

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**PLANLAMA İLE TAŞINMAZ DEĞERİNE GETİRİLEN RANT,
RİVA ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Fadime BAŞTÜRK**

Anabilim Dalı : Disiplinlerarası

Programı : Gayrimenkul Geliştirme

HAZİRAN 2009

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**PLANLAMA İLE TAŞINMAZ DEĞERİNE GETİRİLEN RANT,
RİVA ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Fadime BAŞTÜRK
(516051029)**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 04 Mayıs 2009
Tezin Savunulduğu Tarih : 02 Haziran 2009**

**Tez Danışmanı : Doç. Dr. Funda YİRMİBEŞOĞLU (İTÜ)
Diğer Jüri Üyeleri : Doç. Dr. Murat ÇIRACI (İTÜ)
Yr. Doç. Dr. Ş. Şence TÜRK (İTÜ)**

HAZİRAN 2009

Aileme,

ÖNSÖZ

Öncelikle, tez çalışmam sırasında kendilerine daha az zaman ayırdığım aileme, anlayışları, destekleri ve her zaman yanımda oldukları için sonsuz teşekkür ederim.

Tezimin hazırlanması süresince vermiş olduğu destek ve rehberliği için tez danışmanım Sayın Doç. Dr. Funda Yirmibeşoğlu'na çok teşekkür ederim.

Tez çalışmam boyunca destek ve yardımlarını esirgemeyen çok değerli Hocam S. Denizhan YALIN'a sonsuz teşekkür ederim.

Mayıs 2009

Fadime BAŞTÜRK

(Harita Mühendisi)

İÇİNDEKİLER

Sayfa

İÇİNDEKİLER	vii
KISALTMALAR	ix
ÇİZELGE LİSTESİ	xi
ŞEKİL LİSTESİ	xiii
ÖZET	xv
SUMMARY	xvii
1. GİRİŞ	1
1.1 Tezin Amacı	2
1.2 Kapsam	2
1.3 Yöntem	2
2. GENEL KAVRAMLAR	3
2.1 Değer	3
2.2 Fiyat	4
2.2.1 Değer ve Fiyat Kuramları	5
2.2.2 Toprakta Değer Fiyat İlişkisi	6
2.2.3 Taşınmazlara İlişkin Bazı Değer Kavramları	7
2.3 Rant	9
2.3.1 Rantın Tanımı	9
2.3.2 Rant Kuramları	10
2.3.3 Rant ile İlgili Kavram ve Örnekler	12
2.3.4 Taşınmazlarda Fiyat Rant İlişkisi	13
2.4 Spekülasyon	13
2.5 Taşınmaz Değerlemesi	14
2.5.1 Rayiç Bedel	17
2.5.1.1 Arazi ve Arsa Düzenlemesi İçin Rayiç Bedel Araştırmasının Önemi	19
2.5.1.2 Rayiç Bedel Araştırmasının Ana Problemleri	19
2.5.2 Taşınmaz Değerleme Yöntemleri	20
2.5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	21
2.5.2.2 Gelire Göre Değerleme Yöntemi	22
2.5.2.3 Maliyete Göre Değerleme Yöntemi	23
2.6 Emlak Vergisi Yasası	24
3. PLANLAMA	27
3.1 Planlama Kavramı	27
3.2 Planlamanın Amacı	28
3.3 Planlama Süreci	29
3.4 Plan Türleri ve Kademeleri	29
3.4.1 Genel Plan Türleri	29
3.4.1.1 Sosyo-Ekonomik Planlar	30
3.4.1.2 Fiziksel Planlar	31
Üst Düzey Fiziki Planlar	31
Ana Plan Türü Olan Fiziki Planlar	33
3.4.2 Özel Amaçlı Fiziki Plan Türleri	33
3.4.3 Yapılış Biçimine Göre Plan Türleri	37

4. PLANLAMA İLE TAŞINMAZ DEĞERİNE GETİRİLEN RANTIN ÖRNEK ALAN ÜZERİNDE İNCELENMESİ	41
4.1 Bölgenin Tanımlanması.....	41
4.1.1 İlçe: Beykoz	41
4.1.2 Riva	45
4.2 Planlama Süreci	48
4.2.1 Üst Düzey Planlar.....	48
4.2.2 Alt Düzey Planlar	58
4.2.3 Planların Karşılaştırılması	63
4.3 Rayiç Bedel Analizi.....	65
4.3.1 Rayiç Bedel Analizinde İncelenecek Taşınmazın Tanımlanması	65
4.3.1.1 Hukuksal Tanımlama	65
4.3.1.2 Yakın Çevre Analizi	65
4.3.1.3 Konum ve Ulaşılabilirlik	66
4.3.1.4 Çevreleyen Taşınmazlar	67
4.3.1.5 Şekil, Boyut ve Topografya	67
4.3.1.6 Altyapı	68
4.3.1.7 İmar Durumu	68
4.3.1.8 SWOT Analizi	69
4.3.1.9 Pazar Analizi	70
4.3.2 Rayiç Bedel Analizinde Kullanılacak Yöntemler	75
4.3.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Rayicinin Belirlenmesi	75
4.3.2.2 Artık Değer Yaklaşımı Metodu	78
4.3.2.3 Emlak Beyan Değerlerine Bağlı Fiyat Tespiti	88
5. SONUÇ VE ÖNERİLER	93
KAYNAKLAR	97
ÖZGEÇMİŞ	99

KISALTMALAR

ADNKS	: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
E	: Emsal
EVY	: Emlak Vergisi Yasası
H	: Yükseklik veya Kat Adedi
KAKS	: Kat Adedi Kat Sayısı
RG	: Resmi Gazete
SWOT	: Strenghts Weaknesses Opportunities Threats
TAKS	: Taban Alanı Kat Sayısı
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TDK	: Türk Dil Kurumu
TEM	: Trans-European North-South Motorway
TMMOB	: Türkiye Mimar ve Mühendisler Odası Birliği
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksi

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 4.1 : Beykoz İlçesi Şehir, Köy ve Toplam Nüfus Verileri.....	42
Çizelge 4.2 : Beykoz Nüfus Profili (TÜİK, 2008).....	43
Çizelge 4.3 : Beykoz İlçesi İşgücü Verileri (TUIK, 2000)	44
Çizelge 4.4 : Riva Bölgesi'nin Üst ve Alt Düzey Planlarda Tanımlı Fonksiyonlarının ve Yapılşma İzinlerinin Özet Gösterimi.....	64
Çizelge 4.5 : Taşınmazın Tapu Bilgisi (Beykoz Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü).....	65
Çizelge 4.6 : 1998 Onanlı Plana Göre 2942 No'lu Parsele Ait İnşaat Alanı Hesabı	68
Çizelge 4.7 : 2004 Onanlı Plana Göre 2942 No'lu Parsele Ait İnşaat Alanı Hesabı	69
Çizelge 4.8 : Riva Konakları, En Düşük ve En Yüksek Satış ve Birim Satış Fiyatları.....	71
Çizelge 4.9 : Konut Projelerinin Adet, Brüt Alan, Satış ve Birim Satış Fiyatları Özeti.....	74
Çizelge 4.10 : Emsal Satışların Güncellenmiş Birim Fiyatları.....	76
Çizelge 4.11 : Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile 2942 No'lu Parselin Rayiç Bedelinin Belirlenmesi	77
Çizelge 4.12 : 1998 ve 2004 Onanlı Planlara Göre Arsa ve Birim Arsa Fiyatları.....	78
Çizelge 4.13 : Konut (Villa) Geliştirme Maliyeti.....	80
Çizelge 4.14 : Konut Satışları İçin Net Bugünkü Değer Tahmini	81
Çizelge 4.15 : Proje Geliştirme Maliyeti (98 Onanlı Plana Göre).....	82
Çizelge 4.16 : İnşaat Programı (98 Onanlı Plana Göre).....	82
Çizelge 4.17 : Öngörülen Satış Fiyatları ve Satış Programı (98 Onanlı Plana Göre).....	83
Çizelge 4.18 : Brüt Satış Geliri, Pazarlama Giderleri ve Net satış Geliri (98 Onanlı Plana Göre).....	83
Çizelge 4.19 : Proje Geliştirme Maliyeti (2004 Onanlı Plana Göre).....	84
Çizelge 4.20 : İnşaat Programı (2004 Onanlı Plana Göre).....	84
Çizelge 4.21 : Öngörülen Satış Fiyatları ve Satış Programı (2004 Onanlı Plana Göre).....	85
Çizelge 4.22 : Brüt Satış Geliri, Pazarlama Giderleri ve Net Satış Geliri (2004 Onanlı Plana Göre).....	85
Çizelge 4.23 : Konsolidasyon	86
Çizelge 4.24 : Geliştirici Oranlarına Göre Arsa Değeri (98 Onanlı Plana Göre).....	87
Çizelge 4.25 : Geliştirici Oranlarına Göre Arsa Değeri (2004 Onanlı Plana Göre) ..	87
Çizelge 4.26 : 1998 ve 2004 Onanlı Planlara Göre Arsa ve Birim Arsa Fiyatları.....	88
Çizelge 4.27 : Beykoz Belediyesi Arsa Birim Fiyatları ve Güncellenmiş Arsa Birim Fiyatları	89
Çizelge 4.28 : Emsallerin Konumlandığı Sokak ve Caddeler İçin Arsa Birim Fiyatları ve Güncellenmiş Arsa Birim Fiyatları	91
Çizelge 4.29 : Rayiç Bedel Analizinde Kullanılan Yöntem Sonuçlarının Özeti	92

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 3.1 : Genel Plan Türleri (Ünal, 2003).....	30
Şekil 3.2 : Özel Amaçlı Fiziki Plan Türleri (Ünal, 2003).....	34
Şekil 3.3 : Yapılış Biçimine Göre Plan Türleri (Ünal, 2003).....	37
Şekil 3.4 : Planlama Faaliyetleri Kapsamında Toprak Değerlerinin Değişimi (Açlar ve Çağdaş, 2002).....	39
Şekil 4.1 : Beykoz İlçesi'nin İstanbul İli'ndeki Konumu	41
Şekil 4.2 : Beykoz İlçesi Şehir ve Köy Nüfusu Oransal Grafiği	42
Şekil 4.3 : Beykoz İlçesi Şehir ve Köy Nüfusu Oransal Grafiği	43
Şekil 4.4 : İstanbul Deprem Haritası	45
Şekil 4.5 : Riva Bölgesi'nin Konumu.....	45
Şekil 4.6 : Beykoz, Kavacık ve Riva Ulaşım Durumunu Gösterir Harita	47
Şekil 4.7 : 1980 Onanlı 1/50000 Ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Nazım İmar Planı	51
Şekil 4.8 : 1995 Onanlı 1/50000 Ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Alt Bölge Nazım Planı.....	53
Şekil 4.9 : 2006 Onanlı 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı	54
Şekil 4.10 : 2009 Onanlı 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı	56
Şekil 4.11 : 1998 Onanlı 1/5000 Ölçekli İstanbul-Beykoz-Riva (Çayağzı) Beylik Mandra Mevkii Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı	60
Şekil 4.12 : Riva Bölgesi'nde 1/1000 Ölçekli Uygulama Planına Sahip Kısımları Gösterir Harita	62
Şekil 4.13 : Taşınmazın Önemli Merkezlerle Uzaklık Haritası	66
Şekil 4.14 : Söz Konusu Taşınmazın Yakın Çevre Haritası.....	67
Şekil 4.15 : Riva Konakları, A Tipi Villaların Kat Planları	71
Şekil 4.16 : Riva Konakları, B Tipi Villaların Kat Planları	71
Şekil 4.17 : Riva Park, A Tipi Villaların Kat Planları.....	72
Şekil 4.18 : Riva Park, B Tipi Villaların Kat Planları.....	72
Şekil 4.19 : Riva Flora, A Tipi Villaların Kat Planları	73
Şekil 4.20 : Riva Flora, B Tipi Villaların Kat Planları	73
Şekil 4.21 : Rivara Ranch, B Tipi Villaların Kat Planları.....	74
Şekil 4.22 : Emsallerin Konumlandığı Cadde ve Sokakları Gösterir Harita	90

PLANLAMA İLE TAŞINMAZ DEĞERİNE GETİRİLEN RANT, RİVA ÖRNEĞİ

ÖZET

Planlama, toplumsal fayda ve menfaatleri gözeterek, yaşam seviyesini yükseltmeyi amaçlayan bir sistemdir. En önemli işlevi kamu yararını gözetmek olan planlar; kentlerin doğal, kültürel ve tarihi değerlerinin korunması, rasyonel yatırımlara karar verilmesi, rantların önlenmesi, kullanımlar arasında eşgüdüm sağlanması amacı ile hazırlanır. Ancak ülkemizdeki planlama faaliyetleri, yasal düzenleme açısından birçok eksiklik ve boşluğu barındırdığından bu amaçlar gerçekleşmemektedir. Planlar arasında bütünlük olmayışı nedeni ile uygulama aşamasında geri dönüşü olmayan yanlışlıklar yapılmaktadır. Bu sorun özellikle üst düzey planların eksikliği nedeni ile yaşanmakta ve alt düzey planlar için disiplinsiz bir zemin hazırlamaktadır. Alt düzey plan kararları ile belirlenen yapılaşma koşullarının kimi zaman kişisel çıkarlar gözetilerek verilmesi nedeniyle, kent gelişimi düzensiz bir boyut kazanmıştır. Bunun sonucunda, koruma alanları tahrip edilmiş, tarım, orman alanları ve su havzaları yapılaşmaya açılmıştır. Amacı kamu yararı olan planların getirileri kamuya yansıtılmamakta, taşınmaz üzerine emek ve masraf harcamayan parsel sahiplerine rant olarak geri dönmektedir.

Bu çalışma, imar mevzuatı çerçevesinde kamu yararına hazırlanan planların kamuya mal edilmesi gerekliliğine, parsel bazında değer artışlarının tespit edilerek rant vergisine yönelik gerekli uygulamaların yapılmasına dikkat çekmek amacıyla hazırlanmıştır.

Çalışmada plan ile taşınmaz değerine getirilen rantı incelemek amacı ile, elde edilen veriler çerçevesinde planlama kavramı genelden özele doğru bir yaklaşımla incelenmiştir. Plan hükümlerinin değişmesinden önce ve sonra olmak üzere, uygun yöntemler kullanılarak rayiç bedel analizi yapılmış ve taşınmaz sahibinin rantsal kazanımı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak, bütüncül bir planlama sisteminin gerekliliği vurgulanmış, taşınmaza planlama ile gelen değer artış kazancının tespiti ve bunun kamuya geri dönüşü ile ilgili yapılması gereken düzenlemeler belirtilmiştir.

RENT EFFECT ON REAL ESTATE VALUE BY PLANNING, RIVA SAMPLE

SUMMARY

Planning is a system that aims to protect the social benefit and profit, to raise the level of life. Principal function of the plans is to protect the public benefit. The most important function of the plans is regarding the public benefits and also protecting the values of the cities' natural, cultural and historical values, deciding the rational investments, preventing the rent formation, ensuring the coordination between the uses. However, these objectives can not occur in our country in planning activities, because of hosting many lacks of space in terms of legal regulations. Irreversible mistakes are made in the implementation phase by reason of the lack of integrity between the plans. This problem exists especially because of the lack of upper scale plans and as a result, an undisciplined groundwork is prepared for sub-scale plans. Urban development has gained an irregular size, because of structural conditions which determined by the sub-scale plan decisions, given observing the personal benefits some time. As a result, protected areas has been destroyed, agricultural areas, forests and water catchment areas have been converted in structuring areas. Also the benefits of the plans are not reflected to the public which prepared with the purpose of public benefits. It returns to parcel owners as rent who are not spend any labor and costs on the land.

The aim of this study is to draw attention to the requirement of the benefits which comes with the plans prepared in the framework of zoning legislation, must return to public. And also to draw attention to make the necessary applications for the rent tax by determining the increase of parcels' value.

Planning concept was examined in the framework of the obtained data by the approach from the general to the particular with the aim of analysing the rent comes to real estate value by planning. The analysis of the current market value is done by using the appropriate method either before and after changing the plan provisions and determined the rental acquisition of the land owner.

As a result, the requirements of an integrated planning system was highlighted and, rearrangements to be done by planning to increase the value of land and the determination of earnings back to the public about the regulations has defined.

1. GİRİŞ

Toplumsal fayda ve menfaatleri gözeterek, yaşam seviyesini yükseltmeyi amaçlayan planlar, kentlerin doğal, kültürel ve tarihi değerlerinin korunması, rasyonel yatırımlara karar verilmesi, rantların önlenmesi, kullanımlar arasında eşgüdüm sağlanması için hazırlanır. Ülkemizdeki planlama faaliyetleri, yasal düzenleme açısından birçok eksiklik ve boşluğa sahip olduğu için bu amaçlar çoğu zaman gerçekleştirilememektedir. Planlar arasında bütünlük olmayışı, uygulama aşamasında geri dönüşü olmayan yanlışlıkların yapılmasına sebep olmaktadır. Bu sorun özellikle üst düzey planların eksikliği nedeni ile yaşanmakta ve alt düzey planlar için disiplinsiz bir zemin hazırlamaktadır. Alt düzey plan kararları ile belirlenen yapılaşma koşullarının kimi zaman kişisel çıkarlar gözetilerek verilmesi nedeniyle, kent gelişimi düzensiz bir boyut kazanmıştır. Bunun sonucunda, koruma alanları tahrip edilmiş, tarım, orman alanları ve su havzaları yapılaşmaya açılmıştır. Amacı kamu yararı olan planların getirileri kamuya yansıtılmamakta, taşınmaz üzerine emek ve masraf harcamayan parsel sahiplerine rant olarak geri dönmektedir.

Birinci bölüm tezin giriş bölümü olup, böyle bir çalışmanın yapılmasının amacını, çalışmanın kapsamını ve kullanılan yöntemleri içermektedir.

İkinci bölümde genel kavramlar başlığı altında, değer, rant, fiyat, spekülasyon, taşınmaz değerlemesi ve yöntemleri, emlak vergisi yasası ile ilgili tanımlamalar ve açıklamalar yapılmıştır.

Üçüncü bölümde planlama kavramı ile ilgili tanımlamalar yapılmış, planlamanın amacı, planlama süreci, plan türleri ve kademeleri incelenmiştir.

Dördüncü bölüm uygulama bölümü olup, bu bölümde planlama ile taşınmaz değerine getirilen rant, örnek alan olarak seçilen Beykoz İlçesi Riva bölgesi kapsamında incelenmiştir. Bölgedeki planlama süreci, üst ve alt düzey planlar bazında incelenerek karşılaştırmaya tabi tutulmuştur. Değişen plan hükümleri çerçevesinde, taşınmaz değerine getirilen rantı tespit edebilmek için rayiç bedel analizi yapılmıştır. Rayiç bedel analizi için seçilen taşınmaz, emsal karşılaştırma yöntemi, artık değer yaklaşımı metodu ve emlak beyan değerlerine bağlı fiyat tespiti

olmak üzere üç yöntem kullanılarak incelenmiş ve elde edilen sonuçlar neticesinde aradaki rantasal fark gösterilmiştir.

Beşinci bölümde sonuç ve öneriler yer almaktadır. Bu bölümde özellikle, kamu yararı amacı ile hazırlanan planların kamuya mal edilmediğine dikkat çekilmiş, bunun önlenmesi için parsel bazında değer artışlarının tespit edilerek rant vergisine yönelik gerekli uygulamaların yapılmasının gerekliliği vurgulanmıştır.

1.1 Tezin Amacı

İmar mevzuatı çerçevesinde kamu yararına hazırlanan planların kamuya mal edilmesi gerekliliğine ve parsel bazında değer artışlarının tespit edilerek rant vergisine yönelik gerekli uygulamaların yapılmasına dikkat çekmektir.

1.2 Kapsam

“Planlama ile Taşınmaz Değerine Getirilen Rant, Riva Örneği” tez çalışması kapsamında üst düzey ve alt düzey planlama faaliyetlerinden Çevre Düzeni Planı, Nazım Plan ve Uygulama İmar Planı incelenmiş, planlama süreci ile ilgili tespitler ve karşılaştırmalar yapılmıştır.

1.3 Yöntem

Planlama ile taşınmaz değerine getirilen rantı incelemek amacıyla, ilgili kurum ve kuruluşlarla görüşmeler yapılarak elde edilen veriler çerçevesinde, plan kavramı genelden özele doğru bir yaklaşımla incelenmiştir. Değişen plan hükümleri ile taşınmaz değerinde meydana gelen rantın tespiti için uygun yöntemlerle analizler yapılmıştır.

2. GENEL KAVRAMLAR

Genel kavramlar, değer, fiyat, rant, spekülasyon, taşınmaz değerlemesi ve emlak vergisi başlıkları altında ele alınmıştır.

2.1 Değer

Değer terimi, ekonomik anlamda ilk olarak 18.yy iktisatçısı Adam Smith tarafından herhangi bir nesnenin değişim değeri için kullanılmış olup, 19.yy boyunca anlamı genişleyerek birçok düşünür ve okurun 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. Friedrich Nietzsche 'değer' terimine en temelli anlamı vermiştir. Ona 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 anlaşılmaktadır (Ertaş, 1992). Türkçe'de değer kavramları şu anlamlara karşılık gelmektedir:

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

2.2 Fiyat

Fiyat, bir malı satın almak için ödenmesi gereken para miktarıdır. Kişilerin bir mal için ödemeye hazır oldukları bedel, onların bu mala verdikleri değeri yansıttığı ölçüde, fiyat öznel değerlerin bir ölçüsü olarak kabul edilmektedir.

Klasik iktisatçılar bir ülke ekonomisinde zenginliklerin nasıl yaratıldığı ve bölüşüldüğü konusuyla ilgilenmiş, ekonominin uzun dönemli gelişme eğilimlerini ortaya çıkarmayı amaçlamışlardır. Bu nedenle arz, ve talepteki anlık değişimlerden etkilenen kısa dönemli fiyatların arkasında yatan uzun dönemli değerlerin nasıl belirlendiğini ve değiştiğini araştırmışlardır. Ortaya koydukları 'emek-değer' kuramı, herhangi bir malın arz ve talep koşullarının belirlediği fiyatı değil, bu fiyatın çevresinde dalgalanacağı, uzun dönemdeki trendi açıklamayı amaçlamışlardır. Bu kuramda, malların içerdikleri emek miktarıyla belirlenen değerler ve dolayısıyla uzun dönemli fiyatlar nesnel bir temele dayandırılmıştır. Gerek klasik iktisatçıların, gerek Karl Marx'ın bölüşüm ve kapitalizmin uzun dönemdeki gelişme eğilimleri konularındaki çalışmalarının temelini emek-değer kuramı oluşturmuştur.

Fiyat, bir miktar malla bir miktar para arasında kurulan ilişkiden oluşmaktadır. Bu ilişki, insanlar arasındaki kesin değeri belirtmeye eğilimli koşullarda kurulabileceği gibi psikolojik ve fizyolojik faktörlerin etkisiyle de kurulmaktadır. Ekonomi dışı faktörlerin rol oynadığı durumlarda değer, mallarla paralar arasındaki ilişkinin dile getirilişi olan fiyatı belirlememektedir (Ana Britannica, 1990).

Fiyat piyasadaki türlü etkilerden dolayı yükselip alçalmakta; ama uzun bir sürede bütün mallar (fazla ve düşük fiyatlar birbirin götürerek) toplumsal ortalama emek değeriyle satılmaktadır. David RICARDO bu konuda şunları söylemektedir (Erkan, 1991):

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

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

Değerleri az bulunuşlarına bağlı olan şeyler; heykeller, tablolar vb. dır. Bunların değerleri bunlara sahip olmak isteyenlere, bu istekte bulunanların para güçlerine, zevklerine ve kapislerine bağlıdır.

Oysa maldan söz edilirken endüstri ürünlerinden, miktarı insan eliyle arttırılabilen, üretimi rekabetle teşvik gören mallar kastedilmektedir. Bir şey mal olmadan da faydalı ve insan emeğinin ürünü olarak üretebilmektedir. Kendi emeği ile kendi

ihtiyacını karşılayan bir kişi, her ne kadar kendisi için kullanma değeri oluşturmuşsa da bir mal üretememiştir. Mal üretmek için o kimsenin kullanma değeri değil, bir başkası için kullanma değeri (toplumsal kullanma değeri) üretmesi gerekmektedir.

2.2.1 Değer ve Fiyat Kuramları

Ekonomik birey, edinmek istediği malın maliyeti ile maldan sağlayacağı yararı karşılaştırmaktadır. Değer bu bağlamda, giderle sübjektif malı değerlendirme noktasına ve içinde bulunduğu konuma göre çeşitlilik göstermektedir. Bundan dolayı pek çok değer türü ile karşılaşılmaktadır. Çünkü değer, insanın özelliğine, malın biçimine, her gereksinimin o andaki istem derecesine ve konumuna göre ölçüttür ve kişiden kişiye farklılaşmaktadır. Yani değer yöresel özellikler içerdiği ve herkes için aynı anlamı taşımadığından objektif olarak belirlenememektedir. Bu niteliğinden dolayı değer, sürekli sübjektif olmak zorundadır. Ancak herkes için gerekli anlamı olan ve fiyat değişimi ile örtüşecek objektif değişim değerinin ekonomik olarak bulunması da gerekmektedir (Açlar ve Çağdaş, 2002).

Ricardo, nadir mallar olmak üzere (çünkü, ekonomide kıt mal değerlidir) bir malın değerinin, onun üretimi için gerekli olan işin miktarına bağlı olduğunu belirtmiştir. Marks ise bu 'iş kuramı'nı reddetmiş, 'değişim kuramı'nı öne sürmüştür. Marks'a göre değer, emek gücü ile oluşup malda maddeleşmektedir. Bununla birlikte objektif değer teorisi, bir malı başka mallarla ölçmeye veya bir fiyattan türetmeye uygun değildir. Çünkü, fiyat pazarda arz ve talebe etkili olan kuvvetlerin dışında belirlenebilmektedir. Sübjektif değer kuramının da pratik bir anlamı yoktur; bu teori fiyat teorisinin yerine konulamamakta, ancak onu açıklamaya ve oluşturmaya yardım etmektedir. Tüketim ekonomisinde değer, sadece psikolojik bir kavramdır. Onun büyüklüğü değişik tüketiciler için bir malın sahip olduğu anlama göre derecelenmektedir. Dolayısıyla tek tek insanlar tarafından her durumda gereksinimlerin büyüklüğüne ve yararlanmanın hissedilebilen derecesine göre değişmektedir (Erkan, 1991).

Ekonomik yaşamda hiçbir zaman değer belirleyici değildir, aksine belirleyici olan fiyattır. Bütün bireysel ya da toplumsal ekonomi düşüncelerinin temelinde sübjektif değil, objektif gerçekler bulunmaktadır. Ekonomik anlayışlar için ölçü olan yalnızca fiyattır ve fiyat değerini para diliyle anlatımından başka bir şey değildir. Kişilerin bir mal için ödemeye hazır oldukları bedel, onların bu mala verdikleri değeri yansıttığı ölçüde, fiyat sübjektif değer ölçüsü olarak alınmaktadır. Fiyatlar çeşitli mallara olan istemin tüketiciler ve üreticiler tarafından karşılaştırılmasına ve değerlendirilmesine olanak tanıyan bir ölçü sistemini oluşturmaktadır. Yani fiyat, bir miktar malla bir

miktar para arasında kurulan bir ilişkiden oluşmaktadır. Bu ilişki, insanlar arasındaki kesin değeri belirtmeye eğilimli koşullarda kurulabileceği gibi psikolojik faktörlerin etkisiyle de kurulmaktadır. Ekonomi dışı faktörlerin rol oynadığı durumlarda değer, mallarla paralar arasındaki ilişkinin dile getirilişi olan fiyatı belirlememektedir. Buna karşılık ekonomik hayatta gereksinim duyulan, değişik ekonomik bireyler için geçerli olan değil, kişiye özgü olmayan, yani belirli ölçüde genel için geçerli olan karakterde, ekonomik varlıkların güvenilir biçimde karşılaştırılmasına olanak tanıyan bir değer ifadesini bulmaktır (Açlar ve Çağdaş, 2002).

Bu objektif değerdir ve çoğunluğun kararı olup, taşınmazlara yüklenen rayiç (sürüm değer) bedeldir. Çoğunluğun bir taşınmazın değerine karar vermesi, aynı pazar koşullarında benzer taşınmazlar için ödenen para yani alış fiyatı ile belirlenmektedir. Böylesine bir değer örneğin, sigorta, kredi, vergilendirme gibi amaçlar için önemlidir. Ayrıca icra işlemlerinde en yüksek değer belirlenmesinde, kamulaştırma ödentilerinin saptanması ve özel kazanç ve gider kestirimlerinde, karşılaşılan güçlükler ya da diğer nedenlerden dolayı haklıyı bulmada uzman bilgilerinde yetersizlikler olduğu durumlarda, fiyat ve sunu koşullarının belirlenmesinde de pratik önemi bulunmaktadır (Erkan, 1991).

2.2.2 Toprakta Değer Fiyat İlişkisi

Şimdiye kadar ki değerlendirmeler ışığında aşağıdaki saptamalar yapılabilir:

- 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.

Taşınmaza ilişkin olarak “değer” sözcüğünün literatür ve mevzuatımızdaki birçok tanımlar iki başlık altında toplanabilir:

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

Taşınmazın el değıştirmesi 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. İnsan emeğinin ürünü olan mallarda fiyatın oluşumundaki en önemli etken, malın üretimi için harcanan sermaye ve emektir. Bu niteliğı ile 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). Zaten değerlendirme ile uğraşan bir uzman fiyat ile değer arasındaki farklı ilişkiyi iyi bilmektedir.

Vergi amaçlı değerlemeler belli bir devlet politikasına göre yapılmaktadır. Çünkü devlet bazı yerlerde mülk edinmeyi özendirip bazı yerlerde ise spekülasyonu önlemek, yani taşınmazın kullanımının toplumsal çıkarlara uygun olmasını istemektedir. Bunun nedenle vergi amaçlı değerlemeler farklıdır.

2.2.3 Taşınmazlara İlişkin Bazı Değer Kavramları

Taşınmazlarla ilgili olarak değer sözcüğü; gerçek, vergi, peşin, sürüm, yatırım, maliyet, bildirge ve güncel değer gibi pek çok anlamda kullanılmaktadır.

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” demektedir. 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 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).

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 spekülâtörlerin eline geçtiğini gösterir. Yani burada kazanan ne devlettir ne de eski mal sahibidir. Kazanan sadece arsa spekülâtörleridir.

İşte Anayasa Mahkemesi bu durumu gördüğü için kamulaştırmanın vergi beyanı üzerinden yapılamayacağını belirtmiştir.

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

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 sunu-istem yasasına göre ve altyapısal etmenlere, alıcı ve satıcıların pazara ilişkin bilgi derecelerine bağlı olarak ortaya çıkmaktadır (Açlar ve Çağdaş, 2002).

Yatırım değeri: Taşınmazın ileride getireceği gelirlerden sağlanacak karın bugüne dönüşümüdür. Başka bir deyişle, yatırımcıların varsayımları ile söz konusu taşınmaza sahip olunduğunda gelecekteki faydaların tümünü bugüne dönüştüren bir değer ifadesidir. Kişiden kişiye ve taşınmaza yapılan yatırımın niteliklerine göre farklılaşan yatırım değeri; çeşitli ekonomik değişkenler, taşınmazın gelecekteki getirisi, pazardaki sunu-istem durumu, yönetsel kararlar, çevresel ve sosyo-kültürel etkiler gibi pek çok değişkenin etkisine bağlıdır.

Maliyet değeri: Yapılı bir taşınmazın değerleme günündeki yapım giderlerinden, yıpranma payı, eskime ve diğer giderlerin çıkartılmasıyla ulaşılan değerdir. Bu ifade yeniden yapım değeri ve yerine koyma değeri olmak üzere kavramsal açıdan iki farklı şekilde düşünülebilir. Yeniden yapım değeri; yapının aynı inşaat malzemeleri, tasarım ve işçilik kalitesi ile orijinal biçimiyle üretilmesinde ulaşılabilecek değerdir.

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

2.3 Rant

Rant başlığı altında, rantın tanımı, rant kuramları, rant ile ilgili kavram ve örnekler, taşınmazlarda fiyat rant ilişkisi incelenmiştir.

