

T.C
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ
FENBİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KADIN JOK
SEH-165

**KENTSEL BÜYÜME KOŞUTUNDA
TAŞINMAZ DEĞER DENGELERİNİN DEĞİŞİMİ VE
YENİDEN YAPILAŞMA SÜRECİNDE
BİR YÖNTEM ÖNERİSİ**

(BURSA-YENİ MERKEZ ÖRNEĞİ)

YÜKSEK LİSANS TEZİ
KENT PLANCI OYA AKIN



İSTANBUL-1990

İÇİNDEKİLER

ÖZET

SUMMARY

GİRİŞ

A- KENTLEŞME VE KENTSEL BÜYÜME SONUCU OLUŞAN MEKAN TALEBİ İLE ARTAN TAŞINMAZ DEĞERİ VE YERLEŞİK ALAN ÜZERİNDE Kİ ETKİLERİ

I- KENT-KENTLEŞME-KENTSEL BÜYÜME

1. Kentsel Büyüme Biçimleri
 - 1.1. Yayılarak Bir Merkez Etrafında Büyüyen Kentler
 - 1.2. Çok Merkezli ve Sıçramalı Olarak Büyüyen Kentler
 - 1.3. Düşeyde Büyüyen Kentler

II- KENTSEL BÜYÜME BASKISI İLE KENTLERDE TAŞINMAZ DEĞERİ ve ARTIŞININ ORTAYA ÇIKIŞI

1. Toprak (Yapısız Taşınmaz) Değeri ve Fizik Mekan Üzerinde ki Etkileri
 - 1.1. Toprağın Niteliksel Özelliklerinden Kaynaklanan değer
 - 1.1.1. Toprağın potansiyel özellikleri ve Arz-Talep Dengesi
 - 1.1.2. Fonksiyon Değişimi ve Farklılaşan Mekan Tercihleri
 - 1.1.2.1. Arazi Kullanım ve Merkeze Uzaklık Faktörü
 - 1.1.2.2. Fonksiyon ve Yoğunluk Faktörü
 - 1.1.2.3. Sosyal Hareketlilik ve Gelir Düzeyinde ki Değişim Faktörü
 - 1.2. Ülke Politik Sistemi ve Planlama Yaklaşımlarından Kaynaklanan Değer
 - 1.2.1. Arz - Talep Mekanizmasının İşlediği Sistemler
 - 1.2.2. Arz - Talep Mekanizmasının İşlemediği Sistemler
 - 1.2.3. Gelişmekte Olan Yada Gerikalmış Ülkeler
 - 1.3. Para Koşulları-Faiz ve Enflasyon etkilerinden Kaynaklanan Değer
 - 1.4. Plan Kararlarından Kaynaklanan Değer
 - 1.5. Yapısız Taşınmaz Değerinin Matematiksel Hesaplama Yöntemleri
 2. Yapı Değerinin Oluşumu ve Fizik Mekan Üzerinde ki Etkileri
 - 2.1. Faydalı Ömür ve Strüktürel Özelliklerin Yapı Değerine Etkisi
 - 2.1.1. Yapı Kalitesi ve Strüktürel Özellikler

- 2.1.2. Fonksiyon Değişimi
- 2.1.3. Kira Sisteminin Etkileri
- 2.1.4. Bakım-Onarım ve Arsa Potansiyel Değerlerinde ki Değişim
- 2.2. Yapının İçinde Bulunduğu Çevrede ki Nüfus ve Sosyal Yapı Değişimlerinin Yapı Değerine Etkileri
 - 2.2.1. Yapının İçinde Bulunduğu Çevrede ki Nüfus Hareketleri
 - 2.2.2. Sosyal Statü ve Talep Farklılaşması
- 2.3. Yapılı Taşınmaz (Toprak + Yapı) değerinin Matematiksel Hesaplama Yöntemleri
 - 2.3.1. Gelir Yöntemi
 - 2.3.2. Maliyet Yöntemi
- 3. Sonuç
- 4. Kaynakça

B- YENİDEN YAPILAŞMA SÜRECİNDE BİR MODEL ÖNERİSİ

- 1. Kent ve Sistem
- 2. İç ve Dış Dinamiklerin Kentsel Yerleşik Alanlar Sistemi Üzerindeki Etkileri
 - 2.1. Bir Uyarım; Arsa Potansiyel Değer Artışı ve Yapılanmış Stok Mekanlar Üzerindeki Etkileri
 - 2.1.1. Yenileme ve Yenilemenin Ölçeği
 - Bakım-Onarım ve Yoğunluk Artırımı
 - Yıkım ve Yeniden Yapılaşma
- 3. Yeniden Yapılaşma ve Yöntemleri
 - 3.1. Talep Doğrultusunda, Zamana Yayılmış ve Küçük Sermaye Birikimleri ile Gerçekleştirilen Bir Yapılaşma Yöntemi
 - 3.1.2. Yöntemin Uygulanabilirliği
 - 3.1.3. Fizik Mekan
 - 3.1.4. Rant
 - 3.2. Organize Edilmiş ve Denetlenmiş Bir Yeniden Yapılaşma Yöntemi
 - 3.2.1. Modele Duyulan İhtiyaç ve Oluşturulma Nedeni
 - 3.2.2. Modelin - Kentsel Büyümenin Mekan Talebi

- 4.1. Sistem - Parçalanmış Mülkiyet Sistemi ve Yapılanma Koşulları
- 4.1.1. - Örgütlenme ve Finansman Koşulları
- 4.1.2. - Fizik Mekanda Uyum-Estetik ve Görsel Etki
- 3.2.2. Model ve Bileşenlerin Tanımlanması
- 3.2.2.1. Sistem ve Organizasyon
- 3.2.2.2. Katılım
- 3.2.2.2.1. - Mülkiyet Biçimine Müdahale
- 3.2.2.2.2. - Finansman ve Sermaye Gruplarının Bölgeye Çekilmesi
- 3.2.2.2.3. Yöntemin Uygulanabilirliği
- 3.2.2.2.4. Fizik Mekan
- 3.2.2.2.5. Rant
- 3.3. Her İki Yöntemin Karşılaştırılması
- 4. Sonuç
- 5. Kaynakça

C- BURSA METROPOLİTEN ALANI İÇİNDE YER ALAN YENİ YERLEŞİM MERKEZİ BAZINDA YENİDEN YAPILAŞMA İÇİN BİR MODEL ÖNERİSİ

- 1. Bursa Metropoliten Alanının Ülke-Bölge ve Altbölge İçinde ki Yeri
- 2. Yeni Yerleşim Merkezi Altbölgesinin Bursa Metropoliten Alan İçindeki Yeri
- 2.1. Bölgenin Önemi ve Yüklendiği Fonksiyon
- 2.1.1. Merkeze Yakınlığı
- 2.1.2. Nazım Plan ile Getirilen Ulaşım Kararları
- 2.1.3. Bölge Çevresinde Yer Alan Uygulama İmar Planı Kararları
- 2.2. Mevcut Yapılaşma Deseninir İrdelenmesi
- 2.2.1. Yol Aksları Boyunca Oluşan Yapılaşma Deseni
- 2.2.2. İç Kesimlerde Oluşan Yapılaşma Deseni
- 2.2.3. Geçiş Bölgelerinde Oluşan Yapılaşma Deseni
- 3. Yeniden Yapılaşma Gereği ve Ortaya Çıkan Problemler
- 4. Modelin Bölgeye Uygulanması

- ŞEKİL 1 : 4.1. Sistem ve Organizasyon
- ŞEKİL 2 : 4.1.1. Mülkiyet Sistemine Müdahale
- ŞEKİL 3 : 4.1.2. Finansman ve sermaye grupları
- ŞEKİL 4 : 4.1.3. Örgütlenme ve Organizasyon
- ŞEKİL 5 : 4.2. Fizik Mekan Oluşumları ve Yapılaşma Katsayıları
- ŞEKİL 6 : 4.2.1. Bölgeleme ve Fonksiyon Yer Seçimi
- ŞEKİL 7 : 4.2.2. Ulaşım ve Hareketlilik
- ŞEKİL 8 : 4.2.3. Yapı Yoğunluk ve Katsayılarının Mekansal Dağılımı
- ŞEKİL 9 : 5. Taşınmaz Değerlendirme Yöntemlerinin Bölgeye Uygulanması
- ŞEKİL 10 : 5.1. Maliyet Yöntemi
- ŞEKİL 11 : 5.1.1. Onarım
- ŞEKİL 12 : 5.1.2. Yeniden Yapılaşma
- ŞEKİL 13 : 5.2. Gelir Yöntemi
- ŞEKİL 14 : 6. Sonuç
- ŞEKİL 15 : 7. Kaynakça
- ŞEKİL 16 : **D- SONUÇ VE DEĞERLENDİRME**
- ŞEKİL 17 : 1. Bursa İli Osmangazi Yerel Yönetimi Yeni Yerleşim Merkezi
Altbölgesi Düzenleme Çalışmaları İçin Öneriler
- ŞEKİL 18 : 1.1. Varsayımların İrdelenmesi
- ŞEKİL 19 : 1.2. Modelin İşlerliğinin İrdelenmesi ve Çalışma İlkeleri
- ŞEKİL 20 : 1.3. Planlama İlkeleri
- ŞEKİL 21 : 1.4. Bursa İli Osmangazi Yerel Yönetimi Yeni Yerleşim Merkezi
Düzenleme Çalışmaları İçin Öneriler
- ŞEKİL 22 : **E- GENEL KAYNAKÇA**
- ŞEKİL 23 : FAİZ-ALTIN VE TÜKETİCİ FIAT DEĞİŞİM ORANLARI
- ŞEKİL 24 : FAİZ-ALTIN VE TÜKETİCİ FIAT DEĞİŞİM ORANLARI GRAFİĞİ
- ŞEKİL 25 : KIRSAL TOPRAĞI PLAN ARACILIĞI İLE KENTSEL TOPRAĞA DÖNÜŞÜM
SÜRECİ
- ŞEKİL 26 : KURAMSAL OLARAK YAPININ FAYDALI ÖMRÜNÜN ZAMANA BAĞLI
OLARAK DEĞİŞİMİ

- ŞEKİL 1 : KENTSEL BÜYÜMEDE GİRDİLER VE ETKİLERİ
- ŞEKİL 2 : KENTSEL BÜYÜME VE GELİŞME MODELLERİ
- ŞEKİL 3 : KENTSEL YOĞUNLUKLAR VE MEKANDA YER ALIŞ BIÇIMLARI
- ŞEKİL 4 : ARZ-TALEP DOĞRULTUSUNDA TOPRAK FİYAT OLUŞUMU
- ŞEKİL 5 : MERKEZ BÜYÜKLÜĞÜ VE UZAKLIK FAKTÖRÜ İLE RANT İLİŞKİSİ
- ŞEKİL 6 : KENTSEL ALANDA ARSA POTANSİYEL DEĞERLERİNİ GÖSTERİR ŞEMATİK YÜZEY
- ŞEKİL 7 : KENTSEL FONKSİYONLARIN ARSA POTANSİYEL DEĞERİ VE ULAŞIM MALİYETİNE DÖNÜK OLARAK YER SEÇİMİ
- ŞEKİL 8 : UZAKLIK-YOĞUNLUK İLİŞKİSİ
- ŞEKİL 9 : YOĞUNLUK TABAN ALANI ORANI İLİŞKİSİ
- ŞEKİL 10 : GELİŞMİŞ VE AZGELİŞMİŞ ÜLKELERDE KENT BÜYÜKLÜĞÜ-YOĞUNLUK VE ZAMAN İLİŞKİSİ
- ŞEKİL 11 : KONUM VE ARSA POTANSİYEL DEĞER İLİŞKİSİ
- ŞEKİL 12 : GELİR GRUPLARININ KENT MEKANINDA DAĞILIMI
- ŞEKİL 13 : GELİR GRUPLARI MEKANSAL DAĞILIMI VE MERKEZ KADEMELENMESİ
- ŞEKİL 14 : FONKSİYON-ULAŞIM MALİYETİ VE YER SEÇİM İLİŞKİSİ
- ŞEKİL 15 : GELİR GRUPLARINDA Kİ DEĞİŞİM VE MEKAN TERCİHLERİNDE FARKLILAŞMA
- ŞEKİL 16 : GELİR GRUPLARININ YER SEÇİMİ VE MEKANSAL ETKİLERİ
- ŞEKİL 17 : FAİZ-ALTIN VE TÜKETİCİ FİYAT DEĞİŞİM ORANLARI
- ŞEKİL 18 : FAİZ-ALTIN VE TÜKETİCİ FİYAT DEĞİŞİM ORANLARI GRAFİĞİ
- ŞEKİL 19 : KIRSAL TOPRAĞI PLAN ARACILIĞI İLE KENTSEL TOPRAĞA DÖNÜŞÜM SÜRECİ
- ŞEKİL 20 : KURAMSAL OLARAK YAPININ FAYDALI ÖMRÜNÜN ZAMANA BAĞLI OLARAK DEĞİŞİMİ

- ŞEKİL 21 : AŞINMA PAYLARINA İLİŞKİN ORANLARI GÖSTERİR CETVEL HALİNE
GELEN YENİ MERKEZ
- ŞEKİL 22 : YAPI DEĞER KAYBI VE ARSA POTANSİYEL DEĞER İLİŞKİSİ
- ŞEKİL 23 : BİNA İNŞAAT SINIFLARININ TESBİT CETVELİ
- ŞEKİL 24 : BAKIM-ONARIM İLE ELDE EDİLECEK DEĞER ARTIŞI
ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ
- ŞEKİL 25 : YENİLEME DE ZAMANLAMA VE MALİYET İLİŞKİSİ
- ŞEKİL 26 : ARSA POTANSİYEL DEĞER ARTIŞLARININ YAPI FAYDALI
ÖMRÜ ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ
- ŞEKİL 27 : YENİLEMEDE TEKRAR VE OPTİMAL NOKTA
- ŞEKİL 28 : GELİR YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZ DEĞER TESBİTİ
- ŞEKİL 29 : MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZ DEĞER TESBİTİ
AL DAĞILIMLARI
- ŞEKİL 30 : KENT SİSTEMİ VE UYARIMLARIN SİTEM ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ
- ŞEKİL 31 : MÜLKİYET SİSTEMİNE MÜDAHALE
- ŞEKİL 32 : ÖRGÜTLENMEDE YEREL YÖNETİM KATILIM PAYI
- ŞEKİL 33 : MODEL İŞLEYİŞİNİ GÖSTERİR AKIŞ ŞEMASI
- ŞEKİL 34 : TALEP DOĞRULTUSUNDA VE ZAMANA YAYILMIŞ YAPILAŞMA
SÜRECİNİN FİZİK MEKANDA TEST EDİLMESİ
- ŞEKİL 35 : ORGANİZE VE DENETLENMİŞ YAPILAŞMA SÜRECİNİN FİZİK
MEKANDA TEST EDİLMESİ
- ŞEKİL 36 : BURSA METROPOLİTEN ALANI ARAZİ KULLANIŞI VE KENTSEL
GELİŞME YÖNLERİ
- ŞEKİL 37 : BURSA METROPOLİTEN ALAN SANAYİ YER SEÇİM TERCİHLERİ VE
KENT KLİMASI ETKİLEŞİMLERİ
- ŞEKİL 38 : BURSA METROPOLİTEN ALAN NAZİM PLAN KARARLARI
- ŞEKİL 39 : BURSA METROPOLİTEN ALAN MEVCUT GELİŞME EĞİLİMLERİ VE
YASAL STATÜLERİ

III.

ŞEKİL 40 : KENTSEL BÜYÜME VE PLAN KARARLARI İLE ODAK NOKTASI HALİNE GELEN YENİ MERKEZ

ŞEKİL 41 : NAZIM PLAN ULAŞIM KARARLARININ YENİ MERKEZ ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ

ŞEKİL 42 : ÇEVRE UYGULAMA İMAR PLANLARININ YENİ MERKEZ ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ

ŞEKİL 43 : SOSYO-EKONOMİK YAPI DEĞİŞİMİ İLE FARKLILAŞAN İÇ KESİMLER

ŞEKİL 44 : MÜLKİYET DESENİNE MÜDAHALE

ŞEKİL 45 : ULAŞIM KADEMELENMESİ

ŞEKİL 46 : ANA YAYA ARTERİ VE FONKSİYON İLİŞKİSİ

ŞEKİL 47 : YOĞUNLUK VE YAPILAŞMA KATSAYILARI MEKANSAL DAĞILIMLARI

ÖZET

SUMMARY

Çalışma ; Kentsel yerleşik alanlar bütünü içinde, taşınmaz değerini tanımlayan arsa potansiyel değeri + yapı değer dengelerinin, arsa lehine bozulması sonucu, meydana gelen sosyo-ekonomik ve fizik mekan çatışmalarını, önlemek amacı ile bir planlama modelinin oluşturulması, kuramsal ve uygulamalı olarak gerçekleştirilmesini içermektedir.

Sanayi devriminin yansımaları ile, 1950'li yıllar sonrasında, ülkemizde de yaşanan kentleşme hareketleri (Yoğun teknoloji kullanımı ve kentsel kırsal nüfus oransal dengelerinde ki değişimler) sonucu, toplumsal-ekonomik yapı değişimlerinin hız kazanması, özellikle eski kent mekanları (yapılaşmış stok mekanlar) üzerinde yapılaşma baskısı oluşturarak, fizik mekanda köklü değişimlere neden olmuştur. Ancak bu değişimlerin ölçeği, doku özellikleri ve arsa potansiyel değer artış oranları miktarına bağlı olarak, farklılaşmaktadır. Bu durumda fizik mekanda uyum (Bakımonarım yolu ile) yada çatışma (yeniden yapılaşma) tercihleri de belirlenmektedir. Şöyle ki; Çatışma ve potansiyel değer artış oranı az ise, bakım-onarım-kat arttırımı yolu ile artı değerler elde edilirken, aksi halde; yeniden yapılaşma yolu ile artı değer elde edilmektedir. Diğer bir değişle yenilemenin ölçeği, elde edilmesi beklenen değer artışı ile doğru orantılı olmaktadır.

Çalışma bütününde, yeniden yapılaşmanın kaçınılmaz olduğu (fiziksel fonksiyonel eskime ve çatışma nedeni ile) durumlarda, kamu-girişimci ve mülk sahibi ilişkiler sisteminin kurularak, ortak beklentilere ve kentsel büyümenin mekan talebine yanıt verebilecek, denetimli bir planlama yaklaşımı oluşturulmaya çalışılmıştır.

Dört bölümden oluşan çalışmanın, Birinci bölümünde; Taşınmaz değerini oluşturan bileşenlerin tanım ve özellikleri, fizik mekan üzerinde ki etkileri, incelenerek, taşınmaz değer piyasası içinde çeşitli ölçme teknikleri ile bu değerın saptanması üzerinde durulmuştur.

İkinci Bölümde; Arsa potansiyel değeri ve yapı değeri dengelerindeki değişim nedeni ile zorunluluk halini alan yeniden yapılaşma olayı için, bir model geliştirilmiştir.

Üçüncü Bölümde; Kuramsal düzeyde ele alınan model ve planlama yaklaşımı, uygulama boyutu ile test edilmiştir.

Dördüncü Bölümde; Sonuçlar tartışılarak, giriş bölümünde saptanan varsayımlar irdelenmiştir.

tested at the implementation level.

In the following study, the results are discussed and the assumptions made in the first part are evaluated.

SUMMARY

This thesis aims to develop a planning model, with both theoretical and practical implications, in order to overcome the socio-economic conflicts and conflicts regarding the physical space that arise from the disturbance of the balance between the potential land and building values (together they define the value of the real-estate property), to the advantage of the land.

When the effects of the industrial revolution began to be felt in Turkey, urbanization took its toll especially after 1950's, with the use of intensive technology and massive rural-urban migrations. With urbanization, the processes of social and economic change were also accelerated which, in turn, caused significant changes in the physical environment by exerting pressures for the redevelopment of the existing building stock. However, the scale of these changes varies depending upon the specific characteristics of the physical environments as well as the increase in their potential land values. Hence, different preferences arise in terms of the attitudes taken towards the physical environment. These preferences can be considered as: being in harmony with the physical environment (by rehabilitation and maintenance work on the existing building stock) versus being in conflict with the physical environment (by demolishing the existing and reconstruction). If the potentials for increased land values are not high enough, then making the properties more profitable will be done through rehabilitation, maintenance and building additional storeys. If the opposite holds true, then redevelopment will be preferred in order to increase profits.

The thesis suggests a new planning model for such cases, where redevelopment is unavoidable due to physical and functional deterioration and conflict between the previous uses and the existing conditions. This model attempts to draw a framework to provide a basis for an efficient cooperation between the public sector, the developers and the property owners in such a way to meet the interest of all parties involved as much as possible, and to meet the demands for urban redevelopment.

In the first part of this study, the definitions of the elements which comprise the value of a real estate property are given, and their effects on the physical environment is examined. Various measurement techniques used in determining property values are also investigated.

In the second part, a planning model is suggested for urban redevelopment made inevitable due to the changed balance between the potential value of the land and the value of the building on it.

In the third part, the planning model developed at the theoretical level so far, is

tested at the implementation level.

In the fourth part of the study, the results are discussed and the assumptions made in the first part are evaluated.

Kentsel büyüme olgusu, genel anlamda artan kentsel nüfusun mekan talebi olarak tanımlanabilmektedir. Büyüme olgusu, kendi kendini iç dinamikleri ya da dışarıdan gelen bir takım uyarılar ile (makro ölçekte alınan yatırım kararları ya da politikalar, nüfus hareketleri vb.) olmaktadır. Kentsel büyüme olgusu, üç temel değişkene bağlı olarak gerçekleşmektedir. Bunlar:

- 1- Ülke düzeyinde alınan sosyal ve ekonomik politikalar,
- 2- Sosyal yapı özellikleri ve değişimleri,
- 3- Ekonomik yapı özellikleri ve değişimleridir.

Ülke düzeyinde alınan ekonomik politikalar, kentleşme ve kentsel büyüme sürecinin temel belirleyicilerinden biridir. Ülke üstünde alınan yatırım kararları, teşvikler, ekonomik refah düzeyi, enflasyon-banka faizi oranları, devletin izlediği toprak politikası ve özel mülkiyete müdahale biçimi, kentsel büyümenin biçimini ve boyutunu belirlemektedir.

