUTLUK SOKAĞI	2006	35,00
39805	DUTLUK SOKAĞI	2007	36,37
39805	DUTLUK SOKAĞI	2008	37,68
39805	DUTLUK SOKAĞI	2009	39,94
39805	DUTLUK SOKAĞI	2010	850,00
39805	DUTLUK SOKAĞI	2011	882,73
39805	DUTLUK SOKAĞI	2012	973,30
39805	DUTLUK SOKAĞI	2013	1,049.22
39805	DUTLUK SOKAĞI	2014	1,050.00
36521	ELİF EFENDİ ÇIKMAZI	1998	3,00
36521	ELİF EFENDİ ÇIKMAZI	1999	3,00
36521	ELİF EFENDİ ÇIKMAZI	2000	3,00
36521	ELİF EFENDİ ÇIKMAZI	2001	3,00
36521	ELİF EFENDİ ÇIKMAZI	2002	20,00
36521	ELİF EFENDİ ÇIKMAZI	2003	25,90
36521	ELİF EFENDİ ÇIKMAZI	2004	29,59
36521	ELİF EFENDİ ÇIKMAZI	2005	31,25
36521	ELİF EFENDİ ÇIKMAZI	2006	45,00
36521	ELİF EFENDİ ÇIKMAZI	2007	46,76
36521	ELİF EFENDİ ÇIKMAZI	2008	48,44
36521	ELİF EFENDİ ÇIKMAZI	2009	51,35
36521	ELİF EFENDİ ÇIKMAZI	2010	1,020.00
36521	ELİF EFENDİ ÇIKMAZI	2011	1,059.27
36521	ELİF EFENDİ ÇIKMAZI	2012	1,167.96
36521	ELİF EFENDİ ÇIKMAZI	2013	1,259.06

36521	ELİF EFENDİ ÇIKMAZI	2014	1,260.00
39740	ELİF EFENDİ SOKAĞI	1998	4,00
39740	ELİF EFENDİ SOKAĞI	1999	4,00
39740	ELİF EFENDİ SOKAĞI	2000	4,00
39740	ELİF EFENDİ SOKAĞI	2001	4,00
39740	ELİF EFENDİ SOKAĞI	2002	30,00
39740	ELİF EFENDİ SOKAĞI	2003	38,85
39740	ELİF EFENDİ SOKAĞI	2004	44,39
39740	ELİF EFENDİ SOKAĞI	2005	46,88
39740	ELİF EFENDİ SOKAĞI	2006	70,00
39740	ELİF EFENDİ SOKAĞI	2007	72,73
39740	ELİF EFENDİ SOKAĞI	2008	75,35
39740	ELİF EFENDİ SOKAĞI	2009	79,87
39740	ELİF EFENDİ SOKAĞI	2010	1,190.00
39740	ELİF EFENDİ SOKAĞI	2011	1,235.82
39740	ELİF EFENDİ SOKAĞI	2012	1,362.62
39740	ELİF EFENDİ SOKAĞI	2013	1,468.90
39740	ELİF EFENDİ SOKAĞI	2014	1,500.00
97594	E_5 KARAYOLU	2010	3,400.00
97594	E_5 KARAYOLU	2011	3,530.90
97594	E_5 KARAYOLU	2012	3,893.18
97594	E_5 KARAYOLU	2013	4,196.85
97594	E_5 KARAYOLU	2014	4,200.00
39801	FUADİYE ÇIKMAZI	1998	3,00
39801	FUADİYE ÇIKMAZI	1999	3,00
39801	FUADİYE ÇIKMAZI	2000	3,00
39801	FUADİYE ÇIKMAZI	2001	3,00
39801	FUADİYE ÇIKMAZI	2002	20,00
39801	FUADİYE ÇIKMAZI	2003	25,90
39801	FUADİYE ÇIKMAZI	2004	29,59
39801	FUADİYE ÇIKMAZI	2005	31,25
39801	FUADİYE ÇIKMAZI	2006	45,00
39801	FUADİYE ÇIKMAZI	2007	46,76
39801	FUADİYE ÇIKMAZI	2008	48,44
39801	FUADİYE ÇIKMAZI	2009	51,35
39801	FUADİYE ÇIKMAZI	2010	1,020.00
39801	FUADİYE ÇIKMAZI	2011	1,059.27
39801	FUADİYE ÇIKMAZI	2012	1,167.96
39801	FUADİYE ÇIKMAZI	2013	1,259.06
39801	FUADİYE ÇIKMAZI	2014	1,260.00
39743	FUADİYE SOKAĞI	1998	3,00
39743	FUADİYE SOKAĞI	1999	3,00
39743	FUADİYE SOKAĞI	2000	3,00