2.3.1 Rantın Tanımı

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).

Rant, geniş tarihsel anlamıyla, kapitalizm öncesi toplumlarda her türlü zenginliğin kaynağı olan toprağın özel mülkiyet altında olmasından doğan mülk geliridir. Çağdaş iktisatta ise bir üretim faktörünün geliri ile gerçek arz fiyatı ya da maliyeti arasındaki fark olarak tanımlanmaktadır (Ana Britannica, 86-90).

Rant, toprağın kullanım fiyatıdır. Daha geniş bir tanımla rant, üretim faktörlerinden toprağın ve diğer kaynakların (madenler, petrol yatakları, ormanlar vb.) üretimden aldığı paya verilen isimdir. 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 (Aktan, 1993).

Rant esasen "kazanılmamış gelir" dir. Zira, toprağı ve doğayı insanoğlu değil, tanrı yaratmıştır. İnsanoğlu mülkiyet hakkına dayalı olarak, özünde bir gayret göstermeden ve bir maliyet yüklenmeden rant elde edebilmektedir. Bu anlamda rant kazanılmamış bir gelir olarak adlandırılmaktadır. Oysa, kar ve ücret , ranttan farklı olarak "kazanılmış gelir" dir. Teşebbüs sahibi kar elde edebilmek için, sermaye, emek ve toprağı belirli miktarda kullanmak durumundadır (Aktan, 1993).

İktisat biliminde rant kavramını ilk kez bugün dahi geçerliliğini koruyacak şekilde açıklayan klasik iktisatçılardan David Ricardo'dur. Ona göre rant, doğanın cömertliğinden değil, aksine cimriliğinden doğmaktadır. Ricardo, rantın, toprağın kıt olması ve bunun sonucunda fiyatların artması sonucunda elde edilen bir değer olduğunu ifade etmektedir.

2.3.2 Rant 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. Ricardo, toprağın sağladığı geliri ayrı türlerle ayırarak açıklamıştır. Bunlardan bir tanesi toprak iyeliğinin sağladığı gelirdir. 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;

- Toprakların verimlilik farkı,
- Pazara farklı uzaklıkta olmaları,
- Aynı türdeki topraklarda kullanılan tarım teknikleri, sermaye ya da emeğin farklı verim sağlamaları.

Ürün maliyetleri farklılıklarından ortaya çıkan bu tür ranta diferansiyel adı verilmektedir. Üretim yerleri konumlarının pazara uzak, yakın olmaları nedeniyle ortaya çıkan fiyat farkları da diferansiyel ranttır. Hiçbir değer emek harcamadan oluşturulamayacağına göre arazinin değeri, üstünde üretilen malların değeri ile

belirlenmektedir. Fakat ürünlerin piyasadaki değeri, o piyasa ile ilişkili olan düşük verimli toprağın ürünlerinin fiyatına eşittir. Yani ürünün piyasa fiyatı, piyasadaki en pahalıya üretilmiş olan ürünün fiyatına eşittir. Bu durumda, düşük verimli topraktan daha verimli topraklarda üretilen mallar piyasada artık bir değer sağlamaktadır. İşte rantın kaynağı da bu artı değerdir. Arazi verimliliklerinin farkına dayandığı için bu kurama “**Farklılık Rantı Kuramı**” denmektedir.

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).

Marks’a göre toprak rantı üç çeşittir:

“**Farklılık Rantı I**” diye tanımladığı birinci kuram, Ricardo’nun yukarıda anlatılan farklılık kuramı ile hemen hemen aynıdır.

“**Farklılık Rantı II**” diye tanımladığı ikinci kuram, arazinin kendine has özelliğinden değil, arazi üzerinde insan emeği ile yapılan ıslah ve yatırımlardan doğan farklılaşmanın meydana getirdiği ranttır. Fakat asıl önemli olan Marks’ın üzerinde durduğu üçüncü çeşit rant olan “**Mutlak Rant**”tır.

Mutlak rantın doğuş nedeni toprak üzerindeki özel mülkiyettir. Çünkü tabiatın armağanı olan toprak insan gayreti ile üretilip, arttırılamamaktadır. Herhangi bir malın üretimi yetersiz kalmaya başladığında o malın fiyatı artış göstermekte, o malın üretimi diğer malların üretiminden daha karlı hale geldiği için başka girişimciler onu üreterek rekabet oluşturmakta ve malın fiyatının denge fiyatına dönmesini sağlamaktadırlar. Toprak üretimin artmaması nedeniyle bunun üzerinde sahip olunan mülkiyet hakkı kaçınılmaz şekilde bir tekel özelliği kazanmaktadır.

Çağdaş iktisat dilinde rant, herhangi üretim faktörünün (toprak, emek, sermaye) toplam geliri ile bu faktörden yararlanmak için gerekli asgari miktar olarak tanımlanan arz fiyatı arasındaki fark anlamına gelmektedir. Toprağın arzı sabit olduğundan toprak arzı sıfırdır ve toprak gelirin tamamı rant olmaktadır. Öte yandan emek ve sermaye arzı, bu faktörlerden yararlanmak için önerilen fiyatlar karşısında esnektir ve pek çok alternatif kullanıma sahip faktörler için gelirlerinin maliyet olarak kabul edilen bölümü daha büyük olacaktır. Ekonomik kaynaklar uzun vadede daha da çeşitli alanlarda kullanılabileceğinden, çözümleme kısa dönemden

uzun döneme kaydırıldıkça üretken bir faktörün geliri içindeki rant bölümü azalma eğilimi göstermektedir.

2.3.3 Rant ile İlgili Kavram ve Örnekler

Günlük hayatta birçok alanda kullanılan rant kelimesi ile aynı anlamda kullanılan kavramların olması, konunun anlaşılmasını güçleştirmekte ve anlam kargaşası yaratmaktadır. Bu nedenle rant ile ilgili, rant yaratma, rant dağıtma ve rant kollama gibi kavramlar aşağıda açıklanmıştır.

Gerçek rant, arzı sabit olan (kıt olan) toprağın ve diğer doğal kaynakların gelirine verilen isimdir.

Suni rant, ise bizzat devler tarafından bazı ekonomik faaliyetler üzerine sınırlamalar konulması ve ya ekonomik faaliyetlerin bizzat devlet tarafından düzenlenmesi suretiyle ortaya çıkmaktadır.

Rant yaratma, devletin iktisadi faaliyetlerde mal ve hizmetler yönünden ‘suni kıtlık’ meydana getirmesine verilen isimdir. Devlet ‘suni kıtlık’ yaratarak belirli kesimlere bir gelir transferi yaratmaktadır. Bu ‘rant yaratma’ olayından sonra ikinci aşamada ‘rant’ın dağıtılması aşaması söz konusu olmaktadır.

Rant dağıtma, devletin suni kıtlık sonucu yarattığı rantı belirli kesimlere aktarması olayıdır. Rant bazen devlet tarafından rekabetçi bir piyasada da dağıtılabılır. Rekabetçi olmayan piyasada ise devlet belirli bir kişi ve/veya çıkar grubuna özel bir işlemle veya yasal bir düzenlemeyle bir rant elde etme fırsatı yaratmaktadır.

Rant kollama ise bireysel ve/veya çıkar grubu şeklinde örgütlenerek siyasal iktidarı ve bürokrasiyi etkilemek suretiyle karşılıksız bir gelir transferi elde etme eylemi ya da faaliyetidir.

Örneğin; bir kent belediyesinin, dolmuş ya da taksicilik işinin yapılabilmesi için belediyeden izin alınması kararı aldığını varsayalım. Bu birinci aşamada belediyenin rant yaratması söz konusudur. Zira belediye bir faaliyeti sınırlamak suretiyle suni kıtlık yaratmaktadır. İkinci aşamada dolmuşçuluk ya da taksicilik yapacak kimselerin belirlenmesi ve onlara izin belgesi (lisans belgesi) verilmesi söz konusu olacaktır. Bir başka ifadeyle, bu ikinci aşamada suni kıtlık sonucu yaratılan rantların bölüştürülmesi ya da dağıtılması aşaması karşımıza çıkmaktadır. İşte bu aşamada rant kollama adını verdiğimiz olay ortaya çıkmaktadır. Rant elde etmek için (örneğin, bir taksi ya da dolmuş hattı elde etmek için) kişiler, belediye başkanı veya belediye meclis üyelerini etkilemeye çalışırlar. Belirtmek gerekir ki rantın parasal büyüklüğü

rant kollama çabalarını daha da kızıştırabilir. Bu son aşamada rant peşinde koşanlar rüşvet teklif ederek rantı başkalarına kaptırmamaya çalışırlar (Aktan, 1993).

2.3.4 Taşınmazlarda Fiyat Rant İlişkisi

Taşınmazın da pazarda dolaşıma giren diğer mallar gibi bir fiyatı vardır. Ancak öteki malların fiyatlarının tersine toprağın fiyatı, değeri ile belirlenememektedir. 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. Buna göre toprağın fiyatı (Köktürk, 1985),

Toprak fiyatı = (Toprak Rantı x 100) / sermaye faiz oranı

Değer, mal fiyatlarının temelini oluşturmaktadır. Fiyat ise, değer bir biçimi olduğundan değerden sapmalar gösterebilmektedir. 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 değişle 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.

Toprağın alım-satım fiyatında toprak rantını sermayeye katarak rantın sermayeye dönüştürülmesi ile açıklanabileceği ve ondan çıkarılabileceği yanılgısına düşülmemelidir. Rantın sermayeye dönüştürülmesinin koşulu, rantın var olmasıdır. Yani rant, taşınmazın satışında bağımsız olarak vardır.

2.4 Spekülasyon

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).

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).

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).

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 arazi 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. Spekülatörün amacı ortamın yaşanabilir olmasından ziyade hızlıca satabileceği arsalar oluşturmak olduğundan, bu arsalar üzerine kurulan konutlar hem konfor hem de estetikten yoksun olmaktadır. Ayrıca bu arsalarda inşa edilen konutlar, genellikle alışveriş yapılabilecek, işyerlerinin kurulu olduğu, çocukların okula gönderilebileceği ve oyun oynayabileceği oyun alanlarından uzakta olmalarının bir sonucu olarak sosyo-ekonomik ve kültürel aktivitelerin sekteye uğratılmasına neden olabilmektedirler.

Spekülatörler alıcı ve satıcı gruplarını çok iyi tanıdıklarından pazara egemendirler. Spekülatörlerden alınan taşınmazların fiyatları (arsa fiyatı + rant)’dan oluşmaktadır (Altıntaş, 2004).

2.5 Taşınmaz Değerlemesi

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

- a- Bütün temel bilgi ve belgelerin elde edilmesi,
- b- Bunları doğru yorumlamak ve değerlendirebilmek için kavramların açık tanımının yapılması

gerekmektedir. Daha sonra taşınmaz gezilip, temel belgelerin incelenmesinden çıkan sonuçlar yerinde gerçeklerle karşılaştırılır (Yalın, 2005).

Kentin yerleşik alanlarındaki taşınmazların değerlerinin tespiti birçok bilim dalının aynı zamanda kamulaştırmada görevli bilirkişi komisyonlarının da ana görev alanı olmaktadır. Kamulaştırma, Emlak Vergisi, Kadastro Kanunları gibi, taşınmazları doğrudan ya da dolaylı olarak ilgilendiren kanunlar, aslında bir değerlendirme işlemini ve taşınmaz değerlemesinin tarafsız verilere göre yapılabilmesi için bir öğretiyi esas kılmaktadır (Yalın, 2005).

Taşınmaz değerlemesi köklü bir araştırmayı gerektirmektedir. Federal Almanya Toprak Değerlemesi Bilimsel Komisyonu tarafından 1958 yılında yapılan tespitlere göre: Satıcılar da, alıcılar da fiyat anlaşmasında yönelebilecekleri objektif dayanak noktalarına sahip değildir. Bir alıcının arsa için ödediği fiyat, tüm yapı bölgesi için fiyat oluşturup, pazarı dondurabilmektedir. Aslında alıcı kendi yönünden, bir yapı projesinin tüm maliyetinden ne kadarını arsaya yatırılabileceğini hesaplamalıdır. Bunu bilmezse, arsa pazarında arsanın metrekaresine ne ödeniyorsa inşaata ayırdığı parayı zorlayarak, ilk bulduğu arsayı alır (Seele, 1992).

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

Pazarın şeffaflığı, taşınmaz ticaretinde tecrübeli olmayan bir alıcı ve satıcının pazardaki eğilimler hakkında bilgi edinmelerine imkân vermelidir.

Pazar şeffaflığını bilirkişi komisyonları:

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

sağlamalıdır. Taşınmazın değerlemesi bugün tamamıyla, arsa veya arazi düzenlemesi, şehir planlaması, yapı iyileştirilmesi, toprak düzenlemesi çerçevelerine oturtulabilmektedir (Flury, 1985). Yapı bölgelerinde, ziraat bölgelerinde, sit

alanlarında uygulanacak yöntemler ve modeller birbirinden ayrılmaktadır. Taşınmazlar genel olarak üç amaç için değerlendirilmektedir:

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

Değerleme işleminde asıl amaç, normal alım-satım bedeli denen “rayiç bedeli” tespit etmektir. Vergilendirme, bir devlet politikası olduğundan bu amaçla yapılacak değerlemeler sübjektif etkilere maruz kalmaktadır. Bu nedenle vergilendirme amaçlı değerlemeler dikkate alınamaz. Oysa Almanya Federal Cumhuriyeti’nde arsa ve arazi düzenlemeleri sonucu ortaya çıkan değer artışı bile ek bir vergi ile alınabilmektedir.

Kamulaştırma amaçlı değerlemeler de sübjektif etkiler altındadır. Bilindiği gibi kamulaştırma işlemi planlama ile yapılacak her kamu yatırımının gerçekleşmesi, çevresine bir rant kazandırmaktadır. Ama oluşan bu rant ve değer artışından, taşınmazı kamulaştırmaya uğrayan kişi (kısmi kamular hariç) hiç yararlanamaz, çünkü elinden gitmesi ile bölge ile ilişkisi zaten kesilmiştir.

Ülkemizdeki kamu yatırımları (Avrupa ülkelerinin tersine) bölge iyice meskûnlaştıktan sonra yapılmaya başlanmaktadır. Böylece sadece taşınmazlar kamulaştırılmayıp, üzerindeki tesisler de kamulaştırılmaktadır. Bu sebeple kamulaştırma işlemine uğrayan malik, hem taşınmazını kaybetmesi, hem de bölge ile ilişkisi kesilerek oluşacak değer artışından yararlanamaması sonucu, mağdur duruma düşmektedir.

Dolayısıyla, kamulaştırma miktarları genellikle rayiç bedelin üstünde belirlenmektedir. Kamulaştırma işlemleri meskunlaşmadan ve objektif verilere göre yapıldığı takdirde, böyle bir sorun ortaya çıkmayacaktır. Nitekim Avusturya’da 1878 Demiryolları Kamulaştırma Kanunu esaslarının uygulanmasında “kamulaştırma” kavramı; objektif, eksiksiz ve hakça bir zarar karşılama biçimi olarak alındığından hiçbir zaman bir gasp anlamı taşımamıştır. Rayiç Değer Takdiri Tüzüğü ilk defa 1897’de çıkarılmış ve 1955’de de bu tüzük son şeklini almıştır (Yalın, 2005).

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

2.5.1 Rayiç Bedel

Nesnelerin fiyatları ekonomik değerlendirmelerle kolayca tespit edilebilmektedir, ancak taşınmazın değerinin kolayca tespit edilemeyeceğini herkes bilmektedir. Bir taşınmazın değerli olması, kişisel kullanımın taşınmaza verdiği önemle ölçülür ve bu önemin şiddeti oranında değerlidir. Diğer yandan aynı nitelik ve nicelikteki parsel herkeş kişisel değer kriterleri ile baktığından, herkes için geçerli olan bir değere ihtiyaç vardır.

II. Dünya Savaşından önceki Alman Federal Yapı Mahkemesinin 142/2 sayılı kararına göre bir parselin rayiç bedeli “alışılmadık ya da kişisel ilişkileri dikkate almaksızın, alışılmış piyasa ilişkileri içersinde, herkes tarafından erişebilir düzenli satış fiyatlarıdır” (Yalın, 2005).

Alman İmar Kanununa göre rayiç bedel; araştırma yapılan tarihte, alışılmış piyasada parselin konumuna ve niteliğine göre alışılmadık ya da kişisel ilişkileri göz önüne almaksızın elde edilmesi gereken değerdir. Rayiç bedel; konum, kullanım, ihtiyaç faktörlerine göre, karşılaştırma, gelir, maliyet yöntemlerine göre belirlenmiş taşınmazın muhtemel satış fiyatıdır (Yalın, 2005).

Bir parselin rayiç değeri, toprağı üzerindeki parçalarıyla, özellikle bina ve diğer ek yapı tesisleriyle birlikte kapsamaktadır. Parselin ve onun yapı tesislerinin ne derece değer tespitine katılacağı, bunların rayiç bedeli nasıl etkileyeceğine bağlıdır. Değer tespitinde, alışılmış piyasada parselin rayiç bedelini etkileyen fiili, hukuki ve ekonomik tüm durumlar göz önüne alınmalıdır. Bunlar özellikle konum, nitelik, büyüklük, parselin şekli, altyapı durumu, fiili ve hukuken izin verilen kullanımın çeşidi ve büyüklüğüdür. Değer belirleyici faktörler, değer arttıran ya da değer düşüren haklardır (ki bunlar zaten tapu sicilinde kayıtlıdır).

Alışılmış piyasada parsellerin fiyatının pazarlığında herkesin davranışı (satıcı ve alıcının) ortalama fiyat ilişkisini nitelemektedir. Bu davranış kendini sadece alışılmış fiyatlarda göstermemekte; ciddi pazarlıklara rağmen gerçekleşmeyen satışlarda ve fiyat tekliflerinde de açığa vurmaktadır. Dolayısıyla rayiç bedel yalnızca, ciddi satıcılar ve ciddi alıcılar arasında uygun pazar alışkanlığında, en yüksek ihtimalli anlaşılmış olan fiyat olarak belirlenebilmektedir. Buna göre rayiç bedel, yalnızca yer ve cins özelliklerine göre fiyat ilişkisini tanıyan bilirkişiler tarafından araştırılabilmektedir. Yani rayiç bedel istatistiksel olarak tanımlı değildir. Bu ilke olarak, yalnızca istatistiksel metotlarla araştırılmaz. Rayiç bedel araştırmasında resmi kurumlar ellerindeki verilerle bilirkişi komisyonlarına katkıda bulunabilirler (Yalın, 2005).

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

Değer araştırması yönteminin (karşılaştırma, gelir, maliyet) sonuçlarına göre, nitelik belirlemesi güvenilirliğinin, değer araştırması esaslarının (altlık bilgilerinin), kullanılan değer araştırması yönteminin uyumlu olmasının varsayılmasıyla rayiç bedel belirlenmektedir. Fiyatların serbest olduğu alışılmış piyasa kabulüne dayanan değerlendirme, zorunlu olarak kesin bir belirsizlikle bağlantılıdır (Yalın, 2005).

Değerleme işleminden hukuk devleti bakımından beklenenler, araştırılan değerlerin güvenilirliğini ihmal edilmeyecek bir ölçüyle sınırlandırmaktan ibarettir. Nitelik belirlemesi, değer araştırma esasları, metod seçimi ve değer belirlemesi önceden tanımlanan kriterler için yeterliyse, değerlendirme işleminden akılcı ve ekonomik olarak kabul edilecek değerler elde edilmektedir.

Uzman bir bilirkişinin görevleri;

- a- Değerleme nesnesini kendi niteliğine göre belirlemek,
- b- Mevcut fiyatları Pazar şartlarına uygun değerlendirmek,
- c- Alışılmış piyasaya uygun olmayan fiyatları devre dışı bırakmak,
- d- Değerlemesi yapılacak parsel ile karşılaştırma parseli arasındaki nitelik farklarını belirlemek,
- e- Değer araştırması gününde ve fiyatların belirlendiği günde genel değer ilişkileri arasındaki ekonomik durum farklarını belirlemek,
- f- Tüm bunlara göre rayiç bedeli yöntemlere uygun olarak belirlemek,

olmalıdır (Ertaş, 1994a).

Farklı bilirkişiler tarafından aynı taşınmaz için tespit edilmiş rayiç bedeller, ilke olarak, özellikle nitelik belirlemesindeki, karşılaştırma fiyatlarındaki, değer araştırma esaslarındaki ihmal edilmeyecek belirsizlikler sonucu birbirinden farklı olmaktadır. Aslında böyle sapmalar, bu noktada önemsiz olduğu gibi daha başka engeller değer araştırmasına karşı kusur oluşturmamaktadır. Nitekim GERARDY bu konuda, “Taşınmazların alım satım değerleri matematiksel olarak kesin tespit edilebilir bir büyüklük değildir. Deneyimli değerlendirme uzmanları her zaman doğrulamışlardır ki, değerlerin $\pm$ %10 sapması dikkatli ve özenli tespitlerde bile normal bir yanılma payıdır. Genellikle sapma alanı daha geniştir” demektedir (Erkan, 1991). Ancak ülkemiz koşulları için uzmanlarca bu değerlerin ortalama değerden en fazla $\pm$ % 15 sapma olarak alınabileceği belirtilmektedir (Açlar ve Çağdaş, 2002).

2.5.1.1 Arazi ve Arsa Düzenlemesi İçin Rayiç Bedel Araştırmasının Önemi

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

- a- Kamu kurumlarının arsa satışındaki tahmini bedelin tespitinde,
- b- Kadastro parsellerinin imar parsellerine dönüştürülmesindeki değer artışının belirlenmesinde,
- c- Kamulaştırma işlemlerinde taşınmaz değerinin belirlenmesinde,
- d- Planlamadan zarar gören parsellerde zararın giderilmesinde ve değeri artan parsellerde değer artışının alınmasında,
- e- İyileştirme bölgelerinde fiyat kontrolünde

değerin tespiti gerekmektedir. Rayiç bedel tespiti, sadece resmi kurumlar için değil özel arsa düzenlemelerinde de gerekmektedir. Tecrübeler, rayiç bedel değerleri güvenilir bir şekilde belirlenememişse arsa düzenlemesinin zarar gördüğünü göstermektedir (Yalın, 2005).

2.5.1.2 Rayiç Bedel Araştırmasının Ana Problemleri

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

Hukuk devletinin rayiç bedelden beklentileri şunlar olabilir:

- a- Parselin değer bakımından önemli, eksiksiz ve uygun bir tanımı (kalite belirlemesi),
- b- Değer araştırması için kullanılan esasların taşınmaz ve yöntemle ilişkili olarak açıklaması (değer araştırma esasları),
- c- Değer araştırmasında kullanılan yöntemin seçiminin ve uygulanmasının gerekçelendirilmesi (değer araştırması yöntemi),
- d- Kullanılan yöntem (veya yöntemler) in sonuçlarının uzmanca değerlendirilmesi yoluyla rayiç bedellerin kesin olarak belirlenmesi.

Rayiç bedelden beklenenlerin yerine getirilmesi için temel şart, bilirkişi komisyonu tarafından satış fiyatı koleksiyonlarının oluşturulmasıdır. Bunun ise elbette bir yasal

düzenleme gerekmektedir. Böyle bir yasal düzenlemeden sonra dahi yetersizlikler olacaktır ama bu yetersizliklerden (kullanılan yöntem ve koleksiyonun eksikliği birinci derece önemli değil) en önemsenmesi gerekeni, yeterince uzman olamayan bilirkişilerdir. Uzman bilirkişi, koleksiyonda sıkıntılı değerlendirme işlemleri ile karşılaşabilmektedir (Yalın, 2005). Böylesi durumda,

- e- Fiyat tarihleri farklı olan taşınmaz fiyatlarının değerlendirme gününe dönüştürülmesi için endekslere,
- f- Yapısal kullanım bakımından farkların göz önüne alınması için yararlanma (kullanma) faktörlerine,
- g- Mülkiyete yatırılmış sermayenin karlılığını tartmak için banka faiz miktarlarına,
- h- Yapılaşmış parsellerin dolaylı bir fiyat karşılaştırması için bina ve kira değerlerine

ihtiyacı vardır. Bahsedilen endeks “taşınmaz fiyat endeksi”dir. Ancak ülkemizde böyle bir kayıt tutulmadığı için “perakende eşya fiyatları endeksi” ya da “döviz endeksi”nden biri alınmaktadır. Şüphesiz parsel değerlemesi yapacak bilirkişiler, değerlendirme yapılacak taşınmazı,

- i- Kalitesi bakımından tam ve doğru olarak belirlemek,
- j- Eldeki fiyatları piyasa şartlarına göre yorumlamak,
- k- Karşılaştırma fiyatlarının olduğu ve değerlemenin yapıldığı gündeki genel değer ilişkileri arasındaki farkları dengeli biçimde göz önüne almak,
- l- Bunun üzerine rayiç bedeli yöntemlere göre kararlı bir biçimde araştırabilmek, için, parsel piyasasındaki fiyat hareketlerinde yeterli tecrübeye, gerekli uzman bilgilere ve temel yöntem bilgilerine sahip olmalıdır (Yalın, 2005).

2.5.2 Taşınmaz Değerleme Yöntemleri

“Taşınmaz Değeri” kavramının yürürlükte olan önemli bazı yasalarımızda tanımının nasıl yapıldığını belirlememize karşılık, taşınmaz değerinin nasıl belirleneceği ve taşınmazın öznel (jeolojik yapı, topografik yapısı, toprak özelliği) ve nitelik (yapılanma koşulları, kentsel işlevi vb.) farklılıklarının nasıl değerlemesinin yapılacağına ise çok da açık olmayan ifade ve tanımlamalarla yapıldığı görülmektedir.

Taşınmaz değerlerini tespit etmek için birçok yöntem olsa da, temelde kullanılan, karşılaştırma, gelir ve maliyet yöntemleridir. Bu temel yöntemlerin dışında erişilebilir düzenli bir piyasa oluşması halinde stokastik (istatistiksel) değerlendirme yönteminin de kullanılması önerilmektedir (Açlar, 1989).

2.5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Temel yapıda, yapılmış satışların sonuçlarından karşılaştırmayla rayiç bedelin tespit edilmesi demektir. Genellikle ulaşılabilir olan (resmi satışı) tapu kayıtlarından, satış sözleşmelerinden, müteahhitlerle yapılan kat karşılığı anlaşmalardan elde edilen bilgilere sahip olmak gerekmektedir (Yalın, 2005).

Karşılaştırma yöntemi ile değer belirleme yönteminde, karşılaştırılabilir parsellerin satış fiyatlarına gereksinim duyulmaktadır. Karşılaştırma parsellerindeki değer belirleyici faktörlerin, değeri belirlenecek parselin değer belirleyici unsurlarla uyumu gerekmektedir. Karşılaştırma parselleri ilgili değer faktörleri bakımından değerlendirilmesi yapılacak parselden saparlarsa, farklar fiyat karşılaştırmasında elimine edilebilmelidir (Yalın, 2005).

Alışılmış piyasa oluşmamış ya da kişisel ilişkilerden etkilenmiş satış fiyatları, söz konusu özel durumların fiyata etkileri belirlenebilirse, fiyat karşılaştırmasında dengelenebilir.

Toprak değeri fiyat karşılaştırması yapılarak elde edilecek ise, karşılaştırma fiyatlarının yanında ya da karşılaştırma fiyatları yerine “ön değerler de” (fiili değer karşılaştırıldığı önceden tespit edilmiş değer) kullanılabilir. Ön değerler (m²) olarak belli bir bölge için ortalama konum değerleridir. Bunlar değerlendirme yapacak veya bilirkişi komisyonu üyelerinin tecrübeleri ile elde ettikleri güvenilir bilgidir.

Karşılaştırma yöntemi her şeyden önce yapılaşmamış parseller için ve yeni yeni yapılaşmaya başlamış yerleşmeler için uygundur. İlk bakışta bu yöntem, kamu amaçları için toprak edinmeye, benzer olarak değer farklılıklarını göz önüne alarak arsa düzenlemesine hizmet etmektedir. Kavramın da ifade ettiği değer; serbest ticarete eşdeğer parsellerin fiyatlarının karşılaştırılmasıyla belirlenmektedir.

Dolaysız bir fiyat belirlemesi için emsal beş ile on parselle ilişkin veriler yeterli olurken ülkemizde eldeki imkansızlıklar nedeni ile en az üç emsal parsel karşılaştırma için alınmaktadır. Parseller konum, kalite, yoğunluk ve fiyat seviyeleri bakımından birbirleriyle uyumlu olmalıdır. Bu nedenle ilke olarak temel verilerin uyumuna göre temel bir fiyat karşılaştırması yapılmaktadır. Bu ise satış fiyatı koleksiyonunun incelenmesini gerektirmektedir. Bunun için Tapu Sicil Müdürlüklerince satış fiyatlarının istatistikleri “ada” bazında tutulmalıdır. Bu fiyat koleksiyonları da, ilgisi olduğunu kanıtlayan herkese açık olmalıdır.

Yukarıdaki değerlendirmeler ışığında, değerlendirme yapılan ve karşılaştırma parsellerine ait özellikler norm çizelge üzerine yazılır. Burada unutulmaması gereken, parsel özelliklerinin olabildiğince birbirleriyle benzerlik göstermesidir.

Jaffe ve Sirmans (1989)'a göre karşılaştırma yönteminde dikkat edilmesi gereken unsurlar ise;

- Pazarda benzer taşınmazların bulunması,
- Taşınmazların karşılaştırılabilirliğinin doğrulanması (benzer şartlar altında alınıp satıldığına ya da benzer ekonomik koşullara sahip olduğunun doğrulanması),
- Taşınmazların farklı tüm özelliklerinin yapısal, zamansal, satış koşulları ve finans durumlarının ortaya konulması,
- Tüm bu değerlendirmelerin sonunda değer gerçek pazar değerine uygun bir şekilde düzenlenmesi,

biçiminde tanımlanmıştır.

Karşılaştırma yöntemi ile değerlendirme yapan uzmanın veya bilirkişinin görevleri ise;

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

2.5.2.2 Gelire Göre Değerleme Yöntemi

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

Gelir değeri, mutlak paraya çevrilebilmiş değere karşılık gelebilir. Arsa ve arazi düzenlemelerinde, gerçek değer ilkesi kabul edildikçe ve mülkiyet garantisi zedelenmedikçe, fiziksel kullanım ve buna bağlı olarak kamulaştırma değerinin değiş-tokuş değeri olarak araştırılması yeterlidir. Bu değiş-tokuş değeri, yapı alanlarının düzenlenmesinde rayiç bedeli arazi toplulaştırmasında parselin gelir değerine yönlendirmektedir (Yalın, 2005).

Gelir yöntemi yapılaşmış parsellerin değerlemesi için ve tercihen apartmanlar, dükkanlar ve iş hanları gibi kira getiren yapılar için uygundur. Gelir paraya çevrilmiş brüt kira değerine eşit değildir. İsviçre’de ise değerine eşittir, çünkü orada mal sahibine ait giderler genelde kiracıya yüklenmektedir (Yalın, 2005). Uygun bina

bölümü için kalan kullanım süresi, binanın işletim ücreti (kirasının yaklaşık %30'u) dikkate alınmaktadır. Eğer bina kullanılamaz veya yeni mal sahibinin kullanımına uygun değilse bu takdirde yıkım masrafları da dikkate alınmaktadır. Elde edilen ham gelirden bu masraflar düşüldükten sonra net gelir elde edilmektedir (Seele, 1989).

Gelir değeri tahmini özellikle miras paylaşımlarında ve aile içi el değiştirmelerde, ortaklık bozulmasında ve kira sınırının belirlenmesinde de kullanılmaktadır. Gelir değeri tahmini için yalın değerlendirme metodu, işletmeye özel veriler kullanmadığı için (İsviçre'deki gibi) objektiftir. Almanya'da kullanılan net gelir yöntemi işletme yöneticisinin güçlü etkisi nedeniyle subjektiftir. Ama uzun vadeli bir tasarı için net gelir yöntemi tercih edilmektedir.

Toprak değeri ve bina gelir değeri birlikte parselin gelir değerini vermektedir. Net gelirden toprak değeri ve faiz değeri düşüldükten sonra geriye bir değer kalmıyorsa binanın bir değeri yok demektir, o zaman sadece toprak değeri dikkate alınır ama yıkım masrafları da düşülmelidir.