Ekonomik ve politik yapı gereği alınan kararlar sosyal yapıda çok hızlı değişimler meydana getirmektedir. Ekonomik ve politik eylemlerdeki çabıların, gelir gruplarında da çeşitlenmeyi getirecek sonuçta sosyal refah düzeyi, eğitim düzeyi (statüsü) farklı grupların mekansal tercihi de bu özelliklerinden dolayı farklılaşacaktır. Sonuçta çoğu kez birbirlerinden uzakta ya da aralık olarak yer seçen bu gruplar, kentin büyüme biçimini ve taşınmaz değerlerini de, büyük ölçüde koşullandıracaktır.

Sosyo-Ekonomik ve politik yapıdaki değişimlere bağlı olarak artan nüfusun, ke kaynak olan kentsel toprak üzerindeki mekan talebi (yapılaşma baskısı) ile oluşan kentsel taşınmaz piyasası, kentsel büyümenin ekonomik yönünü yansıtmaktadır. Bu piyasada kâr amacı ile alınıp satılan kentsel toprağın değeri, kullanıcıların gelir düzeyi, elde etmeyi umdukları kâr ve kullanım yoğunluğuna bağlı olarak gelişen talep baskısı ile yükselir. Kentsel toprak değerindeki artışlar, yeniden fonksiyon ve kullanım yoğunluğu farklılaşmasını gerektireceği için, olay bir kısır döngü halini alacaktır.

Sonuçta bu üç değişimin (sosyal-ekonomik ve politik yapı) birlikte çalışması fizik mekanı şekillendirirken,

- 1-Gelişme alanında; Tarımsal kullanışa kı toprakların fazla ve çoğu kez plansız olarak kentsel kullanışa dönüştürülmesi söz konusu olmaktadır. Bu durumda, çok yüksek oranda spekülasyon ve sağlıksız kentsel dokular oluşmaktadır. (Hisseli doku ve Gecekondu olgusu)
- 2-Yapılaşma alanında ise; Yoğunluk arıtımı ve yeniden yapılanma sonucu, geleneksel doku binaları ve bu yoğunluğa yeterli olmayan kentsel dokular üzerinde, sosyal ve teknik altyapılarda bakanlıklar meydana gelmektedir.

GİRİŞ

Kentleşme ve kentsel büyüme olgusu, genel anlamda artan kentsel nüfusun mekan talebi, olarak tanımlanabilmektedir. Büyüme olgusu, kentin kendi iç dinamikleri yada dışarıdan gelen bir takım uyarımlar ile (makro ölçekte alınan yatırım kararları yada politikalar, nüfus hareketleri vb.) olmaktadır. Kentsel büyüme olgusu, üç temel değişkene bağlı olarak gerçekleşmektedir. Bunlar:

- 1- Ülke düzeyinde izlenen siyasi ve ekonomik politikalar,
- 2- Sosyal yapı özellikleri ve değişimleri,
- 3- Ekonomik yapı özellikleri ve değişimleridir.

Ülke düzeyinde izlenen ekonomik politikalar, kentleşme ve kentsel büyüme sürecinin temel belirleyicilerinden biridir. Ülke bütününde alınan yatırım kararları, teşvikler, ekonomik refah düzeyi, enflasyon-banka faizleri oranları, devletin izlediği toprak politikası ve özel mülkiyete müdahale biçimi, kentsel büyümenin biçimini ve boyutunu belirlemektedir.

Ekonomik ve politik yapı gereği alınan kararlar sosyal yapıda çok hızlı değişimler meydana getirmektedir. Ekonomik ve politik eylemlerdeki çeşitlenme, gelir gruplarında da çeşitlenmeyi getirecek, sonuçta sosyal refah düzeyi, eğitim düzeyi (statüsü) farklı grupların mekansal tercihleri de bu özelliklerinden dolayı farklılaşacaktır. Sonuçta çoğu kez birbirinden uzakta yada ardışık olarak yer seçen bu gruplar, kentin büyüme biçimini ve taşınmaz değerlerini de, büyük ölçüde koşullandıracaktır.

Sosyo-Ekonomik ve politik yapıdaki değişimlere bağlı olarak artan nüfusun, kıt kaynak olan kentsel toprak üzerindeki mekan talebi (yapılaşma baskısı) ile oluşan kentsel taşınmaz piyasası, kentsel büyümenin ekonomik yönünü yansıtmaktadır. Bu piyasada kâr amacı ile alınıp satılan kentsel toprağın değeri, kullanıcıların gelir düzeyi, elde etmeyi umdukları kâr ve kullanım yoğunluğuna bağlı olarak şekillenen talep baskısı ile yükselecektir. Kentsel toprak değerindeki artışlar, yeniden fonksiyon ve kullanım yoğunluğu farklılaşmasını gerektireceği için, olay bir kısır döngü halini alacaktır.

Sonuçta bu üç olgunun (sosyal-ekonomik ve politik yapı) birlikte çalışması fizik mekanı şekillendirirken,

1-Gelişme alanında; Tarımsal kullanışta ki toprakların hızla ve çoğu kez plansız olarak, kentsel kullanışa dönüşmesi söz konusu olmaktadır. Bu durumda, çok yüksek oranda spekülasyon ve sağlıksız kentsel dokular, oluşmaktadır. (Hisseli doku ve Gecekondu olgusu.)

2-Yapılaşmış alanda ise; Yoğunluk arttırımı ve yeniden yapılanma sonucu, geleneksel doku tahripleri ve bu yoğunluğa yeterli olmayan kentsel dokular üzerinde, sosyal ve teknik altyapılarda tikanıklıklar meydana gelmektedir.

VII.111.

Yenileme ve yeniden yapılaşma baskısının, süreç içinde hız kazanıp parsel dışılarından, bölge dışına yayılması ile 'köhneme' koşulları için uygun kentsel malikanelere rastlamak mümkün olmaktadır. Öncelikle hızla yükselen taşınmaz değerlerinin giderek çevre koşullarının bozulması karşısında, bir azalan bir artış ve devamında düşük göstermesi mümkün olmaktadır.

Çalışma kapsamındaki fizik mekânlar taşınmaz değerinin oluşumu ve yerleşik alan üzerindeki etkileri, yapılaşma biçimi, kamu mülk sahibi ve şahsi yüklenicilerle ilgili organizasyon konusunda, bir yönlemlerdir.

YENİLEME VE YENİDEN YAPILANMA SÜRECİNİN AMACI VE VARSAYIMLARI

1- Kentsel büyüme olgusu ve bu süreçte toplumsal-ekonomik yapı değişimleri ve mekân kullanımındaki farklılaşmaların

2- Mekân kullanımının, talep doğrultusunda taşınmaz değer oluşumlarının

3- Fizik mekânın, talep doğrultusunda taşınmaz değer oluşumlarının

4- Fizik mekânın, talep doğrultusunda taşınmaz değer oluşumlarının

5- Fizik mekânın, talep doğrultusunda taşınmaz değer oluşumlarının

6- Fizik mekânın, talep doğrultusunda taşınmaz değer oluşumlarının

7- Fizik mekânın, talep doğrultusunda taşınmaz değer oluşumlarının

8- Fizik mekânın, talep doğrultusunda taşınmaz değer oluşumlarının

9- Fizik mekânın, talep doğrultusunda taşınmaz değer oluşumlarının

10- Fizik mekânın, talep doğrultusunda taşınmaz değer oluşumlarının

11- Fizik mekânın, talep doğrultusunda taşınmaz değer oluşumlarının

12- Fizik mekânın, talep doğrultusunda taşınmaz değer oluşumlarının

13- Fizik mekânın, talep doğrultusunda taşınmaz değer oluşumlarının

14- Fizik mekânın, talep doğrultusunda taşınmaz değer oluşumlarının

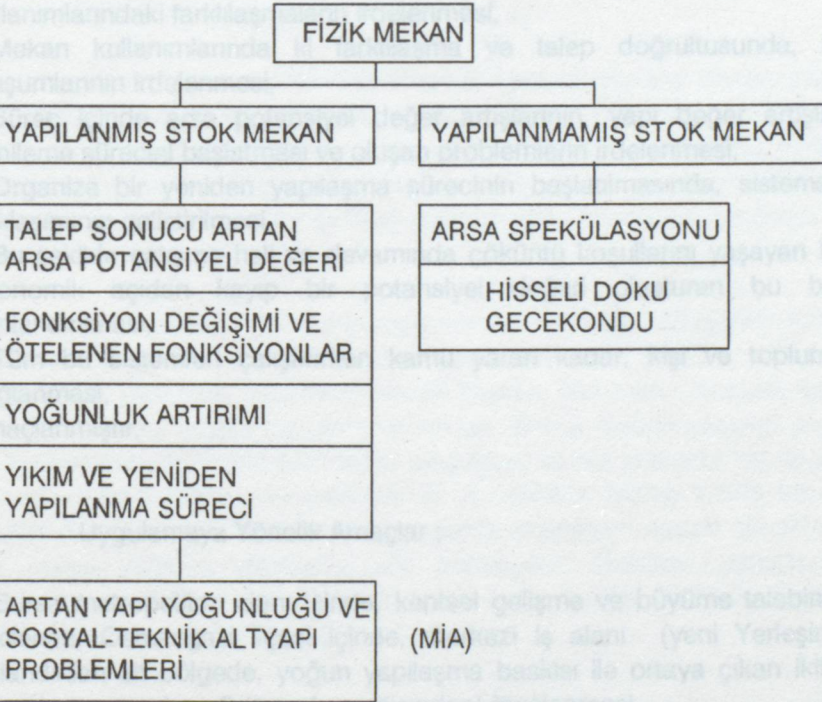
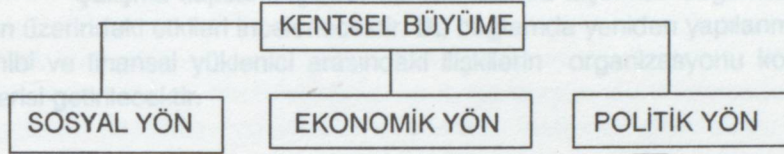
15- Fizik mekânın, talep doğrultusunda taşınmaz değer oluşumlarının

16- Fizik mekânın, talep doğrultusunda taşınmaz değer oluşumlarının

17- Fizik mekânın, talep doğrultusunda taşınmaz değer oluşumlarının

18- Fizik mekânın, talep doğrultusunda taşınmaz değer oluşumlarının

19- Fizik mekânın, talep doğrultusunda taşınmaz değer oluşumlarının



VIII.

Yenileme ve yeniden yapılaşma baskısının, süreç içinde hız kazanıp parsel ölçeğinden, bölge ölçeğine yayılması ile 'köhneme' koşulları için uygun kentsel mekanlara raslamak, mümkün olmaktadır. Öncelikle hızla yükselen taşınmaz değerlerinin giderek çevre koşullarının bozulması karşısında, ile azalan bir artış ve devamında düşüş göstermesi, mümkün olmaktadır.

Çalışma kapsamı içinde, kentsel alanda taşınmaz değerinin oluşumu ve yerleşik alan üzerindeki etkileri incelenecektir. Bu bağlamda yeniden yapılanma biçimi, kamu-mülk sahibi ve finansal yüklenici arasındaki ilişkilerin organizasyonu konusunda, bir yöntem önerisi getirilecektir.

ÇALIŞMANIN AMACI VE VARSAYIMLAR

Kuramsal Amaçlar ;

- 1-Kentsel büyüme olgusu ve beraberinde toplumsal-ekonomik yapı değişimleri ve mekan kullanımlarındaki farklılaşmaların irdelenmesi,
- 2-Mekan kullanımlarında ki farklılaşma ve talep doğrultusunda, taşınmaz değer oluşumlarının irdelenmesi,
- 3-Süreç içinde arsa potansiyel değer artışlarının, yapı değer artışları ile çatışarak, yenileme sürecini başlatması ve oluşan problemlerin irdelenmesi,
- 4-Organize bir yeniden yapılaşma sürecinin başlatılmasında, sistematik bir planlama yaklaşımının geliştirilmesi,
- 5-Bu şekilde çatışma hali ve devamında çöküntü koşullarını yaşayan kentsel mekanda, ekonomik açıdan kayıp bir potansiyel değeri oluşturan bu bölgelerin yeniden canlandırılması,
- 6-Tüm bu sistemleri çalıştırırken kamu yararı kadar, kişi ve toplum yararlarının da sağlanması, amaçlanmıştır.

Uygulamaya Yönelik Amaçlar ;

- 1-Bursa metropoliten alanı içinde, kentsel gelişme ve büyüme talebinden büyük ölçüde etkilenen, Osmangazi ilçesi içinde, merkezi iş alanı (yeni Yerleşim Merkezi) olarak adlandırılan alt bölgede, yoğun yapılaşma baskısı ile ortaya çıkan ikili yapıların (gerek sosyal yapı gerekse, fizik mekan açısından) incelenmesi,
- 2-Alt bölgenin metropoliten merkez fonksiyonlarını yüklenebilmesi ve sağlıklı bir kentsel çevre elde edilebilmesi amacı ile önerilen planlama yaklaşımının uygulanabilirliğinin test edilmesi.

ÇALIŞMANIN YÖNTEMİ

Çalışmada ele alınan konunun, toplumsal-ekonomik-kültürel-politik ve fiziksel boyutları içermesi, çoğu kez matematiksel ölçme tekniklerinin kullanılmasını sınırlamaktadır. Bu nedenle yukarıda adı geçen boyutların, birbirileri ve fizik mekan ile ilişkileri, kuramsal şemalar ve grafik yöntemler ile açıklanmaya çalışılmıştır. Ancak ülkeden bölgeye, bölgeden bölgeye değişen yada ülkelerin izlediği sosyal-ekonomik politikalar gereği, dinamiklik ve organiklik gösteren yapıların, ölçülebilmesi, standart yada kuramsal bir takım kurallara oturtulabilmesi, bir hayli güçtür. Bu düşünceden hareketle, yeniden yapılaşma biçiminin önerilmesinde, yalnızca maliyetler paralelinde karar verilmesi için, matematiksel değerlendirme yöntemleri kullanılmıştır. Yararlar ise, konu insan davranışları olması nedeniyle de son derece görel bir kavram olmaktadır. Hedef, kamu-toplum ve kişi yararlarının sağlandığı, sağlıklı bir kentsel gelişme modeli yaratmak olduğu için değerlendirmeler, optimum bir noktada (uç noktalar gözardı edilerek) ve serbest piyasa ekonomisi koşullarının geçerli olduğu sistemler bütünü içinde, düşünülerek yapılmıştır.

Çalışma üç bölümde ele alınmıştır.

Birinci bölümde; Kent, kentleşme, kentsel büyüme olgusu paralelinde, taşınmaz değerlerinin oluşumunda girdi teşkil eden, toprak potansiyel değeri ve yapı değerinin süreç içinde nasıl oluştuğu incelenerek, özellikle yerleşik alanda neden oldukları etkiler araştırılmıştır. Ayrıca, Taşınmaz değerinin oluşumunda ki bileşenlerin, (Toprak potansiyel değeri ve yapı) farklı ivmeler ile artış göstermeleri sonucu, ortaya çıkan yeniden yapılaşma gereği üzerinde durulmuştur.

İkinci bölümde; Bu durumda sorunun temelini, bileşenler arasındaki dengelerin bozulması oluşturmaktadır. Genellikle, arsa potansiyel artışları lehine bozulan dengeler sonucunda yapılarda, kuramsal olarak faydalı ömrünün sonuna gelmektedirler. Arsa potansiyel değer artışlarının oranı ve miktarı büyük ölçüde yeniden yapılaşmanın ölçeğini de belirlemektedir. Potansiyel değer artış oranı az ise; Genelde kat ve yoğunluk artışı yolu ile, artı değere sahip olunmaktadır ki; Bu şekilde (süreç içinde tek tek yapılanma ile) şantiye kent modeli ve mevcut altyapılarda tıkanıklara neden olmaktadır. Eğer artış çok ise; yıkılıp yeniden yapılaşma söz konusudur. Özellikle yerleşik alanda, yeniden yapılaşmayı belirleyen ve yönlendiren bir takım kısıtlar vardır ki; Bunların birbirileri ile ilişkileri taşınmaz değer artış oranlarını belirler.

1-Mülkiyet deseninin yeniden yapılaşmaya uygunluğu.

2-Finansman.

3-Beklenti ve katılım.

Bu üç bileşenin birlikte çalışmadığı durumlarda, bölgenin yeniden yapılaşması pek fazla mümkün olmamaktadır. Sonuçta, fiziksel ve fonksiyonel eskime ile karşı karşıya olan bölgede, taşınmaz değer kayıpları meydana gelmekte 'köhneme' için gerekli koşullar

hazır hale gelmektedir. Çalışmanın ikinci bölümünde, bu koşullara sahip bir bölgenin yeniden canlandırılması için bir yöntem önerisi getirilmektedir. Yöntemin temelinde, mülkiyet yapısından kaynaklanan problemleri çözmek amacı ile kamu tarafından yönlendirilen, bir arsa politikası yatmaktadır. Bu düşünceden hareket ile, düzenlemenin gerçekleştirilebilmesi için kişi-toplum ve kamu yararı bileşenlerinde optimum bir nokta elde edilmesi amaçlanmıştır.

Üçüncü bölümde; Ülkemizdeki sanayileşme-Kentleşme paralelinde meydana gelen problemlerden hareket ile, Bursa ili, Osungazi Belediye sınırları içinde kalan ve Yeni merkezi olarak adlandırılan altbölge bazında, ikinci bölümde verilmeye çalışılan yöntemi çalıştırmak, amaçlanmıştır. Varılması gerek sonuç, yapıların bakım-onarım yolu ile ayakta tutulması yada, yıkılıp yeniden yapılmasıyla elde edilecek değer artışları oranlarının, karşılaştırılması ve gerekli tercihlere varmaktır. Daha önce de belirtildiği gibi, olayın insan davranışları ile direkt ilişki halinde olması, çok kesin çizgilere ve matematiksel baza oturtulması mümkün olmamaktadır. O halde bu yöntem ancak bir ipucu olabilmekte ve kişiye-zamana yada ülkelere göre değişkenlik gösterebilmektedir.

ÇALIŞMA ALANININ SEÇİMİ

Artan arsa potansiyel değerlerinin, yerleşik alan üzerindeki etkilerini incelemek amacı ile yukarıda belirtilen tüm süreçleri yaşamış olan, Bursa Metropolitlen alanı içinde, bir alt bölge seçilmiştir.

Yeni merkez olarak adlandırılan bu bölge, Bursa Metropolitlen alan merkez fonksiyonlarının büyüme ve sıçrama taleplerinin, tehditi altında bulunmaktadır. Bu bölgenin merkeze çok yakın yer alması, ulaşılabilirlik oranının çok yüksek olması (Nazım plandan gelen, ana ulaşım arterleri ile çevrelenmiş olması) ve yakın çevresinde uygulama imar planı kararları ile gerçekleşen hızlı bir fonksiyon değişimi ve yoğunluk artışı, odak noktası haline gelmesinde bir hayli etkili olmuştur. Tüm bu nedenlere paralel olarak, arsa potansiyel değerlerindeki artışlar, sosyo-ekonomik ve fizik mekan değişimini meydana getirerek, çeşitli doku farklılaşmalarını oluşturmuştur. Ancak kentsel büyümenin gerektirdiği fonksiyon ve yapılaşma biçimini gerçekleştirmesinde bir takım problemler bulunmaktadır. Yapı strüktüründeki fiziksel ve fonksiyonel eskime oranının çok yüksek oluşu, parçalanmış mülkiyet ve ekonomik açıdan finanse edemeyecek mülk sahibi gibi, problemler birleşince merkeze teğet olarak konumlanan bölgenin, yeniden yapılaşması mümkün olamamaktadır.

Sonuçta, bölgenin bir 'çöküntü bölgesi' halini alması kaçınılmaz gibi görülmektedir. Dolayısı ile, birinci ve ikinci bölümde vurgulanan kuramsal yaklaşımların mekansal baza oturtulmasında, Bursa örneği bir araç haline gelmiştir.

-Tunus'un tümü,

-Çekoslovakya'da konutların %15'inden fazlası üç yada daha fazla olan içme suyu ve kanalizasyon şebekesi olan ilçe, yirmiyetkili bir otel çevre yerleşmelerde yaşayan nüfusa iş imkanı sunabilen bir ticaret hareketliliği olan, tarımsal işgücünün toplam işgücünün %10'undan az olduğu, terminali bulunan nüfusu 500'den fazla olan ve yoğunluğu en az 100 ki/ha olan yerleşmelerdir.
(Dinger,1995)

A- KENTLEŞME VE KENTSEL BÜYÜME SONUCU OLUŞAN MEKAN TALEBİ İLE ARTAN DEĞERİ VE YERLEŞİK ALAN ÜZERİNDEKİ ETKİSİ

I. KENT-KENTLEŞME VE KENTSEL BÜYÜME

Eski çağlardan bu yana, insan toplulukları toplumsal-ekonomik ve kültürel yapı özelliklerine bağlı olarak, farklı yerleşme tiplerini oluşturmuşlardır. Bir başka deyişle toplumların örgütlenme düzeyi, üretim-tüketim ilişkileri ve kültürel yapı özellikleri, mekansal tercihlerde de farklılaşmaları gerektirmektedir. (Güvenç,1987)

KENT; İnsan topluluklarının yerleşik düzene geçmeleri ve birarada yaşamın gerektirdiği örgütlenmenin bir sonucu olarak, kentler oluşmuştur. Çeşitli meslek gruplarının farklılaşan kriterlerine göre pek çok kent tanımı yapmak mümkündür.

Bir ekonomiste göre kent "mal ve hizmetlerin, üretim- dağıtım ve tüketimi sürecinde toplumun sürekli olarak değişen gereksinmelerini karşılamak için, ortaya çıkan bir ekonomik mekanizmadır." (Ratcliff,1949) Bu genel tanım dışında bir yerleşime kent tanımının verilebilmesi, büyük ölçüde sektörel dağılım ile ilişkilidir. Çalışan nüfusun hangi sektörlerce istihdam edildiği, bir kent tanım kriteri olarak belirlenmektedir. Buna göre yerleşmeler tarımdışı ve tarımda çalışan nüfus oranlarına göre, kent yada kır adını almaktadırlar.

Toplumbilimciler ve sosyologlara göre kent ise, "Biribirinden çok farklı toplumsal katmanları bünyesinde barındıran, nüfus yoğunluğu yüksek ve mekanda süreklilik niteliği olan yerleşmeledir". (Keleş,1984.s-43) Toplumbilimcilerce yapılan kent tanımlarının ortak özellikleri belli bir nüfus büyüklüğü, yoğunluk, işbölümü, uzmanlaşma ve türdeş olmama gibi özellikleridir (Yavuz-Geray-Keleş,1978.s-23). Ülkelerin sosyo-ekonomik düzeylerine göre, nüfus-yoğunluk yada donatı oranlarını baz alarak oluşturulan kent kriterleri de vardır.