39743	FUADIYE SOKAĞI	2001	3,00
39743	FUADIYE SOKAĞI	2002	20,00
39743	FUADIYE SOKAĞI	2003	25,90
39743	FUADIYE SOKAĞI	2004	29,59
39743	FUADIYE SOKAĞI	2005	31,25
39743	FUADIYE SOKAĞI	2006	45,00
39743	FUADIYE SOKAĞI	2007	46,76
39743	FUADIYE SOKAĞI	2008	48,44
39743	FUADIYE SOKAĞI	2009	51,35
39743	FUADIYE SOKAĞI	2010	1,020.00
39743	FUADIYE SOKAĞI	2011	1,059.27
39743	FUADIYE SOKAĞI	2012	1,167.96
39743	FUADIYE SOKAĞI	2013	1,259.06
39743	FUADIYE SOKAĞI	2014	1,260.00
39757	GAYSUNİ MEHMET EFENDİ SOKAĞI	1998	4,00
39757	GAYSUNİ MEHMET EFENDİ SOKAĞI	1999	4,00
39757	GAYSUNİ MEHMET EFENDİ SOKAĞI	2000	4,00
39757	GAYSUNİ MEHMET EFENDİ SOKAĞI	2001	4,00
39757	GAYSUNİ MEHMET EFENDİ SOKAĞI	2002	30,00
39757	GAYSUNİ MEHMET EFENDİ SOKAĞI	2003	38,85
39757	GAYSUNİ MEHMET EFENDİ SOKAĞI	2004	44,39
39757	GAYSUNİ MEHMET EFENDİ SOKAĞI	2005	46,88
39757	GAYSUNİ MEHMET EFENDİ SOKAĞI	2006	70,00
39757	GAYSUNİ MEHMET EFENDİ SOKAĞI	2007	72,73
39757	GAYSUNİ MEHMET EFENDİ SOKAĞI	2008	75,35
39757	GAYSUNİ MEHMET EFENDİ SOKAĞI	2009	79,87
39757	GAYSUNİ MEHMET EFENDİ SOKAĞI	2010	1,190.00
39757	GAYSUNİ MEHMET EFENDİ SOKAĞI	2011	1,235.82
39757	GAYSUNİ MEHMET EFENDİ SOKAĞI	2012	1,362.62
39757	GAYSUNİ MEHMET EFENDİ SOKAĞI	2013	1,468.90
39757	GAYSUNİ MEHMET EFENDİ SOKAĞI	2014	1,500.00
407622	GÜLDÜRMEZ SOKAĞI	1998	3,00
407622	GÜLDÜRMEZ SOKAĞI	1999	3,00
407622	GÜLDÜRMEZ SOKAĞI	2000	3,00
407622	GÜLDÜRMEZ SOKAĞI	2001	3,00
407622	GÜLDÜRMEZ SOKAĞI	2002	20,00
407622	GÜLDÜRMEZ SOKAĞI	2003	25,90
407622	GÜLDÜRMEZ SOKAĞI	2004	29,59
407622	GÜLDÜRMEZ SOKAĞI	2005	31,25
407622	GÜLDÜRMEZ SOKAĞI	2006	45,00
407622	GÜLDÜRMEZ SOKAĞI	2007	46,76
407622	GÜLDÜRMEZ SOKAĞI	2008	48,44
407622	GÜLDÜRMEZ SOKAĞI	2009	51,35

407622	GÜLDÜRMEZ SOKAĞI	2010	1,020.00
407622	GÜLDÜRMEZ SOKAĞI	2011	1,059.27
407622	GÜLDÜRMEZ SOKAĞI	2012	1,167.96
407622	GÜLDÜRMEZ SOKAĞI	2013	1,259.06
407622	GÜLDÜRMEZ SOKAĞI	2014	1,260.00
39775	HACI GÜLSEN ÇIKMAZI	1998	4,00
39775	HACI GÜLSEN ÇIKMAZI	1999	4,00
39775	HACI GÜLSEN ÇIKMAZI	2000	4,00
39775	HACI GÜLSEN ÇIKMAZI	2001	4,00
39775	HACI GÜLSEN ÇIKMAZI	2002	30,00
39775	HACI GÜLSEN ÇIKMAZI	2003	38,85
39775	HACI GÜLSEN ÇIKMAZI	2004	44,39
39775	HACI GÜLSEN ÇIKMAZI	2005	46,88
39775	HACI GÜLSEN ÇIKMAZI	2006	70,00
39775	HACI GÜLSEN ÇIKMAZI	2007	72,73
39775	HACI GÜLSEN ÇIKMAZI	2008	75,35
39775	HACI GÜLSEN ÇIKMAZI	2009	79,87
39775	HACI GÜLSEN ÇIKMAZI	2010	1,190.00
39775	HACI GÜLSEN ÇIKMAZI	2011	1,235.82
39775	HACI GÜLSEN ÇIKMAZI	2012	1,362.62
39775	HACI GÜLSEN ÇIKMAZI	2013	1,468.90
39775	HACI GÜLSEN ÇIKMAZI	2014	1,500.00
39731	HALICIOĞLU KAVŞAĞI	2010	3,400.00
39731	HALICIOĞLU KAVŞAĞI	2011	3,530.90
39731	HALICIOĞLU KAVŞAĞI	2012	3,893.18
39731	HALICIOĞLU KAVŞAĞI	2013	4,196.85
39731	HALICIOĞLU KAVŞAĞI	2014	4,200.00
39769	HALICIOĞLU OKMEYDANI CADDESİ	2010	3,400.00
39769	HALICIOĞLU OKMEYDANI CADDESİ	2011	3,530.90
39769	HALICIOĞLU OKMEYDANI CADDESİ	2012	3,893.18
39769	HALICIOĞLU OKMEYDANI CADDESİ	2013	4,196.85
39769	HALICIOĞLU OKMEYDANI CADDESİ	2014	4,200.00
39748	HAMAM ARKASI SOKAĞI	1998	5,00
39748	HAMAM ARKASI SOKAĞI	1999	5,00
39748	HAMAM ARKASI SOKAĞI	2000	5,00
39748	HAMAM ARKASI SOKAĞI	2001	5,00
39748	HAMAM ARKASI SOKAĞI	2002	30,00
39748	HAMAM ARKASI SOKAĞI	2003	38,85
39748	HAMAM ARKASI SOKAĞI	2004	44,39
39748	HAMAM ARKASI SOKAĞI	2005	46,88
39748	HAMAM ARKASI SOKAĞI	2006	70,00
39748	HAMAM ARKASI SOKAĞI	2007	72,73
39748	HAMAM ARKASI SOKAĞI	2008	75,35



39748	HAMAM ARKASI SOKAĞI	2009	79,87
39748	HAMAM ARKASI SOKAĞI	2010	1,190.00
39748	HAMAM ARKASI SOKAĞI	2011	1,235.82
39748	HAMAM ARKASI SOKAĞI	2012	1,362.62
39748	HAMAM ARKASI SOKAĞI	2013	1,468.90
39748	HAMAM ARKASI SOKAĞI	2014	1,500.00
39761	İMRAHOR CADDESİ	1998	15,00
39761	İMRAHOR CADDESİ	1999	15,00
39761	İMRAHOR CADDESİ	2000	15,00
39761	İMRAHOR CADDESİ	2001	15,00
39761	İMRAHOR CADDESİ	2002	130,00
39761	İMRAHOR CADDESİ	2003	168,85
39761	İMRAHOR CADDESİ	2004	192,34
39761	İMRAHOR CADDESİ	2005	203,11
39761	İMRAHOR CADDESİ	2006	260,00
39761	İMRAHOR CADDESİ	2007	270,14
39761	İMRAHOR CADDESİ	2008	279,87
39761	İMRAHOR CADDESİ	2009	296,66
39761	İMRAHOR CADDESİ	2010	3,400.00
39761	İMRAHOR CADDESİ	2011	3,530.90
39761	İMRAHOR CADDESİ	2012	3,893.18
39761	İMRAHOR CADDESİ	2013	4,196.85
39761	İMRAHOR CADDESİ	2014	4,200.00
39749	KANLI SOKAĞI	2009	
39749	KANLI SOKAĞI	2010	
39749	KANLI SOKAĞI	2011	.00
39749	KANLI SOKAĞI	2012	.00
39749	KANLI SOKAĞI	2013	.00
39749	KANLI SOKAĞI	2014	4,200.00
407583	KAR SOKAĞI	1998	3,00
407583	KAR SOKAĞI	1999	3,00
407583	KAR SOKAĞI	2000	3,00
407583	KAR SOKAĞI	2001	3,00
407583	KAR SOKAĞI	2002	30,00
407583	KAR SOKAĞI	2003	38,85
407583	KAR SOKAĞI	2004	44,39
407583	KAR SOKAĞI	2005	46,88
407583	KAR SOKAĞI	2006	70,00
407583	KAR SOKAĞI	2007	72,73
407583	KAR SOKAĞI	2008	75,35
407583	KAR SOKAĞI	2009	79,87
407583	KAR SOKAĞI	2010	1,190.00
407583	KAR SOKAĞI	2011	1,235.82