Gelir yöntemi ayrıca kira tahminlerine de çok duyarlıdır. Bilirkişinin bu yöntemle göre bir bölgedeki alışılmış kiraya zarar verebilmesi için tecrübeli olması gerekmektedir.

Gelir değeri tespitinde;

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

dikkatle belirlenmelidir.

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

- a- Parsel alanının metrekaresi için gelir,
- b- Her bir kullanım (bina, tesis) alanının metrekaresi için gelir,
- c- Giriş (zemin) katı metrekare için gelir,

söz konusudur (Balekjian, 1995).

2.5.2.3 Maliyete Göre Değerleme Yöntemi

Bu yöntem, ayrıık, ikiz, blok vb. binalar, endüstriyel ve resmi binaların değerlemesi için uygundur. "Nesne değeri = toprak değeri + bina, dış ekleri ve işletme

donanımları ile birlikte üretim değeri – teknik kötüleşme ve fonksiyonel ya da ekonomik yaşlanmadan kaynaklanan değer kayıplarıdır” biçiminde tanımlanabilir (Yalın, 2005).

Üretim maliyeti bina endeksleri kullanarak değerlendirilebilir. Yaşlanmadan kaynaklanan değer kaybı yapı tesislerinin geriye kalan kullanım süresine bağlıdır. Bina nesne değerinin en son sonucu için her şeyden önce üretim masrafları ve geri kalan kullanım süresi önemlidir. Toprak değeri; doğrudan planlanma ve İmar Kanununun yapı ile ilişkili tüzüklerine, izin verilmiş yapısal kullanıma bağlıdır. Toprak değeri buna göre bölgesel konuma, trafik durumuna, altyapı masraflarına ve kullanım olanaklarına bağlıdır (Ertaş, 1992).

Yöntemde bir parselin toprak ve bina değerinden oluşan maliyet değerinden hareket edilir. Toprak değeri gelir değeri yönteminde olduğu gibi ilke olarak fiyat karşılaştırılmasıyla belirlenmelidir. Bina değeri, yapı tesislerinin yapı malzemelerine göre değer araştırması tarihinde sahip oldukları değeri ifade eder. Bu değer; üretim değeri ve teknik ekonomik değer kaybından tespit edilir.

Kapalı hacmin metreküp için alışılmış üretim masrafları Bayındırlık İl Müdürlüğünden alınan verilere göre hesaplanabilir. Teknik değer kaybı, üretim değerinin yaş, bina eksikleri ve tahribatları nedeniyle azalması demektir.

2.6 Emlak Vergisi Yasası

Servet gelirleri arasında bulunan emlak vergileri, 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 muafıklar, 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 yükümlülerce beyan sistemini getirmiştir. Sistemin benimsenmesinin diğer bir nedeni de vergi verimini arttırmaktır.

Emlak Vergisinde Yapılan Son Değişiklikler

2002 yılı Genel Beyan Dönemine ilişkin bildirge değerlerine temel oluşturan birim değerlerin; belediyelerin denetiminde olan kıymet takdir komisyonları tarafından bazı yörelerde rayiç bedelin çok üstünde belirlenmesi ve bu değerlerin büyük kentlerde önemli sapmalar göstermesi halkın önemli kesiminin tepkisini çekmiş, aksaklıkların giderilmesi ve adil bir vergilendirmenin sağlanması amacıyla 09.04.2002 tarih ve 24721 sayılı Resmi Gazetede 4751 sayılı Vergi Usul Kanunu, Emlak Vergisi Kanunu ve Harçlar Kanunu'nda değişiklik yapılmasına ilişkin kanun yayımlanmıştır. Bu yasa; büyük şehirlerde takdir komisyonlarının belirlediği değerleri denetleyip, inceleyen ve gerektiğinde değişiklik yapacak merkez komisyonlarının kurulması, verginin rayiç yerine vergi değeri üzerinden alınması, beyan sisteminin kaldırılarak vergi değerinin kıymet takdir komisyonları tarafından belirlenen baz değerler esas alınarak ilgili belediye tarafından saptanması ve tapu kadastro harçlarının vergi değeri ile yükümlü tarafından beyan edilmiş değerden yüksek olanı üzerinden hesaplanması gibi önemli yenilikler içermekte, 1319 sayılı Emlak Vergisi Yasası'nı temel ilkelerini değiştirmekte ve 10, 20, 24, 25, 26, 27, 28 ve 36'ncı maddelerini yürürlükten kaldırmaktadır.

Ayrıca 1319 sayılı Emlak Vergisi Yasası'nın 8 ve 18'inci maddelerinde 4736 sayılı Kamu Kurum ve Kuruluşlarının ürettikleri mal ve hizmet tarifeleri ile bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkında kanunla yapılan değişiklik sonucunda bina, arazi ve arsalara ilişkin vergi oranları, 01.01.2002 tarihinden geçerli olmak üzere, Büyükşehir

Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde %100 artırımlı olarak; konutlarda %0,2, diğer binalarda %0,4, arazilerde %0,2, arsalarda ise %0,6 olarak belirlenmiştir. Büyükşehir belediye sınırları ve mücavir alanlar dışında bulunan taşınmazlardan muafiyet kapsamına girmeyen ve Büyükşehir sınırları ve mücavir alanlar içindeki ilçe ve alt kademe belediyelerine beyan edilmiş olan taşınmazlar ile Büyükşehir Belediyesi bulunmayan il ve ilçelerde bulunan bina, arsa ve arazilere ait emlak vergileri; halen uygulanmakta olduğu gibi konutlarda %0,1, diğer binalarda %0,2, arazilerde %0,1, arsalarda ise %0,3 oranı uygulanarak saptanmaktadır.

3. PLANLAMA

Planlama kavramı ile ilgili tanımlar, planlamanın amacı, planlama süreci, plan türleri ve kademeleri, planlamanın arsa değerine etkisi aşağıda açıklanmıştır.

3.1 Planlama Kavramı

Plan, genel olarak bir işin, bir eserin gerçekleştirilmesi için uyulması tasarlanan düzen anlamına gelmektedir. Planlama ise, Türk Dil Kurumu'nun sözlüğünde geçen anlamıyla; hükümet tarafından ulaşılabacak amaçları belirleyen, tarım, ulaşım, sanayi vb. kesimlerdeki artış ölçüsünü tespit eden ve uygulanması gerekli çareleri önceden gösteren ekonomik, sosyal programın belli süreler için hazırlanması işidir. En genel anlamıyla planlama, geçmişteki ve günümüzdeki veriler dikkate alınarak tahmin etme ve karar verme sürecidir.

Planlama, kavramsal olarak belirlenen bir hedefe ulaşabilmek amacıyla, harekete geçmeden önce yapılan hazırlıklar, karar verme, seçim yapma sürecidir. Harekete (eyleme) öncülük yapacak olan düşünce sistemini oluşturur ve böylece eyleme öncülük eden kuramsal-teorik, varsayımsal yapıyı getirir, düşünce tarzını saptar (Suher, 1996).

Toplumun menfaatlerini en yüksek seviyeye çıkarmak, toplumsal hayatın kabul edilmiş bir takım ilkelere göre düzenlenmesiyle, bu düzenleme ise planlamayla mümkün olmaktadır.

Kent planlama, yöneltici kararlar çerçevesinde geliştirilen yerleşme ilkelerine göre, kentlerin doğal çevre, sosyo-ekonomik çevre, yapılaşmış çevre verileri ve yerel değerlerden kaynaklanan bilgilenme ile, kentin tarihsel gelişme sürecinde kazanmış olduğu kimliğini koruyarak, kentsel arazi kullanımında çeşitli kullanma biçimleri ve kentsel işlevler arasında olması gereken yerleşme düzenini ve dengeyi yaratma amacıyla, kentsel gelişmelerin planlama ve düzenlenmesine yardımcı bir uygulama aracıdır. Kentsel planlama, ileriye yönelik kestirime dayanmaktadır (Suher, 1996).

3.2 Planlamanın Amacı

Planlama özellikle insan, doğa ve yaşam ilişkilerinde; beşeri çevre, doğal çevre ve yapılaşmış çevre karşılıklı ilişkilerinde ve ilişki sisteminde beliren duruma ve ortaya çıkan sorunlara sistemli bir biçimde çözüm getirebilmeyi amaçlar (Suher, 1996).

Topluluklar arası ortak fayda ve menfaatleri, en yüksek seviyeye çıkartmak düşüncesi, çağımızda program ve planlamayı devletlerin önemli görevlerinden biri haline getirmiştir. Bu görevin amacı, temelde insan topluluklarının yaşam seviyelerini yükseltmektir. Bu amacın gerçekleşebilmesi için de, planlamaya ihtiyaç duyulmaktadır (Keleş, 1997).

İmar planları, kamu yararı açısından çok işlevli niteliğe sahiptir. Planlar bir düzen getirerek önce kişileri kendilerine karşı korumaktadır. Bu düzen aynı zamanda, ülkenin yatırım potansiyelinin uzun erimli bir rasyonellik içinde kullanılmasını sağlayarak, kamu yararını korumaktadır. Kent planlaması, kentlilere içinde yaşanan güzel mekanlar vermekle yükümlüdür. Diğer bir işlev, kentsel mekandaki tarihi ve doğal güzelliklerin korunmasıdır (Tekeli, 1992).

Kent planlamasının en önemli sonucu kent toprakları üzerinde oluşan rantı mülk sahipleri arasında yeniden dağıtılmasıdır. Bu rant dağıtımından daha yüksek pay almak, çıkar çatışmalarının temelini oluşturmaktadır. Gerçekte, bu rantı toplum yarattığı için, arsa sahibinin bu ranta sahip olmak için haklı bir nedeni yoktur. Eğer kamu bu ranta el koyup, onu toplum için kullanma mekanizmalarını kurabilse imar planları yapımında uzlaşmazlıklar çok azalacak, daha çok teknik ve estetik tartışmalar boyutunda kalacaktır. Oysa ülkemizde siyasal tercihler, bu rantların arsa sahipleri elinde kalması yönündedir (Tekeli, 1992).

İmar Planı kararları, aynı zamanda bir rant oluşturma ve rantı yeniden dağıtma kararlarıdır. Planlama çalışmalarında her ne kadar hata payını en aza indirmek için çaba sarf edilmekte ise de, önemli olan bu hataların belli çıkarları korumak amacıyla yapılıyor olmasıdır. Planlamanın rant dağıtımı işlevi, yetkilerin de kötüye kullanılmasına yol açabilmekte, güçleri yetebilenler plan yetkilerini kendilerine çıkar sağlamak için kullanmak istemektedir. Burada üzerinde durulması gereken konu, kamunun bir kesiminin planlama ilkelerine uymayarak rant sağlayabilmesinin ancak kamunun diğer kesiminin planlama ilkelerine uyması halinde gerçekleşecek olmasıdır. Hiç kimsenin plana uymaması durumunda, herkes birlikte kaybedecektir (Tekeli, 1992).

3.3 Planlama Süreci

Planlama, bir karar verme süreci olarak değerlendirilir. Planlama sürecinde sırasıyla; varsayımların kurulması, gözlem yapılması, varsayımların sınanması, varsayımların değiştirilmesi, yeni varsayımların önerilmesi, yeniden gözlem ve devam aşamaları bulunmaktadır.

Şehir planlaması açısından bakılırsa, planlama süreci:

- Sorunun (problemin) tanımlanması
- Veriler ve değerlerin sistemsel analizi (amaçlar, hedefler, veriler, değerler)
- Seçeneklerin ortaya konulması
- Seçenekler arasından seçim – karar (karar verme sürecinin tanımlanması)
- Uygulama sorununun tanımlanması

aşamalarından oluşmaktadır (Suher, 1996).

3.4 Plan Türleri ve Kademeleri

3194 sayılı İmar Kanunun 6. maddesi, “planlama kademeleri” başlığı altında planları, kapsadıkları alan ve amaçları açısından, “Bölge Planları” ve “İmar Planları” olarak, imar planlarının ise “Nazım İmar Planları” ve “Uygulama İmar Planları” olarak hazırlanacağı belirtilmiştir. Gerek 3194 sayılı İmar Kanununda, gerekse 17.03.2001 tarihinde çıkarılan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte bahsedilen planların dışında; Metropoliten İmar Planı, Çevre Düzeni Planı, Revizyon İmar Planı, İlave İmar Planı ve Mevzi İmar Planı gibi tanımlamalar da yapılmaktadır.

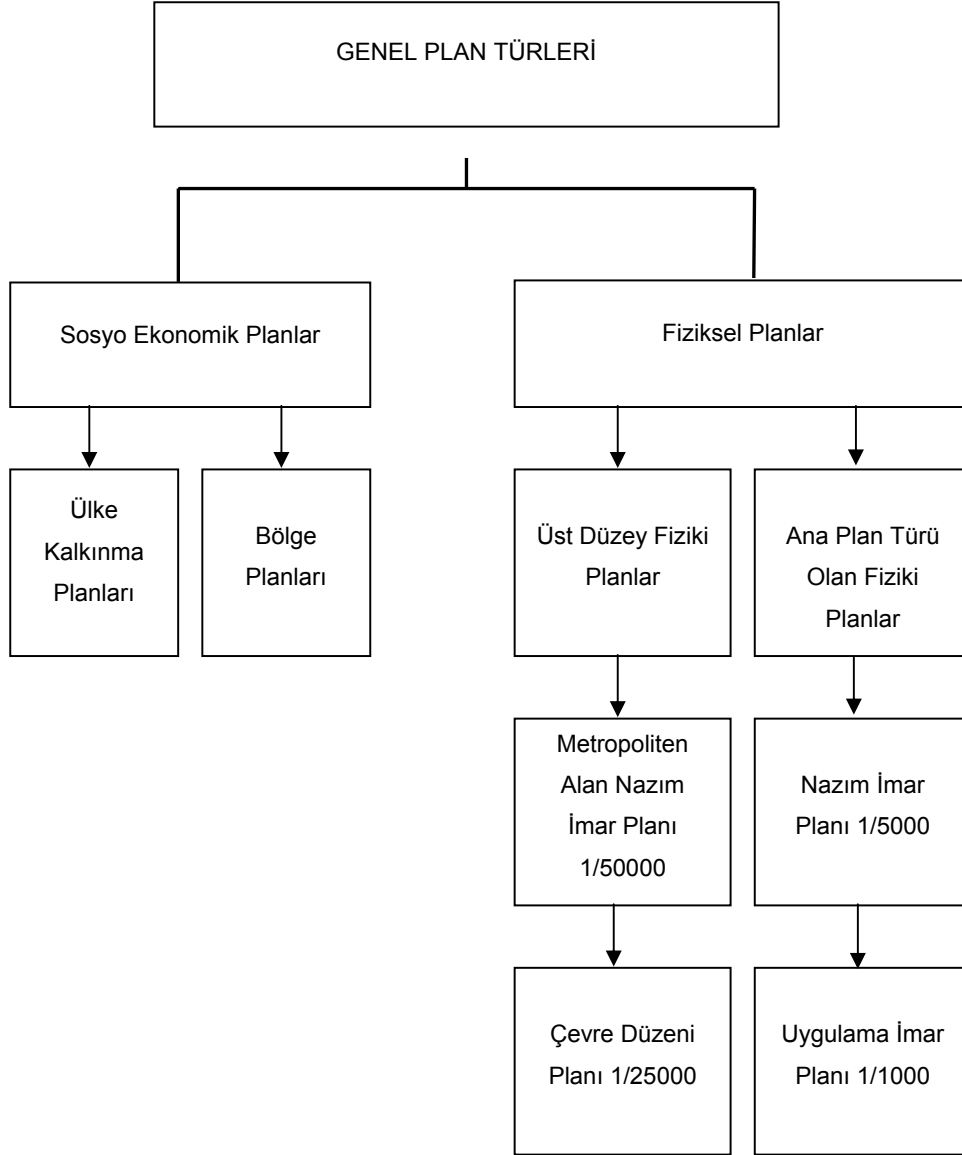
İmar ve Şehirleşme Kanun Tasarısı Taslağı ile Planlama ve İmar Kanunu Tasarısı Taslağı çerçevesinde planlama kademeleri; amaç ve kapsam itibarıyla, sırasıyla, Ülke Mekansal Politika Planı, Bölge Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planı ve Kırsal Yerleşme Planından oluşmaktadır. Her plan, yürürlükteki üst planların ilke ve hedeflerine uyar ve bir alt planı yönlendirir. Üst planlarda sınırlandırılmayan yada belirtilmeyen hususlarda alt plan kararlarına uyulur.

Plan türlerini; genel plan türleri, özel amaçlı plan türleri ve yapılış biçimine göre plan türleri olmak üzere üç başlık altında toplamak mümkündür (Ünal, 2003).

3.4.1 Genel Plan Türleri

Genel plan türleri Sosyo-Ekonomik Planlar ve Fiziksel Planlar olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Sosyo-Ekonomik Planlar, Ülke Kalkınma Planları ve Bölge

Planlarından; Fiziksel Planlar ise, Üst Düzey Fiziki Planlar ve Ana Plan Türü Olan Fiziki Planlardan oluşmaktadır. Üst Düzey Fiziki Planlar, 1/50000 ölçekli Metropoliten Alan Nazım İmar Planı ve 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planını; Ana Plan Türü Olan Fiziki Planlar ise, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planını kapsamaktadır (Ünal, 2003) (Şekil 3.1).



Şekil 3.1 : Genel Plan Türleri (Ünal, 2003)

3.4.1.1 Sosyo-Ekonomik Planlar

Sosyo – ekonomik planlar “ülke kalkınma planları” ve “bölge planları”ndan oluşmaktadır.

Ülke Kalkınma Planları : Kalkınma planları, 1963 yılından itibaren her beş yılda bir düzenli olarak yapılmaktadır. Kalkınma planları D.P.T. tarafından hazırlanmakta ve

T.B.M.M.'sinde onaylanarak yürürlüğe girmektedir. 1963 – 1968 dönemi 1. dönem olmak üzere, 2007 – 2013 dönemi IX. Kalkınma Planı Dönemi'nde bulunmaktadır.

Kalkınma Planlarında belirtilen hedefler genel düzeyde, ilkeler ve tedbirler ülke genelindedir. Kalkınma Planlarında “sanayileşme, kentleşme ve tarımda modernleşme” kalkınmanın temel bileşenleri olarak tanımlanmaktadır. Bölgeler arasındaki sosyo-ekonomik gelişmişlik farkının azaltılması da ortak hedeftir. Bu kapsamda geliştirilen ilke ve tedbirler, sektörel olarak, ülke boyutunda mekana bağlı olmadan tanımlanmakta ve belirlenmektedir (Suher, 1996).

Bölge Planları : 3194 Sayılı İmar Kanununun 8-a maddesinde bölge planları, sosyo-ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve altyapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanan plan olarak tanımlanmıştır. Bu planlar, gerekli görüldüğü takdirde D.P.T. tarafından yapılır veya yaptırılır. Dolayısıyla, “gerekli görüldüğü takdirde” ibaresi ile bölge planlarının yapımı zorunluluk teşkil etmemektedir.

Bölge planlama, bir yandan ulusal plan veya kalkınma planları ile bütünlük sunarak ve sosyo-ekonomik gelişmelerin mekan ile ilişkisini kurarak sosyo-ekonomik faaliyetlerin eşgüdümünü sağlarken, diğer yandan yerel boyutta planlama için planlamada yön gösterici kararları vermekte, genel ilkeleri saptamakta ve yerel planlama için veri tabanını oluşturmaktadır. Böylece, yerel ölçekteki planlamaya Bölge Planlama aracılığı ile Ülke Kalkınma Planları ilkeleri yansımaktadır (Suher, 1996).

Ülke kalkınma planları, daha çok ekonomik, kent imar planları ise fiziksel nitelik taşımakta olup, bölge planları, bunlardan her ikisini de birlikte ele almak zorundadır. Bölge planlarının, ülke kalkınma planlarından daha fazla mekan içeriği, kent imar planlarından daha fazla ekonomik yönü bulunmaktadır. Çünkü, bölge planları, ülke kalkınma planlarından olduğu gibi sadece yatırımlarla değil, aynı zamanda yatırımların kuruluş yeri ile de ilgilenmekte, öte yandan, imar planlarından farklı olarak, ekonomik kaynakları da hesaba katmaktadır (Keleş, 1997).

3.4.1.2 Fiziksel Planlar

Fiziksel Planlar, Üst Düzey Fiziki Planlar ve Ana Plan Türü Olan Fiziki Planlardır.

Üst düzey fiziki planlar, “Metropolitan Alan Nazım İmar Planı” ve “Çevre Düzeni Planı”dır.

Metropolitan Alan Nazım İmar Planı: 3194 sayılı İmar Kanunu’nun tanımlar ve planlama kademeleri içinde yer almayan ancak yasanın 9. maddesinde adı geçen

Metropolitan Alan Nazım İmar Planları, ölçek ve kapsam bakımından, Bölge Planları ile Çevre Düzeni Planları arasında yer almaktadır.

Metropolitan Alan Planı, çok hızlı gelişen kimi büyük kentlerin ve anakent bölgelerinin büyüme sorunlarının çözümüne, yerleşimin düzenli bir biçimde gerçekleşmesine yönelmiş bir plan türüdür. Bu planlar, adını taşıdıkları kentlerin yalnız belediye sınırları içini değil; onlarla ekonomik, toplumsal ve toprak yönünden bağlılık gösteren, bütünlük sunan geniş bir bölgeyi kapsamaktadır (Keleş, 1997).

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

Çevre Düzeni Planları: Çevre Düzeni Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde, "ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanma kararlarını belirleyen planlar" olarak tanımlanmıştır.

Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmeliğin 5. maddesinde, Çevre Düzeni Planı;

- Kalkınma planları ve varsa bölge planlarını temel alarak rasyonel doğal kaynak kullanımını sağlayan,
- Kirliliğin oluşmadan önce önlenmesi, sağlıklı çevrenin oluşturulmasına yönelik hedef, ilke, strateji ve politikaları ve bunu sağlayacak arazi kullanım kararlarını belirleyen,
- Tarihi, kültürel ve doğal çevrenin korunması ve geliştirilmesine yönelik genel hedefleri, ilkeleri, stratejiyi ve politikaları belirleyen,
- Karar ve hükümleriyle alt ölçekli planları yönlendiren,
- Plan kararları açısından ekosistem bütünlüğü, arazi kullanım sürekliliğini sağlayan,
- Planlamaya temel oluşturan verilerin farklılığından dolayı farklı mesleklerden uzmanların fiili katılımı ile hazırlanan,

- Planlama sürecinin her aşamasında bir önceki aşamalara geri dönerek değerlendirilmelerin yapılabildiği geri beslemeli sürece sahip olan,
- Karşılaştırılabilir, değerlendirilebilir, sorgulanabilir, geliştirilebilir ve güncellenebilir standart veri tabanına sahip olan,
- Sürdürülebilir kalkınma amacına uygun olarak ekolojik ve ekonomik kararların bir arada düşünülmesini sağlamak üzere, korunması gereken alanlara ilişkin politika ve stratejileri belirleyen,

üst ölçekli plan niteliği taşımaktadır.

Ana plan türü olan fiziki planlar, “Nazım İmar Planı” ve “Uygulama İmar Planı”dır.

Nazım İmar Planı: Nazım İmar Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 5. maddesinde, “varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan” olarak tanımlanmaktadır.

Uygulama İmar Planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, 1/5000 veya 1/2000 ölçekte düzenlenmektedir.

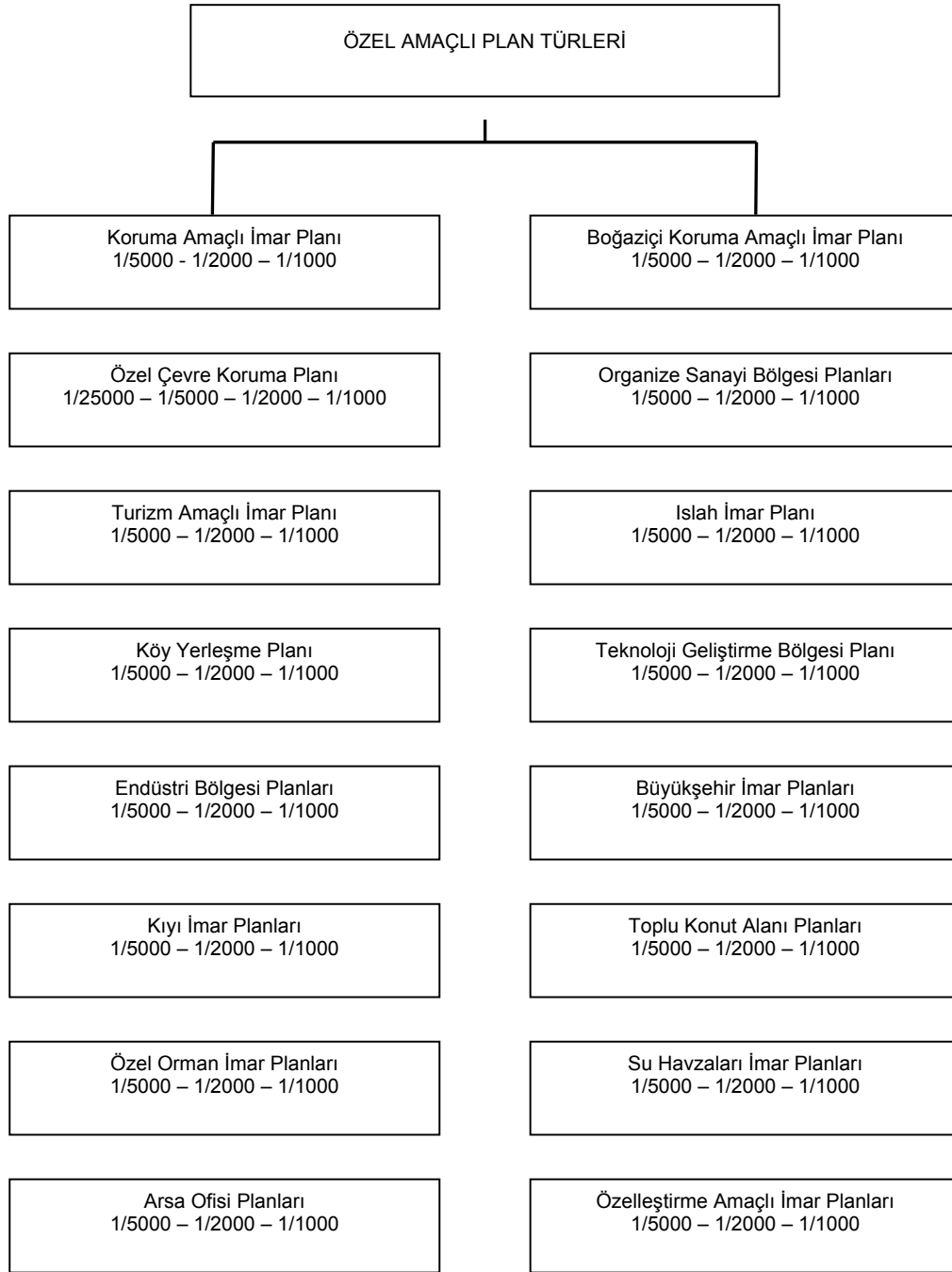
Uygulama İmar Planı: Uygulama İmar Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 5. maddesinde, “tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzeni, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan” olarak tanımlanmaktadır.

Uygulama İmar Planları, 1/1000 ölçekli planlardır.

Belediye sınırları içinde kalan yerlerin Nazım ve Uygulama İmar Planları, ilgili Belediyeler tarafından yapılır veya yaptırılır. Belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak imar planları ise, valilik veya ilgisince yapılır veya yaptırılır.

3.4.2 Özel Amaçlı Fiziki Plan Türleri

Özel Amaçlı Fiziki Planlar farklı bakanlıkların ve kamu kurumlarının yetkileri altında toplanmış planlardır.



Şekil 3.2 : Özel Amaçlı Fiziki Plan Türleri (Ünal, 2003)

Koruma Amaçlı İmar Planı: Koruma Amaçlı İmar Planı kavramı ilk olarak, 1983 yılında yürürlüğe giren 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda (R. G. 23.07.1983, No: 18113) yer almıştır. Söz konusu yasa, “sit” olarak ilan edilen alanlar için “Koruma Amaçlı İmar Planı” hazırlanmasını öngörmüştür.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, “Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik”e göre (R. G. 26.07.2005, No: 25887), Koruma

Amaçlı İmar Planı; “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkileşim geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimari, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; halihazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağliklaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, altyapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile planlama kararları tutumları, plan notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar planlarının gerektirdiği ölçekteki planlar” olarak tanımlanmaktadır.

Bir alanın koruma bölge kurulunca sit olarak ilanı, bu alanda her ölçekteki plan uygulamasını durdurur. Sit alanının etkileşim çevresine ilişkin varsa 1/25000 ölçekli plan kararları ve notları alanın sit statüsü dikkate alınarak, yeniden gözden geçirilir ve ilgili idarelerce onaylanır. Koruma Amaçlı İmar Planları, valilikler veya belediyelerce düzenlendikten sonra, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nca onaylanarak yürürlüğe girer.

Özel Çevre Koruma Planı: 2872 sayılı Çevre Kanununun 5491 sayılı Kanunla değişik 9. maddesinde, ülke ve dünya ölçeğinde ekolojik önemi olan, çevre kirlenmeleri ve bozulmalarına duyarlı toprak ve su alanlarını, biyolojik çeşitliliğin, doğal kaynakların ve bunlarla ilgili kültürel kaynakların gelecek kuşaklara nesillere ulaşmasını emniyet altına almak üzere gerekli düzenlemelerin yapılabilmesi amacıyla “Özel Çevre Koruma Bölgesi” olarak tespit ve ilan edilmiş, bu alanlarda uygulanacak koruma ve kullanma esasları ile plân ve projelerin hangi bakanlıkça hazırlanıp yürütüleceğini belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır.

Boğaziçi Koruma Amaçlı İmar Planı: Boğaziçi Koruma Amaçlı İmar Planı, İstanbul Boğaziçi Alanının kültürel ve tarihi değerleri ile doğal güzelliklerini kamu yararı gözetilerek korumak, geliştirmek ve bu alandaki nüfus yoğunluğunu artıracak yapılanmayı sınırlamak için hazırlanan koruma planlarıdır. 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu’nun 2. maddesinde, Boğaziçi alanı, kıyı ve sahil şeridi, öngörünüm bölgesi, geri görünüm bölgesi ve etkilenme bölgesi olarak dört bölgeye ayrılmıştır.

Bu Kanun amaçları doğrultusunda Boğaziçi Alanında yerleşme ve yapılaşmanın planlanması, koordinasyonu, imar uygulamalarının yapılması ve denetlenmesi için Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulu, Boğaziçi İmar İdare Heyeti ve Boğaziçi İmar Müdürlüğü kurulmuştur.

Turizm Amaçlı İmar Planı: Turizm Amaçlı Uygulama İmar Planı, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu'nun, Turizm Alanlarında ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmeliğin 4/d maddesinde, "Nazım İmar Planlarında turizm kullanımına ayrılan alanlar ile sınırları nazım imar planına uygun olarak, Bayındırlık Bakanlığı ve Turizm Bakanlığı'nca belirlenen, turizme yönelik kullanımların ağırlıklı olduğu alanlar için düzenlenen uygulama imar planları" olarak tanımlanmıştır.

Nazım İmar Planları, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın görüşü alınarak İmar ve İskan Bakanlığı'nca onaylanır. Turizm Amaçlı Uygulama İmar Planları ise, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından incelenir, aynen veya değiştirilerek onaylanır veya yeniden düzenlenmek üzere iade edilir.

İslah İmar Planı: İslah İmar Planı kavramı ilk olarak, 1983 yılında yürürlüğe giren 2805 Gecekondu ve İmar Affı Kanunu'nda yer almıştır. Yasanın 4. maddesinde, İslah İmar Planı, "düzensiz ve sağlıksız biçimde oluşmuş yapı topluluklarının veya yerleşme alanlarının, sınırları belli edilmek suretiyle, mevcut durumunu da dikkate alarak, dengeli, düzenli ve sağlıklı hale getirilmesi amacıyla yapılan imar planı" olarak tanımlanmıştır. Daha sonra yürürlüğe giren 2981 sayılı İmar Affı Kanunu ve 3290 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılarla İlgili Kanunda, İslah İmar Planlarının uygulandığı yerler;

- Bir yerleşme alanı yada yapı topluluğu niteliği kazanmış gecekondu alanlar,
- Üzerinde bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış imar mevzuatına aykırı yapılar bulunan hisseli arsa veya araziler,
- Üzerinde imar planı ve mevzuat hükümlerine aykırı yapılanmalar bulunan ve bu nedenle, uygulama kabiliyeti kalmamış olan imar planı olan alanlar,
- İslah imar planı olabilecek nitelikleri taşımadığı belediye yada valilikçe belirlenen, özel parselasyon planı bulunan alanlar

olarak tanımlanmıştır.