- Kanada'da nüfusu 1000'in üzerinde olan yerleşmeler,
- Senegal'de nüfusu 10.000'in üzerinde olan yerleşmeler,
- Danimarka'da nüfusu 200'ün üzerinde olan yerleşmeler,

-Tunus'un tümü,
 -Çekoslovakya'da konutların %15'inden fazlası üç yada daha fazla olan, içme suyu ve kanalizasyon şebekesi olan lise, yirmi yataklı bir otel, çevre yerleşmelerde yaşayan nüfusa iş imkanı sunabilen bir ticaret hareketliliği olan, tarımsal işgücünün, toplam işgücünün %10'undan az olduğu, terminali bulunan, nüfusu 500'den fazla olan ve yoğunluğu en az 100 ki/ha olan yerleşmelerdir.
 (Dinçer.1989)

Tüm bu tanımları bir bütün olarak değerlendirecek olursak kent; "Tarımdışı ve tarımsal tüm üretimin denetlendiği, dağıtımının koordine edildiği, ekonomisinin bunu destekleyecek şekilde tarımdışı üretime dayalı olduğu, geniş fonksiyonlarının gerektirdiği nüfus yoğunluğu, yüksek uzmanlaşma ve işbölümüne sahip yerleşmelerdir"(Kıray).

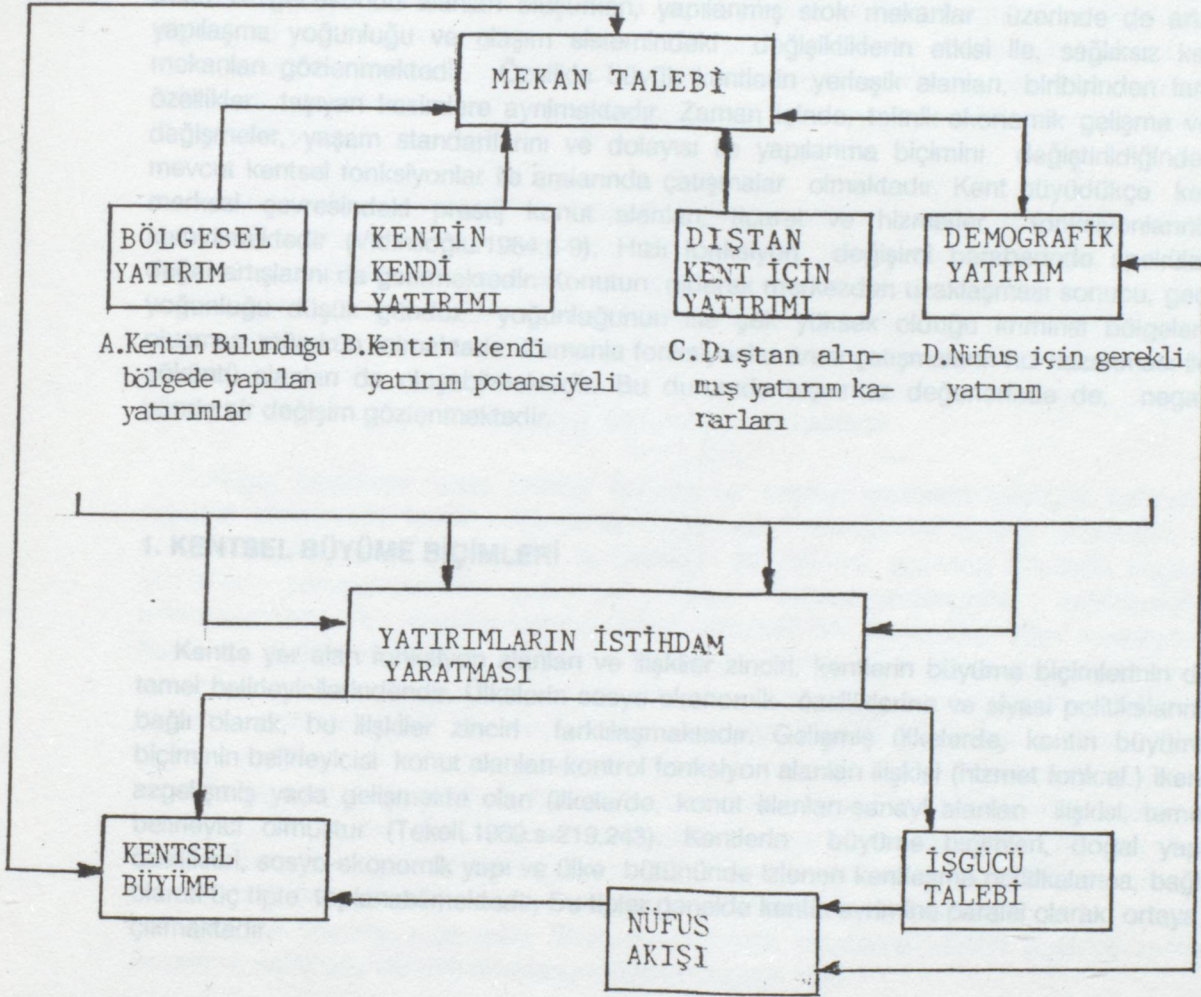
KENTLEŞME; Dar anlamda, kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfusun artmasını anlatmaktadır. Nüfus artışı, doğal nüfus artışı yada göç yolu ile olmaktadır. Bu anlamı ile kentleşme, çok dar kapsamlı ve yalnızca demografik nitelik taşımaktadır. Oysa kentleşme, bir toplumun ekonomik ve toplumsal yapısındaki değişimlerden doğan, mekansal boyutu olan bir süreçtir. O halde kentleşme "Sanayileşme ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve bugünkü kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplumsal yapısında artan oranda örgütlenme, işbölümü ve uzmanlaşma yaratan, insan davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan, bir nüfus birikim sürecidir" (Keleş.1984.s-43).

Kentlerde üretimin oluşmasında, emek-doğa ilişkisinin ikinci planda kaldığı, emek-kapital ilişkisinin ön plana çıktığı görülmektedir. Bu ilişki kentlerde sanayi, ticaret, ulaşım ve hizmet faaliyetlerini doğurmaktadır (Arslan.1984). Ekonomik öge yani üretim biçiminin değişmesi, kentleşme tanımında özel bir ağırlığa sahiptir. Bu nedenden dolayı kentleşme tanımında, tarımsal üretim biçiminden daha ileri bir üretim düzeyine geçiş ve bu üretimi denetleme mekanizmasının işlerliği, ön plana çıkmaktadır. Sonuçta artı ürünün dağıtımının ve koordinasyonunun sağlandığı kentler, nüfus ve yoğunluğa sahip olarak büyümekte, buna bağlı olarakda homojen olmama ve bütünleşmeme dereceleri artmaktadır.

KENTSEL BÜYÜME; Sözlük anlamı ile "Değişme; Birbaşka biçim yada duruma girmek" olarak tanımlanmaktadır.

"Gelişme ise; Büyüme, açılıp ilerleme anlamında basitten karmaşığa, alt olandan üst olana bir ilerleme" olarak tanımlanmaktadır (Birsal.1977.s-54). Kentsel gelişme yada büyüme ise, kentin kendi iç dinamikleri yada dıştan gelen uyarımlar ile gerçekleşmektedir (Şekil 1). Bu uyarımların yarattığı, yeni istihdam olanakları, kent içi ve dışında nüfus hareketlerine neden olmaktadır. Sonuçta nüfusun konut ve işyeri tercihleri, mekan talebi yaratacaktır. Bu durumda kentin büyüme süreci içine girmesi kaçınılmaz olacaktır. Kentsel büyüme sonucu oluşan mekan talebi (Barınma-Çalışma-Dinlenme vb.), temelde iki alanda

ŞEKİL 1 : KENTSEL BÜYÜMEDE GİRDİLER VE ETKİLERİ



ŞEKİL 1.

Kaynak: Arslan, R. ; " Şehir Ekonomisi " Ders Notları.

arzedilmektedir.

- 1- Meskûn alan yada yapılanmış stok mekan.
- 2- Gelişme alanı yada yapılanmamış ham stok mekan.(1)

Büyüme koşutunda artan talep ile yapılanmamış stok mekanlarda büyük ölçüde, hisseli doku ve gecekondu alanları oluşurken, yapılanmış stok mekanlar üzerinde de artan yapılaşma yoğunluğu ve ulaşım sistemindeki değişikliklerin etkisi ile, sağlıksız kent mekanları gözlenmektedir. Özellikle büyük kentlerin yerleşik alanları, birbirinden farklı özellikler taşıyan kesimlere ayrılmaktadır. Zaman içinde, teknik-ekonomik gelişme ve değişmeler, yaşam standartlarını ve dolayısı ile yapılanma biçimini değiştirildiğinden, mevcut kentsel fonksiyonlar ile aralarında çatışmalar olmaktadır. Kent büyüdükçe kent merkezi çevresindeki prestij konut alanları, ticaret ve hizmetler fonksiyonlarınca kemirilmektedir (Vidinlioğlu.1984.s-9). Hızlı fonksiyon değişimi beraberinde spekülasyon değer artışlarını da getirmektedir. Konutun giderek merkezden uzaklaşması sonucu, gece yoğunluğu düşük gündüz yoğunluğunun ise çok yüksek olduğu kriminal bölgelerin oluşması mümkün olmaktadır. Zamanla fonksiyonlar arası çatışmaların hız kazanması ile çöküntü alanları da oluşabilmektedir. Bu durumda taşınmaz değerlerinde de, negatif yönde bir değişim gözlenmektedir.

1. KENTSEL BÜYÜME BİÇİMLERİ

Kentte yer alan fonksiyon alanları ve ilişkiler zinciri, kentlerin büyüme biçimlerinin de temel belirleyicilerindendir. Ülkelerin sosyo-ekonomik özelliklerine ve siyasi politikalarına bağlı olarak, bu ilişkiler zinciri farklılaşmaktadır. Gelişmiş ülkelerde, kentin büyüme biçiminin belirleyicisi konut alanları-kontrol fonksiyon alanları ilişkisi (hizmet fonk.al.) iken, azgelişmiş yada gelişmekte olan ülkelerde, konut alanları-sanayi alanları ilişkisi, temel belirleyici olmuştur (Tekeli.1969.s-219,243). Kentlerin büyüme biçimleri, doğal yapı özellikleri, sosyo-ekonomik yapı ve ülke bütününde izlenen kentleşme politikalarına, bağlı olarak üç tipte toplanabilmektedir. Bu tipler genelde kentin evrimine paralel olarak, ortaya çıkmaktadır.

1.1. YAYILARAK BİR MERKEZ ETRAFINDA BÜYÜYEN KENTLER

1.2. ÇOK MERKEZLİ VE SİÇAMALI OLARAK BÜYÜYEN KENTLER

Kentsel nüfus artışına paralel olarak, pazar mekanizması içinde, yağ lekesi şeklinde büyüme gösteren bu kentlerde, tüm donatı ve kent bütününe hizmet eden ticaret-yönetim fonksiyonları, merkez tabir edilen odakta yer almakta ve toprak değerleri (spekülasyon) maksimuma ulaşmaktadır. Bu kentlerde, işlev alanları (toprak kullanım tercihleri) kent merkezinin çevresinde çemberler halinde yada toprak değerlerinin koşullandırdığı dilimler (sektörler) halinde oluşmaktadır.

ŞEKİL 2 : KENTSEL BÜYÜME VE GELİŞME MODELLERİ

A. TEK MERKEZLİ

Bir merkez çevresinde çemberler halinde gelişme gösteren kentlerde (Eş merkezli çemberler kuramı) kent merkezinden uzaklaştıkça toprak değerleri ve yoğunluk değerleri düşmektedir. Çünkü kent merkezi, en değerli ve talebi en yüksek olan ekonomik eylemlerin yerleşme alanıdır. Merkez çemberinden sonra yer alan kentsel alanlar, talebin yoğunluğu yada ödeme gücüne bağımlı olarak biçimlenecektir. Ekonomik faaliyetlerdeki çeşitlenme (aktivite) ve nüfusun artış hızına bağlı olarak kent büyüdükçe, merkezden dışarıya doğru (işgal-yerine geçme olarak tanımlanabilecek) bir bölgedeki toprak kullanımının, kendinden sonra gelen alanı işgal etmeye yöneldiği gözlenecektir (Aysu.1982.s-105).

Kentlerin büyümesinde; Gelir düzeyleri, sosyo-kültürel yapı özellikleri farklılaşan toplumsal katmanların, mekansal tercihleri ve farklı fonksiyon alanlarının yerleşim kriterleri, temel belirleyici olmaktadır. Buna göre kentlerde toprak değerlerinin birbirinden farklılaştığı bir sektör örüntüsü bulunmaktadır (Dilimler kuramı). Dolayısı ile kentlerde yer alan fonksiyon alanlarının mekanda yer seçimi, birbirlerinden çok kesin çizgiler ile ayrılmamaktadır. Örneğin kent merkezlerinde ticaret ve kültürel fonksiyonların yanısıra, farklı gelir gruplarının yer aldığı konut alanları da yer almaktadır.

Sonuçta çemberler yada dilimler halinde bir merkez etrafında büyüyen kentlerin, büyüme biçimindeki temel belirleyiciler doğal yapı elemanları, ulaşım politikaları ve sosyo-kültürel yapının mekansal tercihleridir. Bir merkez etrafında büyüyen kentler, genellikle sosyoekonomik yapı ve mekan organizasyonunda, az gelişmişliği tanımlamaktadır ve örgütlenmemiş feodal sistemin bir kalıntısıdır. Tüm fonksiyonel ilişkilerin düğüm noktası olan merkez, genellikle eski yerleşik alanın kalıntısı üzerine kurulmuştur ve konumuna, doğal yapı özelliklerine bağlı olarak, kent yada ülke bütününe hizmet vermektedir. Etki alanının genişliği nedeniyle genişleme yada büyüme talebi gösteren merkez, ya yakın çevresindeki fonksiyonları kemirecek yada düşeyde büyümek zorunda kalacaktır. Merkezden dışı doğru olan rant kademelenmesi nedeniyle, büyüme kendinden bir sonraki rantı harekete geçirecek, bu rantı karşılamak üzere oluşacak olan arazi kullanım ve yoğunluk, farklılaşacaktır. Bu durumun gerektirdiği yapılanma ve ulaşım sisteminin (sirkülasyonun), mevcut dokunun tahribine yol açması mümkün olacaktır. Sonuçta; Bu büyüme modelinde (Burgess), ekolojik rekabetten dolayı işgal ve yerine geçme süreçleri söz konusu olmaktadır. (Darin-Drapkin.1977.)

1.2. ÇOK MERKEZLİ VE SIÇRAMALI OLARAK BÜYÜYEN KENTLER

Çok merkezli gelişme biçiminde toprak değerleri mekanda yer alacak ekonomik etkinlikleri belirlemektedir. Buna bağlı olarak da talep, fonksiyonuna göre kent mekanında birden fazla ve belirli uzmanlaşmaların olduğu alt merkezler yaratmaktadır. Bu gelişmenin daha ileri aşamasında ortaya çıkan bir olaydır. Eğer şehir bu tip büyümesini kamu eli ile yapmıyor ise, genelde bu sıçramalar büyük sermaye sahipleri ve spekülâtörlerce gerçekleştirilmektedir. Birinci tip kentsel büyümede mevcut kent merkezi etrafında bir kira

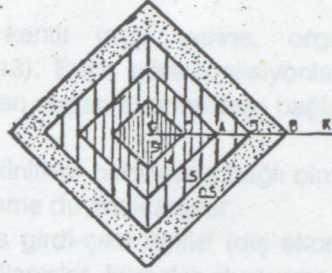
ŞEKİL 2.

Kaynak: Renk, M. : Equipments et Déplacements Urban. Centre de Recherche d'urbanisme. Paris. 1969 /s-31, 37

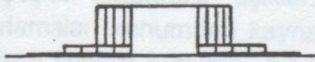
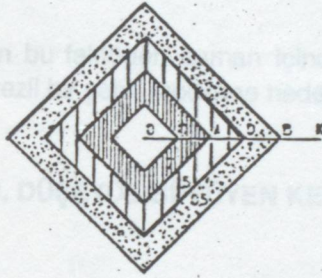
AYSU, E. : Kentsel Mekan Organizasyonunda yapı İmar Düzenleri Üzerine, toprak kullanım modelleri. İTÜ. 1982.

ŞEKİL 2 : KENTSEL BÜYÜME VE GELİŞME MODELLERİ

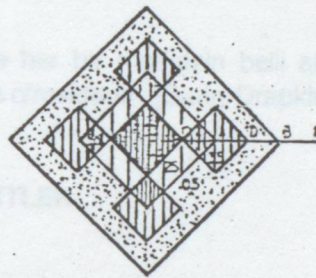
A TEK MERKEZLİ



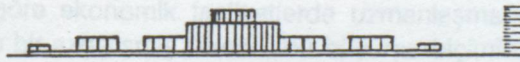
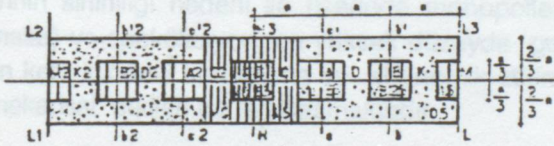
B KRATER TİPİ



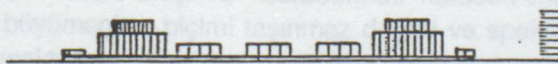
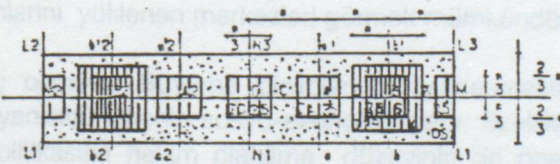
C ÇOK MERKEZLİ



D BİR KUTUPLU



E İKİ KUTUPLU



ŞEKİL 2.

Kaynak: Renk, M. ; Equipenis et Deplacements Urban. Centre de Recherche d'urban isme. Paris. 1969. s-31, 37

AYSU. E. ; Kentsel mekan biçimlenmesinde yapı imar düzenleri tipolojisi, toprak kullanım ilişkileri. İTÜ. 1982. (Çoğaltma) (Naklen)

kolonisi oluşurken, bu tipte spekülasyon kentten uzakta ve yeni nüveler halinde oluşmaktadır. Bu halde birden fazla kira konisi meydana gelmekte ve oluşabilecek artı

değer mevcut kentli grup yerine, organize spekülâtörlerce paylaşılmaktadır (Mimarlık.1970/3.s-13). Buna göre fonksiyonların yerleşim kararlarını belirleyen ögeler, birarada bulunmaktan doğan ekonomilere bağlı olarak bir takım özelliklere sahiptir.

-Bu tür etkinlikler birbirlerine bağlı olmaları nedeniyle, yakın fiziksel uzaklık içinde bulunmaya gereksinme duymaktadırlar.

-Aralarında girdi-çıkı ilişkisi (dış ekonomiler) bulunan ve aynı rantı ödeyebilme koşullarına sahip kullanıcılar, kümeler oluşturma eğilimi göstermektedirler.

-Aynı altyapı tesislerini kullanmaktan dolayı birbirlerine yakın olmak tercih edilmektedir. (ulaşım, direnaj, elektrik vs.)

-Çekirdekleşme süreci içinde, kullanımları kendine çekme yada itme etkisi olan toprak değeri, yerleşim tercihlerini belirlemede etkili olmaktadır (Aysu.1982.s-111). (Şekil 2 ve 3)

Bütün bu faktörler, zaman içinde her bir merkezin belli aktivitelerde uzmanlaştığı, çok merkezli bir şehir modeline neden olmaktadır (Darin-Drapkin.1977.).

1.1.3. DÜŞEYDE BÜYÜYEN KENTLER

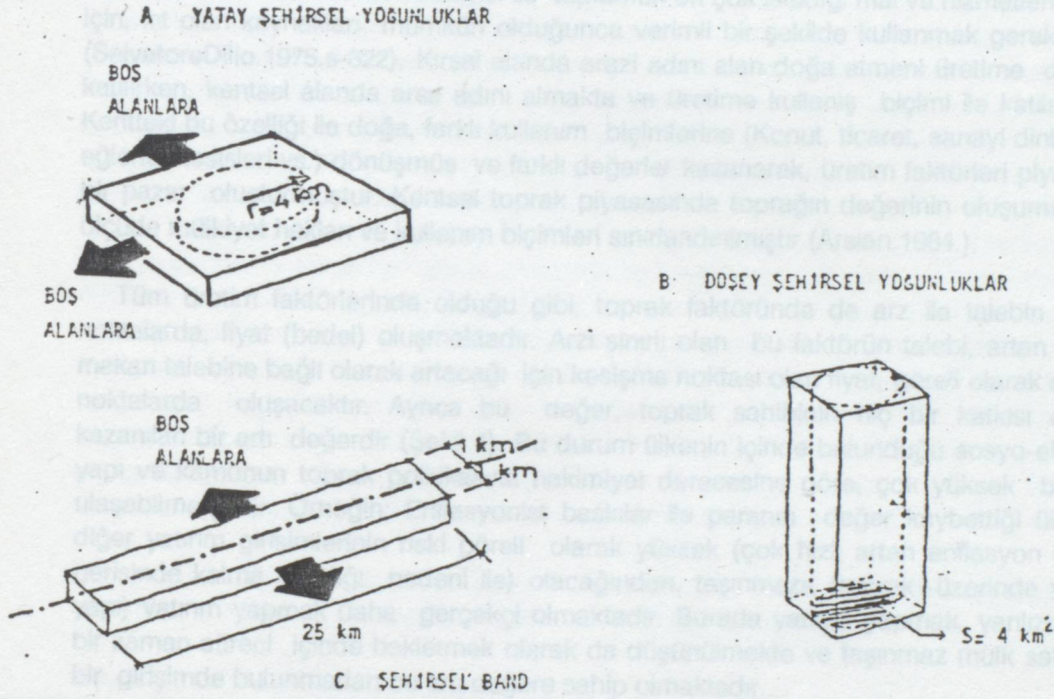
Çeşitli topoğrafik eşikler, kentiçi hareketlilik teknolojisi ve ilişkiler sistemindeki sınırlamalar, konumdan kaynaklanan toprak değerlerinin çok yüksek oluşu vb. nedenler ile bazı kentsel büyüme biçimleri düşeyde gerçekleşmektedir. Bu büyüme biçiminde de (Birincide olduğu gibi) kentlerdeki taşınmaz mülk sahiplerine yönelmiş bir spekülasyondan bahsetmek mümkündür. Kentsel toprağın kıt oluşu ve arttırma olanaklarının sınırlılığı nedeni ile üzerinde monopolleşme (sosyal,ekonomik ve fiziksel gruplaşmalar) ve spekülasyon, en yüksek düzeyde gerçekleşmektedir. Düşeyde büyüme modelinin kent içindeki konumuna ve ekonomik etkinliklerin uzmanlaşma düzeyine bağlı olarak, mekansal etkileri de farklılaşmaktadır.