407583	KAR SOKAĞI	2012	1,362.62
407583	KAR SOKAĞI	2013	1,468.90
407583	KAR SOKAĞI	2014	1,500.00
39745	KARAAĞAÇ CADDESİ	1998	15,00
39745	KARAAĞAÇ CADDESİ	1999	15,00
39745	KARAAĞAÇ CADDESİ	2000	15,00
39745	KARAAĞAÇ CADDESİ	2001	15,00
39745	KARAAĞAÇ CADDESİ	2002	130,00
39745	KARAAĞAÇ CADDESİ	2003	168,35
39745	KARAAĞAÇ CADDESİ	2004	192,34
39745	KARAAĞAÇ CADDESİ	2005	203,11
39745	KARAAĞAÇ CADDESİ	2006	260,00
39745	KARAAĞAÇ CADDESİ	2007	270,14
39745	KARAAĞAÇ CADDESİ	2008	279,87
39745	KARAAĞAÇ CADDESİ	2009	296,66
39745	KARAAĞAÇ CADDESİ	2010	3,400.00
39745	KARAAĞAÇ CADDESİ	2011	3,530.90
39745	KARAAĞAÇ CADDESİ	2012	3,893.18
39745	KARAAĞAÇ CADDESİ	2013	4,196.85
39745	KARAAĞAÇ CADDESİ	2014	4,200.00
407450	KARTAL SOKAĞI	1998	3,00
407450	KARTAL SOKAĞI	1999	3,00
407450	KARTAL SOKAĞI	2000	3,00
407450	KARTAL SOKAĞI	2001	3,00
407450	KARTAL SOKAĞI	2002	20,00
407450	KARTAL SOKAĞI	2003	25,90
407450	KARTAL SOKAĞI	2004	29,59
407450	KARTAL SOKAĞI	2005	31,25
407450	KARTAL SOKAĞI	2006	45,00
407450	KARTAL SOKAĞI	2007	46,76
407450	KARTAL SOKAĞI	2008	48,44
407450	KARTAL SOKAĞI	2009	51,35
407450	KARTAL SOKAĞI	2010	1,020.00
407450	KARTAL SOKAĞI	2011	1,059.27
407450	KARTAL SOKAĞI	2012	1,167.96
407450	KARTAL SOKAĞI	2013	1,259.06
407450	KARTAL SOKAĞI	2014	1,260.00
52286	KAZIM KARABEKİR CADDESİ	2010	3,400.00
52286	KAZIM KARABEKİR CADDESİ	2011	3,530.90
52286	KAZIM KARABEKİR CADDESİ	2012	3,893.18
52286	KAZIM KARABEKİR CADDESİ	2013	4,196.85
52286	KAZIM KARABEKİR CADDESİ	2014	4,200.00
39760	KELKİT SOKAĞI	1998	4,00

39760	KELKİT SOKAĞI	1999	4,00
39760	KELKİT SOKAĞI	2000	4,00
39760	KELKİT SOKAĞI	2001	4,00
39760	KELKİT SOKAĞI	2002	30,00
39760	KELKİT SOKAĞI	2003	38,85
39760	KELKİT SOKAĞI	2004	44,39
39760	KELKİT SOKAĞI	2005	46,88
39760	KELKİT SOKAĞI	2006	70,00
39760	KELKİT SOKAĞI	2007	72,73
39760	KELKİT SOKAĞI	2008	75,35
39760	KELKİT SOKAĞI	2009	79,87
39760	KELKİT SOKAĞI	2010	1,190.00
39760	KELKİT SOKAĞI	2011	1,235.82
39760	KELKİT SOKAĞI	2012	1,362.62
39760	KELKİT SOKAĞI	2013	1,468.90
39760	KELKİT SOKAĞI	2014	1,500.00
407504	KESER SOKAĞI	1998	3,00
407504	KESER SOKAĞI	1999	3,00
407504	KESER SOKAĞI	2000	3,00
407504	KESER SOKAĞI	2001	3,00
407504	KESER SOKAĞI	2002	10,00
407504	KESER SOKAĞI	2003	12,95
407504	KESER SOKAĞI	2004	14,80
407504	KESER SOKAĞI	2005	15,63
407504	KESER SOKAĞI	2006	35,00
407504	KESER SOKAĞI	2007	36,37
407504	KESER SOKAĞI	2008	37,68
407504	KESER SOKAĞI	2009	39,94
407504	KESER SOKAĞI	2010	850,00
407504	KESER SOKAĞI	2011	882,73
407504	KESER SOKAĞI	2012	973,30
407504	KESER SOKAĞI	2013	1,049.22
407504	KESER SOKAĞI	2014	1,050.00
39764	KIRKAYAK SOKAĞI	1998	4,00
39764	KIRKAYAK SOKAĞI	1999	4,00
39764	KIRKAYAK SOKAĞI	2000	4,00
39764	KIRKAYAK SOKAĞI	2001	4,00
39764	KIRKAYAK SOKAĞI	2002	30,00
39764	KIRKAYAK SOKAĞI	2003	38,85
39764	KIRKAYAK SOKAĞI	2004	44,39
39764	KIRKAYAK SOKAĞI	2005	46,88
39764	KIRKAYAK SOKAĞI	2006	70,00
39764	KIRKAYAK SOKAĞI	2007	72,73