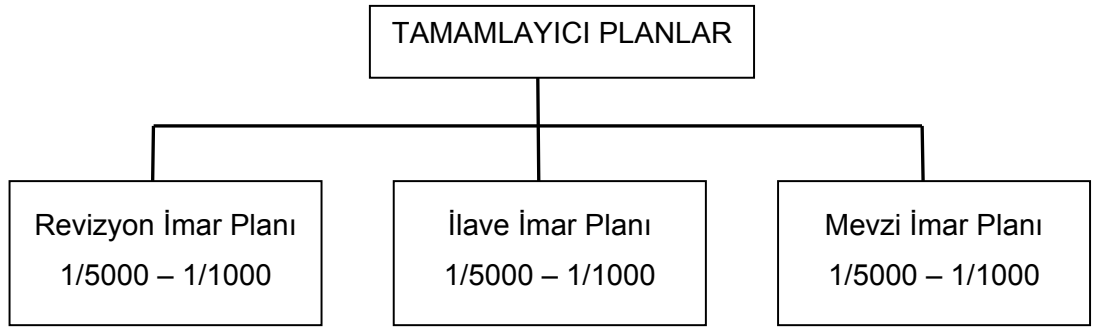
Köy Yerleşme Planı: 442 sayılı Köy Kanunu'na göre, Köy Yerleşme Planı, köy yerleşik ve gelişme alanını kapsamaktadır. Köy Yerleşme Planı, Köy Yerleşme Alanı Tespit Komisyonu tarafından, köyün halihazır ve gelişme durumu dikkate alınarak,

konut ve genel ihtiyaçlara göre düzenlenir. Tarım, Orman ve Köy İşleri Bakanlığı, Meri İmar Kanunu ve bu konudaki yönetmelik hükümlerine tabi olmaksızın, parsellerin konumunu belirleyen işleri yaptıktan sonra, düzenlenen Köy Yerleşme Planı valilik tarafından onaylanarak yürürlüğe girer.

Kıyı İmar Planları: 2364 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'na göre, turizm bölge, alan ve merkezlerindeki turizme dönük kullanımlar ile aynı alanlarda yer alan sahil şeritlerindeki günübirlik turizm alanlarının veya sahil şeridi dışındaki konaklama tesislerinin tamamlayıcısı ve devamı niteliğindeki yapı ve tesislere ait uygulama imar planları Turizm Bakanlığı'nca onaylanarak yürürlüğe girer. Bunun dışında kalan Uygulama İmar Planları ise Bakanlık, Valilik veya Belediyelerce onaylanarak yürürlüğe girer. Kıyılardaki dolgu alanlarının Uygulama İmar Planları Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanır. Dolgu alanı, turizm bölge, alan ve merkezlerinde ise onay Turizm Bakanlığı'nca verilir. Kıyı Kenar Çizgisinin, komisyonca tespit edilip, valiliğin uygun görüşü ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca onaylanır.

3.4.3 Yapılış Biçimine Göre Plan Türleri

Yapılış biçimine göre plan türleri, Revizyon İmar Planı, İlave İmar Planı ve Mevzi İmar Planı olmak üzere üç başlık altında incelenebilir (Ünal, 2003).



Şekil 3.3 : Yapılış Biçimine Göre Plan Türleri (Ünal, 2003)

Revizyon İmar Planı: 17.03.2001 sayılı Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. maddesinde, Revizyon İmar Planı, “her tür ve ölçekteki planın ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı veya sorun yarattığı durumlar ile üst ölçek plan kararlarına uygunluğun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi sonucu elde edilen plan” olarak tanımlanmaktadır.

İlave (Ek) İmar Planı: 17.03.2001 sayılı Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. maddesinde, İlave İmar Planı, “yürürlükte bulunan planın ihtiyaca

cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanan plan” olarak tanımlanmıştır.

Mevzi İmar Planı: 17.03.2001 sayılı Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. maddesinde, Mevzi İmar Planı, “mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili idarece belirlenmesi halinde, bu Yönetmeliğin plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan, yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar planı” olarak tanımlanmıştır.

Planlamanın Arsa Değerine Etkisi

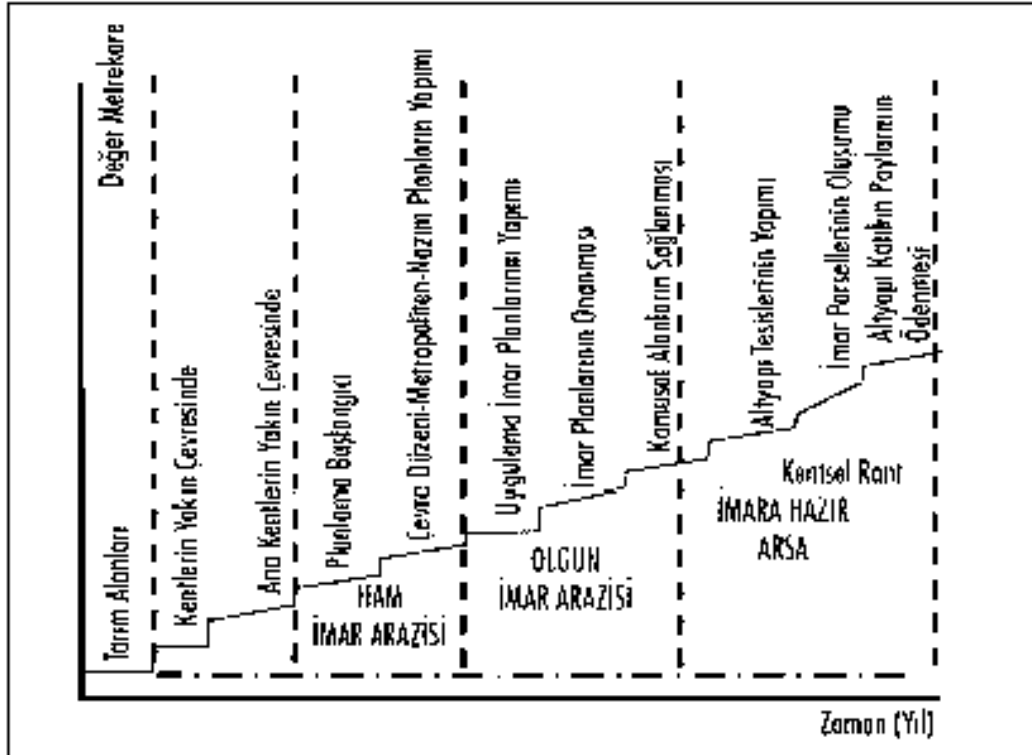
İmar planları üzerinde yer alan konut, eğitim, sağlık, kültür, spor tesisleri ve ticari faaliyetler için ayrılmış bölgelerin toprak üzerine uygulanması kaçınılmazdır. Her kentsel işlev, gelecekteki gelişme yönüne ve büyüklüğüne göre, belirli miktarda kentsel toprağa ihtiyaç duymaktadır. Bütün bunlar kentsel toprağa olan isteği arttırmaktadır. Bu tesislerin yapılması için gerek kamu, gerekse özel kesimin artan kent toprağı isteğı toprağın değerini sürekli olarak yükseltmektedir. Bir arazi parçasının önce tarımsal kullanıştan kentsel kullanışa dönüştürölmesi, sonra altyapısının hazırlanması (yol, otopark, yeşil alan ve meydan gibi kamusal hizmetlerle öteki tesislere kavuşturulması) arsa değerini yeniden arttırmaktadır..

Richard U. Radcliff, en iyi kent planlarının, toprak değerlerini en düşük düzeyde tutabilen planlar olduğunu ileri sürmektedir (Keleş, 1997). Çünkü planlar, arsaların kullanış biçimlerini iyileştirmek için, kar amacı gütmenden yapılmaktadır. Kent arsalarının değerlerini, onların kullanış biçiminden ayırmak imkanı yoktur. Ticaret, konut, sanayi ve her türlü işyerleri için ayrılmış toprağın değeri artarken, okul, hastane, park, çöplük ve kanalizasyon tesisleri için ayrılan toprağın değeri geniş ölçüde azalmaktadır. Dolayısıyla, kamu kendi kararı ile toprağın karlılığına yol açmış olmaktadır.

İngiltere’de II. Dünya Savaşı içinde hazırlanan bir rapora göre, toprağın kullanışının kamuca denetlenmesi arazi değerini ortadan kaldırmamakta, fakat değerlerin bir araziden ötekine doğru hareket etmesine yol açmaktadır. Kimi toprakların değeri artarken, kiminin de değeri azalmaktadır. Dolayısıyla, kent planlaması imar için toplam toprak değerini etkilememektedir. Bir toprak parçasının belli bir kullanım için ayrılması, onun değerini düşürdüğü takdirde, bu toprağın sahibi yitirdiğı değerleri kamunun başka eylemleri sonucunda yeniden elde etmek imkanı bulabilmektedir.

Böylece, toprağının değeri düşenlere kamu tarafından bir karşılık verilmesi, değeri artarlardan ise bir değerenme payı alınması, kent planlamasının dolaysız sonucu olmaktadır. Yeter ki bu artış ya da azalışın, kent planlamasından ileri geldiği savunulabilsin. Kamunun planlama kararları ile toprağın değerinde yarattığı artışlara, “imar değeri” denilmekte ve bu arsanın, imara açılmadan önceki değeri olan “bugünkü kullanma değeri”nden ayrılmaktadır (Keleş, 1997).

Kentsel ve kırsal alanda planlama faaliyetleri çerçevesinde tarımsal araziler, imarlı topraklar veya kentsel arsalar haline dönüşmektedir. Bu dönüşüm taşınmaz malların bir imar arazisinin planlama faaliyetleri önlemlerine bağlı olarak ortaya çıkmaktadır.



Şekil 3.4 : Planlama Faaliyetleri Kapsamında Toprak Değerlerinin Değişimi (Açlar ve Çağdaş, 2002)

Şekil 3.4, bir taşınmazın tarım toprağından imar parseli oluşu ve sonrasına kadar geçen zamanda değerindeki değişimler şematik olarak gösterilmektedir. Buna göre planlama faaliyetlerinin öncesinde, yapım aşamasında ve uygulama aşamalarında değer değişimleri kademeli olarak artışı ortaya konulmuştur. Dolayısıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu’na göre yapılan imar planı uygulamalarının, taşınmazların arazi niteliğinden arsa niteliğine dönüşümünde değerlerine etkileyen önemli bir etken olduğu görülmektedir. Taşınmaz değerlemesinde, emsal alınacak taşınmazların dönüşüm aşamalarına göre sınıflandırılmasına dikkat edilmesi gerekmektedir (Açlar ve Çağdaş, 2002).

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

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

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

Ham İmar Toprağı: İmar planında yapı alanı olarak gösterilmiş ya da bir sonraki yılın imar programına alınmış topraklardır. Bu alanlarda altyapı yeteri kadar gelişmemiştir. Herhangi bir yapı faaliyeti için altyapı tesislerinden (yol, su, elektrik gibi) bir kaçını beklemek gerekmektedir (Açlar ve Çağdaş, 2002).

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

İmara Olgun Toprak: İmara olgun toprak, özlü biçimde “yerel şartlara uygun olarak altyapısını uygun derecede (en azından yol, elektrik, su, kanalizasyon) tamamlanmış, hemen yapı yapma imkanı olan topraklardır” biçiminde tanımlanmaktadır. Bir toprak parçasının, önce tarımsal kullanımdan kentsel kullanıma dönüştürülmesi, sonra altyapının hazırlanması, daha sonra da yol, otopark, yeşil alan gibi donatılarla kamusal yapılara kavuşturulması onun değerini artırmaktadır. Bir toprak parçası, ancak altyapıya ve kamu kurumlarına kavuşunca kentsel arsa niteliği kazanmış olmaktadır.

İmara olgun topraklar; belediye tarafından imar planı çizilmiş, parselin kendisinde de imar mevzuatının aradığı koşullar oluşmuş ve altyapı tesisleri de tamamlanmış alanlardır.

4. PLANLAMA İLE TAŞINMAZ DEĞERİNE GETİRİLEN RANTIN ÖRNEK ALAN ÜZERİNDE İNCELENMESİ

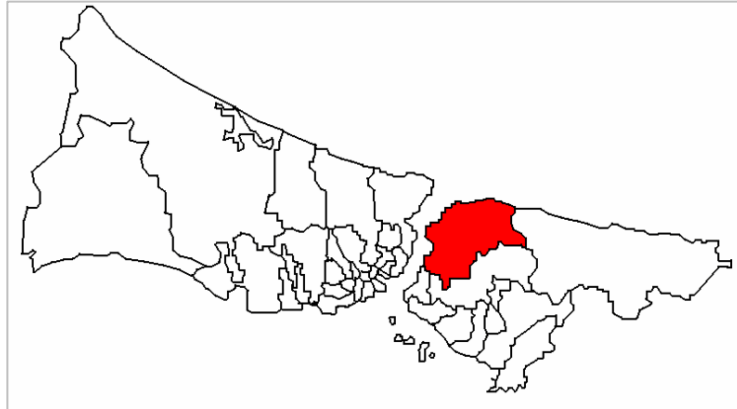
Uygulama bölümünde; planlama ile taşınmaz değerine getirilen rant, örnek alan olarak seçilen Beykoz İlçesi Riva bölgesi kapsamında incelenmiştir. Öncelikle örnek alanın, ilçe ve bölge bazında ayrıntılı olarak tanımı yapılmıştır. Sonrasında planlama süreci, üst ve alt düzey planlar incelenmek suretiyle karşılaştırmaya tabi tutulmuştur. Değişen plan hükümleri çerçevesinde, taşınmaz değerine getirilen rantı tespit edebilmek için rayiç bedel analizi yapılmıştır. Rayiç bedel analizi için seçilen taşınmaz, emsal karşılaştırma yöntemi, artık değer yaklaşımı metodu ve emlak beyan değerlerine bağlı fiyat tespiti olmak üzere üç yöntem kullanılarak incelenmiştir.

4.1 Bölgenin Tanımlanması

Bölge öncelikle Beykoz İlçesi, daha sonra Riva Köyü bazında incelenmiştir.

4.1.1 İlçe: Beykoz

Konum: Beykoz; İstanbul ilinin bir ilçesi olup, Çatalca – Kocaeli bölümünün Kocaeli Yarımadası batısında yer almaktadır. İlçe; batıdan İstanbul Boğazı, doğudan Şile İlçesi, kuzeyden Karadeniz, güneyden Ümraniye ve Üsküdar İlçeleri, güneydoğudan Ümraniye İlçesi ile çevrilmiştir.



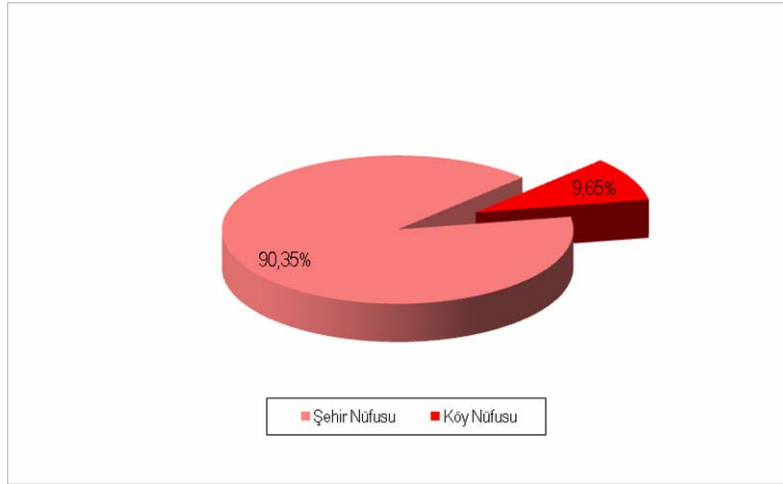
Şekil 4.1 : Beykoz İlçesi'nin İstanbul İli'ndeki Konumu

Nüfus: Beykoz İlçesi'nin, 2008 yılı Genel Nüfus Sayım sonuçlarına göre toplam nüfusu 243.454'dür. Beykoz'un nüfus yoğunluğu, yani 1 km² alan içinde yaşayan insan sayısı 1.011'dir (2007, ADNKS). Yıllık nüfus artışı ise 6,68 ‰'dir (2008, ADNKS). İlçenin 1990, 2000, 2007 ve 2008 yılı nüfus verileri köy ve şehir bazında Çizelge 4.1'de gösterilmiştir.

Çizelge 4.1 : Beykoz İlçesi Şehir, Köy ve Toplam Nüfus Verileri

Yıllar	1990	2000	2007	2008
Şehir	142.075	172.291	200.572	219.960
Köy	19.534	38.541	41.261	2.494
Beykoz İlçesi Toplam	161.609	210.832	241.833	243.454
Nüfus Artış Hızı	-	30,5	14,7	0,7

Beykoz'da şehirde yaşayanların oranı 1990 yılında %87,91 iken, bu oran 2008 yılında %90,35'e yükselmiştir. Şehir ve köy nüfusunun 2008 yılındaki dağılımı Şekil 4.2 ile grafik halinde verilmiştir.



Şekil 4.2 : Beykoz İlçesi Şehir ve Köy Nüfusu Oransal Grafiği

Hanehalkı Sayısı ve Büyüklüğü: Türkiye İstatistik Kurumu'nun 2000 yılı verilerine göre, Beykoz'da toplam hanehalkı sayısı 56.636 ve ortalama hanehalkı büyüklüğü 4,01'dür. Ortalama hanehalkı büyüklüğü il ortalamasının (3,93) üstündedir.

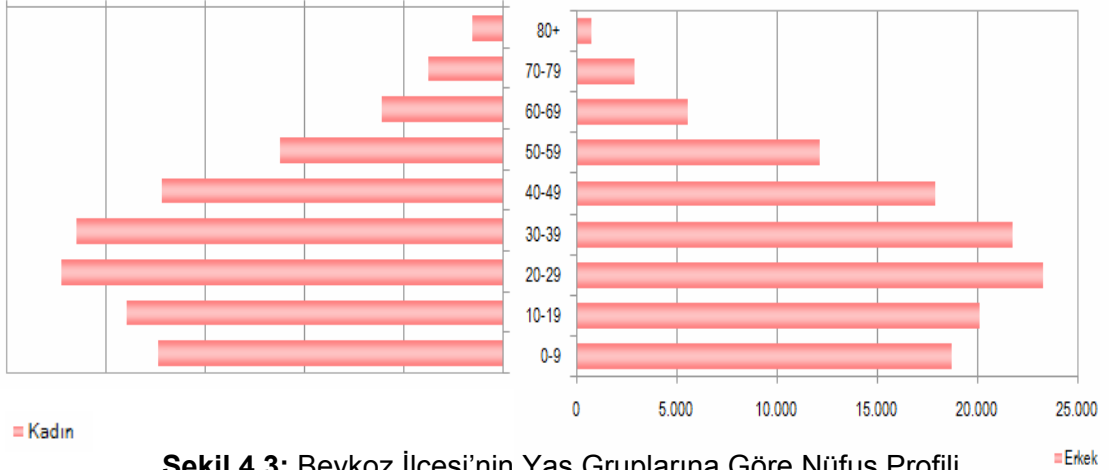
Nüfus Profili: 2008 nüfus sayımına göre Beykoz'daki kadın nüfusu erkek nüfusundan azdır. 20-29 yaş grubundaki nüfusun oranı (% 18,73) diğer yaş gruplarından fazladır. Beykoz oldukça genç bir nüfusa sahiptir. 0-19 yaş grubunun oranı % 30,91 iken 0-39 yaş grubunun oranı toplamın % 67,42'sini oluşturmaktadır.

Beykoz ilçesinde nüfusun yaş gruplarına göre dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Çizelge 4.2 : Beykoz Nüfus Profili (TÜİK, 2008)

Yaş Grupları	Erkek	Kadın	Toplam	Toplam %
0-9	18.706	17.414	36.120	14,84
10-19	20.126	18.997	39.123	16,07
20-29	23.320	22.283	45.603	18,73
30-39	21.777	21.519	43.296	17,78
40-49	17.928	17.221	35.149	14,44
50-59	12.123	11.255	23.378	9,60
60-69	5.591	6.109	11.700	4,81
70-79	2.933	3.805	6.738	2,77
80+	784	1.563	2.347	0,96
Toplam	123.288	120.166	243.454	100
Toplam %	50,64	49,36	100	

Aşağıdaki grafikte yaş gruplarına göre nüfus profili şematize edilmiştir:



Şekil 4.3: Beykoz İlçesi'nin Yaş Gruplarına Göre Nüfus Profili

Eğitim Seviyesi: Beykoz'da okuryazarlık oranı tüm il genelinde de olduğu gibi yıllar itibari ile artış göstermiştir. 1990 yılında toplam nüfusun % 88,6'sı okuryazar iken 2000 yılında bu oran % 93,4'e yükselmiştir (TÜİK, 2000). İlçede, 3 tanesi özel olmak üzere 51 adet ilköğretim okulu, 11 adet lise ve 6 adet özel eğitim merkezi bulunmaktadır (<http://beykoz.bel.tr>, 2009).

İşgücü: 1990 – 2000 yılları arasında çalışabilir nüfus içinde işgücünde olmayan nüfus oranında önemli bir artış gözlenmiştir. 2000 yılında Beykoz'daki istihdam oranı % 44,70 ve işsizlik oranı ise %12,1'dir (TÜİK, 2000).

İdari Yapı: İlçe; Anadoluhisarı, Anadolukavağı, Beykoz, Çamlıbahçe, Çiğdem, Çubuklu, Göksu, Göztepe, Gümüşsuyu, İncirköy, Kanlıca, Kavacık, Ortaçeşme, Paşabahçe, Rüzgarlıbahçe, Soğuksu, Tokatköy, Yalıköy, Yenimahalle olmak üzere

19 mahalle, Çavuşbaşı olmak üzere 1 belde, Akbaba, Alibahadır, Anadoluferi, Bozhane, Cumhuriyet, Çayağzı, Dereşeki, Elmalı, Göllü, Görele, İshaklı, Kaynarca, Kılıçlı, Mahmutşevketpaşa, Öğümce, Örnekköy, Paşamandra, Polonez, Poyrazköy, Tepetarla, Zervatçı olmak üzere 21 köyden ibarettir (<http://beykoz.gov.tr>, 2009).

Sağlık: İlçede, Beykoz Devlet Hastanesi, Beykoz Çocuk ve Göğüs Hastalıkları Hastanesi ve SSK Paşabahçe Hastanesi olmak üzere üç büyük kamu hastanesi bulunmaktadır. Bunların dışında Nurhan Hastanesi, Sabes Hastanesi, Kavacık Hayat Sağlık Merkezi, Emsey Tıp Merkezi gibi özel hastaneler, çok sayıda poliklinik ve sağlık ocağı bulunmaktadır.

Çizelge 4.3 : Beykoz İlçesi İşgücü Verileri (TÜİK, 2000)

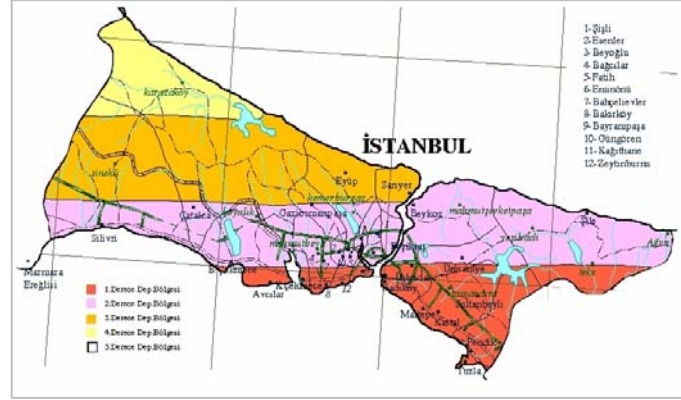
İşgücü	Nüfus	
	İstihdam Edilmiş	74.314
	İşsiz	10.264
	Ara Toplam	84.578
	İşgücünde Olmayan	81649
	Toplam (12 ve daha yukarı yaştaki nüfus)	166.227

Beykoz'daki istihdamı ve ekonomik yapıyı büyük ölçüde etkileyen üç büyük fabrika; Sümerbank Deri Kundura Fabrikası, Paşabahçe Cam Fabrikası, Paşabahçe Tekel ve İspirto Fabrikası artık faaliyet göstermemektedir.

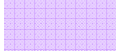
Ulaşım: Boğaz kıyısında 6 iskeleye sahip olan Beykoz, buna rağmen deniz ulaşımından yeterince yararlanamamaktadır. Sahil yolunun virajlı ve dar olması, gün geçtikçe artan trafik sorununa cevap verememektedir. Ulaşım ile ilgili ayrıntılı bilgi ve ulaşım haritası bölüm 4.1.2'de ulaşım başlığı altında verilecektir.

Yapılaşma: İlçede gözle görülür bir plansız yapılaşma ve konut sıkıntısı yaşanmakta olup, nüfusun 2/3'e yakını tapusuz gecekondü tipi evlerde oturmaktadır. İmar durumu yakın zamana kadar imar mevzuatının tatbikatındaki gecikmeler yüzünden son derece düzensizdir. Büyük ölçüde eksik olan altyapı tamamlanmaya çalışılmaktadır. İlçe nüfusunun büyük bölümünü Beykoz'a bölge dışından iç göçle gelen vatandaşlar oluşturmuştur. Yaşanan aşırı iç göç sonucunda birçok yerde doğal bitki örtüsünün yok edilmesi ile yerleşim alanları meydana gelmiştir. Arazi mülkiyeti genellikle orman ve hazineye ait olup, şahıs mülkiyetindeki arazilerin sınırlı olması ve büyük parseller içermesi yüzünden işgallerle konut alanı haline dönüştürülmüştür. Eski yerleşim alanı olarak Merkez, Yalıköy, Paşabahçe, Anadolu Hisarı, Kanlıca'nın bir kısmı müstakil ve eski tip konut tarzını koruyabilen mahalleler arasındadır (<http://www.beykoz.bel.tr>, 2009).

Depremsellik: Beykoz, İstanbul'un 2. Derece deprem bölgesinde, kuzeyde ve fay hattından uzakta yer almaktadır. Şekil 4.4'te İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nden edinilen İstanbul deprem haritası verilmiştir.



Şekil 4.4 : İstanbul Deprem Haritası



2. Derece Deprem Bölgesi

Turizm: Beykoz'da, Beykoz Kırısı, Küçüksu Kırısı, Hıdiv Kırısı, İskender Paşa Camii, İshak Ağa Çeşmesi, Kaymakdonduran Çeşmesi, Anadolu Hisarı ve Anadolu Feneri gibi pek çok tarihi eser bulunmaktadır.

Sahip olduğu orman alanları nedeniyle Beykoz, İstanbul halkının hafta sonu dinlenme ihtiyacının büyük bir bölümünü karşılamaktadır. Anadolu Kavağı, Anadolu Feneri, Poyrazköy, Riva (Çayağzı), Cumhuriyet Köyü, Ali Bahadır, Değirmen Dere, Bozhane, Göllü, Akbaba ve Polonezköy en çok ilgi çeken mesire alanlarıdır.

4.1.2 Riva

Konum : Kayıtlarda Çayağzı Köyü olarak geçen Riva bölgesi, Anadolu yakasında ve İstanbul'un kuzeyinde yer almaktadır. Karadeniz'e kıyısı olan bölge, doğuda Şile, güneyde Polonezköy ve batıda Anadolu Feneri'yle sınırlandırılmıştır.



Şekil 4.5 : Riva Bölgesi'nin Konumu

Nüfus: 2007 ADNKS verilerine göre Riva Köyü'nün nüfusu, 640'ı kadın, 468'i erkek olmak üzere toplam 1.108'dir.

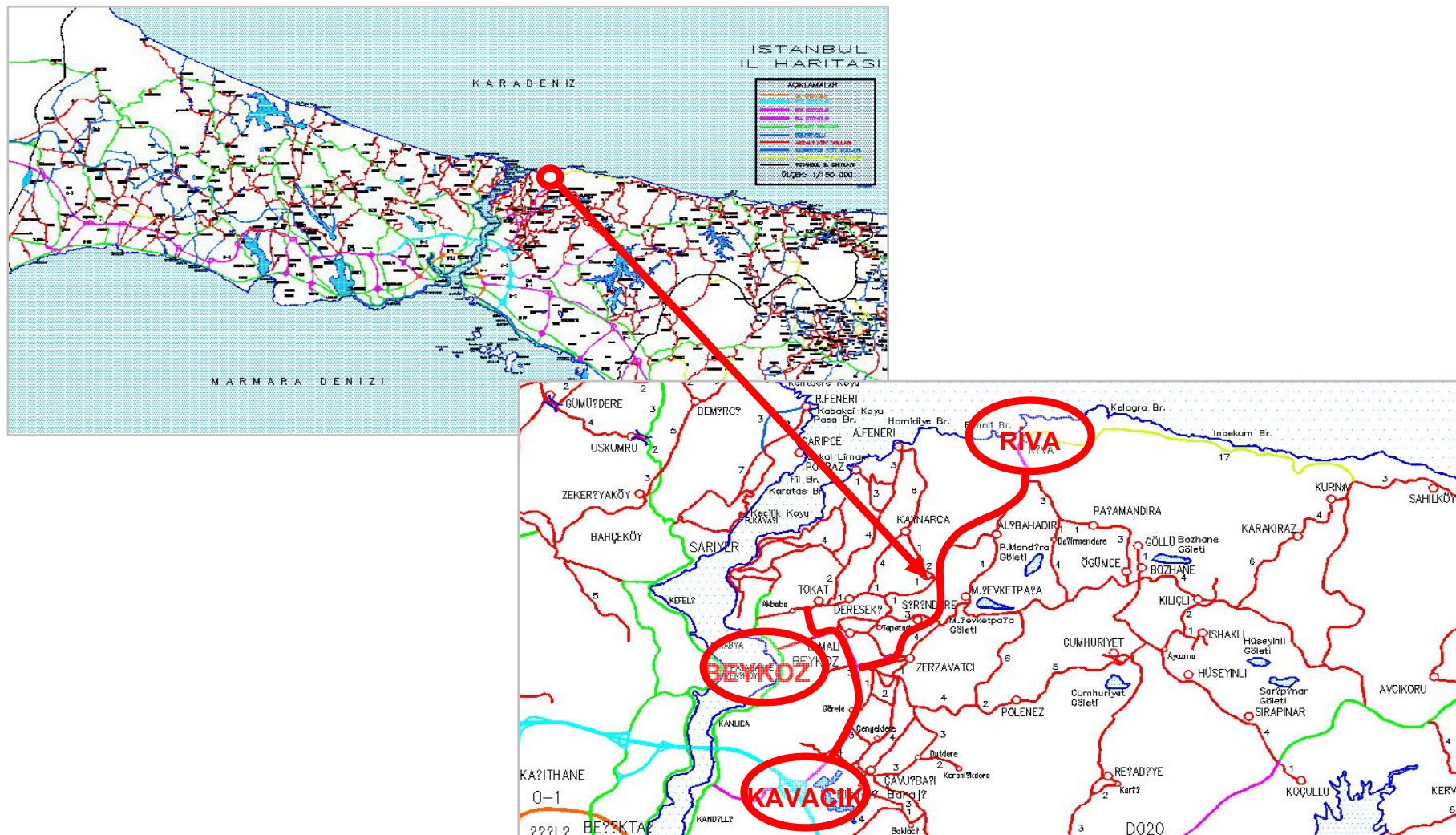
Tarih: Beylik Mandıra Çiftliği olarak da anılan bölgenin toplam yüzölçümü yaklaşık 16.000.000 m²'dir. Bölge 1929 yılında 9.000 kırmızı altın karşılığında Kavalalı Mehmet Ali Paşa'nın torunları olan Celaloğlu Ailesi tarafından Emlak ve Eytam Bankası'ndan satın alınmıştır. Uzun yıllar önce üst parsel 10.000.000 m², alt parsel 6.000.000 m² olmak üzere 2 parselden ibaret olan bölgede küçük ifrazlar 1970'li yıllarda başlamıştır. Küçük ifrazlı parsellerin büyüklüğü 400 m² ile 5.000 m² arasında değişmekte olup toplam alanı yaklaşık olarak 4.000.000 m²'dir (Nizamoğlu, 2009).