Buna göre ekonomik faaliyetlerde uzmanlaşmanın olmadığı, grift mülkiyet yapısının bulunduğu bir az gelişmiş ülkede, bu büyüme biçiminin sonucu olarak, yoğunluk artışının beraberinde getireceği teknik ve sosyal altyapı problemleri, yaşanmayan kent mekanlarını oluşmasında etkili olacaktır. Gelişmiş ülke modelinde ise hızlı sosyo-ekonomik yapı ve teknoloji değişimine paralel olarak, ülke hatta dünya ölçeğinde uzmanlaşmış merkez fonksiyonlarını yüklenen merkezleri görmek mümkündür. (Manhattan, Huston vb.)

Sonuç olarak : Büyüme biçimlerinin belirlenmesinde doğal koşulların yönlendirici etkisinin yanısıra, ülkenin sosyo-ekonomik yapı özellikleri, örgütlenme sistemi, kamunun toprak politikasına hakim olabilme düzeyinin de önemli olduğunu söylemek mümkün olmaktadır. Nüfus artışı ve beraberinde nüfusun mekan talebine paralel olarak oluşan kentsel büyümenin, biçimi taşınmaz değeri ve spekülasyon derecesinin belirlenmesinde, etkili olmaktadır.

II. KENTSEL BÜYÜME BASKISI İLE KENTLERDE TAŞINMAZ DEĞERİNİN ORTAYA ÇIKIŞ ŞEKLİ VE ARTIŞI

ŞEKİL 3 : KENTSEL YOĞUNLUKLAR VE MEKANDA YER ALIŞ BIÇIMLARI



ŞEKİL 3.

Kaynak: Göçer, O. ; Şehirsel Yoğunluk Bölgeleri ve Sınıflama Kriterleri. İTÜ. 1975. s-15

AYSU. E. ; Kentsel mekan biçimlenmesinde yapı imar düzenleri tipolojisi, toprak kullanım ilişkileri. İTÜ. 1982. (Çoğaltma) (Naklen)

II. KENTSEL BÜYÜME BASKISI İLE KENTLERDE TAŞINMAZ DEĞERİNİN ORTAYA ÇIKIŞ ŞEKLİ VE ARTIŞI

Her toplumda emek, kapital ve doğa gibi kaynakların üretilebilme yada artırılma olanakları sınırlıdır. Kaynakların kıt olması, beraberinde üretilen mal ve hizmetlerin miktarını da belirlemektedir. Dolayısı ile toplumun en çok istediği mal ve hizmetleri üretmek için, kıt olan kaynakları mümkün olduğunca verimli bir şekilde kullanmak gerekmektedir (Salvatore Dilio.1975.s-322). Kırsal alanda arazi adını alan doğa etmeni üretime doğrudan katılırken, kentsel alanda arsa adını almakta ve üretime kullanım biçimi ile katılmaktadır. Kentteki bu özelliği ile doğa, farklı kullanım biçimlerine (Konut, ticaret, sanayi dinlenme ve eğlence tesisleri vs.) dönüşmüş ve farklı değerler kazanarak, üretim faktörleri piyasasında bir pazar oluşturmuştur. Kentsel toprak piyasasında toprağın değerinin oluşumu, büyük ölçüde mülkiyet hakları ve kullanım biçimleri sınırlandırılmıştır (Arslan.1984.).

Tüm üretim faktörlerinde olduğu gibi, toprak faktöründe de arz ile talebin kesiştiği noktalarda, fiyat (bedel) oluşmaktadır. Arzı sınırlı olan bu faktörün talebi, artan nüfusun mekan talebine bağlı olarak artacağı için kesişme noktası olan fiyat, görece olarak daha üst noktalarda oluşacaktır. Ayrıca bu değer, toprak sahibinin hiç bir katkısı olmadan kazanılan bir artı değerdir (Şekil 4). Bu durum ülkenin içinde bulunduğu sosyo-ekonomik yapı ve kamunun toprak politikasına hakimiyet derecesine göre, çok yüksek boyutlara ulaşabilmektedir. Örneğin; Enflasyonist baskılar ile paranın değer kaybettiği ülkelerde, diğer yatırım girişimlerinin riski görece olarak yüksek (çok hızlı artan enflasyon oranının gerisinde kalma olasılığı nedeni ile) olacağından, taşınmaz (toprak+üzerinde yer alan yapı) yatırım yapmak daha gerçekçi olmaktadır. Burada yatırım yapmak, yalnızca belirli bir zaman süreci içinde bekletmek olarak da düşünülmekte ve taşınmaz mülk sahibi, hiç bir girişimde bulunmadan bu artı değere sahip olmaktadır.

Doğada mevcut bir toprak parçasını veya doğal kaynakları belirli bir süre kullanabilmek için ödenen bedel olarak tanımlanan rant (değer), gerçek anlamda, toprak ve üzerinde yer alan yapı ederinin bir yansıması olarak değerlendirilebilmektedir. Taşınmaz değeri, yani 'Rant' toprak (arsa) değeri ve üzerinde yer alan yapı değerinin, bileşimi ile oluşmaktadır (yapılı ve yapısız taşınmaz). Bu çalışmada toprak değeri ile bina değerinin, hangi koşullarda oluştuğu? aralarında nasıl bir dengenin olduğu? dengenin hangi durumlarda bozulabileceği? ve nasıl bir fizik mekan gerçekleştirilebileceği? soruları üzerinde durulmaya çalışılmıştır. Taşınmaz değerinin kent mekanını üzerindeki etkisi temelde iki şekilde ortaya çıkmaktadır.

- Gelişme alanı(Ham stok mekan)
- Meskûn alan (Yapılanmış stok mekan)

1-Toprağın niteliksel özelliklerinden kaynaklanan değer.

2-Ülke politik sisteminin etkileri ve planlama yapılarından

1. TOPRAK (YAPISIZ TAŞINMAZ) DEĞERİNİN OLUŞMASI VE FİZİK MEKAN ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ

Toprak değerinin oluşumu büyük ölçüde, toprağın kırsal yada kentsel alanda konumlanmasına göre farklılaşmaktadır. Kırsal toprakların değeri toprağın fiziksel özelliklerine (verimlilik derecesine) ve ulaşım kolaylığına bağlı olarak oluşurken, kentsel alanda bu değer kentsel toprakların sınırına varma derecesine, kent içindeki konumuna, yapılanma katsayılarına, sosyal ve doğal çevre özelliklerine bağlı olarak oluşmaktadır. Toprak değerlerinin oluşumunda ve bu değerlerin kent makroformunu yönlendirmesi konusunda, pek çok kuram oluşturulmuştur. Genel olarak bu kuramları iki grupta toplamak mümkündür. Birinci grup kuramlar "Ekolojik kuramlar" olarak anılmakta ve toprağın değerini verimlilik derecesine, ulaşılabilirlik düzeyine, arz-talep mekanizmasının işleyiş düzenine dayalı yaklaşımlar ile açıklamaktadır. İkinci grup kuramlar ise, "Sosyo-ekonomik kuramlar" olarak anılmakta ve fonksiyon, yoğunluk, konum, sosyal yapı ilişkisine dayalı rant oluşumu, üzerinde durulmaktadır. Her iki grup arasında ki temel fark birinde; sınırlı fonksiyon ve ilişkiler sisteminin yer aldığı kırsala dönük yaklaşımlara yer verilmesi, diğesinde ise; karmaşık ilişkiler sisteminin yer aldığı kentsel toprakları, ele almasından kaynaklanmaktadır. Aslında bu farklılıklar, kuramların farklı süreçler içinde oluşturulmuş olması ve ait oldukları dönemlerdeki, hakim fonksiyonların yönlendirici etkilerine paralel olarak oluşturulmalarından kaynaklanmaktadır. Sonuç olarak bu kuramları biri birlerinin devamları olarak değerlendirmek mümkündür.

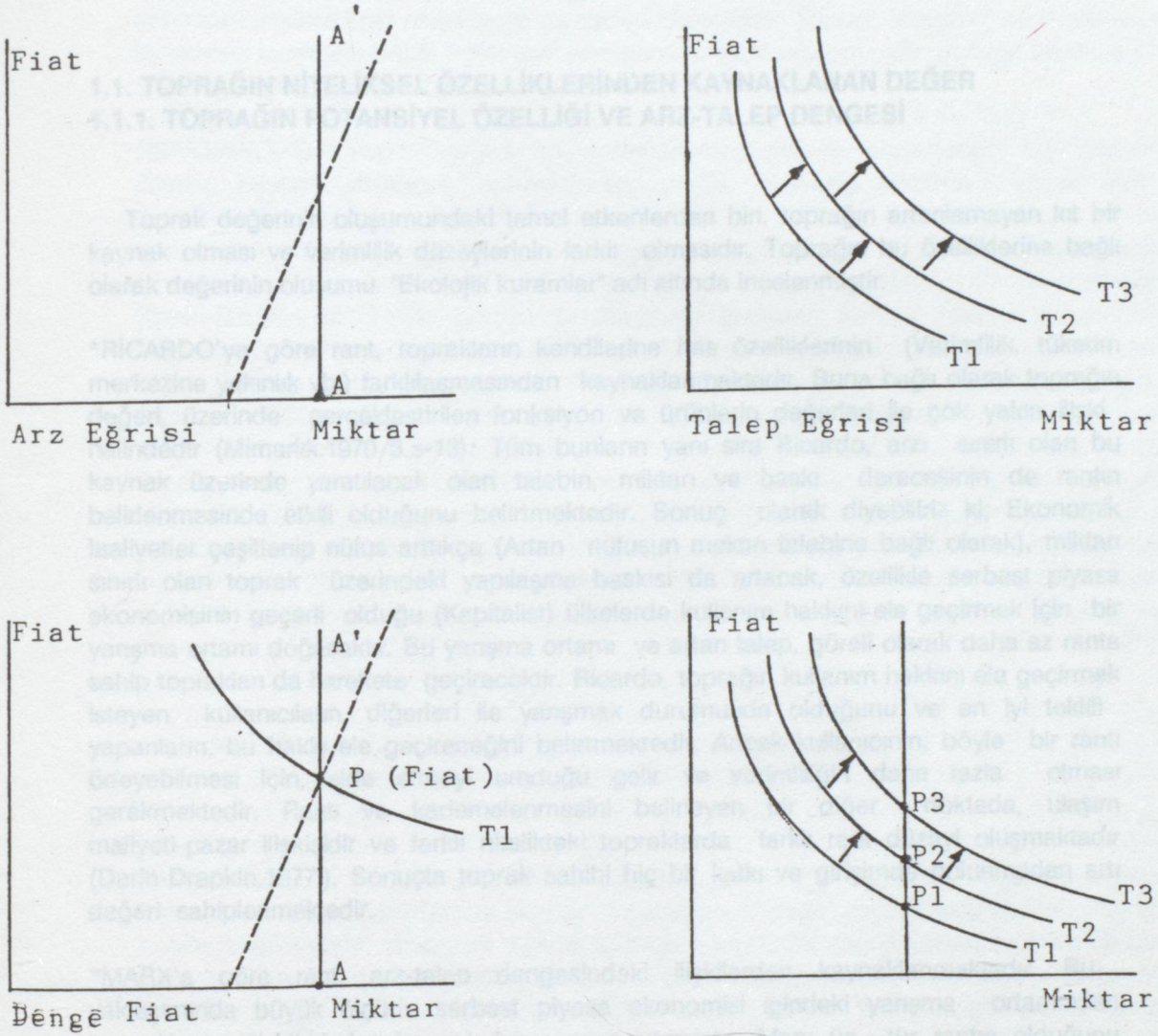
Yukarıda belirtilen özelliklere paralel olarak rant ve taşınmaz değerinin oluşumunda etkili olan faktörleri iki ana başlıkta toplamak mümkün olmaktadır.

- 1-Niteliğe bağlı olarak oluşan rant
 - Konum ve toprağın potansiyel değeri
 - Yapısal kullanım biçimi
 - Altyapı koşulları
- 2-Pazara bağlı olarak oluşan rant
 - Pazar durumu(Arz-talep)
 - Para koşulları ve enflasyon (Köktürk.1986.s-64).

Ancak bu çalışmada, özellikle yapılanmış kentsel mekanda rant oluşumu ve fizik mekan üzerindeki etkileri incelendiği için, her iki grubu birbirinden soyutlamak çok fazla mümkün olmamaktadır. Kentsel mekanın heterojen bir yapı göstermesi yarışma ortamının etkisini arttırmakta ve arzı sınırlı olan bu kaynak üzerindeki talep baskısı, rantın temelini oluşturmaktadır. Talebin baskı derecesi büyük ölçüde, ülke politik ve ekonomik yapılarının yansımaları ile meydana gelmektedir. Bu amaçla rant ve taşınmaz değerini dört ana başlıkta toplamak mümkün olmaktadır.

- 1-Toprağın niteliksel özelliklerinden kaynaklanan değer,
- 2-Ülke politik sisteminin etkileri ve planlama yaklaşımlarından

ŞEKİL 4 : ARZ-TALEP DOĞRULTUSUNDA TOPRAK FİAT OLUŞUMU



ŞEKİL 4.

Kaynak: Arslan, R. ; "Şehir Ekonomisi" Ders Notları.

kaynaklanan değer,

3-Para koşulları faiz ve enflasyon etkisinden kaynaklanan değer,

4-Plan kararlarından kaynaklanan değer,

1.1. TOPRAĞIN NİTELİKSEL ÖZELLİKLERİNDEN KAYNAKLANAN DEĞER

1.1.1. TOPRAĞIN POTANSİYEL ÖZELLİĞİ VE ARZ-TALEP DENGESİ

Toprak değerinin oluşumundaki temel etkenlerden biri, toprağın arttırılamayan kıt bir kaynak olması ve verimlilik düzeylerinin farklı olmasıdır. Toprağın bu özelliklerine bağlı olarak değerinin oluşumu "Ekolojik kuramlar" adı altında incelenmiştir.

*RİCARDO'ya göre rant, toprakların kendilerine has özelliklerinin (Verimlilik, tüketim merkezine yakınlık vb.) farklılaşmasından kaynaklanmaktadır. Buna bağlı olarak toprağın değeri, üzerinde gerçekleştirilen fonksiyon ve ürünlerin değerleri ile çok yakın ilişki halindedir (Mimarlık.1970/3.s-13). Tüm bunların yanı sıra Ricardo, arzı sınırlı olan bu kaynak üzerinde yaratılacak olan talebin, miktarı ve baskı derecesinin de rantın belirlenmesinde etkili olduğunu belirtmektedir. Sonuç olarak diyebiliriz ki; Ekonomik faaliyetler çeşitlenip nüfus arttıkça (Artan nüfusun mekan talebine bağlı olarak), miktarı sınırlı olan toprak üzerindeki yapılaşma baskısı da artacak, özellikle serbest piyasa ekonomisinin geçerli olduğu (Kapitalist) ülkelerde kullanım hakkını ele geçirmek için bir yarışma ortamı doğacaktır. Bu yarışma ortamı ve artan talep, görece olarak daha az ranta sahip toprakları da harekete geçirecektir. Ricardo, toprağın kullanım hakkını ele geçirmek isteyen kullanıcıların, diğerleri ile yarışmak durumunda olduğunu ve en iyi teklifi yapanların, bu hakkı ele geçireceğini belirtmektedir. Ancak kullanıcının, böyle bir rantı ödeyebilmesi için, elde etmeyi umduğu gelir ve verimliliğin daha fazla olması gerekmektedir. Rantı ve kademelenmesini belirleyen bir diğer noktada, ulaşım maliyeti-pazar ilişkisidir ve farklı nitelikteki topraklarda farklı rant düzeyi oluşmaktadır (Darin-Drapkin.1977.). Sonuçta toprak sahibi hiç bir katkı ve girişimde bulunmadan artı değeri sahiplenmektedir.

*MARX'a göre rant, arz-talep dengesindeki ilişkilerden kaynaklanmaktadır. Bu yaklaşımında büyük ölçüde serbest piyasa ekonomisi içindeki yarışma ortamından kaynaklanan ilişkileri, inceleyerek bu sonuca varmıştır. Marx üç tür rantın olduğunu belirtmektedir.

-Differansiyel Rant 1; Konum, verimlilik farkları ve ek sermaye yatırımı ile sağlanan farklılıklara dayalı, bir rant türünü tanımlamaktadır.

-Differansiyel Rant 2; Ekonomik çeşitlenmeye bağlı olarak sermayenin farklı uygulanışından kaynaklanan değer artışını tanımlamaktadır.

-Mutlak Rant; Toprak üzerinde özel mülkiyetin yer alması ve yaratılan rekabet ortamının etkisi ile artı değerini özel mülkiyetçi paylaşımını doğuran bir rant türüdür. Kısaca toprak sahibinin hiç bir girişimde

bulunmadan peşin olarak aldığı bir tür haraç olarak tanımlanmaktadır (Mimarlık.1970/3.s-13). Arttırılmayan bu kaynağın üzerinde özel mülkiyetin oluşması, bir anlamda tekelleşmenin oluşmasına da neden olmaktadır. Toprak sahipleri, bu özelliklerini kullanarak tarımdaki teknik ilerlemeyi yavaşlatmak yada ortalama kâr oranının üzerinde bir artı değer sağlama olanağına sahip olmaktadır.

*MARSHALL ise; Toprak değerinin temelini tarımsal değer oluşturduğu, bu değer üzerine konum özelliğinden kaynaklanan artışlar, eklendiği takdirde ancak rantın tanımlanabileceğini vurgulamaktadır (Aysu.1982.s-70). Kısaca Marshall kentsel toprak rantını, tarımsal arazi değerine yer ve konumdan kaynaklanan özelliklerin ilavesi olarak tanımlamakta ve yapı kat alanlarının bu değeri yükselttiğini belirtmektedir (Darin-Drapkin.1977.). Bu görüşü ile Marshall, bugünkü kentsel toprak değerlerinin oluşumu ile ilgili kuramların temelini atmıştır. Marshall'ın teorisinin en önemli yanlarından biri de, kentsel toprak piyasasında ki (Toprağın kıt bir kaynak olması nedeni ile) yarışma ortamının etkisi ile değer artışının olduğunu vurgulamasıdır. Gerçektende toprak, en çok getiri (Gelir vs.) uman kişi yada kullanıcılar ile yarışma ortamı içine sokulmakta ve bu talepten dolayı da değeri sürekli olarak yükselmektedir. Sonuç olarak bu grupta yer alan kuramların, bireylerin sosyo-ekonomik yapı özelliklerine bağlı olarak gösterdikleri davranış kalıpları dikkate alınmadan, ortaya konduğu ve daha sonra ortaya atılan sosyo-ekonomik kuramlara temel oluşturduğu bilinmektedir. Bu kuramlarda ele alınmayan bir diğer noktada kentleşme, kentsel büyüme ve yer seçim tercihleri üzerinde durulmamış olmasıdır.

1.1.2. KENTİN BÜYÜME SÜRECİ İÇİNDEKİ FONKSİYON DEĞİŞİMİ VE FARKLIŞAN MEKAN TERCİHLERİ

Arazi kullanış, yoğunluk, merkeze uzaklık, ulaşım maliyeti, kira değerleri, toprak kullanıcılarının sosyo-kültürel ve ekonomik düzeyleri kentsel toprak rantını belirlemektedir. Kentin büyüklüğüne, ekonomik etkinlik düzeyine ve doğal yapı özelliklerine göre oluşan rant, genellikle "Sosyoekonomik kuramlar" adı altında tanımlanmaya çalışılmıştır. Adı geçen kuramları ortaya koyanlar, kenti çeşitli ilişkiler sistemi içinde tanımlamışlar ve rantın bu sistemin doğal bir sonucu olduğunu belirtmişlerdir.

1.1.2.1. ARAZİ KULLANIM VE MERKEZE UZAKLIK FAKTÖRÜ

19. yüzyılın başlarında sanayinin yer aldığı kentlerde, Sanayi-konut işlevlerinin içiçeliği nedeni ile yerleşik alanlarda büyük işgücü ve nüfus yığılmaları görülmüştür. Ancak daha sonraları sanayinin büyüme istemi doğrultusunda, kent mekanında sadece bu işlevin yer aldığı bölgeler oluşturulduğu gibi, kent merkezinde de ticaret ve hizmetler fonksiyonlarının yoğunlaştığı uzmanlaşmış bölgeler oluşmaktadır. Süreç sonunda kentsel işlevlerdeki

farklılaşmanın mekana yansımaları, birbirileri ile yarışan toprak kullanım türlerinin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu durum, rant artışının temelini oluşturmaktadır. Genellikle her kentte iç tür özellik rantı belirlemektedir.

- 1-Toprak değerleri, kent merkezlerinde en yüksek düzeye ulaşmış, merkezden dışa doğru görece olarak düşüş göstermektedir.
- 2-Toprak değerleri, ana ulaşım arterleri çevresinde daha yüksektir.
- 3-Ana ulaşım arterlerinin kesişme noktalarında bulunan topraklar diğerlerine göre daha yüksek rant oluşturmaktadır (Şekil 5).