39764	KIRKAYAK SOKAĞI	2008	75,35
39764	KIRKAYAK SOKAĞI	2009	79,87
39764	KIRKAYAK SOKAĞI	2010	1,190.00
39764	KIRKAYAK SOKAĞI	2011	1,235.82
39764	KIRKAYAK SOKAĞI	2012	1,362.62
39764	KIRKAYAK SOKAĞI	2013	1,468.90
39764	KIRKAYAK SOKAĞI	2014	1,500.00
407624	KISA BAYIR SOKAĞI	1998	3,00
407624	KISA BAYIR SOKAĞI	1999	3,00
407624	KISA BAYIR SOKAĞI	2000	3,00
407624	KISA BAYIR SOKAĞI	2001	3,00
407624	KISA BAYIR SOKAĞI	2002	20,00
407624	KISA BAYIR SOKAĞI	2003	25,90
407624	KISA BAYIR SOKAĞI	2004	29,59
407624	KISA BAYIR SOKAĞI	2005	31,25
407624	KISA BAYIR SOKAĞI	2006	45,00
407624	KISA BAYIR SOKAĞI	2007	46,76
407624	KISA BAYIR SOKAĞI	2008	48,44
407624	KISA BAYIR SOKAĞI	2009	51,35
407624	KISA BAYIR SOKAĞI	2010	1,020.00
407624	KISA BAYIR SOKAĞI	2011	1,059.27
407624	KISA BAYIR SOKAĞI	2012	1,167.96
407624	KISA BAYIR SOKAĞI	2013	1,259.06
407624	KISA BAYIR SOKAĞI	2014	1,260.00
39734	KUMBARAHANE CADDESİ	1998	15,00
39734	KUMBARAHANE CADDESİ	1999	15,00
39734	KUMBARAHANE CADDESİ	2000	15,00
39734	KUMBARAHANE CADDESİ	2001	15,00
39734	KUMBARAHANE CADDESİ	2002	90,00
39734	KUMBARAHANE CADDESİ	2003	116,55
39734	KUMBARAHANE CADDESİ	2004	133,16
39734	KUMBARAHANE CADDESİ	2005	140,62
39734	KUMBARAHANE CADDESİ	2006	200,00
39734	KUMBARAHANE CADDESİ	2007	207,80
39734	KUMBARAHANE CADDESİ	2008	215,28
39734	KUMBARAHANE CADDESİ	2009	228,20
39734	KUMBARAHANE CADDESİ	2010	3,400.00
39734	KUMBARAHANE CADDESİ	2011	3,530.90
39734	KUMBARAHANE CADDESİ	2012	3,893.18
39734	KUMBARAHANE CADDESİ	2013	4,196.85
39734	KUMBARAHANE CADDESİ	2014	4,200.00
407687	LEYLEK SOKAĞI	1998	4,00
407687	LEYLEK SOKAĞI	1999	4,00

407687	LEYLEK SOKAĞI	2000	4,00
407687	LEYLEK SOKAĞI	2001	4,00
407687	LEYLEK SOKAĞI	2002	30,00
407687	LEYLEK SOKAĞI	2003	38,85
407687	LEYLEK SOKAĞI	2004	44,39
407687	LEYLEK SOKAĞI	2005	46,88
407687	LEYLEK SOKAĞI	2006	70,00
407687	LEYLEK SOKAĞI	2007	72,73
407687	LEYLEK SOKAĞI	2008	75,35
407687	LEYLEK SOKAĞI	2009	79,87
407687	LEYLEK SOKAĞI	2010	1,190.00
407687	LEYLEK SOKAĞI	2011	1,235.82
407687	LEYLEK SOKAĞI	2012	1,362.62
407687	LEYLEK SOKAĞI	2013	1,468.90
407687	LEYLEK SOKAĞI	2014	1,500.00
39770	MAHMUT DAYI SOKAĞI	1998	5,00
39770	MAHMUT DAYI SOKAĞI	1999	5,00
39770	MAHMUT DAYI SOKAĞI	2000	5,00
39770	MAHMUT DAYI SOKAĞI	2001	5,00
39770	MAHMUT DAYI SOKAĞI	2002	30,00
39770	MAHMUT DAYI SOKAĞI	2003	38,85
39770	MAHMUT DAYI SOKAĞI	2004	44,39
39770	MAHMUT DAYI SOKAĞI	2005	46,88
39770	MAHMUT DAYI SOKAĞI	2006	70,00
39770	MAHMUT DAYI SOKAĞI	2007	72,73
39770	MAHMUT DAYI SOKAĞI	2008	75,35
39770	MAHMUT DAYI SOKAĞI	2009	79,87
39770	MAHMUT DAYI SOKAĞI	2010	1,190.00
39770	MAHMUT DAYI SOKAĞI	2011	1,190.00
39770	MAHMUT DAYI SOKAĞI	2012	1,362.62
39770	MAHMUT DAYI SOKAĞI	2013	1,468.90
39770	MAHMUT DAYI SOKAĞI	2014	1,500.00
407497	MURAT SOKAĞI	1998	2,00
407497	MURAT SOKAĞI	1999	2,00
407497	MURAT SOKAĞI	2000	2,00
407497	MURAT SOKAĞI	2001	2,00
407497	MURAT SOKAĞI	2002	20,00
407497	MURAT SOKAĞI	2003	25,90
407497	MURAT SOKAĞI	2004	29,59
407497	MURAT SOKAĞI	2005	31,25
407497	MURAT SOKAĞI	2006	45,00
407497	MURAT SOKAĞI	2007	46,76
407497	MURAT SOKAĞI	2008	48,44