Mülkiyet Durumu: Celaloğlu Ailesi, Osmanlı Yapı, Yapı Kredi Koray, Yapı Kredi Bankası, Doğuş Grubu, Sabancı Holding, Yapı Endüstrisi, Esiner Namlı Ailesi ve Uzun Hasanlar Ailesi'nin Riva bölgesinde büyük parselleri bulunmaktadır. Bu parseller üzerinde yapılaşma henüz başlamamıştır.

Yapılaşma: Köyün genelinde az katlı yapılaşma hâkimdir. Yerli halkın yaşadığı merkez, bağlantı yolunun sona erdiği sahil kısmı ve yakın çevresinden ibarettir. Son 3-4 yıl içinde sayıları artmakta olan, genelde hafta sonları kullanılan ikincil konutlar ise genellikle iç kısmı doğru yükselen yamaçlar üzerinde ve Riva Deresi'nin doğusunda yer almaktadır.

Turizm: Bir balıkçı kasabası olan Riva, Karadeniz'e açılan deresi ve plajları ile İstanbul'un bilhassa hafta sonları tercih edilen dinlenme mekânlarından biri haline gelmiştir. Doğal güzelliği, temiz havasının yanı sıra 2. derecede deprem bölgesinde yer alması, yapılan yolların bölgeye getirdiği ulaşım rahatlığı ile son yıllarda İstanbul sakinlerinin konut alanı olarak dikkatini çekmiştir. Yatırımcılar için gelişme potansiyelinin olduğu bir bölge olması nedeniyle, birçok firma bu bölgede büyük arsalar satın almıştır.

Ulaşım: Bölgeye ulaşım, TEM-Kavacık sapağından sağlanmaktadır. Beykoz'dan Kavacık sapağına uzanan Kavacık-Beykoz Otoyolu'nun toplam uzunluğu 23,183 km'dir. Yolun yapımı, 1994 yılı Ocak ayında başlamış, 2007 yılı Kasım ayında bitmiştir. Kavacık-Beykoz-Riva Otoyolu ise Acarkent'ten başlayıp Riva'ya kadar devam etmektedir. Toplam uzunluğu 16,211 km olan yolun yapımı 1998 yılı Ağustos ayında başlamış, 2007 yılı Temmuz ayında bitmiştir (Küçükoğlu, 2009). Söz konusu yolların yapımı, bölgeye olan ulaşımı oldukça kolay hale getirmiştir. Şekil 4.5, Beykoz, Kavacık ve Riva arasındaki ulaşım yolunu göstermektedir.



4.2 Planlama Süreci

Planlama süreci, üst düzey planlar ve alt düzey planlar olmak üzere iki başlık altında ele alınmıştır. Çalışma alanı olan Riva Bölgesi'nin, Beykoz İlçesi 1/25000 ölçekli plan sınırı dâhilinde olmaması nedeniyle, ilk bölümde üst düzey (1/50000 ve 1/100000) planlar, ikinci bölümde ise alt düzey (1/5000 ve 1/1000) planlar incelenmiştir. Sonrasında 1980'den günümüze kadar yapılmış üst ve alt düzey planlar karşılaştırılarak Riva Bölgesi'nde değişen imar durumu ve yapılaşma koşulları irdelenmiştir.

4.2.1 Üst Düzey Planlar

Üst düzey planlar; kalkınma planları, bölge planları ve çevre düzeni planlarıdır.

Ülkemizde üst düzey planların yapımı konusunda hangi merciin yetkili olduğu uzun yıllar netlik kazanamamıştır. Bu çelişkili durum üst düzey planların yapımına ve onaylanmasına engel teşkil etmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nda çevre düzeni planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan olarak tanımlanmıştır. Bu kanunda herhangi bir ölçekten söz edilmemiş olup, buna bağlı olarak çıkartılan Plan Yapım Yönetmeliği'nde çevre düzeni planının ölçeği 1/25000, 1/50000, 1/100000 veya 1/200000 olarak belirlenmiştir. Ayrıca "varsa bölge plan kararlarına uygun olmalıdır" ifadesi hükme bağlanmıştır.

04.11.2000 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren ve Çevre Bakanlığı tarafından hazırlanan "Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmelik'te çevre düzeni planı tanımında "varsa bölge planı" yerine "Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak" hazırlanacaktır ifadesi konulmuştur.

4856 sayılı Çevre ve Orman Bakanlığı Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun ile "kalkınma plânları ve bölge plânları temel alınarak çevre düzeni plânlarını hazırlamak veya hazırlatmak, onaylamak, uygulanmasını sağlamak" görevi Çevre ve Orman Bakanlığı'na verilmiştir.

Bu yasadan sonra çıkartılan 4864 sayılı kanun ile 4856 sayılı kanuna bir madde eklenerek; "Kalkınma, bölge ve metropoliten imar planlarına uygun olarak yapılan 1/25000 ölçekli çevre düzeni planları ve bunlara ait değişikliklerle ilgili olarak, 08.05.2003 tarihinden önce onaylanmak üzere Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'na

intikal ettirilmiş bulunan planlarla ilgili iş ve işlemler, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nca tamamlanarak onaylanır" denilmiştir.

23.07.2004 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nda ise "Çevre Düzeni Plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5000 ile 1/25000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak" görevi büyükşehir belediyelerine verilmiştir.

2005 yılında yürürlüğe giren 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'na göre, İl Çevre Düzeni Plânının; valinin koordinasyonunda, büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri, diğer illerde il belediyesi ve il özel idaresi ile birlikte yapılacağı hükme bağlanmıştır.

Yine 2005 yılında Çevre ve Orman Bakanlığı'nın yayınladığı genelge ile "Sınırları il sınırlarından küçük ve/veya büyük olan yeni çevre düzeni planı yapma, yaptırma ve onama yetkisi"nin Çevre ve Orman Bakanlığında olduğu, il sınırları ile "bire bir aynı olan" Çevre Düzeni Planlarının ise İl Özel İdareleri tarafından yaptırılabilceği belirtilerek, yetki alanları ayrılmaya çalışılmıştır.

Ölçek konusunda ortaya çıkan tartışmalar 2006 yılında yürürlüğe giren 5491 sayılı yasa ile değişik 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 9. maddesi ile sona ermiştir. Buna göre, sadece bölge ve havza bazında 1/50000-1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Plânlarının yapılıp onaylanması Çevre ve Orman Bakanlığı'nın yetkisindedir.

Özetle, ilk kademedeki bölge planlarını yapma yetkisi Devlet Planlama Teşkilatı'na verilmiştir. İkinci kademedeki Çevre Düzeni Planlarını yapma yetkisi; bölge ve havza bazında yapılacak olan 1/50000-1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planları için Çevre ve Orman Bakanlığı'na verilmiştir. Üçüncü kademedeki nazım ve uygulama imar planlarını yapma yetkisi ise belediyeler ve büyükşehir belediyelerine verilmiştir.

Yapılan Üst Düzey Planlar: Cumhuriyet dönemindeki planlı kentleşme çabaları 1930'lu yıllarda başlamış, 1950'lere kadar devam eden planlama ve uygulama çalışmaları yabancı ve Türk uzmanlar tarafından yönlendirilmiştir. İstanbul'da modern anlamda ilk nazım plan 1939 yılında Henry Prost tarafından yapılmıştır. Ancak bu plan, II. Dünya Savaşı sonrasında İstanbul'da meydana gelecek kentleşmeye yanıt veremediği için 1950'de rafa kaldırılmıştır. İstanbul için ekolojik açıdan çok değerli ve kaybedildiğinde geri kazanılması imkansız olan orman alanları ve içme suyu havzalarının korunabilmesi için, şehrin güneyde, Marmara kıyılarına paralel, doğu-batı doğrultusunda gelişmesini sağlayacak bir planlama stratejisinin gerekliliği o dönemlerde üzerinde durulan konu olmuştur. 1980 yılında ilk kez

metropoliten ölçekte ve 1995 yılını hedefleyen 1/50000 ölçekli Nazım Plan bu ilkeyi benimseyen anlayışla İmar ve İskan Bakanlığı'nca yapılmış, onaylanmıştır.

1984 yılında çıkarılan ve plan bütünlüğü açısından olumsuz sonuçlar doğuran 3030 sayılı yasa ile İstanbul Metropolünün planlama yetkisi Belediye ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı arasında bölünmüştür. Bu yıllarda yoğun kentleşme baskısı ile Metropolit Nazım Plana aykırı yapılan ve onanan bir çok alt düzey imar planları, af yasası uygulamaları, imar standartlarını taşımayan ıslah planları ve yasa dışı yapılaşmaların yoğunlaşması sonucu Nazım Planın yeniden yapılması sonucunu doğurmuştur. Yeni 1/50000 ölçekli Nazım Plan, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 1994 Mart ayında onaylanmıştır.

1994 yılı yerel seçimlerinden sonra 1/50000 ölçekli Nazım Planın revizyonu için çalışmalara başlanmış ve 1995 Kasım ayında 1/50000 ölçekli İstanbul Metropolit Alan Alt Bölge Nazım Planı Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır. Ancak söz konusu plan, plan yapma yetkisinin Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na ait olduğu gerekçesiyle açılan davalar sonucunda işlerliğini yitirmiş ve yürürlükten kaldırılmıştır.

1/100000 ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı 14.07.2006 gün ve 1370 sayılı kararla İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nce kabul edilmiş ve 22.08.2006 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onaylanmıştır. Plan 28.08.2006 tarihinde askıya çıkarıldıktan sonra; planın hazırlanma ve onaylanma sürecinin hukuka aykırı olduğu, plan yapımını yükümlenecek müelliflerin yeterliliği hakkında yönetmelik hükümlerinde yer alan koşulları taşımayan müellifler tarafından hazırlandığı, şehircilik ilkelerine ve planlama tekniklerine aykırı olduğu gerekçeleri ile planın iptali ve yürütmenin durdurulması talebi ile itirazlarda bulunulmuştur. Planın iptali için açılan dava sonucunda; İstanbul 2. İdare Mahkemesi, yürütmeyi durdurma kararı almıştır.

Bu sürecin ardından İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce 1/100000 ölçekli plan üzerinde yeniden çalışılmaya başlanmış ve revizyon çalışmalarının tamamlanmasının ardından 1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı 13.02.2009 tarihinde Belediye Meclisi'nce oy çokluğu ile onaylanmıştır. Onaylanan planın askı süreci halen devam etmektedir. Ancak yeni plan iptal edilen eski planın olumsuz etkilerini ve sakıncalarını daha da artırır niteliktedir.

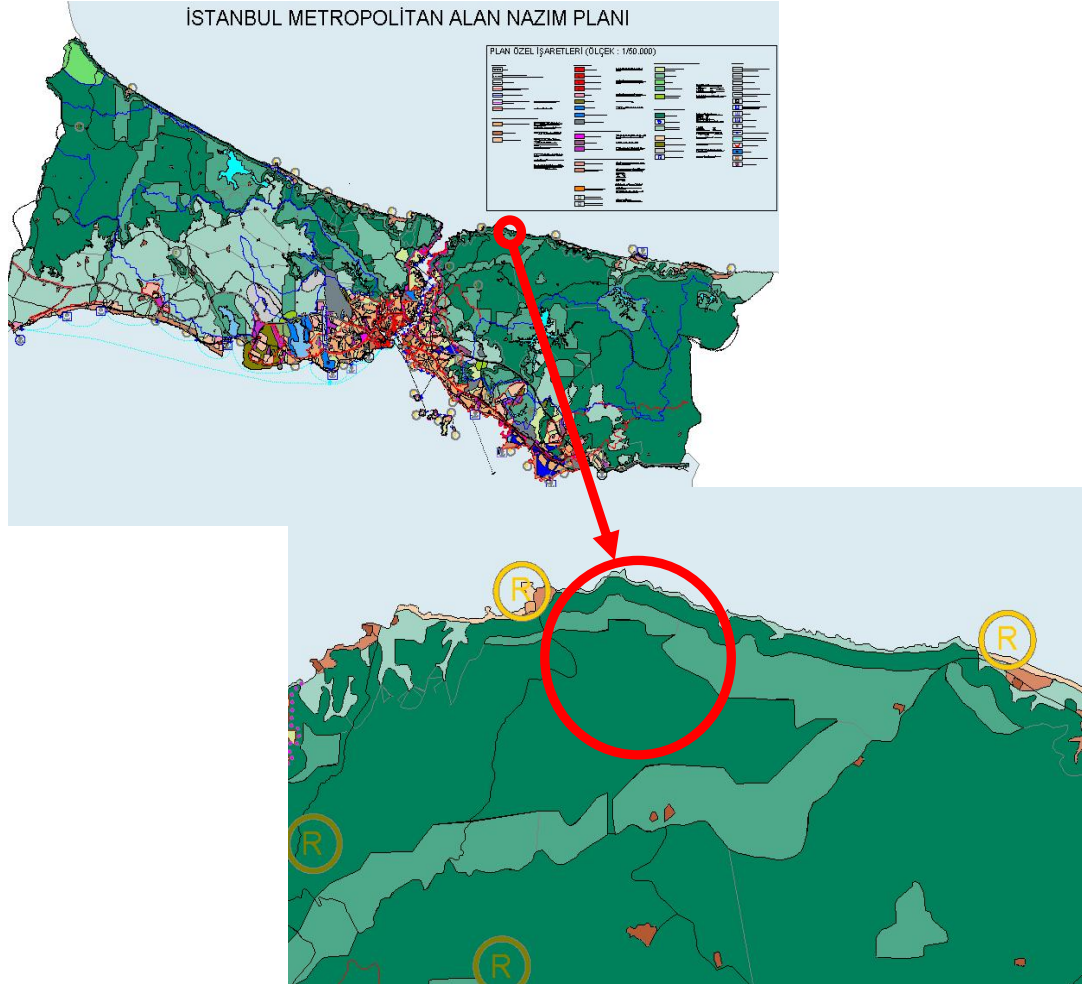
Özetle, yukarıda bahsedilen planlardan yalnızca 1980 Onanlı 1/50000 Ölçekli İstanbul Metropolit Alan Nazım İmar Planı geçerli olup, 1995 Onanlı 1/50000 Ölçekli İstanbul Metropolit Alan Alt Bölge Nazım Planı ve 2006 Onanlı 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı iptal edilmiştir. 2009 Onanlı 1/100000 Ölçekli

İstanbul Çevre Düzeni Planı ise askı sürecindedir. Ancak 2009 Onanlı plan sakıncalarının 2006 onanlı plana göre daha fazla olması nedeni ile, 2006 onanlı planın kabul edilmesi tekrar gündemdedir.

Aşağıda Riva Bölgesi'nin iptal edilen planlar da dâhil olmak üzere her bir planda nasıl tanımlandığı ve planlama açısından nasıl bir süreç geçirdiği incelenmiştir.

1980 Onanlı 1/50000 Ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Nazım İmar Planı:

1/50000 ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Nazım Planı, Haziran 1979'da başlatılan yeni bir çalışma programı içinde, Planlama ve İmar Genel Müdürlüğü Yüksek Kurulu üyelerinin de iştiraki ile, Marmara bölgesi gelişme şeması ve kentleşme politikaları çalışma dizisi ve İstanbul Metropolitan kent bütünü çalışmaları aynı program içinde entegre edilerek, 1995 hedefine göre ve 1985, 1990, 1995 ve 1995 sonrası eylem program planları ile birlikte hazırlanarak 29.07.1980 tarihinde onanmıştır. Söz konusu plan ve bu plan üzerinde Riva daire içine alınarak Şekil 4.7'de gösterilmiştir.



Şekil 4.7: 1980 Onanlı 1/50000 Ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Nazım İmar Planı

1980 Onanlı 1/50000 Ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Nazım İmar Planına göre Riva bölgesinde yer alan doku çeşitlerine ait tanımlar ve plan hükümleri aşağıda belirtilmiştir:

Koruma Alanları: Koruma alanları “orman alanı” ve “tarımsal karakteri korunacak alanlar” olarak tanımlanmıştır.

Orman Alanı

Orman alanları, 6831 sayılı yasa hükümlerine tabi alanlardır. Bu alanlar içinde özel mülkiyete konu olan kesimlerde en küçük ifraz 20.000 m²'den az olamaz, en büyük KAKS (kat alanı kat sayısı) 0,05'i, en büyük irtifa 6,50 m'yi ve toplam inşaat alanı 250 m²'yi geçemez.

Tarımsal Karakteri Korunacak Alanlar

Tarımsal karakteri korunacak alanlar içinde tarımı korumaya yönelik tesisler yer alabilir. Bu tesisler il teknik ziraat müdürlüğü ve il veteriner müdürlüğü görüşü alınarak yapılabilir. Bu yapılar içinde en küçük ifraz 20.000 m²'den az olamaz, en büyük KAKS 0,05'i, en büyük irtifa 6,50 m'yi ve en büyük toplam inşaat alanı 250 m²'yi geçemez.

Yeşil Karakterli Alanlar: Yeşil karakterli alanlar “ağaçlandırma alanları” olarak tanımlanmıştır.

Ağaçlandırma Alanları

Ağaçlandırma alanları, ağaçlandırılarak yeşil amaçlı kullanılacak alanlardır. Ağaçlandırma alanlarında özel mülkiyete konu olan parsellerde en küçük ifraz 20.0000 m²'den az olamaz, en büyük KAKS 0,05'i, en büyük irtifa 6,50 m'yi geçemez.

1995 Onanlı 1/50000 Ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Alt Bölge Nazım İmar Planı: 1/50000 ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Alt Bölge Nazım İmar Planı, Mart 1994 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından hazırlanmış ve onanmıştır. 1994 yılı yerel seçimlerinden sonra bu planın revizyonu olarak 1/50000 ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Alt Bölge Nazım Planı Büyükşehir Belediyesi tarafından 1995 Kasım'ında onaylanmış, sonrasında yürürlükten kaldırılmıştır. 1995 Onanlı 1/50000 ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Alt Bölge Nazım Planı ve bu plan üzerinde Riva Bölgesi daire içine alınarak Şekil 4.8'de gösterilmiştir.



Şekil 4.8 : 1995 Onanlı 1/50000 Ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Alt Bölge Nazım İmar Planı

1995 onanlı plana göre Riva bölgesinde yer alan doku çeşitlerine ait tanımlar ve plan hükümleri aşağıda belirtilmiştir:

Turizm Alanları: Turizm alanları “günübirlik – rekreasyon alanları”dır.

 Günübirlik – Rekreasyon Alanları

Rekreasyon amaçlı düzenlenen alanlarda sadece halkın eğlenme ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük (piknik, plaj, spor alanları, botanik parkları vb.) mekan düzenlemeleri, günübirlik kullanışa yönelik alanlarda ise (plaj tesisleri, kafeterya, lokanta, kabin, iskele vb.) toplum yararına ayrılan hafif yapıli tesisler yapılabilir. Alanların düzenlenmesiyle ilgili kararlar alt düzey planlarla belirlenecektir.

Orman Alanları: “Orman alanları” ve “ağaçlandırılacak alanlar”dır.

 Orman Alanları

Bu alanlar, Orman Yasası’nın hükümlerine tabi alanlardır. Planın onay tarihinden itibaren, yasal haklar dışında, Orman idaresi tarafından ilgili yasanın 2B maddesinin

uygulaması yapıldığı takdirde orman alanından çıkartılacak alanlar, ağaçlandırılacak alan, yeşil alan ve rekreasyon alanları olarak düzenlenecektir. Özel Orman alanlarında; yatay alanın 0,06'sı bir arazi kullanım yüzdesidir. Bu alanın içine teknik ve sosyal altyapı dâhildir. Yapılanma koşulları, ormanın doğal ve peyzaj nitelikleri korunacak şekilde alt düzey planla belirlenecektir.

Ağaçlandırılacak Alanlar

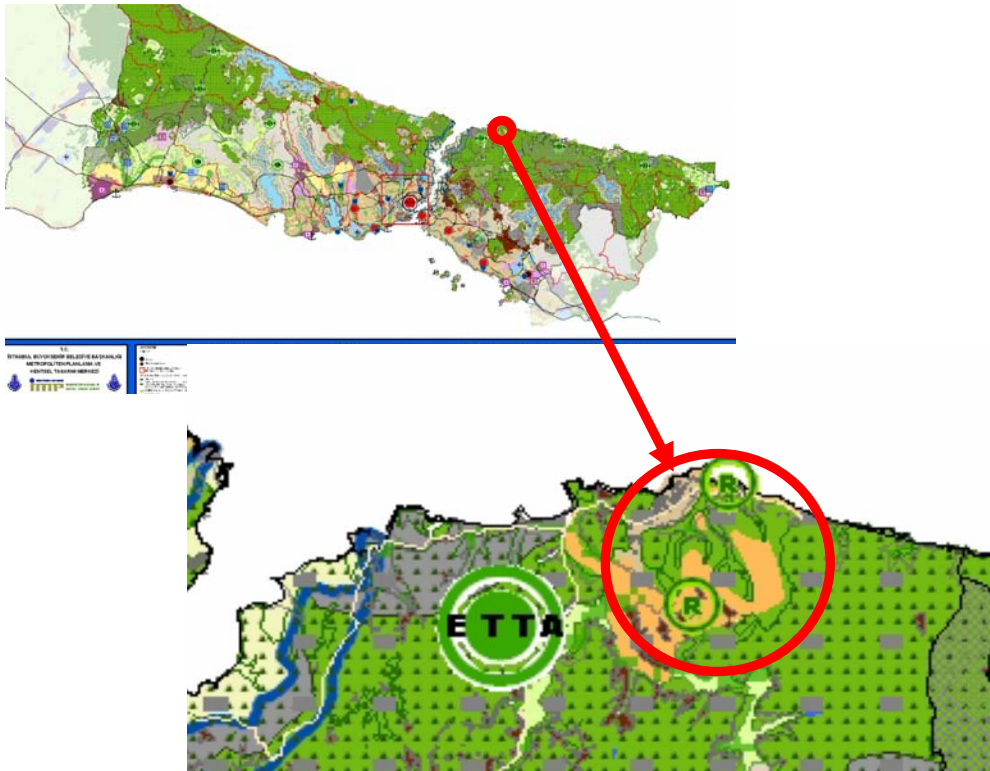
Doğal değerleri tahrip edilen (kum ocakları, maden ocakları vb. gibi) alanlar, ağaçlandırılacak alanlar olup, rekreatif ve günübirlik amaçlı olarak düzenlenecektir.

Yapı Yasağı Getirilen Alanlar: Bu alanlar “korunacak kumsallar”dır.

Korunacak Kumsallar

Köy yerleşik alanları haricindeki hareketli kumul alanlarına yapılaşma getirilemez.

2006 Onanlı 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı: 22.08.2006 tasdik tarihli 1/100000 ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı hakkında TMMOB'ye bağlı meslek odalarınca iptal davaları açılmış ve plan, 21.03.2008 tarihinde yargı kararı ile iptal edilmiştir. Söz konusu plan ve bu plan üzerinde Riva Bölgesi daire içine alınarak Şekil 4.9'da gösterilmiştir.



Şekil 4.9: 2006 Onanlı 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı

2006 Onanlı Çevre Düzeni Planına göre Riva bölgesinde yer alan doku çeşitlerine ait tanımlar ve plan hükümleri aşağıda belirtilmiştir:

Sürdürülebilirlik Çerçevesinde Koruma Alanları: Bu alanlar “yeşil alanlar ve rekreasyon alanları”, “2B alanları” ve “sit alanları” olarak tanımlanmıştır.

Yeşil Alanlar ve Rekreasyon Alanları

Yüksek yoğunluklu yapılaşmanın olduğu alanlar arasından, denize doğru dik inerek hava akımını sağlayan işlevsel ve mekânsal ekolojik koridorların açılması ve korunması yoluyla daha sağlıklı ve nitelikli bir çevre oluşturulması hedeflenmektedir. Özellikle merkez bölgenin, turizm, iş merkezleri ve konut yoğunluğuna sahip olması nedeniyle rekreatif düzenlemeler ve yeşil alanlara olan gereksinimi öncelik kazanmaktadır. Merkez bağlantı akslarının, hem alt merkezlerle MİA bağlantısını sağlaması, hem de kuzey güney aksında oluşturulacak ekolojik koridorlarla yoğun kent dokusunun nefes almasına hizmet etmesi amaçlanmaktadır. Bitki örtüsü ve yaban hayatı özelliğine sahip, manzara bütünlüğü içinde halkın dinlenme ve eğlenmesine uygun tabiat parçası olan Polonezköy, planda Tabiat Parkı; Anadolu Yakası’nda **Riva**, Sahilköy ve Şile yerleşmeleri yakınlarında; Avrupa Yakası’nda ise Çatalca’nın kuzeyinde, Terkos Gölü’nün batısında ve Büyükçavuşlu’da bu özelliğe sahip olan alanlar, planda Ekolojik Tarım ve Turizm Alanı olarak belirtilmektedir.

1/5000 Ölçekli Nazım Planda Kullanım Kararları Belirlenecek 2B Alanları

Çevre Düzeni Planının onay tarihinden itibaren, yasal haklar dışında, orman idaresi tarafından ilgili yasanın 2B maddesi gereği orman alanından çıkartılan alanlardan 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamında kalmayan alanlarda, ölçek nedeniyle orman sınırları içinde veya dışında gösterimi yapılamayan 2B alanları ilgili yasalar ve plan kararları çerçevesinde değerlendirilecektir. 2B olarak gösterilen alanlar içinde, mülkiyet açısından çelişki olması durumunda, 1/25000 ve/veya 1/5000 ölçekli nazım imar planlarda yasallaşan statü değerlendirmeye alınacaktır.

Sit Alanları

Bu plan sınırları içerisinde kalan ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurullarınca tespit edilmiş kentsel, doğal, arkeolojik, tarihi ve karma sit alanlarıdır. Bu alanlarda bölgesel veya münferit olarak alınan kurul kararları geçerli olup, ilgisine göre Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunca alınmış olan kararlara uyulacaktır.

Yerleşim Alanları: Bu alanlar “mevcut konut alanları” olarak tanımlanmıştır.

Mevcut Konut Alanları

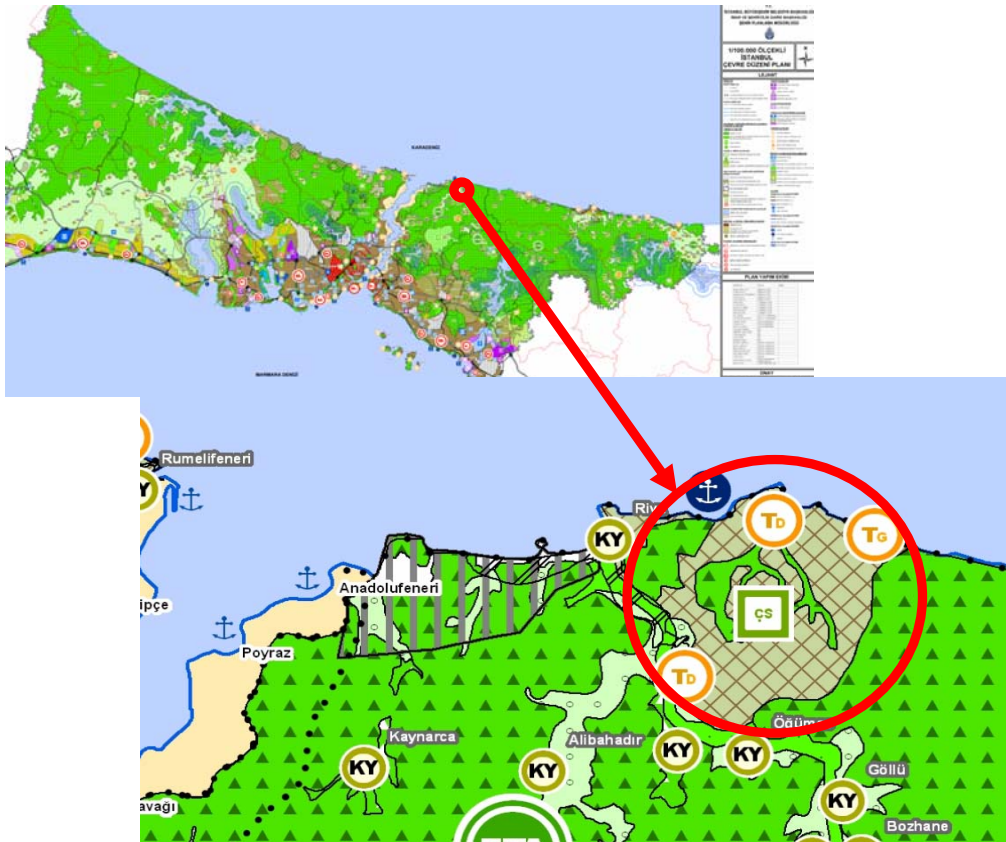
Bu alanlarda yapılacak nazım ve uygulama imar planlarında, yapı stokunun durumuna, ayrıntılı jeolojik etütlere, donatı niteliğine ve niceliğine, alanda yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısına göre yenileme, sağlıklılaştırma yönünde projeler geliştirilebilir. Bu projelerin organizasyon ve finansman modelleri 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım planlar aşamasında geliştirilecektir.

Turizm Alanı: Bu alanlar “Kültür–Turizm Amaçlı Kullanımlar ve Turizm Merkezi”dir.

Kültür – Turizm Amaçlı Kullanımlar ve Turizm Merkezi

Doğal, tarihsel ve kültürel kaynakların iyileştirilmesi, koruma ve restorasyon yoluyla turizme kazandırılması amaçlanan, yeri, mevkii ve sınırları bakanlığın önerisi ve Bakanlar Kurulu kararıyla tespit ve ilan edilen turizm merkezleri ile öneri kültür, turizm amaçlı kullanımlar, ortak stratejiler bağlamında Kültür - Turizm Amaçlı Kullanımlar ve Turizm Merkezleri olarak belirlenmiştir.

2009 Onanlı 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı: 1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı, Şubat 2009’da onanmış, şu anda askı süreci devam etmektedir. Söz konusu plan ve bu plan üzerinde Riva Bölgesi daire içine alınarak Şekil 4.10’da gösterilmiştir.



Şekil 4.10: 2009 Onanlı 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı

2009 onanlı Çevre Düzeni Planına göre Riva bölgesinde yer alan doku çeşitlerine ait tanımlar ve plan hükümleri aşağıda belirtilmiştir:

Turizm Alanları: Bu alanlar “doğa odaklı turizm alanı” ve “günübirlik rekreasyon alanı” olarak tanımlanmıştır.



Doğa Odaklı Turizm Alanı

İstanbul’un doğal değerlerinin korunması, iyileştirilmesi ve geliştirilmesine yönelik, koruma-kullanma dengesinin sağlandığı, ekolojik yapıya uyumlu, çevresi ile bütünleşen, nüfusun eğlenme, dinlenme ve tatil ihtiyaçlarına yönelik rekreasyon ve turizm alanlarıdır. Plan’da; İstanbul’un Karadeniz ve Marmara kıyılarında yerleşimin olduğu alanlardan kentlinin ve turistlerin günlük yaşam stresinden kurtulmasına olanak veren potansiyel alanlar için doğa odaklı turizm alanı kararı verilmiştir. Bu doğrultuda, Marmara Denizi kıyılarında, Büyükçekmece, Gürpınar, Silivri, Selimpaşa, Kumburgaz ve Mimarşinan’da; Karadeniz kıyılarında ise Kilyos, Şile, Ağva ve **Riva**’da deniz potansiyelinden yararlanmak üzere doğa odaklı turizm alanları önerilmektedir.

İstanbul’un deniz turizmi, su sporları (yelken, sörf gibi) kullanımı, kamping alanı ve diğer doğa sporları potansiyelinin değerlendirilebileceği bu alanlarda; otel, motel ve diğer konaklama tesisleri, kamping alanları, izci kampı, spor tesisleri, yeme-içme tesisleri, sosyo-kültürel tesisler ve rekreasyon alanlarının yanı sıra konut ve diğer ticari fonksiyonlar da yer alabilir.