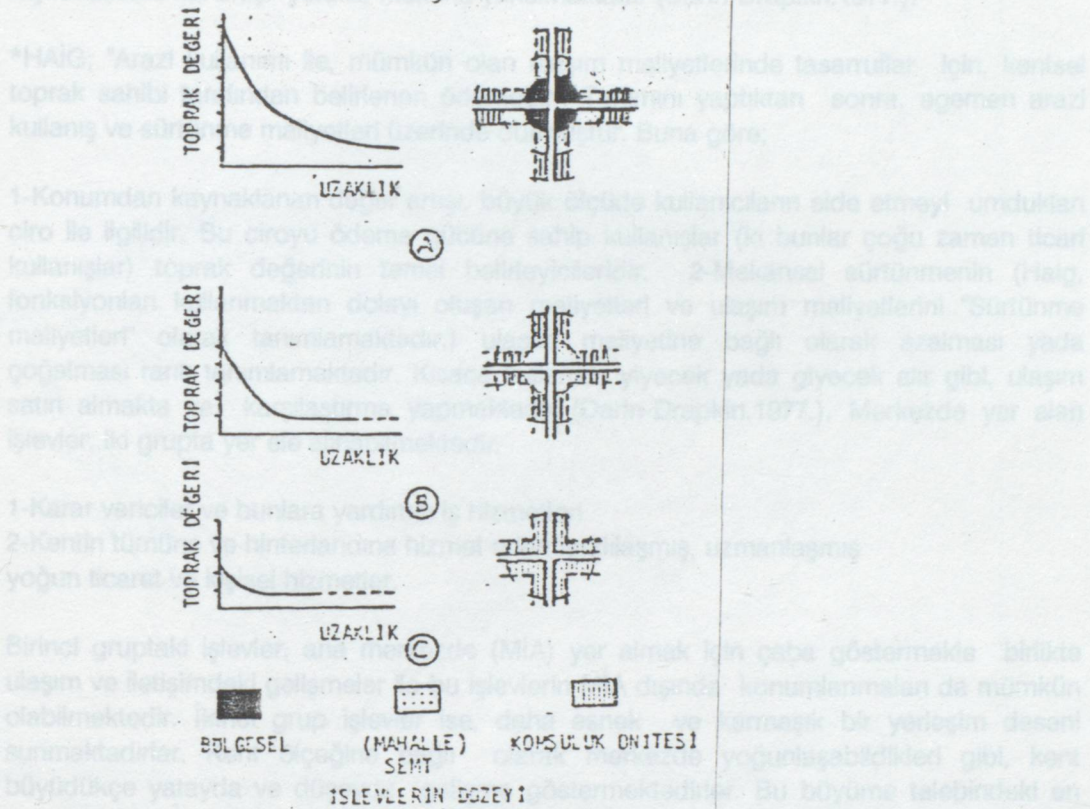
Bu özelliklerine bağlı olarak bir kentte merkezden dışa doğru toprak değerleri görece olarak düşerken, alt merkezler ve çevrelerinde sivrilmeler olmaktadır (Şekil 6). Toprak değerlerinin konum, ulaşım ve arazi kullanışa bağlı olarak kademelenmesi, konusunda bilim adamlarınca çeşitli kuramlar oluşturulmuştur.

*VON THUNEN; Modelinde, arazi kullanım ile rantın aynı anda oluştuğu ve kentsel toprakların değerinin, merkeze olan uzaklıklarına bağlı olarak kademelendiğini belirtmektedir. Thunen'e göre, her toprağın değeri ulaşım giderleri farklarına göre oluşmaktadır. Buna göre değer, verimlilik farkları dolayısıyla değil, merkeze (pazara) uzaklık farkları, bir başka deyişle mekanda ki konum farklılıkları dolayısıyla oluşmaktadır. Bu düşünceden hareket ile, serbest piyasa mekanizması içinde -yarışma ortamının etkisi ile- meydana gelen arazi kullanım tercihinin rantı maksimize edeceği açıktır. Bu modeldeki düşünce sistemini daha detaylı inceleyecek olursak; hangi toprakların rant getireceği, merkezin büyüme talebinin miktarına (kentnin büyüme sürecine paralel olarak) ve yönüne bağlı olduğu belirtilmiştir. Ayrıca merkezden uzaklaştıkça artan ulaşım maliyetleri farkında, toprak değerini oluşturacağı belirtilmiş ve merkez uzaklığının en önemli değişken olduğu varsayılmıştır. Buna göre, kent merkezinde yaratılan talep dolayısıyla fiyatlar arttıkça, görece olarak daha değersiz toprakların değerleri de pozitif yönde etkilenecektir (Darin-Drapkin.1977). Daha sonra geliştirilen arazi kullanım teorileri, genellikle Thunen teorisi üzerine geliştirilmiştir. Thunen'in geliştirdiği bu teori kentsel toprak piyasasında, kentsel büyüme - arazi kullanım - ulaşım ilişkisine bağlı olarak değer oluşumunu vurgulayan en önemli teorilerden biridir.

*HURD; Kent büyüdükçe, merkezden dışa doğru bir kentsel toprak rantı kademelenmesi oluştuğunu belirtmektedir. Bu görüşünde Hurd kentsel toprakları sınıflara ayırmakta, kent merkezinde yer alan topraklar 1. sınıf olmak üzere dışarı doğru bu değer görece olarak azaldığını vurgulamıştır. Bu görüşe göre torağın kullanma biçimi ve değeri, merkeze olan uzaklığına bağlı olarak beraberce oluşmaktadır.

Kentlerin varlık nedenlerinden biri de, kişiler ve işlevler arasındaki ilişkileri güçlendirmek, mal-hizmet-düşünce alışverişini desteklemek, böylece toplumun yaşamını yönlendiren kararlar üretilmesini sağlamaktır. Bu durumda kent merkezleri de, ilişkiler sistemi ve alışverişin en yoğunlaştığı mekanlar haline gelmiştir. Kent merkezinin sundukları olanaklar

ŞEKİL 5 : MERKEZ BÜYÜKLÜĞÜ VE UZAKLIK FAKTÖRÜ İLE RANT İLİŞKİSİ



ŞEKİL 5.

Kaynak: Chnoriey, R. ; Socio-economics Model: in Geograph.

Hagget, P. Open University, Methuen and co. Ltd. London.

1967. s-351

AYSU. E. ; Kentsel mekan biçimlenmesinde yapı imar düzenleri tipolojisi, toprak kullanım ilişkileri. İTÜ. 1982.

(Çoğaltma) (Naklen)

yansımaktadır. Böylece kent merkezi geliştikçe, (Artan talebe bağlı olarak) merkezde bulunmak için en fazla nedene sahip işlevler burada barınabilmekte, diğerleri dışarı itilmektedir. Serbest piyasa mekanizmasının geçerli olduğu toplumlarda bu durum taşınmazdaki fiyat artışı yolu ile mekana yansımaktadır (Darin-Drapkin.1977.).

*HAİG; "Arazi kullanımı ile, mümkün olan ulaşım maliyetlerinde tasarruflar için, kentsel toprak sahibi tarafından belirlenen ödemedir". Tanımını yaptıktan sonra, egemen arazi kullanış ve sürtünme maliyetleri üzerinde durmuştur. Buna göre;

1-Konumdan kaynaklanan değer artışı, büyük lde kullanıcıların elde etmeyi umdukları ciro ile ilgilidir. Bu ciroyu ödeme gücüne sahip kullanışlar (ki bunlar çoğu zaman ticari kullanışlar) toprak değerinin temel belirleyicileridir. 2-Mekansal sürtünmenin (Haig, fonksiyonları kullanmaktan dolayı oluşan maliyetleri ve ulaşım maliyetlerini "Sürtünme maliyetleri" olarak tanımlamaktadır.) ulaşım maliyetine bağlı olarak azalması yada çoğalması rantı tanımlamaktadır. Kısaca kullanıcı, yiyecek yada giyecek alır gibi, ulaşım satın almakta ve karşılaştırma yapmaktadır (Darin-Drapkin.1977.). Merkezde yer alan işlevler, iki grupta yer ele alınabilmektedir.

1-Karar vericiler ve bunlara yardımcı iş hizmetleri

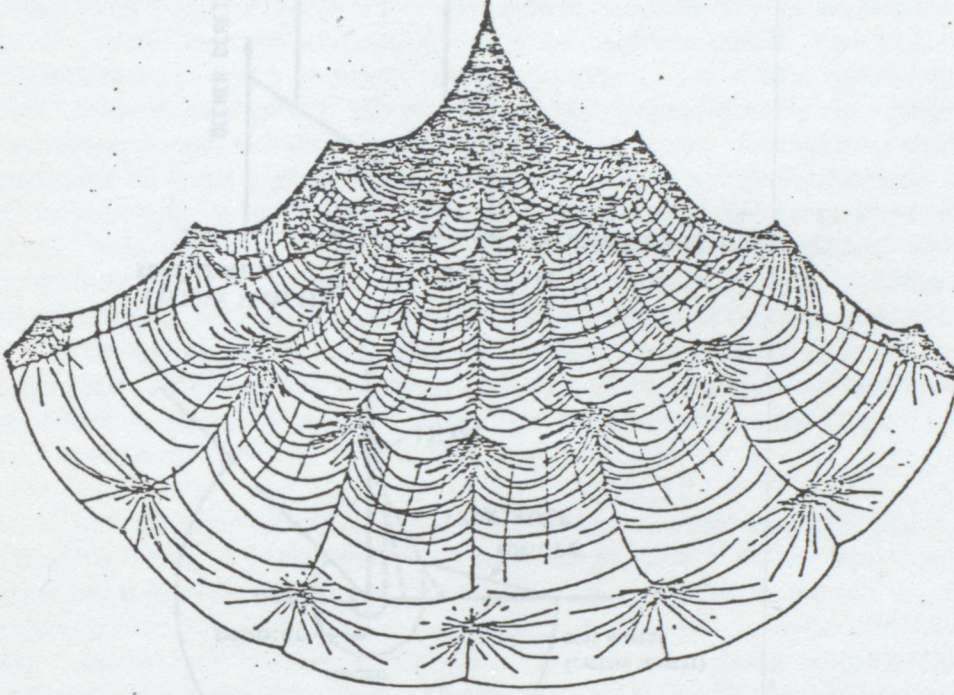
2-Kentin tümüne ve hinterlandına hizmet eden farklılaşmış, uzmanlaşmış yoğun ticaret ve kişisel hizmetler.

Birinci gruptaki işlevler, ana merkezde (MİA) yer almak için çaba göstermekle birlikte ulaşım ve iletişimdeki gelişmeler ile bu işlevlerin MİA dışında konumlanmaları da mümkün olabilmektedir. İkinci grup işlevler ise, daha esnek ve karmaşık bir yerleşim deseni sunmaktadırlar. Kent leğine bağlı olarak merkezde yoğunlaşabildikleri gibi, kent büyüdükçe yatayda ve düşeyde gelişme göstermektedirler. Bu büyüme talebindeki en önemli olaylardan biri de, yapılanma baskısı sonucu merkezde bulunan konut fonksiyonunun yerini daha yoğun etkinliklere bırakmasıdır (Akçura.1982.s-99). Fonksiyon ve konumlar toprak değerinin belirlenmesinde etkili olurken mekan kullanıcılarının (zellikle konut) gelir düzeyi ve ulaşım ilişkileri de belirleyicidir.

*WİNGO VE ALANSO, "Brighan" kentinde yaptıkları araştırmalarda; merkezden dışa doğru toprak değerlerindeki düşmenin, ulaşım maliyetlerindeki doğrusal olmayan artışlar tarafından oluşturulduğunu ileri sürmekte ve toprak değerleri ile ulaşım maliyetleri arasında kuramsal bir ilişkinin bulunduğunu vurgulamışlardır (şekil 7). Bu nedenlerden ötürü, kentsel etkinlikler ulaşım maliyetlerini azaltacak konumlanmalar için birbirileri ile yarışmaktadırlar. Ulaşım maliyetleri tasarrufları, kent merkezi yakınındaki bölgelerin fiyatlarını yükseltmek için kullanıcılara olanak tanımaktadır. Kullanıcılarda en yüksek bedeli ödemek kaydı ile, kendi kullanımları için gerekli bölgeleri elde etmektedirler (Aysu.1982.s-95).

ŞEKİL 7 : KENTSEL FONKSİYONLARIN ARSA POTANSİYEL DEĞERİ VE ULAŞIM

ŞEKİL 6 : KENTSEL ALANDA ARSA POTANSİYEL DEĞERLERİNİ GÖSTERİR
ŞEMATİK YÜZEY

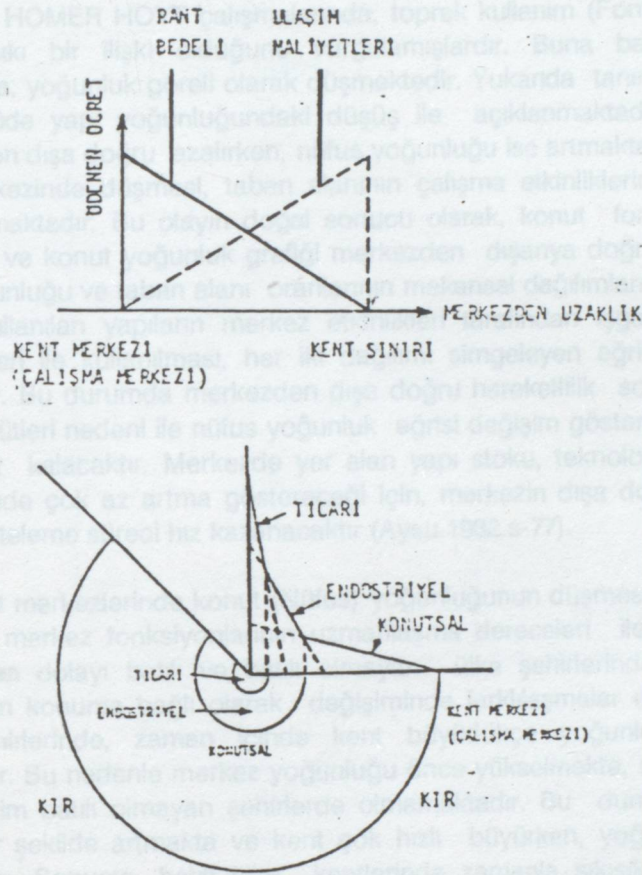


ŞEKİL 6.

Kaynak: Chnoriey, R. ; Socio-economics Model: in Geograph.
Hagget, P. Open University, Methuen and co. Ltd. London.
1967. s-337

AYSU. E. ; Kentsel mekan biçimlenmesinde yapı imar düzenleri
tipolojisi, toprak kullanım ilişkileri. İTÜ. 1982.
(Çoğaltma) (Naklen)

ŞEKİL 7 : KENTSEL FONKSİYONLARIN ARSA POTANSİYEL DEĞERİ VE ULAŞIM MALİYETİNE DÖNÜK OLARAK YER SEÇİMİ



ŞEKİL 7.

Kaynak: Broadbent, A.T. : Planning and Profit in The Urban Economy. Methuen and co. Ltd. London. 1977. s-123

AYSU. E. ; Kentsel mekan biçimlenmesinde yapı imar düzenleri tipolojisi, toprak kullanım ilişkileri. İTÜ. 1982. (Çoğaltma) s-84. 85 (Naklen)

1.1.2.2. FONKSİYON-YOĞUNLUK FAKTÖRÜ

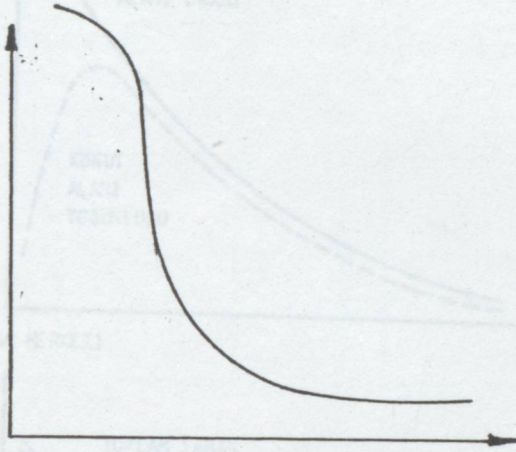
KNOSS ve HOMER HOYT çalışmalarında, toprak kullanım (Fonksiyon)-rant ve yoğunluk arasında sıkı bir ilişki olduğunu vurgulamışlardır. Buna bağlı olarak merkezden uzaklaştıkça, yoğunluk göreceli olarak düşmektedir. Yukarıda tanımlanan yoğunluk düşüşü, büyük ölçüde yapı yoğunluğundaki düşüş ile açıklanmaktadır. Yapı yoğunluğu kent merkezinden dışa doğru azalırken, nüfus yoğunluğu ise artmaktadır. Nüfus yoğunluğunun kent merkezinde düşmesi, taban alanının çalışma etkinliklerince ele geçirilmesinden kaynaklanmaktadır. Bu olayın doğal sonucu olarak, konut fonksiyonları merkez dışına çekilmekte ve konut yoğunluk grafiği merkezden dışarıya doğru artmaktadır (Şekil 8-9). Nüfus yoğunluğu ve taban alanı oranlarının mekansal dağılımları karşılaştırıldığında, konut olarak kullanılan yapıların merkez etkinlikleri tarafından işgal edilmesi ve var olan potansiyelleri ile kullanılması, her iki dağılımı simgeleyen eğrilerin farklılaşmasına yol açmaktadır. Bu durumda merkezden dışa doğru hareketlilik sonucu oluşan, farklı konut alanları ölçütleri nedeni ile nüfus yoğunluk eğrisi değişim gösterirken, taban alanı oranları eğrisi sabit kalacaktır. Merkezde yer alan yapı stoku, teknolojik ve tarihi nedenler ile zaman içinde çok az artma göstereceği için, merkezin dışa doğru büyümesi ve konut alanlarını öteleme süreci hız kazanacaktır (Aysu.1982.s-77).

Ancak kent merkezlerinde konut (Nüfus) yoğunluğunun düşmesi ülkenin sosyo-ekonomik düzeyi ve merkez fonksiyonlarının uzmanlaşma dereceleri ile sıkı ilişki halindedir. Bu nedenlerden dolayı batılı ve batılı olmayan ülke şehirlerinde yapılan araştırmalarda, yoğunluğun konuma bağlı olarak değişiminde farklılaşmalar olduğu gözlenmiştir. Batılı ülke şehirlerinde, zaman içinde kent büyüdükçe yoğunluk dağılımındaki eğim artmaktadır. Bu nedenle merkez yoğunluğu önce yükselmekte, sonra düşmektedir. Oysa aynı değişim batılı olmayan şehirlerde olmamaktadır. Bu durumda, merkez yoğunluğu düzenli bir şekilde artmakta ve kent çok hızlı büyürken, yoğunluğun artış eğimi sabit kalmaktadır. Sonuçta, batılı ülke kentlerinde zamanla sıklık azaldığı görülürken, diğerlerinde sabit bir sıklık ve sınırlı bir yayılma gözlenmektedir (Atalık.1962). (Şekil 10).

Sonuçta; Kent merkezlerinde "Rant" oluşumunu ve artışını belirleyen en önemli unsurlardan biri, Fonksiyon-Yoğunluk-Ulaşım ilişkisidir. Kent merkezinde rantı ödeyebilecek fonksiyonun yer alması için, fonksiyonun gerektirdiği ulaşım ilişkileri ve kullanım yoğunluğunun sağlanması gerekmektedir. Sözü edilen koşullara uygun merkez yada bölgeye gelen fonksiyon, çeşitli araç ve yaya akımlarını kendine çekeceği için, bölge aktif hale gelecektir. Bu talebin yarattığı değer artışı, tekrar bir yoğunluk artışı gerekli hale getirecektir. Dolayısı ile, insan akımlarının kesiştiği kent merkezlerinde talebe bağlı olarak yüksek yoğunluklar, rantı ödeyebilecek merkez fonksiyonları ve ulaşılabilirlik istemi artacaktır.

ŞEKİL 8 : UZAKLIK-YOĞUNLUK İLİŞKİSİ

NÜFUS YOĞUNLUĞU



MERKEZ ALANDAN UZAKLIK

ŞEKİL 8.

Kaynak: AYSU. E. ; Kentsel mekan biçimlenmesinde yapı imar düzenleri tipolojisi, toprak kullanım ilişkileri. İTÜ. 1982.
(Çoğaltma) (Naklen)

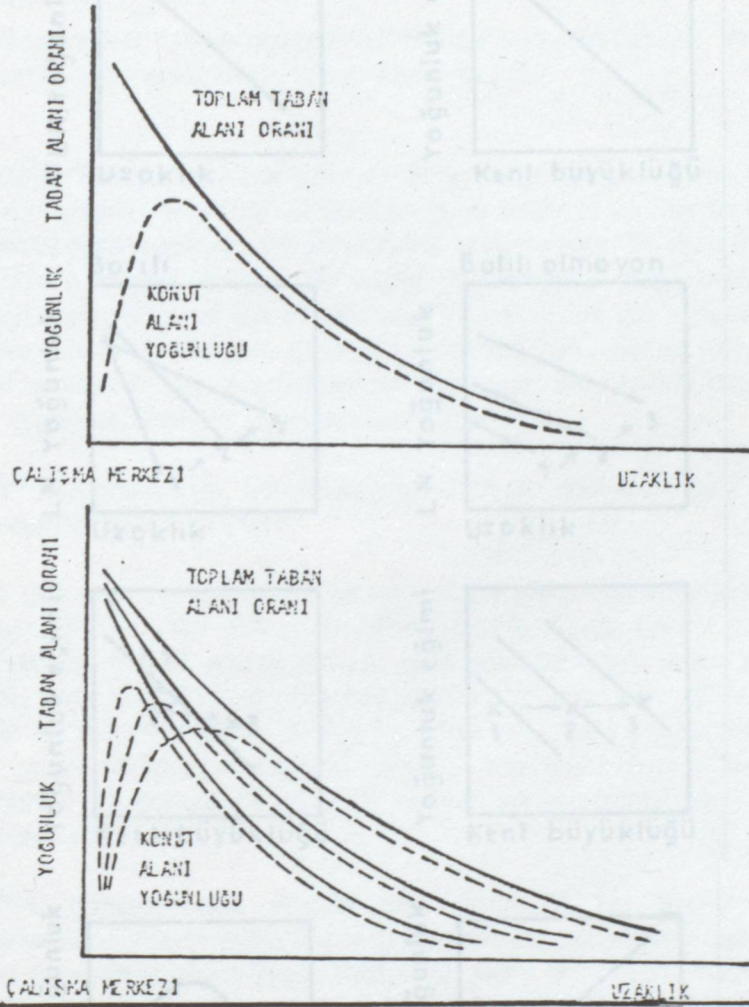
ŞEKİL 9.