407497	MURAT SOKAĞI	2009	51,35
407497	MURAT SOKAĞI	2010	1,020.00
407497	MURAT SOKAĞI	2011	1,059.27
407497	MURAT SOKAĞI	2012	1,167.96
407497	MURAT SOKAĞI	2013	1,259.06
407497	MURAT SOKAĞI	2014	1,206.00
407610	NAS SOKAĞI	1998	4,00
407610	NAS SOKAĞI	1999	4,00
407610	NAS SOKAĞI	2000	4,00
407610	NAS SOKAĞI	2001	4,00
407610	NAS SOKAĞI	2002	30,00
407610	NAS SOKAĞI	2003	38,85
407610	NAS SOKAĞI	2004	44,39
407610	NAS SOKAĞI	2005	46,88
407610	NAS SOKAĞI	2006	70,00
407610	NAS SOKAĞI	2007	72,73
407610	NAS SOKAĞI	2008	75,35
407610	NAS SOKAĞI	2009	79,87
407610	NAS SOKAĞI	2010	1,190.00
407610	NAS SOKAĞI	2011	1,235.82
407610	NAS SOKAĞI	2012	1,362.62
407610	NAS SOKAĞI	2013	1,468.90
407610	NAS SOKAĞI	2014	1,500.00
407466	ÖZGÜR SOKAĞI	1998	6,00
407466	ÖZGÜR SOKAĞI	1999	6,00
407466	ÖZGÜR SOKAĞI	2000	6,00
407466	ÖZGÜR SOKAĞI	2001	6,00
407466	ÖZGÜR SOKAĞI	2002	50,00
407466	ÖZGÜR SOKAĞI	2003	64,75
407466	ÖZGÜR SOKAĞI	2004	73,98
407466	ÖZGÜR SOKAĞI	2005	78,12
407466	ÖZGÜR SOKAĞI	2006	120,00
407466	ÖZGÜR SOKAĞI	2007	124,68
407466	ÖZGÜR SOKAĞI	2008	129,17
407466	ÖZGÜR SOKAĞI	2009	136,92
407466	ÖZGÜR SOKAĞI	2010	1,275.00
407466	ÖZGÜR SOKAĞI	2011	1,324.09
407466	ÖZGÜR SOKAĞI	2012	1,459.95
407466	ÖZGÜR SOKAĞI	2013	1,573.83
407466	ÖZGÜR SOKAĞI	2014	1,600.00
407503	POLİS SOKAĞI	1998	3,00
407503	POLİS SOKAĞI	1999	3,00
407503	POLİS SOKAĞI	2000	3,00

407503	POLİS SOKAĞI	2001	3,00
407503	POLİS SOKAĞI	2002	10,00
407503	POLİS SOKAĞI	2003	12,95
407503	POLİS SOKAĞI	2004	14,80
407503	POLİS SOKAĞI	2005	15,63
407503	POLİS SOKAĞI	2006	35,00
407503	POLİS SOKAĞI	2007	36,37
407503	POLİS SOKAĞI	2008	37,68
407503	POLİS SOKAĞI	2009	39,94
407503	POLİS SOKAĞI	2010	850,00
407503	POLİS SOKAĞI	2011	882,73
407503	POLİS SOKAĞI	2012	973,30
407503	POLİS SOKAĞI	2013	1,049.22
407503	POLİS SOKAĞI	2014	1,050.00
39762	SAKA SOKAĞI	1998	4,00
39762	SAKA SOKAĞI	1999	4,00
39762	SAKA SOKAĞI	2000	4,00
39762	SAKA SOKAĞI	2001	4,00
39762	SAKA SOKAĞI	2002	30,00
39762	SAKA SOKAĞI	2003	38,85
39762	SAKA SOKAĞI	2004	44,39
39762	SAKA SOKAĞI	2005	46,88
39762	SAKA SOKAĞI	2006	70,00
39762	SAKA SOKAĞI	2007	72,73
39762	SAKA SOKAĞI	2008	75,35
39762	SAKA SOKAĞI	2009	79,87
39762	SAKA SOKAĞI	2010	1,190.00
39762	SAKA SOKAĞI	2011	1,235.82
39762	SAKA SOKAĞI	2012	1,362.62
39762	SAKA SOKAĞI	2013	1,468.90
39762	SAKA SOKAĞI	2014	1,500.00
39766	SALAŞ SOKAĞI	1998	4,00
39766	SALAŞ SOKAĞI	1999	4,00
39766	SALAŞ SOKAĞI	2000	4,00
39766	SALAŞ SOKAĞI	2001	4,00
39766	SALAŞ SOKAĞI	2002	20,00
39766	SALAŞ SOKAĞI	2003	25,90
39766	SALAŞ SOKAĞI	2004	29,59
39766	SALAŞ SOKAĞI	2005	31,25
39766	SALAŞ SOKAĞI	2006	45,00
39766	SALAŞ SOKAĞI	2007	46,76
39766	SALAŞ SOKAĞI	2008	48,44
39766	SALAŞ SOKAĞI	2009	51,35

39766	SALAŞ SOKAĞI	2010	1,190.00
39766	SALAŞ SOKAĞI	2011	1,235.82
39766	SALAŞ SOKAĞI	2012	1,362.62
39766	SALAŞ SOKAĞI	2013	1,468.90
39766	SALAŞ SOKAĞI	2014	1,500.00
39793	SANDALCI KERİM MEZARLIK ARALIĞI	1998	2,00
39793	SANDALCI KERİM MEZARLIK ARALIĞI	1999	2,00
39793	SANDALCI KERİM MEZARLIK ARALIĞI	2000	2,00
39793	SANDALCI KERİM MEZARLIK ARALIĞI	2001	2,00
39793	SANDALCI KERİM MEZARLIK ARALIĞI	2002	20,00
39793	SANDALCI KERİM MEZARLIK ARALIĞI	2003	25,90
39793	SANDALCI KERİM MEZARLIK ARALIĞI	2004	29,59
39793	SANDALCI KERİM MEZARLIK ARALIĞI	2005	31,25
39793	SANDALCI KERİM MEZARLIK ARALIĞI	2006	45,00
39793	SANDALCI KERİM MEZARLIK ARALIĞI	2007	46,76
39793	SANDALCI KERİM MEZARLIK ARALIĞI	2008	48,44
39793	SANDALCI KERİM MEZARLIK ARALIĞI	2009	51,35
39793	SANDALCI KERİM MEZARLIK ARALIĞI	2010	1,020.00
39793	SANDALCI KERİM MEZARLIK ARALIĞI	2011	1,059.27
39793	SANDALCI KERİM MEZARLIK ARALIĞI	2012	1,167.96
39793	SANDALCI KERİM MEZARLIK ARALIĞI	2013	1,259.06
39793	SANDALCI KERİM MEZARLIK ARALIĞI	2014	1,260.00
39792	SANDALCI KERİM SOKAĞI	1998	4,00
39792	SANDALCI KERİM SOKAĞI	1999	4,00
39792	SANDALCI KERİM SOKAĞI	2000	4,00
39792	SANDALCI KERİM SOKAĞI	2001	4,00
39792	SANDALCI KERİM SOKAĞI	2002	30,00
39792	SANDALCI KERİM SOKAĞI	2003	38,85
39792	SANDALCI KERİM SOKAĞI	2004	44,39
39792	SANDALCI KERİM SOKAĞI	2005	46,88
39792	SANDALCI KERİM SOKAĞI	2006	70,00
39792	SANDALCI KERİM SOKAĞI	2007	72,73
39792	SANDALCI KERİM SOKAĞI	2008	75,35
39792	SANDALCI KERİM SOKAĞI	2009	79,87
39792	SANDALCI KERİM SOKAĞI	2010	1,190.00
39792	SANDALCI KERİM SOKAĞI	2011	1,235.82
39792	SANDALCI KERİM SOKAĞI	2012	1,362.62
39792	SANDALCI KERİM SOKAĞI	2013	1,468.90
39792	SANDALCI KERİM SOKAĞI	2014	1,500.00
39763	SERÇE SOKAĞI	1998	4,00
39763	SERÇE SOKAĞI	1999	4,00
39763	SERÇE SOKAĞI	2000	4,00
39763	SERÇE SOKAĞI	2001	4,00