Günübirlik Rekreasyon Alanı

Kentlinin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanımına yönelik rekreasyon ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik olarak Plan’da; Avrupa Yakası’nda Rumelifeneri, Kısırkaya, Kilyos, Uskumruköy, Zekeriyaköy, Karaburun, Yalıköy, Çatalca ve Alibeyköy’de; Anadolu Yakası’nda ise Riva, Şile, Ağva’da günübirlik rekreasyon alanları önerilmiştir.

Plan’da orman içi rekreasyon alanları gösterilmemekle birlikte, orman alanlarında orman ekosistemine (flora ve faunanın çeşitliliği ve sürdürülebilirliğine) zarar vermeyecek şekilde (koruma/kullanma dengesi içinde) ve ilgili kurumun uygun görüşü alınmak koşuluyla günübirlik rekreatif kullanımlara izin verilmektedir.

Yukarıda belirtilenlerin dışında, kullanım ömrü biten maden ve taş ocağı alanlarından Büyükşehir Belediyesi’nce alt düzey planlarda belirlenecek “günübirlik rekreasyona uygun alanlar”, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak doğa onarımı çalışmaları ile paralel günübirlik rekreasyona yönelik düzenlenebilecektir.

Yapı Yasağı ya da Sınırlama Getirilen Alanlar: Bu alanlar “çevresel sürdürülebilirlik açısından kritik öneme sahip alan” olarak tanımlanmıştır.



Çevresel Sürdürülebilirlik Açısından Kritik Öneme Sahip Alan

Doğal yapı sentez çalışması sonucunda belirlenen “doğal işlevi bozulmaması gereken kritik ekosistemleri”, “hassas ekosistemleri”, “doğal işlevleri geri kazandırılması gereken alanları”, “su döngüsünün sürdürülebilirliği açısından kritik öneme sahip toprakları”, “ekolojik koridorları” ve “erozyona duyarlı alanları” bünyesinde barındıran alanlar Plan’da çevresel sürdürülebilirlik açısından kritik öneme sahip alanlar sembolü ile gösterilmiştir.

Bu alanlar Avrupa Yakası’nda; nadir ekolojik değerler, yer altı su rezervleri ve su geçirgenliği yüksek topraklar açısından zengin olan kentin kuzeyinde yoğunlaşmaktadır.

Çevresel sürdürülebilirlik açısından kritik öneme sahip alanlarda “yapılacak her türlü faaliyetin bu özel dokuya zarar vermeyecek düzeyde gerçekleştirilmesi” ilkesi geçerlidir.

Üzerinde yapılaşmanın olmadığı “çevresel sürdürülebilirlik açısından kritik öneme sahip alanlar”ın doğal karakterinin korunması ve “korunan alan yönetimi” yaklaşımının uygulanması kararı alınmıştır.

Doğal karakteri dışında fonksiyon verilen çevresel sürdürülebilirlik açısından kritik önem taşıyan yapılaşmış alanlar için alt düzey plan çalışmalarında; ilgili kurumların görüşü, alanın sahip olduğu özellikler ve yapılacak analiz sonuçlarına göre alınması gerekli önlemlerin (sağlıklaştırma, yoğunluk azaltma, tasfiye, mutlak surette koruma altına alma gibi) alınması kararı alınmıştır.

4.2.2 Alt Düzey Planlar

Alt düzey planlar; 1/5000 ve daha büyük ölçekli nazım imar planı ve uygulama imar planıdır.

23.07.2004 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nda “Büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plana uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar planlarını, bu planlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon planlarını ve imar ıslah planlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar planlarını ve parselasyon planlarını yapmayan ilçe ve ilk kademe belediyelerinin uygulama imar planlarını ve

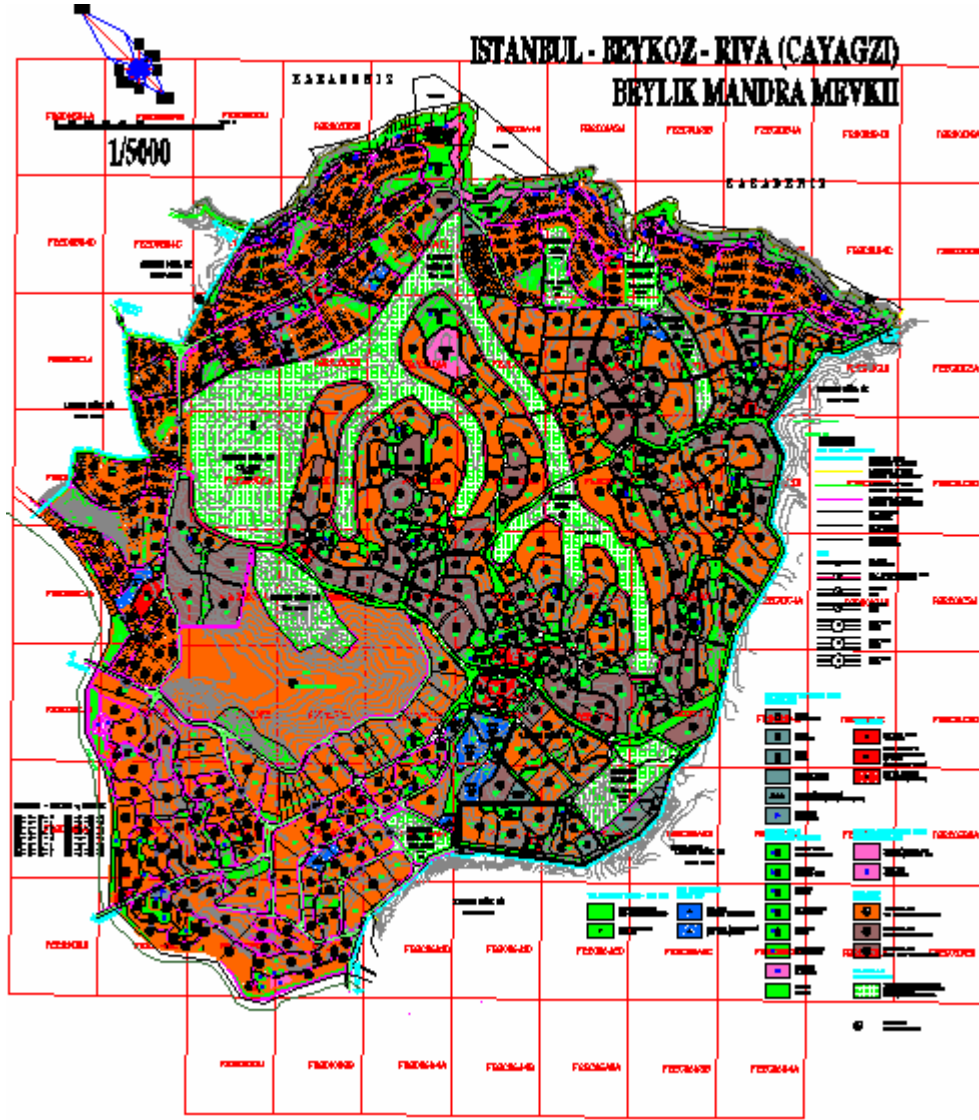
parcelasyon planlarını yapmak veya yaptırmak" görevi büyükşehir belediyelerine verilmiştir.

27.6.1984 tarihli 3030 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin Değişen 5'inci maddesine göre; Nüfusu 5000000'dan fazla veya valilik binası merkez kabul edilerek il merkezinin en uzak ilçelerin belediye sınırına kuş uçuşu 50 kilometreden az mesafesi olan büyükşehirlerde il mülki sınırı; valilik binası merkez kabul edilmek üzere, nüfusu 2000000'dan 5000000'a kadar olan büyükşehirlerde 50 kilometre yarıçaplı, nüfusu 1000000'dan 2000000'a kadar olan büyük şehirlerde 30 kilometre yarıçaplı, nüfusu 1000000'dan aşağı olan büyükşehirlerde 25 kilometre yarıçaplı dairesel alan içinde kalan ve il sınırları içinde bulunan alanlar büyükşehir belediye sınırlarıdır. Bu sınırlar içerisinde kalan tüm ilçeler "büyükşehir ilçe belediyeleri", tüm beldeler "büyükşehir ilk kademe belediyeleri" sayılırlar. İlçelerin mülki sınırları ve mücavir alan sınırları ile beldelerin belediye ve mücavir alan sınırları büyükşehirlerin belediye sınırlarıdır.

Bu bölümde; alt düzey planlar olarak 1998 onanlı 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı incelenmiş, 2004 onanlı 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planından yalnızca bahsedilmiştir.

1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı: Planlama alanı; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva (Çayağzı) köyü doğusunda olup, kuzeyde Karadeniz, doğuda Galatasaray Üniversitesi'ne tahsisli devlet ormanı, güneyde ve batıda devlet ormanı, Riva Deresi ile sınırlandırılmıştır. İstanbul 3 No'lu Doğal ve Kültürel Varlıkları Koruma Kurulu'nun 15.11.1995 tarih 7755 sayılı kararı ile DOĞAL SİT alanı sınırları içine alınmış bölgenin bir bölümü II. Derece, bir bölümü III. Derece DOĞAL SİT alanında kalmıştır. Bu bölge 1/25000 ölçekli DOĞAL SİT sınırlarına uygun olarak 1/5000 ölçekli plana da orman tahdit sınırları ile birlikte işlenmiştir.

Bölgenin tamamını kapsayan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı 22.10.1998 tarihinde onanmış, aynı planın 04.06.2004 tarihinde tadilat planı yapılmıştır. Tadilat planı yalnızca 2942 no'lu parsel için değişiklik içermektedir. 2942 no'lu parsel ile ilgili yapılan imar değişikliği 4.3 no'lu bölümde, rayiç bedel analizi ile farklı yöntemler kullanılarak ayrıntılı olarak incelenmiştir. Şekil 4.11'de 22.10.1998 onanlı 1/5000 ölçekli İstanbul-Beykoz-Riva (Çayağzı) Beylik Mandra Mevkii Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı gösterilmiştir.



Şekil 4.11 : 1998 Onanlı 1/5000 Ölçekli İstanbul-Beykoz-Riva (Çayağzı) Beylik Mandra Mevkii Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

Bölgede yer alan doku çeşitlerine ait tanımlar ve plan hükümleri aşağıda belirtilmiştir:

Kamu Kuruluşları Tesis ve Hizmet Alanları;

- | | |
|--|--------------------------------|
| | Hükümet Binası, |
| | Belediye Binası, |
| | Hastane, |
| | Kamu Hizmet Birimleri, |
| | Dini Yapılar ve Spor Tesisleri |

olarak tanımlanmış olup, uygulama uygun görülen avan projeye göre yapılacaktır.

Yeşil Alanlar;



Park ve Çocuk Bahçeleri ile



Sportif Amaçlı Alanlar

olarak tanımlanmış olup, uygulama 1/1000 ölçekli koruma amaçlı plan esaslarına göre yapılacaktır.

Eğitim Tesisleri Alanları;



Temel Eğitim ve



Orta öğretim

olarak tanımlanmış olup, uygulama uygun görülen avan projeye göre yapılacaktır. Özel okullar için E: 0,25 ve H:3 kat ile sınırlıdır.

Rekreasyon Alanları;



Golf Kulübü ve Konut,



Sağlık Merkezi,



Tenis Kulübü,



Semt – Mahalle Kulüpleri,



Yatçılık Kulübü,



Genel Rekreasyon Alanı,



Günübirlik Alan ile



Plaj-kumsal

olarak tanımlanmış olup, uygulama uygun görülen avan projeye göre yapılacaktır. Yapılaşma için E: 0,20 H: 2 kat ile sınırlıdır. Plaj – kumsallar yapılaşma dışı bırakılmıştır.

Ticaret Alanları



Kent Ticaret Merkezi,



Merkez Dışı Ticaret Alanı ve Akaryakıt Pompa İstasyonu ile



Kent Özel Servis Alanı

olarak tanımlanmıştır. Kent ticaret merkezi için E: 0,50 ve H: 4 kat, merkez dışı ticaret ve akaryakıt pompa istasyonu için E: 0,40 ve H: 3 kat, kent özel servis alanı için E: 0,20 ve H: 5 m ile sınırlıdır.

Karışık veya Opsiyonlu Kullanım Alanları;



Turistik ve/veya Konut Alanı ve



Turistik Alan

olarak tanımlanmış olup, turizm yatırımı yapılamadığı takdirde konut alanı olarak planlanacaktır. Yapılaşma için E: 0,40 ve H: 3 kat olacaktır.

Konut Alanları;



1. Grup,



2. Grup ve



3. Grup Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.

1. grup konut alanı için E: 0,25 ve H: 2 kat, 2. grup konut alanı için E: 0,30 ve H: 2 kat, 3. grup konut alanı için E: 0,40 ve H: 3 kat ile sınırlıdır.

1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları:

Riva Bölgesi'nin tamamının 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. Uygulama imar planı olan kısımlar Şekil 4.12'de 1-8 arası numaralandırılmış ve onandığı tarihler numara sırasına göre şeklin altında verilmiştir.



Şekil 4.12 : Riva Bölgesi'nde 1/1000 Ölçekli Uygulama Planına Sahip Kısımları Gösterir Harita

Bu planlar hazırlanırken 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı hükümlerince; “bölgeye ait Emsal ve TAKS değerlerinin verdiği inşaat alanı sabit kalmak koşuluyla adalar arasında doğal ve kültürel değerleri korumak amacıyla Emsal ve TAKS değerleri ile rekreasyon tesislerinin yerleri (Koruma Kurulu’nun görüşü alınmak koşuluyla) değiştirilebilir” şeklindedir.

Şekildeki 4.12’deki;

- 1 nolu alanın 22.07.2004 onanlı,
- 2 nolu alanın 10.04.2001 onanlı,
- 3 nolu alanın 22.10.1998 onanlı,
- 4 nolu alanın 04.06.2004 onanlı,
- 5 nolu alanın 24.10.2001 onanlı,
- 6 nolu alanın 10.05.2001 onanlı,
- 7 nolu alanın 29.09.2001 onanlı,
- 8 nolu alanın 04.04.2001 onanlı,

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları mevcuttur.

4.2.3 Planların Karşılaştırılması

1980 Onanlı İstanbul Metropolitan Alan Nazım İmar Planından sonra geçerli olan başka bir üst düzey planın olmaması ve bu planın güncelliğini yitirmesi nedeniyle yapılaşma koşulları için alınacak kararlar tamamen alt düzey planlarda belirlenmektedir. Alt düzey plan yapımı Büyükşehir belediyesinin denetiminde ve inisiyatifinde olup, yapılan plan çalışmalarının kimi zaman siyasi nitelikli olması ve değişen yönetimlere göre yön değiştirmesi nedeni ile kentleşme disiplinsiz bir boyut kazanmıştır. Amacı alt düzey planlara yön göstermek sureti ile planlar arasında düzen ve bütünlük sağlamak olan üst düzey planlarda yer alan “Yapılaşma koşulları alt düzey planlar ile belirlenecektir” ibaresi bu disiplinsizliğe zemin hazırlamıştır.

Devamlı nüfus artışının etkisiyle kentteki yaşam alanlarının giderek daralması kentin gelişim yönünü kuzeye doğru kaydırmakta ve geri dönüşü olmayan içme suyu havzalarının ve orman alanlarının tahribatına neden olmaktadır. Önceden tamamı; Orman Alanı, Tarımsal Niteliği Korunacak Alan ve Ağaçlandırılacak Alan niteliğindeki Riva bölgesinin de, günümüzdeki mevcut yapılaşma izni ile nasıl bir tahribata uğradığı ve uğrayacağı çok açıktır.

Aşağıda Riva bölgesinin üst ve alt düzey planlarında tanımlı fonksiyonlarının ve yapılaşma izinleri özet olarak Çizelge 4.4’te gösterilmiştir.

Çizelge 4.4 : Riva Bölgesi'nin Üst ve Alt Düzey Planlarda Tanımlı Fonksiyonlarının ve Yapılışma İzinlerinin Özet Gösterimi

RİVA BÖLGESİ											
Üst Düzey Planlarda Tanımlı Fonk.lar	Orman Alanı	Tarımsal Karakteri Korunacak Alanlar	Ağaçlandırma Alanları	Günübirlik Rekreasyon Alanları	Korunacak Kumsal	2B Alanları	Sit Alanları	Mevcut Konut Alanları	Kültür-Turizm Amaçlı Kullanımlar, Turizm Merkezi	Doğa Odaklı Turizm Alanları	Çevresel Sürdürülebilirlik Açısından Kritik Öneme Sahip Alan
1980 Onanlı Plan	Emax: 0,05	Emax: 0,05	Emax: 0,05	-	-	-	-	-	-	-	-
1995 Onanlı Plan	Emax: 0,06	-	Alt Düzey Planlarda Belirlenecek	Alt Düzey Planlarda Belirlenecek	Yapılaşma Yok	-	-	-	-	-	-
2006 Onanlı Plan	-	-	-	Alt Düzey Planlarda Belirlenecek	-	Alt Düzey Planlarda Belirlenecek	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunca Belirlenecek	Alt Düzey Planlarda Belirlenecek	Alt Düzey Planlarda Belirlenecek	-	-
2009 Onanlı Plan	-	-	-	Alt Düzey Planlarda Belirlenecek	-	-	-	-	-	Alt Düzey Planlarda Belirlenecek	Alt Düzey Planlarda Belirlenecek
Alt Düzey Planlarda Tanımlı Fonk.lar	Yeşil Alanlar	Kamu Kuruluşları Tesis ve Hizmet Alanları	Rekreasyon alanları	Eğitim Tesisleri Alanları	Kent Ticaret Merkezi	Merkez Dışı Ticaret Alanı	Kent Özel Servis Alanı	Karışık veya Opsiyonlu Kullanım Alanları	1. Grup Konut Alanı	2. Grup Konut Alanı	3. Grup Konut Alanı
1998 Onanlı Plan	Avan Projeye Göre Belirlenecek	Avan Projeye Göre Belirlenecek	Emax: 0,20	Avan Projeye Göre Belirlenecek	Emax: 0,50	Emax: 0,40	Emax: 0,20	Emax: 0,40	Emax: 0,25	Emax: 0,30	Emax: 0,40

Çalışma bölgesi olan Riva'da 1980'den günümüze kadar olan süreç incelendiğinde yapılaşma izninin, fonksiyon değişiklikleriyle birlikte arttığı gözlemlenmektedir. 1980 Nazım Planında; Koruma Alanı ve Yeşil Karakterli Alan olarak tanımlanan bölge, iptal edilen ve askı sürecinde olan üst düzey planlarda Rekreasyon Alanı, Turizm Alanı, Konut Alanı gibi fonksiyonlara açılmıştır. Böylelikle mevcut yapılaşma izni de tüm bölge için E: 0,05 iken bu fonksiyonlarla birlikte birkaç misli artmıştır. Öyle ki, 1/5000 ölçekli nazım plana göre bazı kısımlara Ticaret Merkezi fonksiyonu adı altında E: 0,50 yapılaşma izni verilmiş ve bu oran da 1980 planı ile arasında 10 misli fark oluşturmuştur.

4.3 Rayiç Bedel Analizi

Bu bölümde, taşınmaz ayrıntılı olarak tanımlanmış; farklı plan koşullarına göre uygulanmış olan emsal karşılaştırma yöntemi, artık değer yaklaşımı metodu ve emlak beyan değerlerine bağlı fiyat tespiti ile bulunan sonuçlar karşılaştırılmıştır.

4.3.1 Rayiç Bedel Analizinde İncelenecek Taşınmazın Tanımlanması

Söz konusu taşınmaz, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Çayağzı Köyü'nde yer alan toplam 1.175.000 m² alana sahip arsadır. Riva olarak bilinen bölge, resmi kayıtlarda Çayağzı Köyü olarak geçmektedir.

4.3.1.1 Hukuksal Tanımlama

Taşınmazın tapu bilgileri aşağıda verilmiştir:

Çizelge 4.5 : Taşınmazın Tapu Bilgisi (Beykoz Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü)

İl	İstanbul
İlçe	Beykoz
Köy	Çayağzı
Mevkii	Beylik Mandıra Çiftliği
Pafta No	1 – 5
Ada No	-
Parsel No	2942
Alan	1.175.000 m ²

4.3.1.2 Yakın Çevre Analizi

Konu taşınmaz, Riva (Çayağzı Köyü) sınırları dahilinde, Beylik Mandıra Çiftliği olarak adlandırılan bölgenin batısında ve Riva Deresi'nin doğusunda yer almaktadır.

Arsa, kuzeyde Gonca Sokak ve Çanakkale Caddesi, güneyde İstanbul Caddesi, batıda Konak Sokak, doğuda ise Çanakkale Caddesi ile sınırlıdır.

Taşınmazın yakın çevresinde, Celaloğlu Ailesi, Sabancı Grup, Yapı Kredi Bankası, Yapı Kredi Koray ve Doğuş gruplarının arsaları bulunmaktadır. Alarko Al-Riva proje alanının doğusunda ve güneyinde Galatasaray Üniversitesi'ne tahsisli devlet ormanı bulunmaktadır.

Ayrıca taşınmazın yakın çevresinde, Riva Konakları, Rivara Ranch, Riva Park, Riva Flora ve Villa Riva gibi konut projeleri bulunmaktadır. Bu projelerden, 4.3.1.9 no'lu pazar analizi bölümünde bahsedilmiştir.

4.3.1.3 Konum ve Ulaşılabilirlik

Söz konusu taşınmaz; İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Beylik Mandra Çiftliği Mevkii'nde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım, Beykoz Ortaçeşme'den Beykoz-Riva Otoyolu ile yada TEM Otoyolu Kavacık sapağından Kavacık-Beykoz-Riva Otoyolu ile sağlanmaktadır. Bahsedilen her iki güzergah da iki şerit gidiş ve iki şerit geliş olarak bölünmüş yollardır. 2007 yılında biten Beykoz-Riva Otoyolu ve 2008 yılında biten Kavacık-Beykoz-Riva Otoyolu sayesinde bölge kolay ulaşılabilirliğe sahip olmuştur. Yol ile ilgili daha ayrıntılı bilgi ve harita, bölüm 4.12'de ulaşım adı altında verilmiştir.



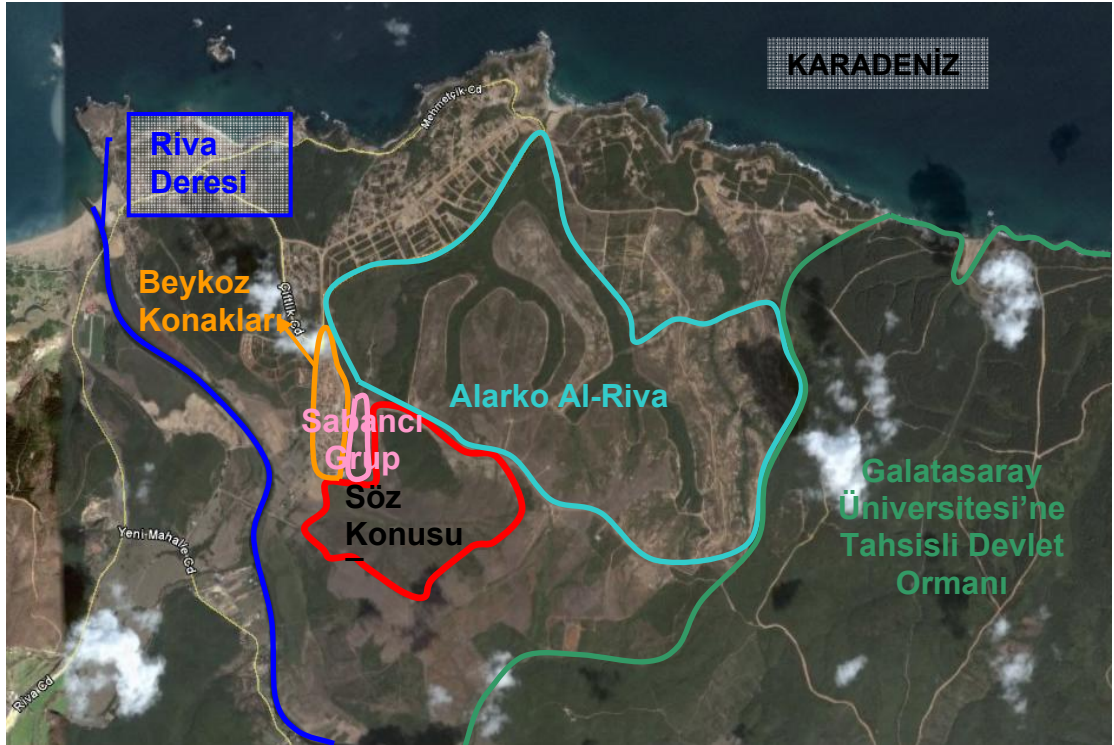
Şekil 4.13: Taşınmazın Önemli Merkezlerle Uzaklık Haritası

Taşınmazın Şekil 4.13'te de görülen, önemli merkezlere uzaklıkları şöyledir:

- Riva merkeze 2,5 km
- Beykoz ilçe merkezine 21 km
- TEM Kavacık Kavşağı'na 23 km
- Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne 25 km
- TEM Şile Kavşağı'na 30 km
- Boğaziçi Köprüsü'ne 40 km

4.3.1.4 Çevreleyen Taşınmazlar

Komşu parseller bazında incelendiğinde, Şekil 4.14'te de görüldüğü gibi, taşınmazın kuzey-batı cephesinde Sabancı Grup'a ait 100 dönüm arsa ve diğer küçük parseller, kuzey ve kuzey-doğu cephesinde mülkiyeti Celaloğlu Ailesi'ne ait 7.000 dönümlük Alarko Al-Riva proje alanı, doğu cephesinde Ottaman Grup'a ait 1.000 dönümlük arsanın bir kısmı, güney cephesinde ise Büyük Yapı Grubu'na ait parseller yer almaktadır. Sözü edilen komşu parseller mevcut hali ile boş olup, hepsinin üzerinde lüks villa kullanımlarının yer alacağı konut projeleri planlanmaktadır. Ayrıca Sabancı Grup'a ait arsanın bitişiğindeki 165.000 m²'lik parsel üzerinde Riva Konakları yer almaktadır.



Şekil 4.14: Söz Konusu Taşınmazın Yakın Çevre Haritası

4.3.1.5 Şekil, Boyut ve Topografya

Söz konusu taşınmaz, gayrimuntazam bir şekilde olup engebeli yapıdadır. Kuzey-doğudan güney-batıya (Riva Deresi'ne) doğru azalan eğime haiz olan arazi, Karadeniz manzarasına sahiptir.

4.3.1.6 Altyapı

Taşınmaz üzerinde henüz kentsel altyapı çalışmaları tamamlanmamıştır.

4.3.1.7 İmar Durumu

Söz konusu taşınmaz, 3. Derece Doğal Sit Alanı'nda kalmaktadır. 2942 no'lu parsel, tüm Riva bölgesini içeren 1998 onanlı 1/5000 ölçekli Beykoz-Çayağzı (Riva) Beylik Mandra Mevkii Koruma Amaçlı Nazım İmar Plan sınırları dahilinde yer almaktadır. Bu planın 2004 yılında tadilat planı yapılmış ve eş zamanlı olarak 1/1000 uygulama imar planı da onanmıştır. Tadilat planı ile birlikte 2942 no'lu parselin yapılaşma koşulları değişmiştir. Aşağıda, 1998 onanlı plana ve 2004 onanlı tadilat planına göre yapılaşma koşulları çizelgeler halinde verilmiş ve karşılaştırma yapılmıştır.

Her iki plan için geçerli olan plan hükümlerine göre;

Özel Orman Alanı: Bu alan içerisine TAKS: 0,06 H: 6,5 m yüksekliğinde II. Derece doğal SİT kapsamındaki işlevler verilebilir.

Birinci Grup Konut Alanı (Daha çok orman alanına bitişik alanlar): E: 0,16 – 0,25 (TAKS serbest), H: 2 kat ile sınırlıdır.

Çizelge 4.6, 1998 onanlı plana göre 2942 no'lu parselin nitelik, arsa alanı ve emsale göre hesaplanan toplam inşaat alanını göstermektedir.

Çizelge 4.6 : 1998 Onanlı Plana Göre 2942 No'lu Parsele Ait İnşaat Alanı Hesabı

Niteliği	Arsa Alanı (m ²)	Emsal	İnşaat Alanı (m ²)	Açıklama
Özel Orman Alanı	206.498	0,06	12.389,9	-
Yeşil Alan	67.714	-	-	Kamuya Terk
Okul Alanı	8.423	-	-	-
Yol	22.843	-	-	Yola Terk
Konut Alanı	869.522	0,16	139.123,5	1. Grup Konut Alanı
TOPLAM	1.175.000	-	151.513,4	-

Çizelge 4.6'da da görüldüğü gibi izin verilen emsaller dahilinde hesaplama yapıldığında 1.175.000 m² büyüklüğündeki parsel üzerinde toplam inşaat alanı **151.513,4 m²** olmaktadır.

Çizelge 4.7, 2004 onanlı plana göre 2942 no'lu parselin nitelik, arsa alanı ve emsale göre hesaplanan toplam inşaat alanını göstermektedir.

Çizelge 4.7 : 2004 Onanlı Plana Göre 2942 No'lu Parsele Ait İnşaat Alanı Hesabı

Kullanım Niteliği	Arsa Alanı (m ²)	Emsal	İnşaat Alanı (m ²)	Açıklama
Özel Orman Alanı	206.498	-	-	-
Yeşil Alan	67.714	-	-	Kamuya Terk
Okul Alanı	8.423	-	-	-
Yol	22.843	-	-	Yola Terk
Konut Alanı	869.522	0,20	173.904,4	1. Derece Konut Alanı
TOPLAM	1.175.000	-	173.904,4	-

Çizelge 4.7'de de görüldüğü gibi izin verilen emsaller dahilinde hesaplama yapıldığında 1.175.000 m² büyüklüğündeki parsel üzerinde toplam inşaat alanı **173.904,4 m²** olmaktadır.

Çizelge 4.6 ve Çizelge 4.7 karşılaştırıldığında; 1998 onanlı planda arsa sınırları dahilindeki 206.498 m² büyüklüğündeki özel orman alanı üzerindeki E: 0,06 yapılaşma hakkının, 2004 onanlı tadilat planında konut alanına transfer edildiği görülmektedir. Buna göre özel orman alanındaki yapılaşma iptal edilmiş, konut alanındaki emsal arttırılmıştır. Konut alanındaki emsal 0,16 iken 0,20'ye çıkarılmış ve mevcut inşaat alanı 151.513,4 m² iken 173.904,4 m²'ye yükseltilmiştir.

Aradaki inşaat alanı farkı : **173.904,4 m² – 151.513,4 m² = 22.391 m²**

Plan değişikliği ile kazanılan 22.391 m²'lik inşaat farkının, söz konusu taşınmaz üzerinde oluşturduğu rantısal kazanımı ifade etmek için, bölüm 4.3.2'de rayiç bedel analizinde kullanılan yöntemlerle her iki plan koşullarına göre fiyat tespitleri yapılmıştır.

4.3.1.8 SWOT Analizi

Tanım: İncelenen kuruluşun, tekniğin, sürecin veya durumun güçlü ve zayıf yönlerini belirlemek, dış çevreden kaynaklanan fırsat ve tehditleri saptamak için kullanılan bir tekniktir. Söz konusu taşınmazın güçlü ve zayıf yönleri, ileride oluşabilecek fırsat ve tehditler aşağıda belirtilmiştir.

Açıklama: Riva bölgesi, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından, 22 Ocak 2008 tarihinde “Riva Yerleşimi Kültür – Turizm – Sağlık ve Spor Köyü” proje alanı olarak ilan edilmiştir. Proje kapsamında bölgede, toplam 40.000 nüfuslu, 10.000 adet konut öngörülmektedir.