Kaynak: Mann, L. ; Urban Space and Structures. Cambridge Univ. Press.
March, L. London. 1972. s-205

AYSU. E. ; Kentsel mekan biçimlenmesinde yapı imar düzenleri tipolojisi, toprak kullanım ilişkileri. İTÜ. 1982.
(Çoğaltma) (Naklen)

ŞEKİL 10 : GELİŞMİŞ VE AZGELİŞMİŞ ÖLKELERDE KENT BÜYÜKLÜĞÜ-YOĞUNLUK VE ZAMAN İLİŞKİSİ

ŞEKİL 9 : YOĞUNLUK TABAN ALANI ORANI İLİŞKİSİ

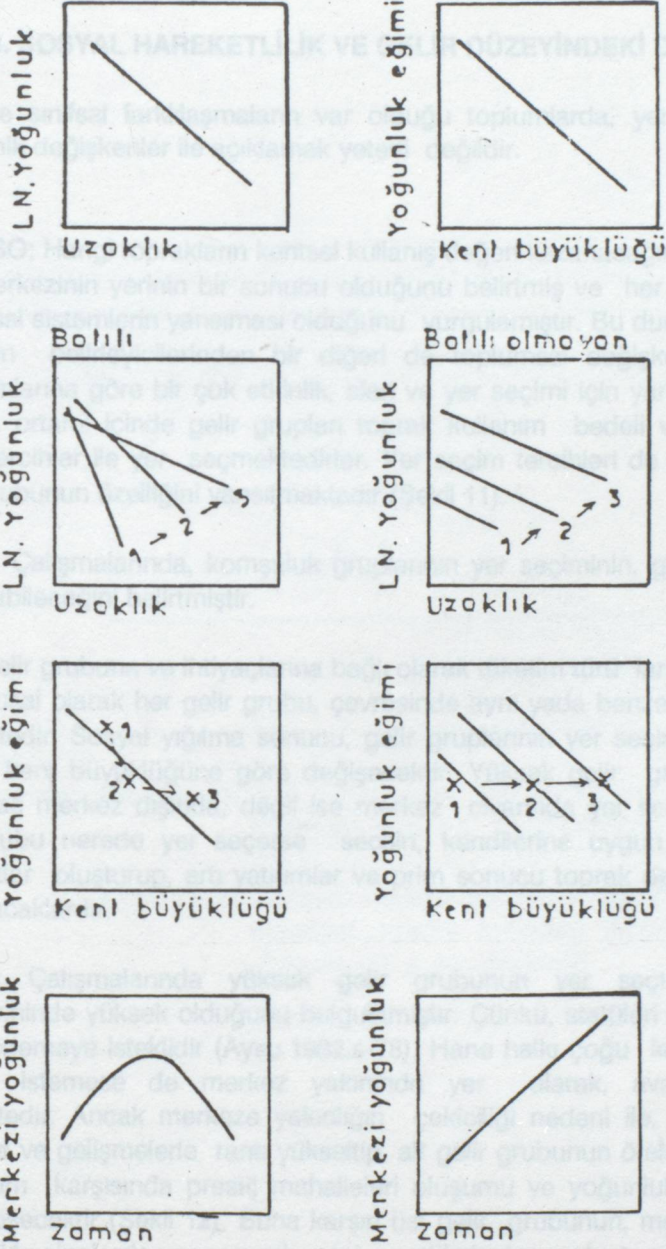


ŞEKİL 9.

Kaynak: Martin, L. ; Urban Space and Structures. Cambridge Univ. Press. March, L. London. 1972. s-205

AYSU. E. ; Kentsel mekan biçimlenmesinde yapı imar düzenleri tipolojisi, toprak kullanım ilişkileri. İTÜ. 1982. (Çoğaltma) (Naklen)

ŞEKİL 10 : GELİŞMİŞ VE AZGELİŞMİŞ ÜLKELERDE KENT BÜYÜKLÜĞÜ-YOĞUNLUK VE ZAMAN İLİŞKİSİ



ŞEKİL 10.

Kaynak: Berry, Simmoins ; Urban Population Densities Structure and change
Tennant Ekistics. 1963.

Atalık, G. ; Türkiye'de Kalkış Aşaması Ön Şartlarının
Hazırlanması Bakımından Şehirleşme Olgusu ve
Planlama için Kriterler. İTÜ. 1963. (Doçentlik tezi)
s-23 (Naklen)

1.1.2.3. SOSYAL HAREKETLİLİK VE GELİR DÜZEYİNDEKİ DEĞİŞİM

Özellikle sınıfsal farklılaşmaların var olduğu toplumlarda, yer seçim tercihleri yalnızca ekonomik değişkenler ile açıklamak yeterli değildir.

*ALANSO; Hangi toprakların kentsel kullanım değeri kazanacağı, kent büyüklüğünün ve kent merkezinin yerinin bir sonucu olduğunu belirtmiş ve her iki olayında büyük ölçüde toplumsal sistemlerin yansımaları olduğunu vurgulamıştır. Bu durumda toprakta fiyat oluşum sürecinin belirleyicilerinden bir diğeri de toplumsal değişkenlerdir. Değişik maliyet varsayımlarına göre bir çok etkinlik, alan ve yer seçimi için yarışmaya girmektedirler. Bu yarışma ortamı içinde gelir grupları toprak kullanım bedeli ve ulaşım bedeli arasında, çeşitli tercihler ile yer seçmektedirler. Yer seçim tercihleri de büyük ölçüde ait oldukları gelir grubunun özelliğini yansıtmaktadır (Şekil 11).

*HOYT; Çalışmalarında, komşuluk gruplarının yer seçiminin, gelir gruplarının dağılımına göre olabileceğini belirtmiştir.

1-Her gelir grubuna ve ihtiyaçlarına bağlı olarak tüketim türü farklılaşmaktadır.

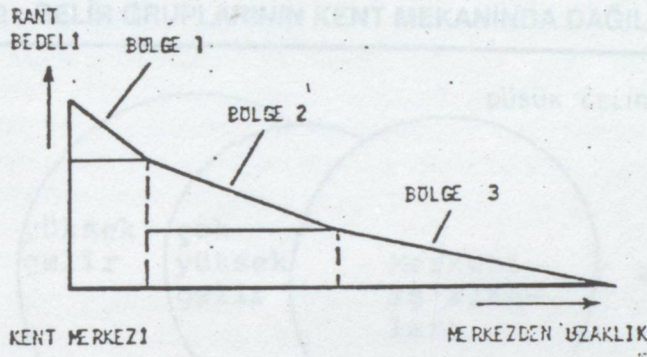
2-Duygusal olarak her gelir grubu, çevresinde aynı yada benzer gelir grubunun olmasını istemektedir. Sosyal yığılma sonucu, gelir gruplarının yer seçimi çok boyutlu ve sosyal olacak, kent büyüklüğüne göre değişecektir. Yüksek gelir grubu, eğer kentin yarıçapı küçük ise merkez dışında, değil ise merkez civarında yer seçmek isteyecektir. Yüksek gelir grubu nerede yer seçerse seçsin, kendilerine uygun yaşanabilir bir çevre ve standartlar oluşturup, artı yatırımlar ve prim sonucu toprak değerlerinin yükselmesinde etkili olacaklardır.

*MUTH; Çalışmalarında yüksek gelir grubunun yer seçtiği bölgelerde, toprak değerlerindeki yüksek olduğunu bulgulamıştır. Çünkü, statüleri gereği üst gelir grubu bu bedeli ödemeye isteklidir (Aysu.1982.s-78). Hane halkı çoğu kez merkezi iş alanında yer seçmek istemese de merkez yakınında yer alarak, avantajlarından yararlanmak istemektedir. Ancak merkeze yakınlığın çekiciliği nedeni ile, üst gelir grubu bir takım yenileme ve gelişmelerle rantı yükseltip, alt gelir grubunun ötelenmesine neden olacaktır. Bu durum karşısında prestij mahalleleri oluşumu ve yoğunluk ile birlikte rant artışında gerçekleşecektir (Şekil 12). Buna karşın üst gelir grubunun, merkezden uzakta ve düşük yoğunluklu alanlarda yer seçerek, yeni prestij alanlarını oluşturması da mümkündür.

*KAİN; Toprak değerleri ile nüfus yoğunlukları arasında ilişki kurarak, merkezden dışa doğru (Ulaşım maliyetleri ve farklı toplumsal katmanların varlığı nedeni ile) yoğunluğun düştüğünü açıklamaktadır. Ayrıca, farklı ulaşım ve konut harcamaları ile karşı karşıya olan düşük gelir gruplarının, merkeze yakın ve yüksek yapı yoğunluklu alanlarda, yüksek gelir grubunun ise, merkezden uzakta ve düşük yoğunluklu alanlarda konumlanma eğiliminde olduğunu belirtmiştir (Şekil 13). Şekilde,

ABCDE; Rantın gelir gruplarının özelliklerine göre, mekandaki

ŞEKİL 11 : KONUM VE ARSA POTANSİYEL DEĞER İLİŞKİSİ



Şekil 11.

Kaynak: Broadbent, A.T. : Planning and Profit in The Urban Economy. Methuen and co. Ltd. London. 1977. s-122

AYSU, E. ; Kentsel mekan biçimlenmesinde yapı imar düzenleri tipolojisi, toprak kullanım ilişkileri. İTÜ. 1982. (Çoğaltma) s-86 (Naklen)

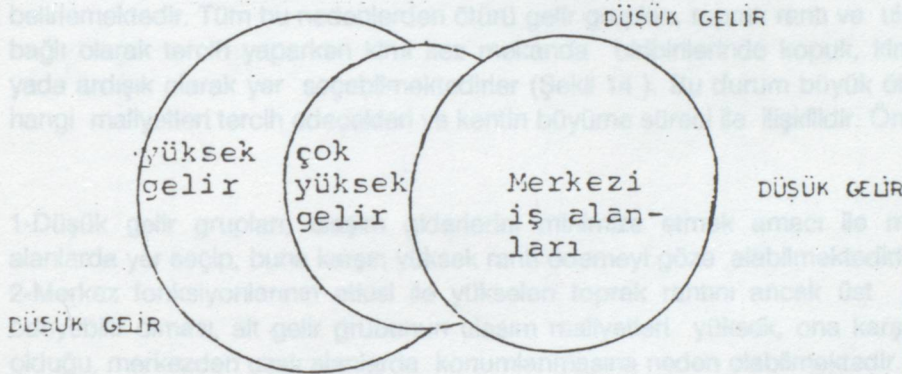
dağılımını,

ABCO: K1 gelir düzeyindeki grupların, mekansal tercihleri.

FCDE: K2 gelir düzeyindeki grupların, mekansal tercihlerini göstermektedir.

Buna göre, bir grubun kendi belirli bir bölgesinde çalıştığı ve oturduğu, diğer grubun ise kendi diğer bölgesinde çalıştığı ve oturduğu belirlenmiştir. Yukarıdaki şekilde belirtildiği üzere, biriken talep merkez ve alt merkezlere sahip kentlerde, rant ve gelir

ŞEKİL 12 : GELİR GRUPLARININ KENT MEKANINDA DAĞILIMI



ŞEKİL 12.

Kaynak: Evans, A. ; The Economic of Residential Location. The Mcmillan Press. Ltd. 1973. s-7.23

Sonuç olarak; Sosyal sınıf ve gelir düzeyinin, toprak değerlerini (Rant) belirleyebilecek bir özellik olduğunu söylemek mümkündür.

1.1.2.3.1. GELİR DÜZEYİNDEKİ DEĞİŞİM

Gelir grubuna ve sosyal statüsüne bağlı olarak yer seçen kişiler, gelir düzeyinde olan bir değişim mekansal tercihlerine de yansıtacaktır. Gelir artışının miktarına bağlı olarak insanların kendi merkezine ya da merkez dışına hareket etmesi mümkün olacaktır.

1-Gelir düzeyindeki artış paralel olarak, yüksek ücretli ve maliyetli hizmetlere olan talep artarak merkezde yoğunlaşmaktadır.

2-Gelir düzeyindeki değişimin yanısıra mekan üstündeki artış ise hane halkının merkez

dağılımını,
 ABCO; K1 gelir düzeyindeki grupların, mekansal tercihleri.
 FCDE; K2 gelir düzeyindeki grupların, mekansal tercihlerini
 göstermektedir.

ŞEKİL 13: GELİR GRUPLARI MEKANSAL DAĞILIMI VE MERKEZ KADEMELENMESİ

Buna göre, bir grubun kentin belirli bir bölgesinde çalıştığı ve oturduğu, diğer grubun ise; kentin diğer bölgesinde çalıştığı ve oturduğu belirlenmiştir. Yukarıdaki şekilde belirtildiği üzere, birden fazla merkez ve alt merkezlere sahip kentlerde, rant ve gelir grupları arasında bu tür bir kademelenme vardır. Sonuçta, gelir gruplarının kendi özelliklerine ve ulaşım maliyetlerine bağlı olarak yaptıkları yer seçim tercihleri, rant ve merkez kademelenmesinin belirleyicisi olduğu gibi, kent makro-formunu da belirlemektedir. Tüm bu nedenlerden ötürü gelir grupları, toprak rantı ve ulaşım maliyetine bağlı olarak tercih yaparken kimi kez mekanda birbirilerinde kopuk, kimi kez birarada yada ardışık olarak yer seçebilmektedirler (Şekil 14). Bu durum büyük ölçüde, grupların hangi maliyetleri tercih edecekleri ve kentin büyüme süreci ile ilişkilidir. Örneğin;

- 1-Düşük gelir grupları, ulaşım giderlerini minimize etmek amacı ile merkeze yakın alanlarda yer seçip, buna karşın yüksek rantı ödemeyi göze alabilmektedirler.
- 2-Merkez fonksiyonlarının etkisi ile yükselen toprak rantını ancak üst gelir grubunun ödeyebilir olması, alt gelir grubunun ulaşım maliyetleri yüksek, ona karşın rantın düşük olduğu, merkezden uzak alanlarda konumlanmasına neden olabilmektedir.
- 3-Seyahat sıklıkları-maliyet ve harcanan zaman ile rant karşılaştırıldığında gelir gruplarının, tercihleri de farklılaşabilmekte ve mekanda ardışık olarak yer seçebilmektedirler (Aysu.1982.s-87). Gelir grupları, yer seçimi ve mekansal talebin belirlenmesinde önemli bir etken olmalarına karşın, ailenin büyüklüğü, yaş grubu, eğitim düzeyi, sosyal aktivitelere katılım düzeyi ve eşlerin çalışma durumu da önemli olmaktadır.

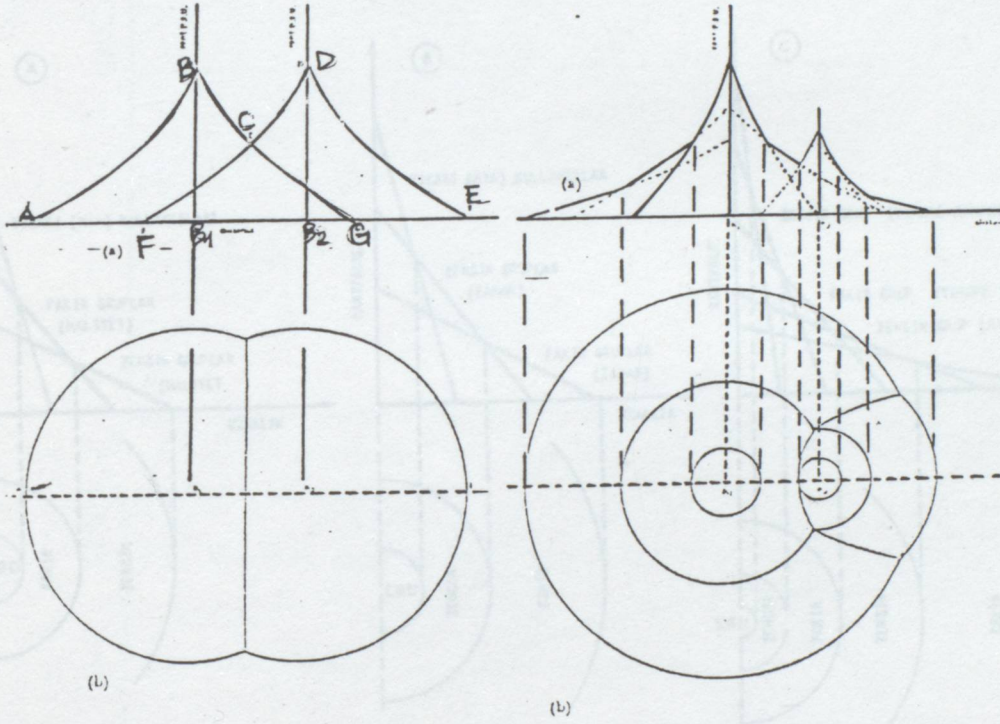
Sonuç olarak; Sosyal statü ve gelir düzeyinin, toprak değerlerini (Rantı) belirleyebilecek bir özellik olduğunu söylemek mümkündür.

1.1.2.3.1. GELİR DÜZEYİNDEKİ DEĞİŞİM

Gelir grubuna ve sosyal statüsüne bağlı olarak yer seçen ailelerin, gelir düzeyinde olan bir değişim mekansal tercihlerine de yansıtacaktır. Gelir artışının miktarına bağlı olarak ailenin kent merkezine yada merkez dışına hareket etmesi mümkün olacaktır.

- 1-Gelir düzeyindeki artışa paralel olarak, yolculuk süresini ve maliyetini minimize etmek amacı ile hane halkı merkeze doğru hareket edecektir.
- 2-Gelir düzeyindeki değişimin yanısıra mekan talebindeki artış ise hane halkını merkez

ŞEKİL 13 : GELİR GRUPLARI MEKANSAL DAĞILIMI VE MERKEZ KADEMELENMESİ



ŞEKİL 13.

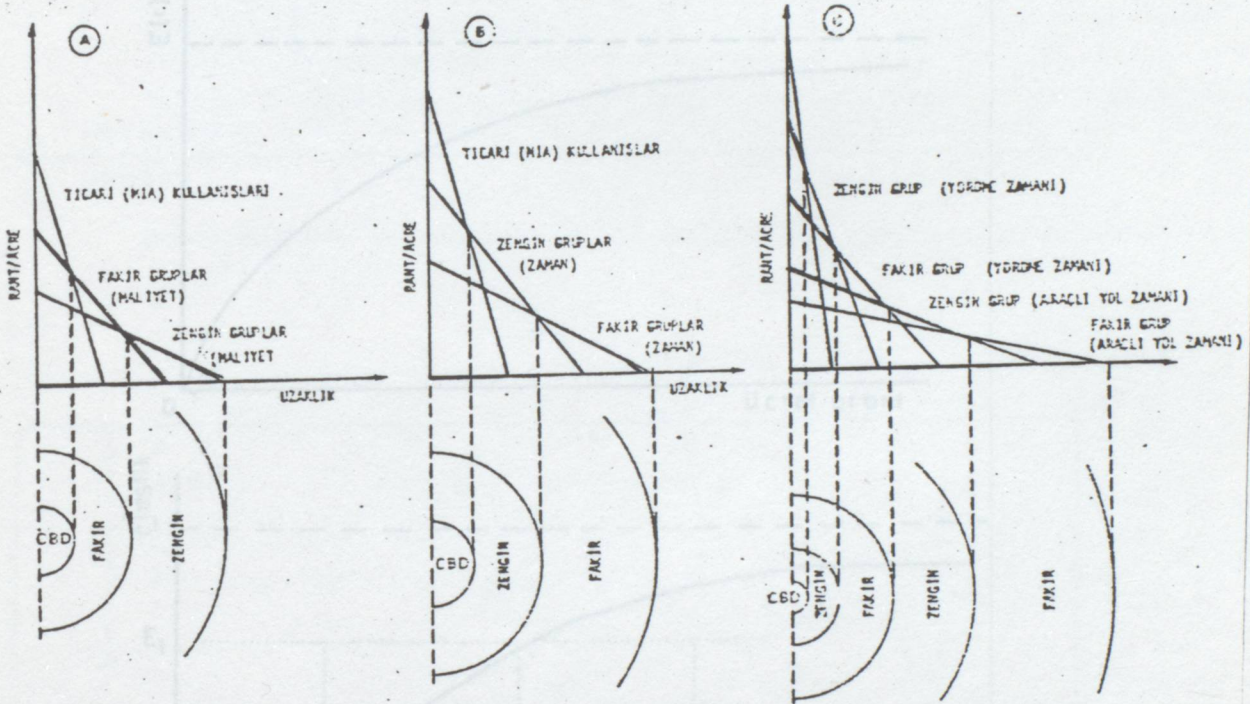
Kaynak: Evans, A. ; The Economic of Residential Location. The Mcmillan Press. Ltd. 1973. s-13.1

1987. s-337

AYSU, E. ; Kentsel mekan biçimlenmesinde yapı imar düzenleri
tipolojisi, toprak kullanım ölçütleri, İTÜ, 1992.
(Çoğaltma) s-57 (Naklen)

ŞEKİL 18 : GELİR GRUPLARINDA Kİ DEĞEŞİM VE MEKAN
TERCİHLERİNDE FARKLIŞMA

ŞEKİL 14 : FONKSİYON-ULAŞIM MALİYETİ VE YER SEÇİM İLİŞKİSİ



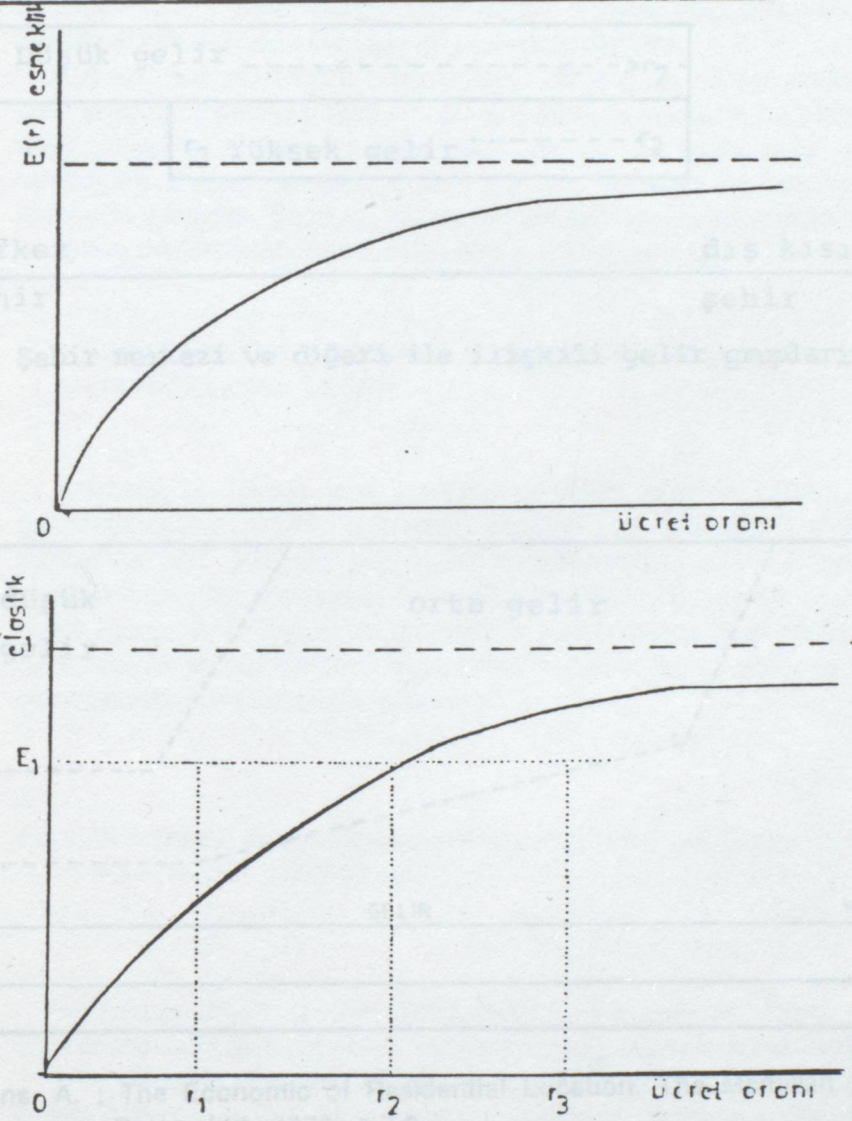
ŞEKİL 14.