39763	SERÇE SOKAĞI	2002	30,00
39763	SERÇE SOKAĞI	2003	38,85
39763	SERÇE SOKAĞI	2004	44,39
39763	SERÇE SOKAĞI	2005	46,88
39763	SERÇE SOKAĞI	2006	70,00
39763	SERÇE SOKAĞI	2007	72,73
39763	SERÇE SOKAĞI	2008	75,35
39763	SERÇE SOKAĞI	2009	79,87
39763	SERÇE SOKAĞI	2010	1,190.00
39763	SERÇE SOKAĞI	2011	1,235.82
39763	SERÇE SOKAĞI	2012	1,362.62
39763	SERÇE SOKAĞI	2013	1,468.90
39763	SERÇE SOKAĞI	2014	1,500.00
36825	SULTAN SOKAĞI	1998	2,00
36825	SULTAN SOKAĞI	1999	2,00
36825	SULTAN SOKAĞI	2000	2,00
36825	SULTAN SOKAĞI	2001	2,00
36825	SULTAN SOKAĞI	2002	20,00
36825	SULTAN SOKAĞI	2003	25,59
36825	SULTAN SOKAĞI	2004	29,59
36825	SULTAN SOKAĞI	2005	31,25
36825	SULTAN SOKAĞI	2006	45,00
36825	SULTAN SOKAĞI	2007	46,76
36825	SULTAN SOKAĞI	2008	48,44
36825	SULTAN SOKAĞI	2009	51,35
36825	SULTAN SOKAĞI	2010	1,020.00
36825	SULTAN SOKAĞI	2011	1,059.27
36825	SULTAN SOKAĞI	2012	1,167.96
36825	SULTAN SOKAĞI	2013	1,259.06
36825	SULTAN SOKAĞI	2014	1,260.00
407452	ŞAHİN SOKAĞI	1998	4,00
407452	ŞAHİN SOKAĞI	1999	4,00
407452	ŞAHİN SOKAĞI	2000	4,00
407452	ŞAHİN SOKAĞI	2001	4,00
407452	ŞAHİN SOKAĞI	2002	20,00
407452	ŞAHİN SOKAĞI	2003	25,90
407452	ŞAHİN SOKAĞI	2004	29,59
407452	ŞAHİN SOKAĞI	2005	31,25
407452	ŞAHİN SOKAĞI	2006	45,00
407452	ŞAHİN SOKAĞI	2007	46,76
407452	ŞAHİN SOKAĞI	2008	48,44
407452	ŞAHİN SOKAĞI	2009	51,35
407452	ŞAHİN SOKAĞI	2010	1,020.00

407452	ŞAHİN SOKAĞI	2011	1,059.27
407452	ŞAHİN SOKAĞI	2012	1,167.96
407452	ŞAHİN SOKAĞI	2013	1,259.06
407452	ŞAHİN SOKAĞI	2014	1,260.00
39778	ŞEKER KUYUSU SOKAĞI	1998	5,00
39778	ŞEKER KUYUSU SOKAĞI	1999	5,00
39778	ŞEKER KUYUSU SOKAĞI	2000	5,00
39778	ŞEKER KUYUSU SOKAĞI	2001	5,00
39778	ŞEKER KUYUSU SOKAĞI	2002	30,00
39778	ŞEKER KUYUSU SOKAĞI	2003	38,85
39778	ŞEKER KUYUSU SOKAĞI	2004	44,39
39778	ŞEKER KUYUSU SOKAĞI	2005	46,88
39778	ŞEKER KUYUSU SOKAĞI	2006	70,00
39778	ŞEKER KUYUSU SOKAĞI	2007	72,73
39778	ŞEKER KUYUSU SOKAĞI	2008	75,35
39778	ŞEKER KUYUSU SOKAĞI	2009	79,87
39778	ŞEKER KUYUSU SOKAĞI	2010	1,190.00
39778	ŞEKER KUYUSU SOKAĞI	2011	1,235.82
39778	ŞEKER KUYUSU SOKAĞI	2012	1,362.62
39778	ŞEKER KUYUSU SOKAĞI	2013	1,468.90
39778	ŞEKER KUYUSU SOKAĞI	2014	1,500.00
39786	TALİP PAŞA ARKASI ARALIĞI	1998	3,00
39786	TALİP PAŞA ARKASI ARALIĞI	1999	3,00
39786	TALİP PAŞA ARKASI ARALIĞI	2000	3,00
39786	TALİP PAŞA ARKASI ARALIĞI	2001	3,00
39786	TALİP PAŞA ARKASI ARALIĞI	2002	30,00
39786	TALİP PAŞA ARKASI ARALIĞI	2003	38,85
39786	TALİP PAŞA ARKASI ARALIĞI	2004	44,39
39786	TALİP PAŞA ARKASI ARALIĞI	2005	46,88
39786	TALİP PAŞA ARKASI ARALIĞI	2006	80,00
39786	TALİP PAŞA ARKASI ARALIĞI	2007	83,12
39786	TALİP PAŞA ARKASI ARALIĞI	2008	86,11
39786	TALİP PAŞA ARKASI ARALIĞI	2009	91,28
39786	TALİP PAŞA ARKASI ARALIĞI	2010	1,275.00
39786	TALİP PAŞA ARKASI ARALIĞI	2011	1,324.09
39786	TALİP PAŞA ARKASI ARALIĞI	2012	1,459.95
39786	TALİP PAŞA ARKASI ARALIĞI	2013	1,573.83
39786	TALİP PAŞA ARKASI ARALIĞI	2014	1,600.01
39783	TALİP PAŞA ARKASI SOKAĞI	1998	4,00
39783	TALİP PAŞA ARKASI SOKAĞI	1999	4,00
39783	TALİP PAŞA ARKASI SOKAĞI	2000	4,00
39783	TALİP PAŞA ARKASI SOKAĞI	2001	4,00
39783	TALİP PAŞA ARKASI SOKAĞI	2002	30,00