Güçlü Yönler

- Kolay ulaşılabilirliğe sahip olması
- Gelişme vadeden bir bölgede bulunması
- Arsa alanı olarak büyük ölçekli olması
- Deniz manzarasına sahip olması
- Bölgenin doğal güzelliği
- 2. dereceden deprem bölgesinde olması
- Zeminin inşaat yönünden uygun olması

Zayıf Yönler

- Yakın çevrenin henüz gelişmemiş olması
- Altyapının eksik olması
- Bölgeye hakim sert Karadeniz rüzgarı
- Tüm bölge üzerinde planlanan 10.000 adet konutun arz fazlalığı yaratma ihtimalinin bulunması

Gelecek Fırsatlar

- Planlanan projelerin hayata geçirilmesiyle birlikte bölgenin daha da değer kazanacak olması
- İstanbul Ulaşım Master Planı kapsamında bölgeye yönelik metro hattı önerisi
- “Riva Yerleşimi Kültür – Turizm – Sağlık Köyü” proje kapsamında düşünülen marina ve üniversitenin bölgeye getireceği potansiyel

Gelecek Tehditler

- “Riva Yerleşimi Kültür – Turizm – Sağlık Köyü” projesi ile planlanan 10.000 konutun yaratacağı trafik problemi
- 2007 verileri itibari ile 1.108 olan Riva nüfusunun, projede öngörüldüğü gibi 40.000 olması durumunda bölgede meydana gelecek doğal tahribat

4.3.1.9 Pazar Analizi

Konut kullanımına yönelik yapılacak pazar araştırma verileri, finansal analiz varsayımlarında baz alınarak hesaplamalarda kullanılmıştır. Yakın civarda yer alan; Riva Konakları, Riva Park, Riva Flora ve Rivara Ranch gibi konut projeleri ile ayrıntılı bilgi aşağıda verilmiştir.

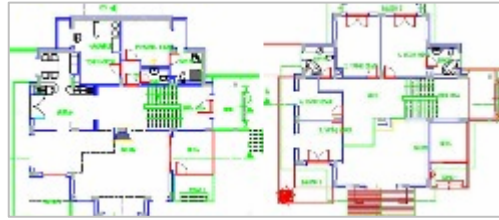
Riva Konakları:

- Proje: A ve B tipi olmak üzere toplam 132 adet villa
- Kapalı Alan: Şekil 4.15'te kat planları görülen A tipi villalar 360 m²



Zemin Kat 1. Kat Çatı Katı
Şekil 4.15: Riva Konakları, A Tipi Villaların Kat Planları

- Kapalı Alan: Şekil 4.16'da kat planları görülen B tipi villalar 280 m²



Zemin Kat 1. Kat

Şekil 4.16: Riva Konakları, B Tipi Villaların Kat Planları

- Arsa Büyüklüğü: 165.000 m²
- Konum: 1072 ve 1074 parsel (Sabancı Grup arsasının yanı)
- Sahibi: S.S. Riva Konakları Yapı Kooperatifi
- Proje Başlangıç Tarihi: 2005
- Proje Bitiş Tarihi: 2008
- Sosyal Alanlar: 4.000 m² kayıkhane alanı, 8.000 m² alan üzerinde 3.600 m² kapalı alanlı sosyal tesis, 3 adet açık ve 2 adet kapalı yüzme havuzu, 4 adet tenis kortu, sinema salonu, 200 kişilik restaurant, bristo ve bar, bowling ve bardo salonu, sauna ve squash.
- Villaların tümünün satışı tamamlandığından 2. el satışlar yapılmaktadır. Kaba inşaat halindeki ikinci el satış rakamları çizelge 4.8'de verilmiştir.

Çizelge 4.8 : Riva Konakları, En Düşük ve En Yüksek Satış ve Birim Satış Fiyatları

Tip	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)		Birim Satış Fiyatı (TL/ m ²)	
		En Düşük	En Yüksek	En Düşük	En Yüksek
A Tipi	360	915.000	1.000.000	2.542	2.778
B Tipi	280	770.000	860.000	2.750	3.071

- Otopark: Her villanın 2 otoluk kapalı otoparkı mevcut
- Toprağın altında biriken ısıyı sondaj yaparak ısı pompalarıyla ısıtma enerjisine çeviren sistem kullanılmakta

Riva Park:

- Proje: A ve B tipi olmak üzere toplam 14 adet villa
- Kapalı Alan: Şekil 4.17'de kat planları görülen A tipi villalar 337 m²



Bodrum Kat

Zemin Kat

1. Kat

Şekil 4.17: Riva Park, A Tipi Villaların Kat Planları

- Kapalı Alan: Şekil 4.18'de kat planları görülen B tipi villaların kapalı alanları 271 m²'dir.



Bodrum Kat

Zemin Kat

1. Kat

Şekil 4.18: Riva Park, B Tipi Villaların Kat Planları

- Arsa Büyüklüğü: 8.000 m²
- Konum: 1230 ile 1244 arası parseller (Riva Konakları'nın kuzeyi)
- Bitiş Tarihi: 2 villa teslim edildi, diğerleri de birkaç ay içerisinde teslim edilecek
- Sosyal Alanlar: Açık ve kapalı yüzme havuzu, bisiklet parkuru, tenis kortu, restoran ve bar
- Toprağın altında biriken ısıyı sondaj yaparak ısı pompalarıyla ısıtma enerjisine çeviren sistem kullanılmakta
- Otopark: Her villanın 2 otoluk kapalı otoparkı mevcut
- Satış Fiyatı: Kaba inşaat halinde A tipi villalar 920.000 TL
Kaba inşaat halinde B tipi villalar 770.000 TL

Riva Flora:

- Proje: A ve B tipi olmak üzere toplam 86 adet villa
- Kapalı Alan: Şekil 4.19'da kat planları görülen A tipi villalar 300 m²



Bodrum Kat

Zemin Kat

1. Kat

Şekil 4.19: Riva Flora, A Tipi Villaların Kat Planları

- Kapalı Alan: Şekil 4.20'de kat planları görülen B tipi villalar 240 m²



Zemin Kat

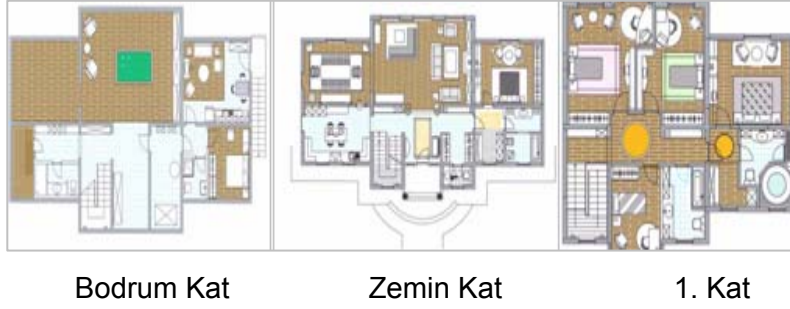
1. Kat

Şekil 4.20: Riva Flora, B Tipi Villaların Kat Planları

- Arsa Büyüklüğü: 68.758 m²
- Konum: 1146 ada, 1 ve 2 parsel; 1147 ada, 1 parsel (Osmanlı Yapı arsasının yanı)
- Sahibi: S.S. Karyol Güvenli Yapı Kooperatifi
- İnşaat Başlangıç Tarihi: 2005
- İnşaat Bitiş Tarihi: 2010
- Sosyal Alanlar: İçinde açık ve kapalı havuzlar, fitness center, tenis kortu, yürüyüş parkuru vs. bulunan 2 adet sosyal tesis ve 3 adet spor tesisi
- Otopark: Her villanın 1 otoluk kapalı otoparkı mevcut
- Satış Fiyatı: Kaba inşaat halinde A tipi villalar 690.000 TL
Kaba inşaat halinde B tipi villalar 615.000 TL

Rivara Ranch:

- Proje: 1.250 – 3.000 m² arasında değişen müstakil tapulu 7 adet villa
- Kapalı Alan: Şekil 4.21'de kat planları görülen villalar 464 m²



Şekil 4.21: Rivara Ranch, B Tipi Villaların Kat Planları

- Arsa Büyüklüğü: 14.000 m²
- Konum: 1869 ile 1885 parsel arası (Riva Konakları kuzeyi)
- Teslim Tarihi: 2009
- Sosyal Alanlar: 1.200 m²'lik maneji ile birlikte bir at ahır, her villanın 50 - 72 m² arasında değişen kendine ait havuzları, bodrum katlarında sauna, spor & aktivite odası, medya odası
- Otopark: Her villanın 2 otoluk kapalı otoparkı mevcut
- Satış Fiyatı: Parsel büyüklüğüne göre kaba inşaat halinde 1.150.000 TL ile 1.350.000 TL arasında değişmekte

Çizelge 4.9, yukarda bahsedilen projelerin özetini, en düşük ve en yüksek satış fiyatlarını, en düşük ve en yüksek birim satış fiyatlarını göstermektedir.

Çizelge 4.9 : Konut Projelerinin Adet, Brüt Alan, Satış ve Birim Satış Fiyatları Özeti

Proje	Adet	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)		Birim Satış Fiyatı (TL/ m ²)	
			En Düşük	En Yüksek	En Düşük	En Yüksek
Riva Konakları	132	280 – 360	860.000	1.000.000	2.542	3.071
Riva Park	14	271 – 337	770.000	920.000	2.841	2.730
Riva Flora	86	240 – 300	615.000	690.000	2.300	2.563
Rivara Ranch	7	464	1.150.000	1.350.000	2.478	2.909
Ortalama Satış Fiyatı (TL/m ²)					2.540	2.818

Çizelgeden elde edilen satış verileri, artık değer yaklaşımı metodunda, söz konusu taşınmaz için hazırlanacak nakit akış tablosunda konutların birim satış bedelinin tespiti için kullanılmıştır. Yapılan pazar analizinde, birim satış fiyatları ortalaması minimum 2.540 TL/m² ve maximum 2.818 TL/m² olarak bulunmuştur. Bu değerler,

projelerin kaba inşaat halindeki birim satış fiyatlarıdır. Kaba inşaat halindeki satış fiyatları, taşınmazın %80 bitmişlik oranını temsil etmektedir.

Bölgedeki büyük çaplı parsellerin henüz inşaatla başlamamış olması nedeniyle bitmiş ya da yapımı devam eden proje sayısı oldukça azdır. Büyük projeler hayata geçirilmeden alt yapı masraflarının karşılanması çok maliyetli olduğundan, küçük çaplı projelerin yapımı da gecikmektedir.

4.3.2 Rayiç Bedel Analizinde Kullanılacak Yöntemler

Değişen plan hükümleriyle birlikte rayiç bedellerde oluşan farkın incelenmesi için, “emsal karşılaştırma yöntemi”, “artık değer yaklaşımı metodu” ve “emlak beyan değerlerine dayalı fiyat tespiti” olmak üzere üç yöntem kullanılmıştır.

4.3.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Arsa Rayicinin Belirlenmesi

Bu bölümde, öncelikle Riva bölgesinde emsal satışlarla ilgili bilgi (satın alan kurum veya kişi, satış tarihi, toplam arsa alanı, toplam satış fiyatı vs.) verilmiştir. Devamında, satışın gerçekleştiği tarihteki fiyattan, TÜFE endeksi yardımı ile rayiç bedel bulunmuştur. Sonuç olarak, parsellerin imar verileri, birbirlerine göre eksi ve artı yönleri değerlendirilmiş emsal karşılaştırma yöntemi ile söz konusu 2942 no’lu arsanın 1998 ve 2004 onanlı planlara göre fiyatları belirlenmiştir.

Emsal Satış 1:

Satın Alan: Osmanlı Grup

Satış Tarihi: Eylül 2006

Toplam Alan: 1.000.000 m²

Birim Fiyat: 120 \$/m²

Toplam Fiyat: \$ 120.000.000 US (176.938.800 TL)

Emsal Satış 2:

Satın Alan: Sabancı Grup

Satış Tarihi: Aralık 2005

Toplam Alan: 100.000 m²

Birim Fiyat: 145 \$/m²

Toplam Fiyat: \$ 14.500.000 US (19.507.372 TL)

Emsal Satış 3:

Satın Alan: Hülya Avşar

Satış Tarihi: Eylül 2005

Toplam Alan: 8.500 m²

Birim Fiyat: 141 \$/m²

Toplam Fiyat: \$ 1.200.000 US (1.600.776 TL)

Emsal Satış 4:

Satın Alan: Yapı Kredi Koray

Satış Tarihi: Mart 2000

Toplam Alan: 255.000 m²

Birim Fiyat: 30 \$/ m²

Toplam Fiyat: \$ 7.500.000 US (4.351.310 TL)

Toplam fiyatta parantez içinde belirtilen kısımlar, satışın gerçekleştiği ayın dolar alış kuru ortalaması ile TL'ye çevrilen karşılıklarıdır. Satış tarihindeki TL rakamları, Çizelge 4.10 gösterildiği gibi 1994=100 ve 2003=100 TÜFE endeksi kullanılarak değerlendirme tarihi olan 2008 yılı sonuna dönüştürülmüştür.

Çizelge 4.10 : Emsal Satışların Güncellenmiş Birim Fiyatları

	Satış Tarihindeki Fiyat (TL)	TÜFE'ye Göre Düzeltilmiş Fiyat (TL)	Arsa Alanı (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)	Açıklama
Emsal Satış 1	176.938.800	214.912.455	1.000.000	214,9	
Emsal Satış 2	19.507.372	25.400.471	100.000	254	
Emsal Satış 3	1.600.776	2.138.355	8.500	251,6	
Emsal Satış 4	4.351.310	20.120.606	255.000	78,9	Elendi

Not: 4 no'lu emsalin 1/1000 uygulama imar planının onanmasında uzun yıllardır devam eden hukuksal problem mevcuttur. Bu sebeple belirtilen birim fiyatın gerçek değerini yansıtmadığı tespit edilmiş ve elenmiştir.

Çizelge 4.10'daki emsal 1, 2 ve 3'ün birim fiyatların ortalaması alınmış, $\pm$ %15 sapma sınırları dahilinde kalıp kalmadıkları kontrol edilmiştir. Buna ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir.

$$[F] = 720,5 \quad F' = [F] / n = [F] / 3 = 240,2 \text{ TL/m}^2$$

$$F' - 0,15 F' \leq F_g \leq F' + 0,15 F'$$

$$204,2 \leq F_g \leq 276,2$$

Emsal 1, 2 ve 3, hesaplanan $204,2 \leq F_g \leq 276,2$ aralığının içinde kaldığı için emsal karşılaştırma yönteminde değerlendirmeye tabi tutulacaktır.

Çizelge 4.11, örnek parsellerin karşılaştırılarak, söz konusu 2942 no'lu parselin rayiç bedelinin bulunmasındaki işlem basamaklarını göstermektedir.

Çizelge 4.11 : Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile 2942 No'lu Parselin Rayiç Bedelinin Belirlenmesi

	Örnek Parseller					2942 No'lu Değerlendirme Parseli	
	Emsal 1			Emsal 2	Emsal 3	1998 Onanlı Plana Göre	2004 Onanlı Plana Göre
Rayiç Bedel (TL)	214.912.455			25.400.471	2.138.355	136.785.936	157.000.531
Tarih Yıl/Ay	2006/9			2005/12	2005/9	2008 Yıl Sonu	
Kentsel Alan Türü	1. Grup Konut Alanı	2. Grup Konut Alanı	3. Grup Konut Alanı	2. Grup Konut Alanı	1. Grup Konut Alanı	3. Grup Konut Alanı ve Özel Orman Alanı	3. Grup Konut Alanı
KAKS	0,25	0,30	0,35	0,30	0,25	0,15 ve 0,06	0,20
Kat Adedi	2	2	2-3	2	2	2	
TAKS	Serbest			Serbest	Serbest	Serbest	
Yapı Düzeni	Serbest Düzen			Serbest Düzen	Serbest Düzen	Serbest Düzen	
Cephe	-	-	-	-	-	-	
Derinlik	-	-	-	-	-	-	
Altyapı Durumu	Tamamlanmamış			Tamamlanmamış	Tamamlanmamış	Tamamlanmamış	
Diğer Etmenler	-			-	-	-	
PaftaAda/Parsel	-	-	-	-	-	-	
Alan (m ²)	800.000	175.000	25.000	100.000	8.500	1.175.000	
Terk Sonrası Alan (m ²)	800.000	175.000	25.000	100.000	8.500	1.076.020	869.522
Toplam İnşaat Alanı *	251.250			30.000	2.125	151.513	173.904
Ortalama KAKS **	0,25			0,30	0,25	0,13	0,15
Birim Fiyat (TL) ***	855,4			846,7	1.006,3	?	
Birim Fiyat Ort.(TL) ****						902,8	

* İnşaat Alanı = Alan (m²) * KAKS

** Ortalama KAKS = Toplam İnşaat Alanı (m²) / Toplam Alan (m²)

*** Birim Fiyat (TL) = Rayiç Bedel (TL) / Toplam İnşaat Alanı (m²)

**** Birim Fiyat Ort. = (Birim Fiyat_{Emsal 1} + Birim Fiyat_{Emsal 2} + Birim Fiyat_{Emsal 3})/3

Rayiç bedel, değerlendirme tarihi olarak kabul edilen 2008 yılı sonundaki bedeldir. Çizelgede emsallerin hangi kentsel alanda yer aldıkları belirtilmiş, buna göre plan hükümlerinde yer alan yapılaşma koşulları (KAKS, Kat Alanı, TAKS ve Yapı Düzeni) verilmiştir. Emsaller büyük çaplı olduklarından, her biri birden fazla parselden oluşmaktadır. Bu nedenle emsallere ait “Pafta/Ada/Parsel No”, “Cephe” ve “Derinlik” bilgileri verilmemiştir. Emsallerin diğer karşılaştırma kriterleri aynı olduğundan karşılaştırma, değişken olan KAKS üzerinden yapılmıştır. Emsal 1, 2 ve 3’ün satışları, parsellerin terkleri yapıldıktan sonra gerçekleştiğinden çizelgedeki “Arsa Alanı” ve “Terk Sonrası Alan” satırları birbirine eşittir. Ancak bu durum 2942 no’lu parsel için geçerli olmadığından terkten önceki ve sonraki alan farklılık arz etmektedir. Terklerden sonra kalan alanlar üzerinden izin verilen KAKS’a göre inşaat alanları hesaplanmıştır. Emsallerin toplam inşaat alanları ve rayiç bedellerinden birim rayiç bedellerine ulaşılmış, bu rayiç bedellerin ortalaması alınarak 2942 no’lu parselin her iki plana göre rayiç bedelleri elde edilmiştir.

1998 onanlı plana ve 2004 onanlı plana göre bulunan toplam arsa ve birim arsa fiyatları özet olarak Çizelge 4.12’de verilmiştir. Çizelgede de görüldüğü gibi, 2004 onanlı plan koşullarına göre bulunan birim arsa fiyatı, 1998 onanlı plan koşullarına göre bulunan birim arsa fiyatından yaklaşık olarak %15 daha fazladır.

Çizelge 4.12 : 1998 ve 2004 Onanlı Planlara Göre Arsa ve Birim Arsa Fiyatları

	1998 Onanlı Plan Göre	2004 Onanlı Plana Göre
Arsa Fiyatı (TL)	136.785.936	157.000.531
Birim Arsa Fiyatı (TL/m²)	116	134

4.3.2.2 Artık Değer Yaklaşımı Metodu

Bir arsanın değeri, en iyi ve en doğru kullanım programı doğrultusunda sahip olduğu gelir üretme kapasitesidir. Bu durumda arsanın değeri, artık değeri olmaktadır. Söz konusu program doğrultusunda öncelikle işgücü, yönetim, bakım, işletme masrafları ve rekabetçi piyasa koşullarında geri dönüşünü sağlaması gerekmektedir. Geriye kalan arsaya atfedilen değer olmaktadır. Bu artık değer uygun görülen bir kapitalizasyon oranı ile kapitalize edildiğinde, söz konusu arsanın piyasa değerini temsil eder. Arsanın artık değeri aynı zamanda geliştiricinin payını da içermektedir. Bu nedenle bulunan değerden geliştirici karı çıkarılmaktadır.

İskonto Oranı: Projedeki fonksiyonların belli periyotlar içindeki nakit akışlarının belirli bir iskonto oranı ile iskonto edilmesi sonucu net bugünkü değerlere ulaşılmaktadır. Taşınmaz projeleri iskonto oranı belirlenmesi genel yatırım kriterlerine göre önemli farklar içermemektedir.

Bu konuda kullanılan başlıca metodlar:

- **Toplama metodu:** Risk içermeyen yatırım araçlarının getiri oranları - teoride kısa vadeli devlet kâğıtları olarak tanımlanmaktadır- ile risk, yönetim yükümlülüğü, likitidenin azalması gibi yatırıma girildiğinde kompanse edilmesi gereken oranların toplanması ile iskonto oranı elde edilebilir. Ancak bu oranların tahmini oldukça subjektif olacağı için pratikte uygulama güçlükleri yaratmaktadır.
- **Sermayenin alternatif maliyeti:** Yatırımcının fonlarını benzer risk profiline sahip yatırım araçları ile değerlendirdiği takdirde elde edeceği oranlar söz konusu projede kullanılacak iskonto oranına gösterge olarak kullanılmaktadır.

2008 yılı Aralık ayı itibari ile bankaların Amerikan Doları için açıkladıkları yıllık faiz oranı 24 bankanın ortalaması alınarak % 2,65 olarak hesaplanmıştır. Projenin gelecekte gerçekleşecek bir inşaat olduğu göz önüne alınarak risk faktörünün % 9 - % 10 oranlarına göre alındığı takdirde projenin iskonto oranı % 12 olarak belirlenmiştir.

2942 No'lu Parsel Üzerinde Geliştirilecek Konut Projesinin Genel Konsepti: Söz konusu taşınmaz üzerinde; 24 saat güvenlik, otopark ve sosyal tesislere sahip lüks bir villa projesi öngörülmüştür.

Not: Öngörülen villa konsepti, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca tebliğ edilen 2009 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tablosuna göre "Özellikli Müstakil Konutlar (villalar, teras evleri, dağ evleri, kaymakam evi)" olarak, IV. Sınıf, A Grubu Yapılar'ın içinde tanımlanmıştır. Bu gruba göre m² birim maliyet 561 TL olarak belirlenmiştir. Belirlenen birim maliyet, piyasa koşullarının oldukça altında kaldığından, nakit akış tablosunda kullanılacak birim maliyetler girdileri için PEGA Gayrimenkul'ün 2009 yılı maliyet verileri baz alınmıştır.

Çizelge 4.13 konut (villa) geliştirme maliyetlerinin 1998 onanlı ve 2004 onanlı planlara göre, belirlenen inşaat programı dahilinde, birim maliyetler kullanılarak hesaplanışını göstermektedir. Çizelge 4.14 ise konut satışları için net bugünkü değer tahminin 1998 onanlı ve 2004 onanlı planlara göre, belirlenen satış programı ve satış fiyatları dahilinde, seçilen iskonto oranı kullanılarak hesaplanışını göstermektedir.

Çizelge 4.13 : Konut (Villa) Geliştirme Maliyeti

Arsa Alanı	1.175.000 m²		
1998 Onanlı Plana Göre			2004 Onanlı Plana Göre
Arsa Alanı	Emsal	İnşaat Alanı (m²)	
206.498	0,06	12.389,88	
869.522	0,16	139.123,52	
1.076.020		151.513,40	
Geliştirme Maliyeti			
	İnşaat Alanı (m²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m²)	Toplam Maliyet (TL)
Danışmanlık & Proje Yönetim			6.296.283
Konut Alanı	123.250	1.100	135.575.440
Sosyal Alan	6.513	600	3.907.800
Otopark	21.750	450	9.787.500
Harici İşler		5%	7.463.537
Toplam İnşaat Maliyeti			163.030.560
Müteahhit Karı		8%	13.042.445
Toplam Maliyet			176.073.005
İnşaat Programı	2009	2010	
Bitmişlik Oranı	40%	60%	
Yıllık Maliyet (TL)	(70.429.202)	(105.643.803)	

Arsa Alanı	Emsal	İnşaat Alanı (m²)	
869.522	0,2	173.904,40	
869.522		173.904,40	
Geliştirme Maliyeti			
	İnşaat Alanı (m²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m²)	Toplam Maliyet (TL)
Danışmanlık & Proje Yönetim			7.209.513
Konut Alanı	140.250	1.100	154.275.440
Sosyal Alan	8.904	600	5.342.400
Otopark	24.750	450	11.137.500
Harici İşler		5%	8.537.767
Toplam İnşaat Maliyeti			186.502.620
Müteahhit Karı		8%	14.920.210
Toplam Maliyet			201.422.830
İnşaat Programı	2009	2010	
Bitmişlik Oranı	40%	60%	
Yıllık Maliyet (TL)	(80.569.132)	(120.853.698)	

Çizelge 4.14 : Konut Satışları İçin Net Bugünkü Değer Tahmini

1998 Onanlı Plana Göre				2004 Onanlı Plana Göre			
İnşaat Alanı				İnşaat Alanı			
Brüt Satılabilir Alan	145.000 m ²			Brüt Satılabilir Alan	165.000 m ²		
Ödeme	Peşin Ödeme			Ödeme	Peşin Ödeme		
	2009	2010	2011		2009	2010	2011
Satış Fiyatı (TL)	2.650	2.900	3.100	Satış Fiyatı (TL)	2.650	2.900	3.100
Satış Programı	35%	45%	20%	Satış Programı	35%	45%	20%
	2009	2010	2011		2009	2010	2011
Brüt Satış Geliri (TL)	134.487.500	189.225.000	89.900.000	Brüt Satış Geliri (TL)	153.037.500	215.325.000	102.300.000
<i>Eksi</i>	1,50%	1,00%	0,50%	<i>Eksi</i>	1,50%	1,00%	0,50%
Pazarlama Giderleri (TL)	2.017.313	1.892.250	449.500	Pazarlama Giderleri (TL)	2.295.563	2.153.250	511.500
Net Satış Geliri (TL)	132.470.188	187.332.750	89.450.500	Net Satış Geliri (TL)	150.741.938	213.171.750	101.788.500
Kümülatif Toplam (TL)	132.470.188	319.802.938	409.253.438	Kümülatif Toplam (TL)	150.741.938	363.913.688	465.702.188
İskonto Oranı	12%			İskonto Oranı	%12		
NBD (TL)	331.286.574			NBD (TL)	376.981.273		

1998 Onanlı Plana Göre Proje Konsepti:

- Proje konseptinde 200 m²'lik 725 adet lüks villa yer almaktadır.
- Sosyal alan olarak 6.513 m²'lik bir alan tanımlanmıştır. Bu alan, açık ve kapalı yüzme havuzları, yürüyüş parkuru, fitness center, tenis kortu, basketbol sahası, restoran ve kafeler, ticari üniteler olarak tanımlanmıştır.
- Her villanın bir adet kapalı bir adet açık otoparkı olacağı varsayılmış, kapalı otopark alanı satılabilir alana dahil edilmiştir.

Geliştirme Maliyeti Hesabı:

- Projenin inşaatına 2009 yılında başlanıp, 2010 yılı sonunda bitirileceği kabul edilmiştir.
- Danışmanlık&Proje Yönetim Maliyeti 6.296.283 TL olarak tahmin edilmektedir.
- Konut alanı birim inşaat maliyeti 1.100 TL/m² olarak belirlenmiştir.
- Sosyal alan birim inşaat maliyeti 600 TL/m² olarak belirlenmiştir.
- Otopark alanı birim inşaat maliyeti 450 TL/ m² olarak belirlenmiştir.
- Harici ve müteferrik işler toplam inşaat maliyetinin % 5'i olarak alınmıştır.
- Müteahhit karı toplam maliyetin % 8'i olarak alınmıştır.

Toplam inşaat maliyeti Çizelge 4.15'te açıklanmıştır:

Çizelge 4.15 : Proje Geliştirme Maliyeti (98 Onanlı Plana Göre)

Geliştirme Maliyeti			
	İnşaat Alanı (m²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/ m²)	Toplam Maliyet (TL)
Danışmanlık & Proje Yönetim			6.296.283
Konut Alanı	123.250	1.100	135.575.440
Sosyal Alan	6.513	600	3.907.800
Otopark	21.750	450	9.787.500
Harici İşler		5%	7.463.537
Toplam İnşaat Maliyeti			163.030.560
Müteahhit Karı		8%	13.042.445
Toplam Maliyet			176.073.005

İnşaat programına göre nakit çıkışları Çizelge 4.16'da açıklanmıştır:

Çizelge 4.16 : İnşaat Programı (98 Onanlı Plana Göre)

İnşaat Programı	2009	2010
Bitmişlik Oranı	40%	60%
Yıllık Maliyet (TL)	(70.429.202)	(105.643.803)

Net Bugünkü Değer Tahmininde Kullanılan Varsayımlar:

- Brüt satılabilir konut alanı 145.000 m²'dir.
- Konutların kaba inşaat halindeki ortalama birim satış fiyatı 2009 yılı için 2.650 TL/ m², 2010 yılı için 2.900 TL/ m², 2011 yılı için 3.100 TL/ m² olarak belirlenmiştir.
- Birim satış fiyatlarına otopark alanı da dahildir.
- Satışların peşin ödeme şeklinde olacağı kabul edilmiştir.

Öngörülen satış fiyatları ve programı Çizelge 4.17'de açıklanmıştır:

Çizelge 4.17 : Öngörülen Satış Fiyatları ve Satış Programı (98 Onanlı Plana Göre)

	2009	2010	2011
Satış Fiyatı (TL/m²)	2.650	2.900	3.100
Satış Programı	35%	45%	20%

- Pazarlamanın 3 yıl süreceği varsayılmıştır. Pazarlama giderleri; 2009 yılı için 2009 brüt satış gelirinin % 1,5'i, 2010 yılı için 2010 brüt satış gelirinin % 1,0'i, 2011 yılı için 2011 yılı brüt satış gelirinin % 0,5'i olarak kabul edilmiştir.

Brüt satış geliri, pazarlama giderleri ve net satış geliri Çizelge 4.18'de açıklanmıştır:

Çizelge 4.18 : Brüt Satış Geliri, Pazarlama Giderleri ve Net satış Geliri (98 Onanlı Plana Göre)

	2009	2010	2011
Brüt Satış Geliri (TL)	134.487.500	189.225.000	89.900.000
<i>Eksi</i>	1,50%	1,00%	0,50%
Pazarlama Giderleri (TL)	2.017.313	1.892.250	449.500
Net Satış Geliri (TL)	132.470.188	187.332.750	89.450.500
Kümülatif Toplam (TL)	132.470.188	319.802.938	409.253.438

2004 Onanlı Plana Göre Proje Konsepti:

- Proje konseptinde 200 m²'lik 825 adet lüks villa yer almaktadır.

- Sosyal alan olarak 8.904 m²'lik bir alan tanımlanmıştır. Bu alan, açık ve kapalı yüzme havuzları, yürüyüş parkuru, fitness center, tenis kortu, basketbol sahası, restoran ve kafeler, ticari üniteler olarak tanımlanmıştır.
- Her villanın bir adet kapalı bir adet açık otoparkı olacağı varsayılmış, kapalı otopark alanı satılabilir alana dahil edilmiştir.

Geliştirme Maliyeti Hesabı:

- Projenin inşaatına 2009 yılında başlanıp, 2010 yılı sonunda bitirileceği kabul edilmiştir.
- Danışmanlık&Proje Yönetim Maliyeti 7.209.513 TL olarak tahmin edilmektedir.
- Konut alanı birim inşaat maliyeti 1.100 TL/m² olarak belirlenmiştir.
- Sosyal alan birim inşaat maliyeti 600 TL/m² olarak belirlenmiştir.
- Otopark alanı birim inşaat maliyeti 450 TL/ m² olarak belirlenmiştir.
- Harici ve müteferrik işler toplam inşaat maliyetinin % 5'i olarak alınmıştır.
- Müteahhit karı toplam maliyetin % 8'i olarak alınmıştır.