Kaynak: Chnoriey, R. ; Socio-economics Model: in Geograph.
Hagget, P. Open University, Methuen and co. Ltd. London.
1967. s-337

AYSU. E. ; Kentsel mekan biçimlenmesinde yapı imar düzenleri
tipolojisi, toprak kullanım ilişkileri. İTÜ. 1982.
(Çoğaltma) s-87 (Naklen)

ŞEKİL 18
Kaynak: Evans, A. ; The Economic of Residential Location. The Macmillan
Press. Ltd. 1973. s-78

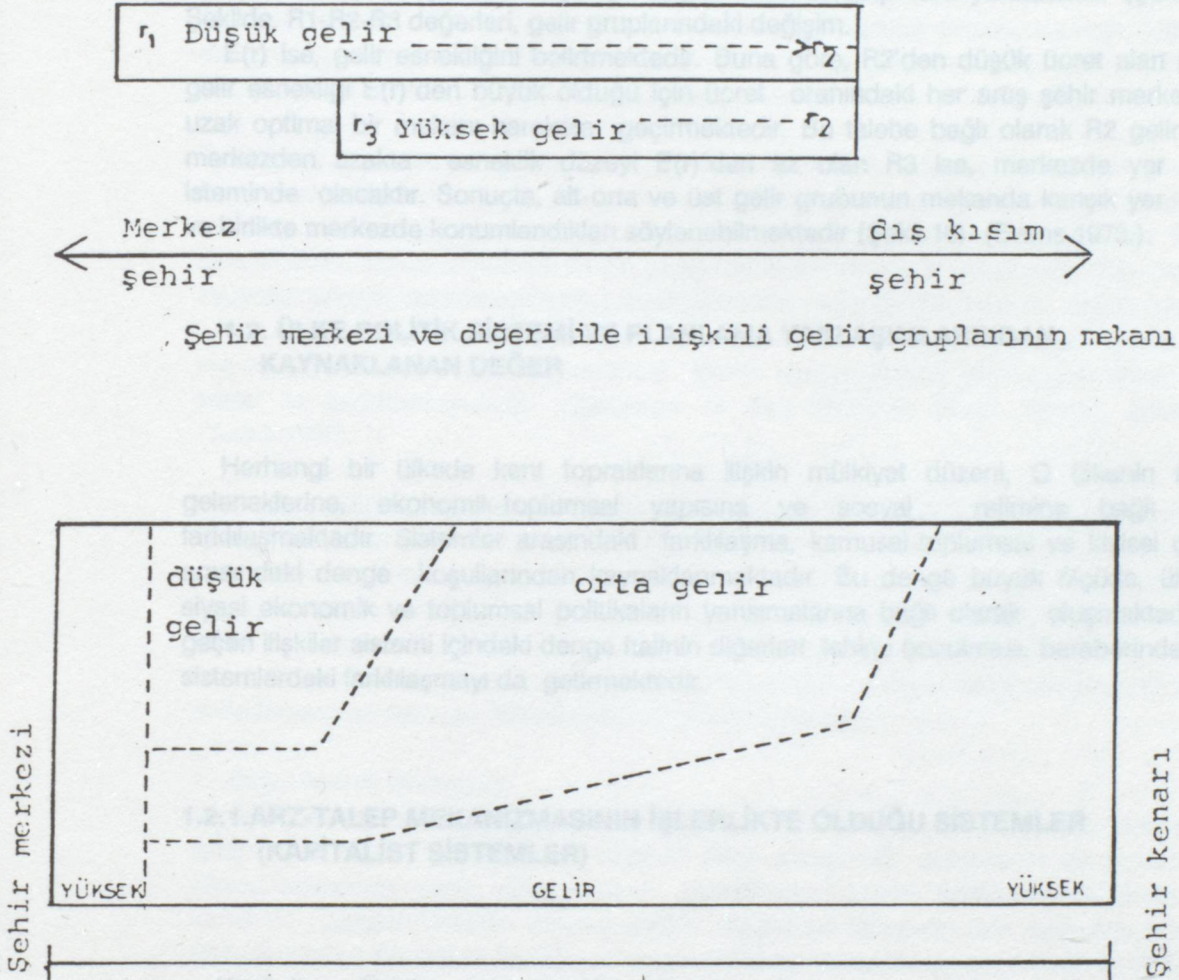
ŞEKİL 15 : GELİR GRUPLARINDA Kİ DEĞEŞİM VE MEKAN
TERCİHLERİNDE FARKLILAŞMA



ŞEKİL 15.

Kaynak: Evans, A. ; The Economic of Residential Location. The Mcmillan
Press. Ltd. 1973. s-7.8

ŞEKİL 16 : GELİR GRUPLARININ YER SEÇİMİ VE MEKANSAL ETKİLERİ



ŞEKİL 16.

Kaynak: Evans, A. ; The Economic of Residential Location. The Mcmillan Press. Ltd. 1973. s-7.9

dışına çekecektir. Çünkü, merkezde yer alan yoğunluklar ve toprak değerlerinde ki artışlar, bu tür mekan taleplerine imkan tanımayacaktır (Evans.1973). Gerçekte bu hareketin yönü hane halkının geliri ve mekan için gösterdiği talep esnekliğine bağlıdır. Esneklik arttıkça dışa, azaldıkça içe doğru, hareket edip rant yaratacaktır (Şekil 15). Şekilde, R1-R2-R3 değerleri, gelir gruplarındaki değişim.

E(r) ise, gelir esnekliğini belirtmektedir. Buna göre, R2'den düşük ücret alan grubun gelir esnekliği E(r)'den büyük olduğu için ücret oranındaki her artış şehir merkezinden uzak optimal bir mekanı harekete geçirmektedir. Bu talebe bağlı olarak R2 gelir grubu merkezden uzakta esneklik düzeyi E(r)'den az olan R3 ise, merkezde yer seçme isteminde olacaktır. Sonuçta, alt-orta ve üst gelir grubunun mekanda karışık yer seçtiği ve birlikte merkezde konumlandıkları söylenebilmektedir (Şekil.16). (Evans.1973.).

1.2. ÜLKE POLİTİK SİSTEMİ VE PLANLAMA YAKLAŞIMLARINDAN KAYNAKLANAN DEĞER

Herhangi bir ülkede kent topraklarına ilişkin mülkiyet düzeni, O ülkenin tarihsel geleneklerine, ekonomik-toplumsal yapısına ve sosyal rejimine bağlı olarak farklılaşmaktadır. Sistemler arasındaki farklılaşma, kamusal-toplumsal ve kişisel çıkarlar arasındaki denge koşullarından kaynaklanmaktadır. Bu denge büyük ölçüde, ülkelerin siyasi ekonomik ve toplumsal politikaların yansımalarına bağlı olarak oluşmaktadır. Adı geçen ilişkiler sistemi içindeki denge halinin diğerleri lehine bozulması, beraberinde siyasi sistemlerdeki farklılaşmayı da getirmektedir.

1.2.1.ARZ-TALEP MEKANİZMASININ İŞLERLİKTE OLDUĞU SİSTEMLER (KAPİTALİST SİSTEMLER)

Kapitalizm; Üretim araçları mülkiyetinin özel kişilere ait olabileceği bir rejim olarak tanımlanmaktadır. Belirgin olarak üç temel özelliği görmek mümkündür.

1-Temsil ettiği zihniyet kâr hedefine dönük olduğu için, kar elde etmek amacı ile her çareye baş vurulabilen bir düzendir. Çıkarlarına uygun olduğu takdirde liberalizmi, himayeciliği ve hatta devletçiliği destekleyebilmektedir. Piyasa hakimiyetini ele geçirmeye hazırlanırken rekabetin serbest olmasını, piyasaya hakim olunca monopolcülüğü benimseyebilmektedir.

2-Mülkiyet hakkının sağlamlılığı ve hukuki sermayenin olabilmesi temel şarttır.

3-Kapitalizm, paranın hakim rol oynadığı, kredi mekanizmasının işlediği piyasalara ihtiyaç duymaktadır. Kapitalizm, azınlık rejimi olarak doğmuş ve gelişmiştir. Bir azınlık olmalarına karşın, egemen sınıf durumunda bulunmaları, mülkiyet ve hukuk rejimine dayanmaları ile açıklanmaktadır (Genel ekonomi.1988.s-910).

Genellikle toprak mülkiyetinin belirli grupların elinde tekel durumunda bulunması, serbest piyasa ekonomisinin gerektirdiği yarışma ortamının oluşumunu engellemekte ve kapitalizm politikasına ters düşmektedir. Buna karşın özel mülkiyetin bulunması ve ranta sahip çıkanların egemenliğini sürdürmesi gerekçesi ile sistem çalışmaktadır (AÖF.1983.s-26). Kapitalizm politikasındaki serbest rekabet ortamı, toprağın kıtlığından dolayı gerçek değeri dışında yapay olarak çok yüksek değerlere ulaşmasına (En yüksek bedeli ödeyende kalacağı için) ve spekülasyon halini almasına neden olmaktadır.

Soruna kapitalist bir yaklaşım ile eğilen ülkelerde, kentleşme ve sanayileşmenin hız kazanması sonucu kentsel topraklar ve rant oluşumunun denetlenmesi konusunda, köklü tedbirler alınması gereği ortaya çıkmıştır. Amerika Birleşik Devletleri süper bir kapitalist devlet olarak adlandırılmasına karşın geniş toprakları ve düşük nüfus yoğunluğu ile hiç bir kapitalist ülkeye benzemeyen bir toprak düzenine sahiptir. Bu ülkede devlet toprakların 1/3'ni mülkiyetinde bulundurmaktadır. Özellikle ikinci dünya savaşından sonra, toprak alış-verişinin serbest piyasa ekonomisi içinde oluşan fiatlara göre yapılmasının toplum yararı ile bağdaşmayacağı düşüncesi ile özel mülkiyet büyük ölçüde sınırlanmıştır (Yavuz.1980).

İngiltere kapitalizmin ve liberal ekonomi geleneğinin doğduğu büyüdüğü ve geliştiği bir ülke olarak tanımlanmaktadır. Bu ülkenin ada olması ve nüfusunun yüksek olması toprak sorununu gündemin başına getirmektedir. Sanayinin özel girişimcinin çıkarlarına göre yaptığı hesaplar uyarınca, kurulması ve paralelinde dengesiz kentleşme olgusu, soruna çözüm arama zorunluluğunu gerektirmiştir. Bu amaçla yapılan pek çok çalışmanın sonunda, ekonomik gelişme ve kamu yatırımları sonucu oluşan değer artışının, bir bölümü yada tamamının kamuya dönmesi gereği ortaya çıkmıştır.

Diğer önemli bir örnekte, kapitalist ülkelerden Japonya'dır. Bu ülkede gerek, ülkenin toplumsal yapısındaki toprağa sahip olma olgusu gerekse, artı değer (Hızlı ekonomik gelişmenin bir sonucu olan) piyasa ekonomisi içinde rekabet ile el değiştirmesi, toprak politikasındaki problemlerin temelini oluşturmaktadır (Yavuz.1980.). Kapitalist ülkelerin bir çoğunda, toprak sorunlarının çözülmesi ve kamunun toprak politikasına hakim olması amacı ile (Kapitalizm amaçlarında ayrılmamak kaydı ile) şu tedbirler alınmıştır.

1-İmar hakkının ulusallaştırılması ile, toplum yarattığı bu değer önemli bir bölümünün tekrar topluma dönmesi ve donatılar için gerekli toprakların maliyetlerinin düşürülmesi amaçlanmıştır (Özellikle İngiltere ve Almanya'da uygulanan bir yöntemdir).

2-Kamulaştırmada kapsam genişlemesi ile, kamunun belli hizmet ve tesisler ile ilgili ihtiyaçları için kamulaştırma anlayışı yerine, konut, sanayi turizm amaçları için de kamulaştırma olanağı veren bir anlayış benimsenmiştir.

3-Vergileme

4-Arsa piyasasını düzenleme ile kamuya toprak biriktirme, tanzim satış yapma, fiat kontrolü görevleri yüklenmiştir. Bu amaçla;

1.2.3. *Spekülasyonun önlenmesi amacıyla fiatların dondurulması

(Hollanda, Norveç vb.).

*Kamu mülkiyeti yolu ile piyasayı düzenleme. (Almanya, Finlandiya, Avusturya vb.)

*Toprak sahibinin isteğine göre kullanım yerine, kamunun sağlığı, esenliği, can ve mal güvenliği ve hatta estetik ihtiyaçları gerekçesi ile sınırlamalar konulmaktadır (Mimarlık.1970/3 s-17). Bu amaçla özellikle Almanya'da çok çeşitli sınırlamalar getirilmiştir. Öncelikle etaplamaların yapılması, kent içindeki rezerv alanlar dolduktan sonra ancak, bir başka bölgeye yapılaşma izni ve spekülasyon amaçlı bekletmeleri önlemek içinde yapı yapma zorunluluğu bunlardan yalnızca bir kaçıdır (Yıldız.1988).

1.2.2. ARZ-TALEP MEKANİZMASININ GEÇERLİ OLMADIĞI SİSTEMLER (SOSYALİST SİSTEMLER)

Sosyalizm'in Türk Dil Kurumu sözlüğündeki karşılığı, Toplumculuktur ve "Düzen reformu yaparak üretim ve değişim araçlarının topluma mal edilmesi ve sosyal sınıfların kaldırılmasını hedef alan doktrinler grubu" olarak tanımlamak mümkündür" (Ekonomi sözlüğü).

Stalin'e göre, Sosyalizm'in temel yasalarından biri ekonominin planlı ve ahenkli gelişimini gerçekleştirmek, ikincisi ise; teknik üstünlüğüne dayanarak, bütün toplumun durmaksızın artan maddi ve kültürel ihtiyaçlarına en yüksek tatmin olanakları sağlamaktır (Genel ekonomi.1988.s-829).

Bu tanımlamadan hareket ile Sosyalist ülkelerin en önemli özelliği, üretim araçlarının bu arada toprağın, tümünün yada büyük bir bölümünün, devletleştirilmiş olması ve merkezi planlamanın uygulanmasıdır. Bu uygulama her toprağın doğurduğu rantı, topluma geri vermek ve toprağı elinde bulunduran sınıfların egemenliğini sona erdirmek sonucunu doğurmaktadır (Mimarlık.1970/3).

Merkezi planlamanın egemen olduğu sosyalist ülkelerde kentleşme açısından geri kalmış ve doğal kaynak bakımından zengin olan bölgelerde, yeni kentsel merkezler geliştirerek, büyük kentlerin büyüme hızını sınırlamayı amaçlamışlardır. Toprakların kamuya ait olması, var olan kentlerin yakınlarında yeni komşuluk birimleri ağı yaratmayı kolaylaştırmış ve uygulanabilirliğini arttırmıştır (Yavuz.1980).

Sosyalist ülkelerde izlenen politikaların en önemli özelliği, toprak değerlerinin Arz-talep ile ilişkili olmamasıdır. Bu nedenden ötürü, kentsel yada kırsal toprağın spekülasyon amacı ile bekletilip, yatırım kaynağı haline gelmesi mümkün olmamaktadır.

1.2.3. GERİ KALMIŞ YADA İLERLEMekte OLAN ÜLKELER

Serbest piyasa ekonomisinin etken olduğu batılı ülkelerin bu özelliği ilerlemekte olan ülkelerde çoğu kez yozlaşmış olarak görülmektedir. Özellikle bu ülkelerde plan kararları, toprak değerlerinin çok hızlı yükselmesi nedeni ile uygulanamamakta hatta bu artışlarda etken rol oynamaktadır (Yavuz.1980). Geri kalmış ülkeler hızlı bir sosyo-ekonomik yapı değişimi ve kentleşmenin etkisi altında bulunmaktadır. Bu gelişme içinde belirli grupların toprak mülkiyetini ellerinde bulundurarak, kentsel gelişmenin yarattığı değer artışına ve siyasal güçlere sahip olmaları mümkün olmaktadır. Özellikle küçük çıkar grupları, en uygun yerlerdeki kentsel toprakları ele geçirip, serbest piyasa ekonomisi kuralları içinde alım-satımını yaparak, toprak değerlerini çok daha hızlı arttırmaktadırlar. Kısaca spekülasyon serbesttir ve topraklar bu amaçla piyasaya çıkarılmaktadır (Mimarlık.1970/3.s-19).

1.3. PARA KOŞULLARI-FAİZ VE ENFLASYON ETKİSİNDEN KAYNAKLANAN DEĞER

Enflasyon; Para değerinin ve fiatların yükselmesine yol açan bir eylemdir. Genellikle de talep şişkinliğinden ve mali masrafların artmasından kaynaklanmaktadır ve ekonomik faaliyetleri başlıca üç açıdan etkilemektedir.

- 1-Gelirlerin dağılışı haksız değişikliklere uğramakta ve halkın bir kısmının geliri enflasyon hızından fazla, diğer bir kısmının geliri ise, çok daha yavaş artmaktadır. Bu durumda da spekülatif kazançlar ön plana çıkmaktadır.
- 2-Enflasyon verimlilik ve kalite üzerinde de olumsuz etki yapmaktadır.
- 3-Dış ödemeler dengesi sarsılmaktadır (Genel ekonomi.1988.s-271).

Faiz ise; ödünç olarak verilen bir paranın kira karşılığı olarak tanımlanmaktadır (Açlar.1977.s-48). Ülke ekonomik yapısındaki tutarsızlıklardan kaynaklanan enflasyon ve faiz oranları taşınmaz değeri oluşmasında bir hayli etkili olmaktadır. Açıklamalar paralelinde toprak değeri; Sermayeleştirilmiş (kapitalize edilmiş) rant olarak tanımlanmakta ve bankaya yatırıldığında sahibine faiz olarak, toprak rantına eşit gelir getiren parasal sermaye miktarı ile belirlenmektedir (Köktürk.1986.s-56).

V =Toprağın değeri..... Rd =Arazinin Geliştirilmesi

Ri=i zamanında,toprağın net rantı.....sonucu tahmin edilen rant.

r =Kazanç oranı.....Ru =Bakım Maliyeti

t =Zaman

ŞEKİL 17 - FAİZ-ALTIN VE TÜKETİCİ FİYAT DEĞİŞİM ORANLARI

$$\frac{R_i}{(1+r)^i} = V_t$$

Boş arazinin tipik özelliği, kullanılıncaya kadar, (vergi ve diğer harcamalar hesaba katılırsa) negatif bir kazanç olabilmesidir. Bu düşünceden hareket ile oluşturulan formülasyon dizisi sonunda, şu bulunmuştur:

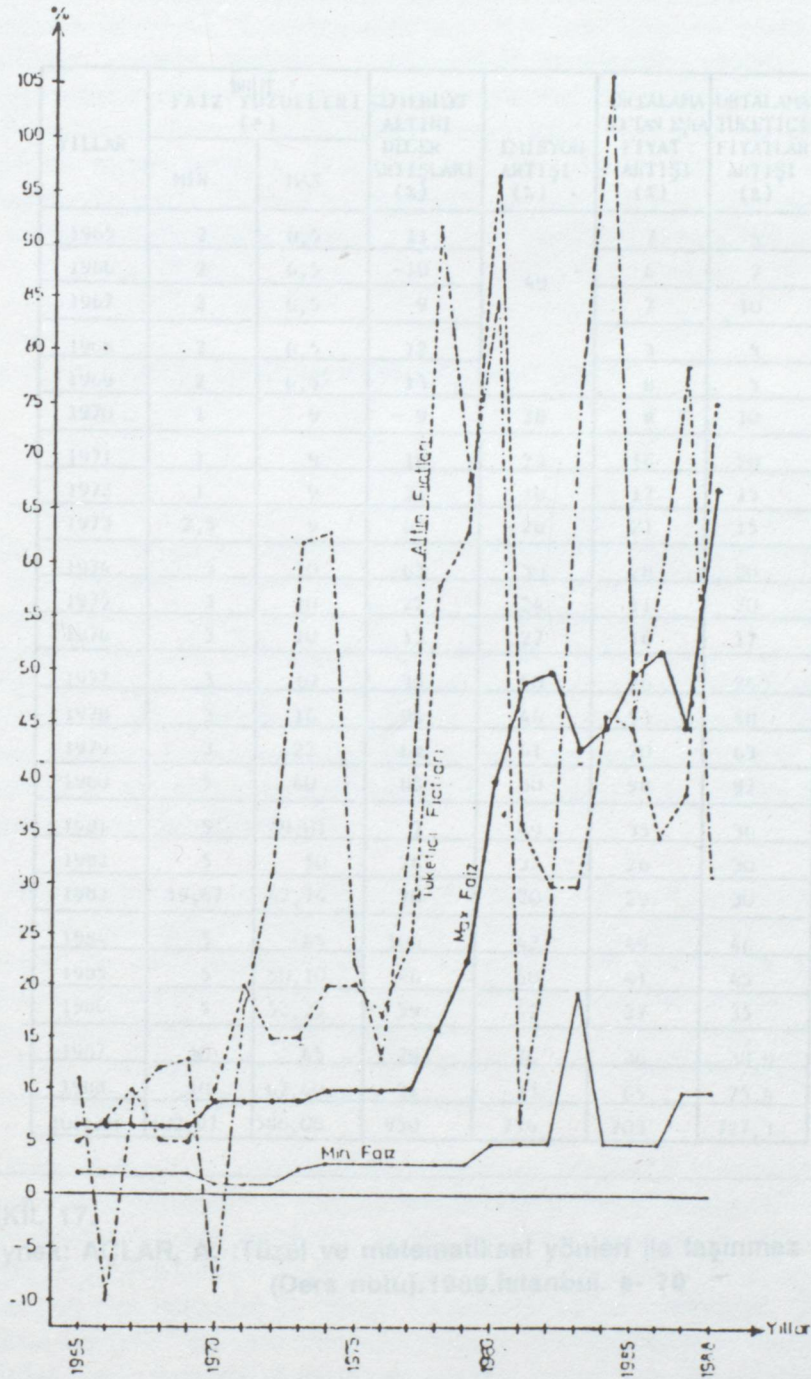
$$\frac{V^{(t+1)} + 1}{V_t} = 1+r$$

Bu durumda, üzerinde yapı yer almayan taşınmazın yıllık değer artışı, kazanç oranına eşit olmalıdır. Ancak spekülasyon, bakım maliyetleri ve kâr kazanç oranlarında ki farklılaşmaların, toprağın kapitalize edilmiş değerini de farklılaştıracağı unutulmamalıdır. O halde, toprak değerleri şu şekilde ifade edilebilmektedir.

$$\frac{dV_t}{dR_d} = \frac{(1+r)^{(1-u)}}{r} \quad (\text{Darin-Dapkin 1979})$$

Buna göre, ülkelere ve izledikleri ekonomik politikaya bağlı olarak oluşan enflasyon ve faiz oranları, toprağa yatırım yapılarak suni değerlerin oluşmasında etkili olmaktadır. Enflasyon ile birlikte çalışan banka faiz oranlarının (piyasadan para çekmek amacı ile) yükseltilmesi, serbest piyasada dolanımda bulunan paranın bankalara yönelmesine neden olmaktadır. Buna karşın banka faizleri getirisinin düşmesi, para alım gücünün enflasyona karşı korumayacağı için, toprak bir yatırım kaynağı olarak ön plana çıkacak ve değeri artacaktır. Kısaca paranın iç ve dış alım gücünü kaybetmesi ve değerinin düşmesi olarak tanımlanan enflasyon, dengeli bir ekonomi olmayan ülkelerde, tüm taşınır ve taşınmaz mal değerlerini etkileyen en önemli faktörlerden biridir. Önemli olan konu, herhangi bir kayıp etme riski olmadan, paranın alım gücünü en iyi şekilde korumak ve artı değer sağlamaktır. İnsanoğlunun küçük birikimleri ile, risksiz kâr elde etme güdüsü birleşince çeşitli alternatifler (Ülkelerin ekonomik gelişim düzeyleri ve gelenekleri doğrultusunda) ortaya çıkmaktadır. Bunlar altın, banka faizleri, hisse senetleri, döviz ve toprak gibi yatırım kaynakları olarak sayılmaktadır. Özellikle ekonomik sorunların olduğu ve geleneklere bağlı toplumlarda, belirli ve en emin yatırım kaynağı altın olmuştur. Hemen her dönemde, insanoğlu altın edinmeyi amaçlamıştır. Ancak belirli dönemlerde ekonomik ve politik yaklaşımlar gereği (piyasadan para çekilmesi ve yatırımda kullanılması amacıyla) banka

ŞEKİL 17 : FAİZ-ALTIN VE TÜKETİCİ FİYAT DEĞİŞİM ORANLARI



ŞEKİL 18.