39783	TALİP PAŞA ARKASI SOKAĞI	2003	38,85
39783	TALİP PAŞA ARKASI SOKAĞI	2004	44,39
39783	TALİP PAŞA ARKASI SOKAĞI	2005	46,88
39783	TALİP PAŞA ARKASI SOKAĞI	2006	80,00
39783	TALİP PAŞA ARKASI SOKAĞI	2007	83,12
39783	TALİP PAŞA ARKASI SOKAĞI	2008	86,11
39783	TALİP PAŞA ARKASI SOKAĞI	2009	91,28
39783	TALİP PAŞA ARKASI SOKAĞI	2010	1,275.00
39783	TALİP PAŞA ARKASI SOKAĞI	2011	1,324.09
39783	TALİP PAŞA ARKASI SOKAĞI	2012	1,459.95
39783	TALİP PAŞA ARKASI SOKAĞI	2013	1,573.83
39783	TALİP PAŞA ARKASI SOKAĞI	2014	1,600.00
39790	TALİP PAŞA CAMİ SOKAĞI	1998	4,00
39790	TALİP PAŞA CAMİ SOKAĞI	1999	4,00
39790	TALİP PAŞA CAMİ SOKAĞI	2000	4,00
39790	TALİP PAŞA CAMİ SOKAĞI	2001	4,00
39790	TALİP PAŞA CAMİ SOKAĞI	2002	30,00
39790	TALİP PAŞA CAMİ SOKAĞI	2003	38,85
39790	TALİP PAŞA CAMİ SOKAĞI	2004	44,39
39790	TALİP PAŞA CAMİ SOKAĞI	2005	46,88
39790	TALİP PAŞA CAMİ SOKAĞI	2006	80,00
39790	TALİP PAŞA CAMİ SOKAĞI	2007	83,12
39790	TALİP PAŞA CAMİ SOKAĞI	2008	86,11
39790	TALİP PAŞA CAMİ SOKAĞI	2009	91,28
39790	TALİP PAŞA CAMİ SOKAĞI	2010	1,275.00
39790	TALİP PAŞA CAMİ SOKAĞI	2011	1,324.09
39790	TALİP PAŞA CAMİ SOKAĞI	2012	1,459.95
39790	TALİP PAŞA CAMİ SOKAĞI	2013	1,573.83
39790	TALİP PAŞA CAMİ SOKAĞI	2014	1,600.00
39782	TALİP PAŞA SOKAĞI	1998	6,00
39782	TALİP PAŞA SOKAĞI	1999	6,00
39782	TALİP PAŞA SOKAĞI	2000	6,00
39782	TALİP PAŞA SOKAĞI	2001	6,00
39782	TALİP PAŞA SOKAĞI	2002	50,00
39782	TALİP PAŞA SOKAĞI	2003	64,75
39782	TALİP PAŞA SOKAĞI	2004	73,98
39782	TALİP PAŞA SOKAĞI	2005	78,12
39782	TALİP PAŞA SOKAĞI	2006	120,00
39782	TALİP PAŞA SOKAĞI	2007	124,68
39782	TALİP PAŞA SOKAĞI	2008	129,17
39782	TALİP PAŞA SOKAĞI	2009	136,92
39782	TALİP PAŞA SOKAĞI	2010	1,275.00
39782	TALİP PAŞA SOKAĞI	2011	1,324.09

39782	TALİP PAŞA SOKAĞI	2012	1,459.95
39782	TALİP PAŞA SOKAĞI	2013	1,573.83
39782	TALİP PAŞA SOKAĞI	2014	1,600.00
39779	TAVCI SOKAĞI	1998	5,00
39779	TAVCI SOKAĞI	1999	5,00
39779	TAVCI SOKAĞI	2000	5,00
39779	TAVCI SOKAĞI	2001	5,00
39779	TAVCI SOKAĞI	2002	40,00
39779	TAVCI SOKAĞI	2003	51,80
39779	TAVCI SOKAĞI	2004	59,18
39779	TAVCI SOKAĞI	2005	62,49
39779	TAVCI SOKAĞI	2006	90,00
39779	TAVCI SOKAĞI	2007	93,51
39779	TAVCI SOKAĞI	2008	96,88
39779	TAVCI SOKAĞI	2009	102.69
39779	TAVCI SOKAĞI	2010	1,275.00
39779	TAVCI SOKAĞI	2011	1,324.09
39779	TAVCI SOKAĞI	2012	1,459.95
39779	TAVCI SOKAĞI	2013	1,573.83
39779	TAVCI SOKAĞI	2014	1,600.00
39802	UZUN BAYIR SOKAĞI	1998	3,00
39802	UZUN BAYIR SOKAĞI	1999	3,00
39802	UZUN BAYIR SOKAĞI	2000	3,00
39802	UZUN BAYIR SOKAĞI	2001	3,00
39802	UZUN BAYIR SOKAĞI	2002	20,00
39802	UZUN BAYIR SOKAĞI	2003	25,90
39802	UZUN BAYIR SOKAĞI	2004	29,59
39802	UZUN BAYIR SOKAĞI	2005	31,25
39802	UZUN BAYIR SOKAĞI	2006	45,00
39802	UZUN BAYIR SOKAĞI	2007	46,76
39802	UZUN BAYIR SOKAĞI	2008	48,44
39802	UZUN BAYIR SOKAĞI	2009	51,35
39802	UZUN BAYIR SOKAĞI	2010	1,020.00
39802	UZUN BAYIR SOKAĞI	2011	1,059.27
39802	UZUN BAYIR SOKAĞI	2012	1,167.96
39802	UZUN BAYIR SOKAĞI	2013	1,259.06
39802	UZUN BAYIR SOKAĞI	2014	1,260.00
39200	YAZMACI BAYRAM SOKAĞI	1998	5,00
39200	YAZMACI BAYRAM SOKAĞI	1999	5,00
39200	YAZMACI BAYRAM SOKAĞI	2000	5,00
39200	YAZMACI BAYRAM SOKAĞI	2001	5,00
39200	YAZMACI BAYRAM SOKAĞI	2002	40,00
39200	YAZMACI BAYRAM SOKAĞI	2003	51,80