Toplam inşaat maliyeti Çizelge 4.19'de açıklanmıştır:

Çizelge 4.19 : Proje Geliştirme Maliyeti (2004 Onanlı Plana Göre)

Geliştirme Maliyeti			
	İnşaat Alanı (m²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/ m²)	Toplam Maliyet (TL)
Danışmanlık & Proje Yönetim			7.209.513
Konut Alanı	140.250	1.100	154.275.440
Sosyal Alan	8.904	600	5.342.400
Otopark	24.750	450	11.137.500
Harici İşler		5%	8.537.767
Toplam İnşaat Maliyeti			186.502.620
Müteahhit Karı		8%	14.920.210
Toplam Maliyet			201.422.830

İnşaat programına göre nakit çıkışları Çizelge 4.20'de açıklanmıştır:

Çizelge 4.20 : İnşaat Programı (2004 Onanlı Plana Göre)

İnşaat Programı	2009	2010
Bitmişlik Oranı	40%	60%
Yıllık Maliyet (TL)	(80.569.132)	(120.853.698)

Net Bugünkü Değer Tahmininde Kullanılan Varsayımlar:

- Brüt satılabilir konut alanı 165.000 m²'dir.
- Konutların kaba inşaat halindeki ortalama birim satış fiyatı 2009 yılı için 2.650 TL/ m², 2010 yılı için 2.900 TL/ m², 2011 yılı için 3.100 TL/ m² olarak kabul edilmiştir.
- Birim satış fiyatına otopark alanı da dahildir.
- Satışların peşin ödeme şeklinde olacağı kabul edilmiştir.

Öngörülen satış fiyatları ve programı Çizelge 4.21'de açıklanmıştır:

Çizelge 4.21 : Öngörülen Satış Fiyatları ve Satış Programı (2004 Onanlı Plana Göre)

	2009	2010	2011
Satış Fiyatı (TL/m²)	2.650	2.900	3.100
Satış Programı	35%	45%	20%

- Pazarlamanın 3 yıl süreceği varsayılmıştır. Pazarlama giderleri; 2009 yılı için 2009 brüt satış gelirinin % 1,5'i, 2010 yılı için 2010 brüt satış gelirinin % 1,0'i, 2011 yılı için 2011 yılı brüt satış gelirinin % 0,5'i olarak kabul edilmiştir.

Brüt satış geliri, pazarlama giderleri ve net satış geliri Çizelge 4.22'de açıklanmıştır:

Çizelge 4.22 : Brüt Satış Geliri, Pazarlama Giderleri ve Net Satış Geliri (2004 Onanlı Plana Göre)

	2009	2010	2011
Brüt Satış Geliri (TL)	153.037.500	215.325.000	102.300.000
<i>Eksi</i>	1,50%	1,00%	0,50%
Pazarlama Giderleri (TL)	2.295.563	2.153.250	511.500
Net Satış Geliri (TL)	150.741.938	213.171.750	101.788.500
Kümülatif Toplam (TL)	150.741.938	363.913.688	465.702.188

Çizelge 4.23, 1998 onanlı ve 2004 onanlı planlara göre, geliştirici karı göz önünde bulundurularak arsa bedeli ve birim bedelin hesaplanışını göstermektedir.

Çizelge 4.23 : Konsolidasyon

1998 Onanlı Plana Göre					2004 Onanlı Plana Göre			
Yıllar	2009	2010	2011		Yıllar	2009	2010	2011
<i>Nakit Girişi</i>					<i>Nakit Girişi</i>			
Konut Geliri (TL)	134.487.500	187.332.750	89.450.500		Konut Geliri (TL)	150.741.938	213.171.750	101.788.500
<i>Nakit Çıkışı</i>					<i>Nakit Çıkışı</i>			
Toplam Geliştirme Maliyeti (TL)	(70.429.202)	(105.643.803)			Toplam Geliştirme Maliyeti (TL)	(80.569.132)	(120.853.698)	
Denge (TL)	64.058.298	81.688.947	89.450.500		Denge (TL)	70.172.806	92.318.052	101.788.500
Kümülatif Toplam (TL)	64.058.298	145.747.245	235.197.745		Kümülatif Toplam (TL)	70.172.806	162.490.858	264.279.358
İskonto Oranı	12%				İskonto Oranı	12%		
NBD (TL)	185.985.937				NBD (TL)	208.700.721		
Geliştirici Karı Oranı	20%	25%	30%		Geliştirici Karı Oranı	20%	25%	30%
Geliştirici Karı (TL)	37.197.187	46.496.484	55.795.781		Geliştirici Karı (TL)	41.740.144	52.175.180	62.610.216
Arsaya Atfedilen Oran	80%	75%	70%		Arsaya Atfedilen Oran	80%	75%	70%
Arsa Bedeli (TL)	148.788.749	139.489.452	130.190.156		Arsa Bedeli (TL)	166.960.576	156.525.540	146.090.504
Arsa Birim Bedeli (TL)	127	119	111		Arsa Birim Bedeli (TL)	142	133	124

Artık Değer Yaklaşımı ile Bulunan Sonuçların Değerlendirilmesi: Nakit akış çizelgeleri ile net bugünkü değerler hesaplanmış ve bu değerlerden arsa birim fiyatlarına ulaşılmıştır.

Taşınmazın geliştirme maliyeti göz önüne alındığı takdirde, net bugünkü değeri 185.985.937 TL olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın toplam arsa değerini tespit etmek için, projenin net bugünkü değerinden geliştirici karı çıkartılmaktadır. Geliştirici kar oranları % 20, % 25 ve % 30 civarındadır. Bu oranlara göre, tespit edilen arsa fiyatı Çizelge 4.24'te belirtilmiştir:

Çizelge 4.24 : Geliştirici Oranlarına Göre Arsa Değeri (98 Onanlı Plana Göre)

Geliştirici Karı Oranı	20%	25%	30%
Geliştirici Karı	37.197.187	46.496.484	55.795.781
Arsaya Atfedilen Oran	80%	75%	70%
Arsa Fiyatı (TL)	148.788.749	139.489.452	130.190.156
Birim Arsa Fiyatı (TL/m²)	127	119	111

En uygun geliştirici kar oranı % 25 olarak belirlenmiştir. Buna göre; “Artık Değer Yaklaşımı Metodu” ile taşınmazın toplam fiyatı 139.489.452 TL, arsa birim fiyatı ise 119 TL olarak tespit edilmiştir.

Taşınmazın geliştirme maliyeti göz önüne alındığı takdirde, net bugünkü değeri 208.700.721 TL olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın toplam arsa değerini tespit etmek için, projenin net bugünkü değerinden geliştirici karı çıkartılmaktadır. Geliştirici kar oranları % 20, % 25 ve % 30 civarındadır. Bu oranlara göre, tespit edilen arsa fiyatı Çizelge 4.25'te belirtilmiştir.

Çizelge 4.25 : Geliştirici Oranlarına Göre Arsa Değeri (2004 Onanlı Plana Göre)

Geliştirici Karı Oranı	20%	25%	30%
Geliştirici Karı	41.740.144	52.175.180	62.610.216
Arsaya Atfedilen Oran	80%	75%	70%
Arsa Fiyatı (TL)	166.960.576	156.525.540	146.090.504
Birim Arsa Fiyatı (TL/m²)	142	133	124

En uygun geliştirici kar oranı % 25 olarak belirlenmiştir. Buna göre; “Artık Değer Yaklaşımı Metodu” ile taşınmazın toplam fiyatı 156.525.540 TL, arsa birim fiyatı ise 133 TL olarak tespit edilmiştir.

1998 onanlı plana ve 2004 onanlı plana göre bulunan toplam arsa ve birim arsa fiyatları özet olarak Çizelge 4.26'da verilmiştir. Çizelgede de görüldüğü gibi, 2004 onanlı plan koşullarına göre bulunan birim arsa fiyatı, 1998 onanlı plan koşullarına göre bulunan birim arsa fiyatından yaklaşık olarak %12 daha fazladır.

Çizelge 4.26 : 1998 ve 2004 Onanlı Planlara Göre Arsa ve Birim Arsa Fiyatları

	1998 Onanlı Plan Göre	2004 Onanlı Plana Göre
Arsa Fiyatı (TL)	139.489.452	156.525.540
Birim Arsa Fiyatı (TL/m²)	119	133

4.3.2.3 Emlak Beyan Değerlerine Bağlı Fiyat Tespiti

Beykoz Belediyesi'nin yayınladığı emlak vergisine esas arsa asgari birim metrekare verilerine göre, Riva bölgesindeki arsa fiyatları incelenmiş ve planlama süreciyle ilgili tespitler yapılmıştır.

Riva'da küçük ifrazlarla başlayan ilk yapılaşma, öncelikle Riva Köyü'nün merkezinde gerçekleşmiştir. 2005 yılına kadar Riva'da varolan toplam 11 adet cadde ve sokak bu bölgede yer almaktadır. Yerleşim, daha sonra Beylik Mandra Çiftliği'nin kuzey kesiminde, sahil boyunca gerçekleşmiştir. 2006'dan itibaren bölgedeki sokak ve cadde sayısı, merkezle birlikte 441'e ulaşmıştır. Bu bölümde, 2005 yılına kadar olan süreç, varolan tüm cadde ve sokaklardaki arsa fiyatları bazında incelenmiştir. 2006 – 2008 tarihleri arasındaki süreç ise, bölüm 4.3.2.1'de bahsedilen emsallerin gerçek fiyatları ile karşılaştırma yapabilmek için, emsallerin üzerinde konumlandığı cadde ve sokaklardan bazıları seçilmek suretiyle incelenmiştir.

Ülkemizde arsa fiyatlarına ilişkin bir koleksiyon bulunmadığından, arsa fiyatları düzeyindeki değişimleri tespit edebilmek mümkün değildir. Ancak karşılaştırma parsellerinin satış anındaki fiyatlarının, değerlendirme tarihine çevrilmesi gerekir. Bu çevrimler borsa endeksi, toptan eşya fiyatları endeksi, perakende eşya fiyatları endeksi, döviz endeksi yardımı ile olur (Ertaş, 2000). Bu çalışmada, emlak beyanları birim bedellerinin ve emsal karşılaştırma fiyatlarının değerlendirme tarihine çevriminde Tüketici Fiyat Endeksi baz alınmıştır.

Çizelge 4.27, Riva bölgesinde 2005'e kadar olan toplam 11 adet cadde ve sokağın, Beykoz Belediyesi'nden elde edilen arsa birim fiyatlarını ve bu fiyatların 1994 = 100 ve 2003 = 100 TÜFE endekslerine göre değerlendirme tarihi olan, 2008 yılı sonuna çevrilen güncellenmiş karşılığını göstermektedir.

Çizelge 4.27 : Beykoz Belediyesi Arsa Birim Fiyatları ve Güncellenmiş Arsa Birim Fiyatları

		1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Cumhuriyet Caddesi	Arsa Birim Fiyatları (TL/m ²)	0,1	0,08	0,1	0,08	4	5	4	5	20	25,9	29,59	31,25	35	36,37	38
	Güncellenmiş Arsa Birim Fiyatları (TL/m²)	12,33	6,77	4,75	2,16	53,63	40,41	19,14	17,61	40,67	41,67	45,43	43,92	45,57	43,08	41,61
Dereboyu Sokak		0,2	0,2	0,2	0,2	5	5	5	5	25	32,38	36,99	39,06	45	46,76	49
		24,66	16,92	9,50	5,41	67,04	40,41	23,93	17,61	50,84	52,10	56,79	54,89	58,59	55,39	53,66
Destegül Sokak		0,07	0,07	0,07	0,07	5	5	5	5	25	32,38	36,99	39,06	45	46,76	49
		8,63	5,92	3,33	1,89	67,04	40,41	23,93	17,61	50,84	52,10	56,79	54,89	58,59	55,39	53,66
Çınar Sokak		0,08	0,08	0,08	0,08	3	3	3	3	15	19,43	22,19	23,43	30	31,17	33
		9,86	6,77	3,80	2,16	40,23	24,25	14,36	10,56	30,50	31,26	34,07	32,93	39,06	36,92	36,14
Şehit Levent Birben Caddesi		0,07	0,07	0,07	0,07	5	5	5	5	25	32,38	36,99	39,06	45	46,76	49
		8,63	5,92	3,33	1,89	67,04	40,41	23,93	17,61	50,84	52,10	56,79	54,89	58,59	55,39	53,66
Şehit Mehmet Ali Şener Caddesi		0,1	0,1	0,1	0,07	4	4	4	4	25	32,38	36,99	39,06	45	46,76	49
		12,33	8,46	4,75	1,89	53,63	32,33	19,14	14,08	50,84	52,10	56,79	54,89	58,59	55,39	53,66
Barbaros Sokak		0,08	0,08	0,08	0,08	3	3	3	3	15	19,43	22,19	23,43	30	31,17	33
		9,86	6,77	3,80	2,16	40,23	24,25	14,36	10,56	30,50	31,26	34,07	32,93	39,06	36,92	36,14
Şehit Cemil Çakır Caddesi		0,08	0,08	0,1	0,08	3	3	3	3	15	22,19	22,19	23,43	30	31,17	33
		9,86	6,77	4,75	2,16	40,23	24,25	14,36	10,56	30,50	35,70	34,07	32,93	39,06	36,92	36,14
Arzu Sokak		-	-	-	-	-	-	-	-	25	32,38	36,99	39,06	45	46,76	49
										50,84	52,10	56,79	54,89	58,59	55,39	53,66
Elmas Tabya Caddesi		-	-	-	-	-	-	-	-	25	32,38	36,99	39,06	45	46,76	49
										50,84	52,10	56,79	54,89	58,59	55,39	53,66
Yağdere Sokak		-	-	-	-	-	-	-	-	25	32,38	36,99	39,06	45	46,76	49
										50,84	52,10	56,79	54,89	58,59	55,39	53,66

Çizelge 4.27 incelenecek olursa, emlak beyan değerlerinin 1994'ten 1997'ye ve 1998'den 2002 yılına kadar, 4'er yıllık periyotlar boyunca değişmeden kalması, güncellenmiş hali ile kıyaslandığında ise azalış meydana gelmesi, gerçek fiyat değişimlerinden uzak kaldığını göstermektedir. Diğer bir tespit ise, 1997 yılı ile 1998 yılı arasındaki arsa birim fiyatları arasında 25 ila 71 kat, güncellenmiş arsa fiyatları arasında ise 12 ila 35 kat artış meydana gelmesidir. Bu denli sıra dışı bir artışın olması, 1998 yılında Riva Bölgesi'nin 1/5000 ölçekli nazım imar planının onanmasının etkisi olarak yorumlanabilir.

2006 ile 2008 yılları arasındaki 441 adet cadde ve sokaktan, bölüm 4.3.2.1'de bahsedilen emsallerin konumlandığı sokak ve caddeler içinden rasgele seçimler yapılmış, bu sokak ve caddelerin arsa birim fiyatları incelenmiştir. Şekil 4.22, seçilen cadde ve sokakların konumunu Çizelge 4.28'de verilen sıra numarasına göre göstermektedir.



Şekil 4.22: Emsallerin Konumlandığı Cadde ve Sokakları Gösterir Harita

Çizelge 4.28, seçilen cadde ve sokakların, 2006 ve 2008 yılları arasındaki Beykoz Belediyesi'nden elde edilen arsa birim fiyatlarını ve bu fiyatların 2003 = 100 TÜFE endeksine göre değerlendirme tarihi olan 2008 yılı sonuna çevrilen güncellenmiş karşılıklarını göstermektedir.

Çizelge 4.28 : Emsallerin Konumlandığı Sokak ve Caddeler İçin Arsa Birim Fiyatları ve Güncellenmiş Arsa Birim Fiyatları

			2006	2007	2008
Osmanlı Grup	1-Anadolu Caddesi	Arsa Birim Fiyatları (TL/m ²)	35	36,37	38
		Güncellenmiş Arsa Birim Fiyatları (TL/m²)	41,61	43,08	45,57
	2-Mesut Caddesi		35	36,37	38
			41,61	43,08	45,57
	3-Akçay Sokak		35	36,37	38
			41,61	43,08	45,57
Sabancı Grup	4-Konak Sokak		35	36,37	38
			41,61	43,08	45,57
	5-Değerli Sokak		35	36,37	38
			41,61	43,08	45,57
	6-Gonca Sokak		35	36,37	38
			41,61	43,08	45,57
Hülya Avşar	7-Ece Sokak		35	36,37	38
			41,61	43,08	45,57
	8-Papatya Sokak		35	36,37	38
			41,61	43,08	45,57
	9-Sarmaşık Sokak		35	36,37	38
			41,61	43,08	45,57
2942 no'lu parsel	10-İstanbul Caddesi		35	36,37	38
			41,61	43,08	45,57
	11-Çanakkale Caddesi		35	36,37	38
			41,61	43,08	45,57

Görüldüğü üzere, Çizelge 4.28'den elde edilen güncellenmiş birim fiyatlar, bölüm 4.3.2.1.'deki emsal karşılaştırma yönteminden ve bölüm 4.3.2.2.'deki artık değer yaklaşımı metodundan elde edilen rayiç bedellerin yaklaşık olarak 1/3'ü mertebelerindedir.

Çizelge 4.29 rayiç bedel analizinde kullanılan yöntem sonuçlarına göre 2942 no'lu parselin, emsal karşılaştırma yöntemi ve artık değer yaklaşımı metodundan elde edilen birim arsa fiyatları, 2008 yılı emlak beyan değerlerine göre güncellenmiş arsa birim fiyatının özeti verilmiştir.

Çizelge 4.29 : Rayiç Bedel Analizinde Kullanılan Yöntem Sonuçlarının Özeti

	Birim Arsa Fiyatı (TL/m²)
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre	134
Artık Değer Yaklaşımı Metoduna Göre	133
Emlak Beyan Değerlerine Göre	45,57

Sonuç olarak, emlak vergisine esas arsa asgari birim bedellerinin, rayiç bedelleri yansıtmadığı ve oldukça altında kaldığı görülmektedir.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Ülkemizde üst düzey planların yapımı konusunda hangi merciin yetkili olduğu uzun yıllar netlik kazanamamıştır. Bu çelişkili durum üst düzey planların yapımına ve onaylanmasına engel teşkil ettiğinden üst düzey plan sıkıntısı yaşanmaktadır. Üst düzey planların eksikliği nedeniyle, kent gelişimi düzensiz bir boyut kazanmış, koruma alanları tahrip edilmiş, tarım, orman alanları, su havzaları yapılaşmaya açılmıştır. Amacı alt düzey planlara yön göstermek suretiyle planlar arasında düzen ve bütünlük sağlamak olan üst düzey planlarda yer alan “yapılaşma koşulları alt düzey planlarda belirlenecektir” ibaresi, bu disiplinsizliğe zemin hazırlamıştır.

İmar ve Şehirleşme Kanunu taslağında da belirtildiği gibi, kentlerin doğal, kültürel ve tarihi değerlerinin korunması, rasyonel yatırımlara karar verilmesi, rantların önlenmesi, kullanımlar arasında eşgüdüm sağlanması, alt ölçekli planların yönlendirilmesi için bölge planlarının hazırlanması gerekmektedir. Yetkili kurumların, alt düzey ve üst düzey planların hazırlanması konusunda, planlar arasında bütünlüğünü sağlayacak biçimde faaliyet göstermesi gerekmektedir.

Hazırlanan planlarda alınacak kararların, üst düzey plan kararları ve ülkesel politikalar çerçevesinde belirlenmesi gerekirken, kararlar rantın maksimize edilmesine yönelik verilmektedir. Kamu yararı amacı ile hazırlanan planların getirileri kamuya yansıtılmamakta, taşınmaz üzerinde emek ve masraf harcamayan parsel sahiplerine rant olarak geri dönmektedir.

Çalışmada plan ile taşınmaz değerine getirilen rantı incelemek amacı ile, elde edilen veriler çerçevesinde planlama kavramı genelden özele doğru bir yaklaşımla incelenmiştir. Plan hükümlerinin değişmesinden önce ve sonra olmak üzere, emsal karşılaştırma yöntemi, artık değer yaklaşımı metodu ve emlak beyan değerlerine bağlı fiyat tespiti kullanılarak rayiç bedel analizi yapılmıştır. Böylelikle taşınmaz sahibinin rantsal kazanımı tespit edilmiştir.

Uygulama sonucunda, rayiç bedel analizinde kullanılan yöntem sonuçlarının özet çizelgesinde de görüldüğü gibi, emlak vergisine esas arsa asgari birim bedelleri, emsal karşılaştırma ve artık değer yaklaşımından elde edilen rayiç bedelleri yansıtmamakta ve oldukça altında kalmaktadır. Arsa niteliğindeki her taşınmazın, planlama ile tanımlı olan

imar hakları, altyapı yararlanma oranları ve yüzölçümleri belirli iken, emlak bildirim değerlerinin belirlenmesindeki amaç rayiç bedeli yansıtmak olmalıdır. Ancak, yerel yönetim olarak belediyeler, emlak vergi değerlerine ilişkin arsa birim fiyatlarına ait değer saptamada yeterli inceleme yapmamaktadırlar. Bu durum, hem vergi adaletsizliğine, hem de belediyelerin en önemli gelir kaynaklarından biri olan emlak vergisinin gerekli miktarlarda toplanamamasına neden olmaktadır.

1998 yılından beri 3194 sayılı İmar Kanunu yerine yürürlüğe konulmayı bekleyen, önceleri “Şehircilik ve İmar Kanunu”, daha sonraları “Planlama ve İmar Kanunu” gibi adlarla sürekli gündemde tutulmaya çalışılan, buna karşın yapılan önerileri ve katkıları dikkate almadan bu günlere kadar geline, yasal düzenleme mutlaka yürürlüğe konulmalıdır.

Şimdiye kadar, 3194 sayılı İmar Kanunu'un da yapılan değişiklikler, ülkemizdeki kentsel toprak rantının menkul değer haline getirilerek, sermaye sınıfının elinde toplanmasına olanak sağlayacak biçimde gerçekleştirilmiştir. Kültür ve doğa varlıklarının sermaye haline getirilerek, kamu varlıklarının toplum çıkarına değil, sermaye çıkarına kullanılmasına yönelik değişikliklerin, sözü edilen yasa taslaklarında da devam ettiği görülmektedir.

2004 yılında üniversiteler, kamu kurum ve kuruluşları, yerel yönetim temsilcileri başta olmak üzere çok geniş bir katılımı ele alınan, hemen hemen her yıl yeni bir adla gündemde tutulan “Şehircilik ve İmar Kanunu Yasa Tasarısı”nın, yapılan eleştiri ve önerilere, ihtiyaçlara yanıt verecek biçimde hazırlanarak ivedilikle yürürlüğe girmesi sağlanmalıdır. Ancak bu yasal düzenlemede yer alması gereken ve tez çalışması ile ilgili bazı önerilere burada değinmek önem arz etmektedir. Bu önerileri şu biçimde sıralayabiliriz :

- Plan kademelerinin tanımlanması yeniden yapılmalı ve hazırlayacak kurum da dahil olmak üzere içeriği ayrıntılı olarak tanınmalıdır. Planlama kademeleri, kırsal ve kentsel alanlar arasında kademeli birliktelik sağlayacak biçimde yeniden tanımlanmalıdır. Üst düzey planlama kademeleri içinde özellikle, sayıları hızla artan metropol kentler için tanımlanan plan kademesi de bulunmalıdır.

- Plan kademelerinin hazırlanma altlıkları birbirleri ile tutarlı bir koordinat birliği içinde olmalıdır. Bu konuda ülke pafta bölümlene standartları dikkate alınmalıdır. Böylece, hangi alanlarda plan kademelerinin hazırlandığı ve hazırlanmadığı çok net belli olacaktır.

- Planlama kademe altlıklarının hazırlanmasında güncel ülke coğrafi bilgi sistemi verileri kullanılmalıdır. Tabii ki, ülke coğrafi bilgi sistemi de başta merkezi ve yerel idari birimlerin katkıları ile güncel tutulmalıdır.
- Alt düzey planlama kademelerinin hazırlanmasında mutlaka sayısal halihazır ve kadastro verileri dikkate alınmalıdır. Şayet bu veriler sayısal değil veya yok ise mutlaka halihazır ve kadastro verilerinin güncelleşmesi sağlanmalı, elde edilen veriler kullanılmalıdır.
- Parçacı planlama yaklaşımlarına kesinlikle son verilmelidir. Unutulmamalıdır ki, 3194 sayılı yasa ile birlikte neredeyse kural haline getirilen parçacı planlama düzenlemeleri ile yıllardır kentlerde yaşanmakta olan, kişilere özel imar hakları uygulaması yapılmaktadır. Dolayısıyla, kentlerin fiziki ve demografik bütünlüğü gözetilmeden hazırlanan parçacı planlarla, kentlerin sosyal ve siyasal dokusu daha da eşitsiz bir hale gelmiştir. Günümüzde, ülkemiz ve büyük kentlerimiz bunu bir kaos halinde yaşamaktadırlar. Bu durumun düzeltilebilmesi için özellikle alt düzey planların askıya çıkartılarak alenileştirilmesiyle güdülen kamu yararı, plan yapan idarenin işlemlerinin hukuka uygunluğu, vatandaşlar ve diğer idari kurumlar tarafından denetimi sağlanmalı, halk plan sonuçlarından haberdar edilmelidir.
- Arsa rantlarını besleyen politikalar yerine, toprak üzerinde planlama kararlarıyla oluşan değer artışlarının kamu ve toplum yararına kullanımını sağlayacak politikalar esas alınmalıdır.
- Kamunun elindeki arsa stoklarının kamu yararına elden çıkarılmaması, bu stokların özellikle yerleşim ve gelişme alanlarında spekülatif amaçlı toprak edinmeyi caydıracak önlem olarak kullanılması sağlanmalıdır.
- İmar düzenlemelerinde halen düzenleme ortaklık payı ve kamu alanlarına katılım payı dikkate alınarak uygulama yapılması tanımlanmaktadır. Artık çok açık bilinmektedir ki düzenleme alanında her parselde düzenlemeden dolayı değer artışı aynı olmamaktadır. Birbirine komşu imar adalarında emsal yapılaşmalar bile farklılık gösterirken, düzenlemeye giren parsellerden kamu adına aynı oranda kesinti yapmak önemli sorunlar yaratmaktadır. Bu nedenle, imar düzenlemelerinde düzenleme öncesi ve sonrası taşınmaz değerlemesi gibi uygulama aracı yaratılarak, değer eşdeğerliliğine dayalı dağıtım esasları uygulamaya konulmalıdır. Böylece düzenleme ile yaratılan değer, doğrudan taşınmaza değil kamu adına yaratılmış olacak, ortaya çıkacak artık alan kamuya mal edilerek zaman içinde kamunun ihtiyaç duyacağı alanların düzenleme aşamasında tanımlanması sağlanacaktır.

- Planlamanın geç uygulamaya konulduğu yapılaşmış alanlarda ise, imar planları uygulamaları ile değerlenen taşınmazlara yönelik, “rant vergisi” olarak değer artış kazancının vergilendirilmesi için yasal düzenlemeler yapılmalıdır. Böylece elde edilecek parasal kaynağın, kamunun ihtiyaç duyacağı alanların kamulaştırılması amacıyla kullanılması sağlanmalıdır.
- Düzenleme sonrası imar parsel değerleri ve üzerinde yapılacak yapı değerleri de izlenerek parsel bazlı taşınmaz değerleme bilgi sistemi oluşturulmasını sağlayacak yasal düzenleme mutlaka yapılmalıdır. Böylece yerel yönetimlerin, hazırladıkları st düzey planlara dayalı imar planlarının uygulamaları ile taşınmazlarda oluşturdukları değer artışlarını dikkate alarak daha gerçekci taşınmaz değerlemesi yapmaları ve dolayısıyla bu değere dayalı taşınmaz vergisi almaları mümkün olacaktır.
- Sonuçta döngünün bir adımı olarak, yerel yönetimlerin elde edecekleri taşınmaz vergileri ile st düzey planlara dayalı imar planlarını daha hızlı uygulamaya koyarak, kentlerin ve çevresinin daha yaşanır mekanlar haline gelmesi sağlanmış olacaktır.

KAYNAKLAR

- 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.
- Aktan, C.**, 1993. Politikada Rant Kollama, Amme İdaresi Dergisi, 4, 119 – 136.
- Balekjian, W.H.**, 1995. Land Prices For Housing and Industrial Development in Scotland, In the Entwicklung von Bodenpreisen in Europa, p.p. 29 – 35 Glasgow, Eds. Lendi, M.. Pikalo, A. Peterlang, Frankfurt.
- Erkan, H.**, 1991. Taşınmaz Mal Değerlemesi Ders Notları, S.Ü. Yayınları, Konya.
- Ertaş, M.**, 1992. Taşınmaz Mal Değerlemesi ve Karatay İlçesi İçin Bir Uygulama, Yüksek Lisans Tezi, S.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.
- Ertaş, M.**, 1994a. Taşınmaz Değerlemesi ve Mevuatımızdaki Yeri, Seminer, İ.T.Ü. İnşaat Fakültesi, İstanbul.
- Ertaş, M.**, 2000. Kentsel Alanlarda Taşınmaz Mal Değerlemesi, Doktora Tezi, İ.T.Ü. İnşaat Fakültesi, İstanbul.
- Flury, A.**, 1985. Zur Boden und Liegenschaftsbewertung in der Schweiz, Institut für Kulturtechnik, Zurich.
- İmar ve Şehirleşme Kanun Tasarısı Taslağı**, 2004.
- Jaffe, A. ve Sirmans, C.F.**, 1989. Fundamentals of Real Estate Investment, Second Edition, Englewood Cliffs, Prentice Hall.
- Keleş, R.**, 1997. Kentleşme Politikası, İmge Kitapevi, Ankara.
- Köktürk, E.**, 1985. Kadastronun Mali ve Ekonomik Boyutu Olarak Kentsel Toprakların Karşılıkları, Doktora Tezi, Y.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Küçüköğlu, M.**, 2009. Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü, Kişisel görüşme.
- Nizamoğlu, E.**, 2009. Kişisel görüşme.

Planlama ve İmar Kanunu Tasarısı Taslağı, 2005.

Seele, W., (Çeviri Ö. Bildirici), 1989. Yapılaşmış Arsaların Değeri, Bonn Üniversitesi Ders Notları, Bonn.

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

Suher, H., 1996. Şehircilik, İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Baskı Atelyesi, İstanbul.

Tekeli, İ., 1992. Belediyecilik Yazıları (1976-1991) IULA-EMME Uluslararası Yerel Yönetimler Birliği, Kent Basımevi, İstanbul.

Ünal, Y., 2003. Türk Şehir Planlama Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara.

Url-1 <<http://www.rivafloraevleri.com>>, 2009.

Url-2 <<http://www.rivakonaklari.com>>, 2009.

Url-3 <<http://www.rivararanch.com>>, 2009.

Url-4 <<http://www.rivaparkevleri.com>>, 2009.

Url-5 <<http://www.earth.google.com>>, 2009.

Url-6 <<http://www.tuik.gov.tr>>, 2009.

Url-7 <<http://www.beykoz.bel.tr>>, 2009.

Url-8 <<http://www.beykoz.gov.tr>>, 2009.

Yalın, D., 2005. Kentsel ve Kırsal Alanda Taşınmazların Değerlemesi, İ.T.Ü. Harita Mühendisliği Geomatik Yüksek Lisans Programı Ders Notları, İ.T.Ü. Yayınları, İstanbul.

1980 Onanlı 1/50000 Ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Nazım İmar Planı Plan Notu, İstanbul Şehir Planlama Müdürlüğü, 2009.

1995 Onanlı 1/50000 Ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Alt Bölge Nazım Planı Plan Notu, İstanbul Şehir Planlama Müdürlüğü, 2009.

1998 Onanlı 1/5000 Ölçekli İstanbul-Beykoz-Riva (Çayağzı) Beylik Mandra Mevkii Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Plan Raporu, Beykoz Belediyesi, 2009.

2006 Onanlı 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Plan Notu, İstanbul Şehir Planlama Müdürlüğü, 2009.

2009 Onanlı 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Plan Notu, İstanbul Şehir Planlama Müdürlüğü, 2009.

ÖZGEÇMİŞ

1981 yılında Hollanda'da doğan Fadime BAŞTÜRK, ilk, orta ve lise öğrenimini Samsun'da tamamlamıştır. 2000 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü'nde lisans eğitimine başlamıştır. 2005 yılında lisans eğitimini tamamladıktan sonra aynı yıl İstanbul Teknik Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme yüksek lisans programına girmeye hak kazanmıştır. Yüksek lisans programı ile birlikte çalışmaya başladığı Avrupa Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'de değerleme uzmanı olarak bir yıl görev yaptıktan sonra, halen çalışmakta olduğu PEGA Ticari Gayrimenkul Hizmetleri A.Ş.'de Değerleme & Danışmanlık bölümünde değerleme uzmanı olarak görevine devam etmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Değerleme Uzmanı sertifikasına sahip olan Fadime, aynı zamanda Anadolu Üniversitesi, İşletme Bölümü son sınıf öğrencisidir.