39200	YAZMACI BAYRAM SOKAĞI	2004	59,18
39200	YAZMACI BAYRAM SOKAĞI	2005	62,49
39200	YAZMACI BAYRAM SOKAĞI	2006	90,00
39200	YAZMACI BAYRAM SOKAĞI	2007	93,51
39200	YAZMACI BAYRAM SOKAĞI	2008	96,88
39200	YAZMACI BAYRAM SOKAĞI	2009	102,69
39200	YAZMACI BAYRAM SOKAĞI	2010	1,275.00
39200	YAZMACI BAYRAM SOKAĞI	2011	1,324.09
39200	YAZMACI BAYRAM SOKAĞI	2012	1,459,95
39200	YAZMACI BAYRAM SOKAĞI	2013	1,573.83
39200	YAZMACI BAYRAM SOKAĞI	2014	1,600.00
407374	YENİ BAYIR ARALIĞI	1998	2,00
407374	YENİ BAYIR ARALIĞI	1999	2,00
407374	YENİ BAYIR ARALIĞI	2000	2,00
407374	YENİ BAYIR ARALIĞI	2001	2,00
407374	YENİ BAYIR ARALIĞI	2002	10,00
407374	YENİ BAYIR ARALIĞI	2003	12,95
407374	YENİ BAYIR ARALIĞI	2004	14,80
407374	YENİ BAYIR ARALIĞI	2005	15,63
407374	YENİ BAYIR ARALIĞI	2006	30,00
407374	YENİ BAYIR ARALIĞI	2007	31,17
407374	YENİ BAYIR ARALIĞI	2008	32,29
407374	YENİ BAYIR ARALIĞI	2009	34,23
407374	YENİ BAYIR ARALIĞI	2010	850,00
407374	YENİ BAYIR ARALIĞI	2011	882,73
407374	YENİ BAYIR ARALIĞI	2012	973,30
407374	YENİ BAYIR ARALIĞI	2013	1,049.22
407374	YENİ BAYIR ARALIĞI	2014	1,050.00
39791	YENİ BAYIR SOKAĞI	1998	3,00
39791	YENİ BAYIR SOKAĞI	1999	3,00
39791	YENİ BAYIR SOKAĞI	2000	3,00
39791	YENİ BAYIR SOKAĞI	2001	3,00
39791	YENİ BAYIR SOKAĞI	2002	20,00
39791	YENİ BAYIR SOKAĞI	2003	25,90
39791	YENİ BAYIR SOKAĞI	2004	29,59
39791	YENİ BAYIR SOKAĞI	2005	31,25
39791	YENİ BAYIR SOKAĞI	2006	45,00
39791	YENİ BAYIR SOKAĞI	2007	46,76
39791	YENİ BAYIR SOKAĞI	2008	48,44
39791	YENİ BAYIR SOKAĞI	2009	51,35
39791	YENİ BAYIR SOKAĞI	2010	1,020.00
39791	YENİ BAYIR SOKAĞI	2011	1,059.27
39791	YENİ BAYIR SOKAĞI	2012	1,167.96

39791	YENİ BAYIR SOKAĞI	2013	1,259.06
39791	YENİ BAYIR SOKAĞI	2014	1,260.00
39800	ZOR BAYIR SOKAĞI	1998	3,00
39800	ZOR BAYIR SOKAĞI	1999	3,00
39800	ZOR BAYIR SOKAĞI	2000	3,00
39800	ZOR BAYIR SOKAĞI	2001	3,00
39800	ZOR BAYIR SOKAĞI	2002	20,00
39800	ZOR BAYIR SOKAĞI	2003	25,90
39800	ZOR BAYIR SOKAĞI	2004	29,59
39800	ZOR BAYIR SOKAĞI	2005	31,25
39800	ZOR BAYIR SOKAĞI	2006	45,00
39800	ZOR BAYIR SOKAĞI	2007	46,76
39800	ZOR BAYIR SOKAĞI	2008	48,44
39800	ZOR BAYIR SOKAĞI	2009	51,35
39800	ZOR BAYIR SOKAĞI	2010	1,020.00
39800	ZOR BAYIR SOKAĞI	2011	1,059.27
39800	ZOR BAYIR SOKAĞI	2012	1,167.96
39800	ZOR BAYIR SOKAĞI	2013	1,259.06
39800	ZOR BAYIR SOKAĞI	2014	1,260.00

## ÖZGEÇMİŞ

**Adı Soyadı:** HASAN KILIÇ

**Sürekli Adresi:** Bahçelievler Mahallesi Nurettinpaşa Sokak No:34 Daire:3  
Bahçelievler/İSTANBUL

**Doğum Yeri ve Yılı:** PALU / ELAZIĞ – 1982

**Medeni Hali:** Bekar

**Yabancı Dili:** İngilizce – Arapça

**İlkokul:** Yakup Şevki Paşa İlkokulu, ELAZIĞ (1994)

**Lise:** İmam Hatip Lisesi, ELAZIĞ, (2000)

**Lisans:** Fırat Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü, Elazığ,  
(2007)

**Enstitü Adı:** Fen Bilimleri Enstitüsü

**Program Adı:** Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi

**Çalışma Hayatı:** Alken İnş. San. Tic. Ltd. Şti. – 08.2007 / 08.2009

Fermak İnşaat Taahhüt A.Ş. – 09.2010 / 03.2011

Beyoğlu Belediyesi – Fen İşleri Müdürlüğü – 03.2011 / Devam Etmekte