Kaynak: AÇLAR, A. ;Tüzel ve matematiksel yönleri ile taşınmaz değerlendirilmesi.
(Ders notu).1989.İstanbul. s- 71

ŞEKİL 18 : FAİZ-ALTIN VE TÜKETİCİ FİYAT DEĞİŞİM ORANLARI GRAFİĞİ

YILLAR	FAİZ YÜZDELERİ (*)		OMLUDİYET ALTINI DEĞER ARTIŞLARI (%)	EMİSYON ARTIŞI (%)	ORTALAMA İLMAN EŞYA FİYAT ARTIŞI (%)	ORTALAMA TÜKETİCİ FİYATLAR ARTIŞI (%)
	MIN	MAX				
1965	2	6,5	11	49	7	5
1966	2	6,5	-10		6	7
1967	2	6,5	9		7	10
1968	2	6,5	12		3	5
1969	2	6,5	15		8	5
1970	1	9	-9	28	8	10
1971	1	9	18	23	16	20
1972	1	9	31	18	17	15
1973	2,5	9	62	26	21	15
1974	3	10	63	39	28	20
1975	3	10	22	24	11	20
1976	3	10	13	27	16	17
1977	3	10	36	50	26	24
1978	3	16	94	46	53	58
1979	3	22	68	61	70	63
1980	5	40	85	30	98	97
1981	5	59,01	7	49	35	36
1982	5	50	26	32	26	30
1983	19,47	42,74	78	20	29	30
1984	5	45	106	42	49	46
1985	5	50,10	46	50	41	45
1986	5	52,33	59	42	27	35
1987	10	45	79	76	36	34,9
1988	10	67,40	31	33	65	75,4
TUPLAM	102,97	588,08	950	756	703	727,3

ŞEKİL 17.

Kaynak: AÇLAR, A. ;Tüzel ve matematiksel yönleri ile taşınmaz değerlendirilmesi.
(Ders notu).1989.İstanbul. s- 70

faizlerinin artırılması, hisse senedi piyasasının (menkul değerler) oluşturulması yöntemleri ile yatırım kaynakları değiştirilebilmektedir. Nitekim, ülkemizde 1985 sonrası izlenen politikalar ile banka faizlerinin %50'lere, %67'lere ulaşması (Şekil.17-18) yine aynı dönemde menkul değerler piyasasındaki hareketlilik yatırım kaynağının yön değiştirmesine neden olmuştur (Açlar.1989.s-69). Bu modellerin gelip geçici olması, mülkiyet olgusuna bağlılık ve risksiz yatırım isteği toprağın her dönemde gündemde olmasına neden olmuştur. Ülkemize özel bir durum olan, yaz döneminde yurtdışı çalışanlarının yurda dönmesi ile, piyasada atıl olarak dönen para miktarının artmaktadır. Bu atıl para büyük ölçüde toprak ve taşınmaz üzerinde çökerek, fiatı arttırmaktadır.

1.4. PLAN KARARLARINDAN KAYNAKLANAN DEĞER

Planlama yalnızca ideal kent yada yepyeni bir kent kurma çabası olarak değerlendirilmemelidir. "Değişen ve gelişen ihtiyaçlara bağlı olarak sosyoekonomik mekan ve fizik mekanın düzenlenmesine, değişime uğramasına ilişkin kurallar dizisi" olarak tanımlanmaktadır (Bayhan.s-1). Bu amaçla değişik kentsel işlevlere uygun yerleşim alanlarını saptamak, birbirleriyle ilişkili işlevleri birlikte yada uzakta düşünmek, kamu donatı alanlarına yer ayırmak, planlamanın ancak bir alt başlığı olabilmektedir. Oysa planlamanın, süreç içindeki değişimleri ele alıp değerlendirecek, dinamik bir yaklaşım biçimi olduğu unutulmamalıdır. Kısaca planlama sosyo-ekonomik değişimlere paralel olarak, fizik mekandaki kullanım tercihlerini ve yoğunlaşma biçimini denetleyen bir araç olarak değerlendirilebilmektedir.

Planlama kararları sonucu bir bölgeye getirilen fonksiyon ve yoğunluk değerleri, ulaşım ilişkilerini, kullanıcıların sosyo-ekonomik durumunu ve taleplerini de belirleyici olacaktır. Yaratılan bu talep, beraberinde rant oluşumunu ve arttırımında getirmektedir. Kentin büyüme süreci içindeki mekan talebi ile kaynağın potansiyel değeri, zaman içinde (Talep baskısı etkili olduğu sürece) üzerindeki fonksiyonu yada yapıyı aşabilecektir. Sonuçta, toprağın potansiyel değeri ile toprak kullanıcıları, bu değeri karşılayabilecek fonksiyon ve kullanım yoğunluğu için baskı unsuru oluşturacaklardır.

Kentlerin büyüme talepleri, meskûn alanlarda (Yoğunluk arttırımı yada rezerv alanların yapılanmaya açılması) ve gelişme alanlarında (Kentsel kullanıma dönüşüm) istihdam edilmektedir. Meskûn alanlarda, kentin büyüme potansiyeline bağlı olarak farklılaşan ihtiyaçlar paralelinde hızlı bir değişim olmaktadır. Genelde bu değişim konut alanlarından, daha çok rant beklentisi ile ticari fonksiyonlar lehine olmaktadır. Ülkemizde ve henüz kentsel büyüme sürecini tamamlayamamış pek çok ülkede, planlama politikaları ve kararları, rant beklentisini karşılayacak yada motive edecek kullanım ve yoğunlukların oluşturulmasında, araç haline getirilmiştir.

Arsa Değerindeki Artış (TL)

Tarımsal Arazi Değeri (Üzektindeki Ürün Cinsine Göre)

Yıkılıp yeniden yapılanma yolu ile yoğunluk arttırımı ve fonksiyon değişim sürecinin hız kazanmasında; Kentsel arsa sunumunun giderek artan istemler karşısında yetersiz kalışı, kentsel kullanım alanlarında merkezin büyümesi ve kayması gibi işlevsel değişimler, artan yoğunluk değerleri potansiyel değerlerin dahada artmasına neden olmaktadır (Birsal.1977.s-54). Sonuçta olay bir kısır döngü halini almaktadır. Öncelikle parsel ölçeğinde olan bu değişimler, etkileşimler sonucu tüm alana yayılıp teknik ve sosyal altyapıda tikanıklara neden olmaktadır.

Gelişme alanında ise; İmar planları ile tarımsal kullanışda ki, bir toprağın kentsel kullanıma dönüştürülerek, değer artışlarının sağlanması mümkün olmaktadır. Kullanış ile birlikte yapılanma koşullarının ve altyapı tesislerinin oluşturulması çok daha önemli olmaktadır (Şekil.19).

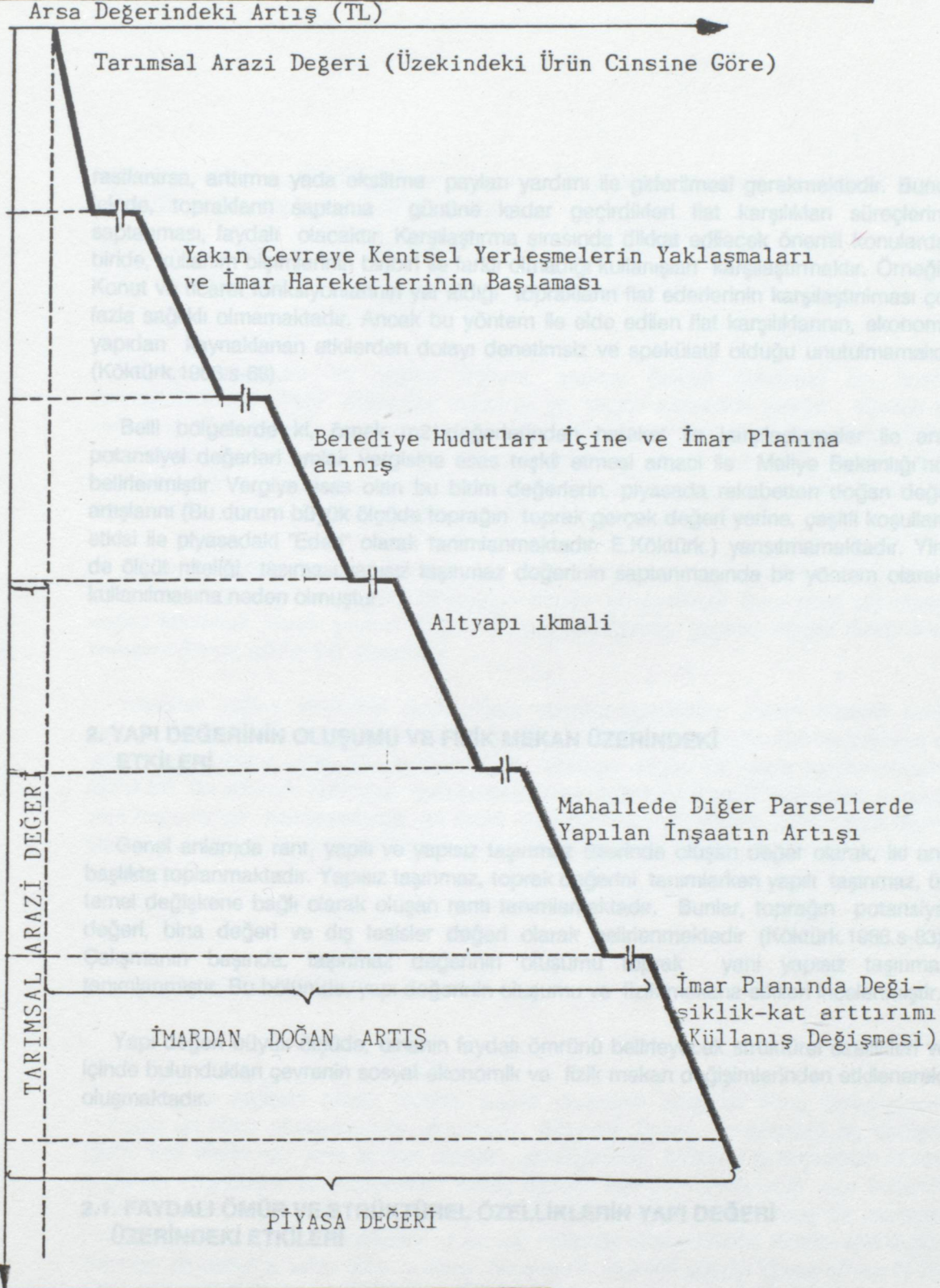
Sonuçta sınırlı topraklar üzerinde artan nüfusun yarattığı baskının yönlendirilmesi ve kentsel alanda toprak gereksinmelerinin karşılanması amacı ile yapılan fiziksel planların kamu-toplum ve kişisel çıkarlar dengesini sağlaması gerekmektedir (Köktürk.1986.s-42). Bu amaçla kamu etken bir toprak politikası izlemek durumundadır. Etken bir toprak politikasının oluşturulması, fiziksel planların uygulanabilirliğini arttırdığı gibi, toprağın bir spekülasyon aracı olmasını engelleyici olabilecektir. Bu konuda özellikle Batı Almanya'da önemli girişimlerde bulunulmuştur.

- 1-Kamununun %50'lere hatta %85'lere varan oranda toprak mülkiyetine sahip olması.
- 2-Kent içinde rezerv alanlara belirli bir süre içinde yapı yapma zorunluğu.
- 3-Gelişme alanlarının açılmasında etaplamaların gerçekleştirilmesi.
- 4-Vergileme.
- 5-Finansman vb.(Yıldız.s-16-25).

1.5. YAPISIZ TAŞINMAZ DEĞERİNİN MATEMATİKSEL HESAPLAMA YÖNTEMLERİ (KARŞILAŞTIRMALI YÖNTEM)

Kentsel alanda arsa potansiyel değerlerinin, benzer niteliklerden hareketle ve aynı yöntemlerle saptanmasına karşın, çok değişik amaçlarla kullanılması nedeni ile fiat karşılıkları farklılaşmaktadır. Bunun nedeni, satışa çıkartılan bir arsa için, kullanıcıların elde etmeyi umdukları gelire göre, fiat öne sürmelerinden kaynaklanmaktadır. O halde, doğru ve objektif bir değerlendirme için ve taşınmazın bulunduğu yerel piyasada köklü bir araştırmaya gereksinim vardır (Açlar.1977.s-63). Arsa, potansiyel değerlerinin karşılığı, kural olarak yerel toprak piyasasında ki fiat ederlerinin karşılaştırılması ile belirlenmektedir. Bu nedenle yöntemde, karşılaştırarak fiat karşılıkları belirlenecek toprakların aynı bölgede, aynı konum özelliklerinde, aynı plan koşullarına sahip olması yada görece farklılıkların bulunması gerekmektedir. Eğer, karşılaştırma sırasında farklılıklara

ŞEKİL 19 : KIRSAL TOPRAĞI PLAN ARACILIĞI İLE KENTSEL TOPRAĞA DÖNÜŞÜM SÜRECİ



ŞEKİL 19.

Kaynak: "Kent Toprakları Sorunu" Mimarlık. 1970/3

rastlanırsa, arttırma yada eksiltme payları yardımı ile giderilmesi gerekmektedir. Bunun içinde, toprakların saptama gününe kadar geçirdikleri fiat karşılıkları süreçlerinin saptanması, faydalı olacaktır. Karşılaştırma sırasında dikkat edilecek önemli konulardan biride, kullanım biçimlerinin biribiri ile farklı olmadığı kullanışları karşılaştırmaktır. Örneğin; Konut ve ticaret fonksiyonlarının yer aldığı toprakların fiat ederlerinin karşılaştırılması çok fazla sağlıklı olmamaktadır. Ancak bu yöntem ile elde edilen fiat karşılıklarının, ekonomik yapıdan kaynaklanan etkilerden dolayı denetimsiz ve spekülatif olduğu unutulmamalıdır (Köktürk.1986.s-68).

Belli bölgelerde ki, örnek m2 değerlerinden hareket ile karşılaştırmalar ile arsa potansiyel değerleri emlak vergisine esas teşkil etmesi amacı ile Maliye Bakanlığı'na belirlenmiştir. Vergiye esas olan bu birim değerlerin, piyasada rekabetten doğan değer artışlarını (Bu durum büyük ölçüde toprağın toprak gerçek değeri yerine, çeşitli koşulların etkisi ile piyasadaki "Ederi" olarak tanımlanmaktadır. E.Köktürk.) yansıtmamaktadır. Yine de ölçüt niteliği taşıması,yapısız taşınmaz değerinin saptanmasında bir yöntem olarak kullanılmasına neden olmuştur.

2. YAPI DEĞERİNİN OLUŞUMU VE FİZİK MEKAN ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ

Genel anlamda rant, yapılı ve yapısız taşınmaz üzerinde oluşan değer olarak, iki ana başlıkta toplanmaktadır. Yapısız taşınmaz, toprak değerini tanımlarken yapılı taşınmaz, üç temel değişkene bağlı olarak oluşan rantı tanımlamaktadır. Bunlar, toprağın potansiyel değeri, bina değeri ve dış tesisler değeri olarak belirlenmektedir (Köktürk.1986.s-83). Çalışmanın başında, taşınmaz değerinin oluşumu toprak yani yapısız taşınmaz tanımlanmıştır. Bu bölümde, yapı değerinin oluşumu ve fizik mekana etkileri incelenmiştir.

Yapı değeri büyük ölçüde, binanın faydalı ömrünü belirleyecek strüktürel özellikleri ve içinde buldukları çevrenin sosyal-ekonomik ve fizik mekan değişimlerinden etkilenecek, oluşmaktadır.

2.1. FAYDALI ÖMÜR VE STRÜKTÜREL ÖZELLİKLERİN YAPI DEĞERİ ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ

Kullanıma açıldığı an, pazar değeri max. olan yapının, zaman içinde çeşitli etkilere bağlı olarak değer kaybettiği gözlenmektedir. Yapının faydalı ömründeki azalma; yapım sistemi, yapının içinde bulunduğu çevre ve nüfus hareketleri, toprak değerlerindeki değişimler,

farklılaşan talep ve fonksiyonlara uyum sağlayabilme derecesi ve bakım onarım masraflarına göre değişmektedir (Şekil.20).

2.1.1. YAPI KALİTESİ VE STRÜKTÜREL ÖZELLİKLER

Yapım malzemesi ve yapım sistemi, yapının faydalı ömrünün en önemli belirleyicilerinden biridir. Kullanılan malzeme ve yapım sisteminin yaşam süreleri ve zaman içindeki aşınma paylarının birbirinden farklı oluşu, faydalı ömür sürelerinin de farklılaşmayı gerektirmiştir (Şekil.21). Aşınma paylarına bağlı olarak da yapıyı ayakta tutabilmek için yapılacak harcamaların miktarı ve zamanı, faydalı ömrü belirlemektedir. Bu harcamalarda yapım sistemi ve sağlamlık bir hayli önem kazanmaktadır.

Yapıların faydalı ömürleri konusunda, geliştirilen kuram ve grafiklerde taşınmazın potansiyel değerinde her yıl görece bir azalma olduğu varsayılmıştır. Buna göre, taşınmazın değeri kuramsal olarak arsanın değerine eşit olduğunda, yapının faydalı ömrü sona erecektir (Birsal.1977.s-54) (Şekil.22).

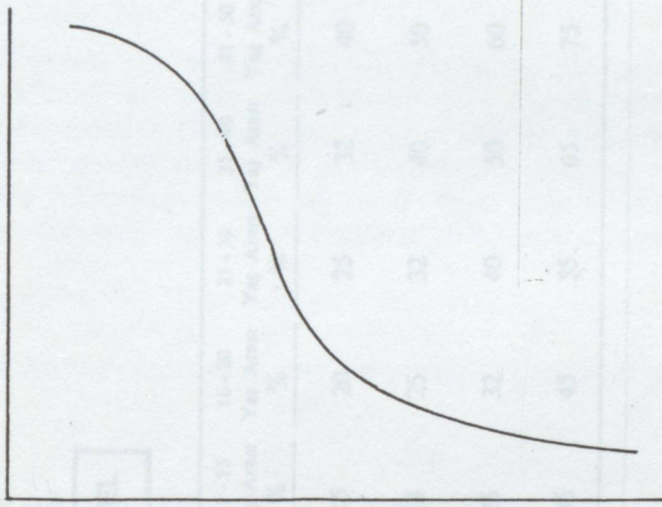
Yapıların değeri, strüktürel özelliklerinin yanısıra yapıldıkları andan itibaren sahip oldukları kalite ve özelliklere bağlı olarak da oluşmaktadır. Yapılar kullanılan malzemeye ve yapım teknolojisine göre, lüks sınıftan basit yapılara değin, bir skala oluşturmaktadır (Şekil.23). Bir anlamda kullanılan malzemenin birim değerleri ve işçilik maliyetleri, sonuçta yapı değerini de belirlemektedir. 24 Aralık 1989 tarihinde yayınlanan 20382 sayılı Resmî Gazetede Maliye ve Gümrük Bakanlığınca nitelikleri uyarınca yapı birim m² değerleri saptanmıştır.

2.1.2.FONKSİYON DEĞİŞİMİ

Fonksiyon değişimi büyük ölçüde, toprak değerinin artışı ve bunu ödeyebilecek fonksiyonun talep göstermesi ile olmaktadır. Bölgenin birkaç birimindeki bu değişim (çoğu kez merkezde yada komşu alanda), etkileşim ve birarada bulunmaktan dolayı sağlanan ekonomiler ile yayılacaktır. Süreç içinde her bir fonksiyonun alan kullanım gereksiniminin farklılaşması nedeni ile bir fonksiyona göre oluşturulmuş bir mekana, başka fonksiyonun yerleşebilmesi çoğu kez mümkün olmamaktadır. Kendisi için uygun olmayan bir mekana sahip olan kullanıcı, öncelikle o mekana adapte olmak amacı ile bir süre geçirecektir. Bu süre zarfında kullanıcı, bir takım operasyonel değişiklikler yaparak mekanı kendine uygun hale getirecek yada tamamen çatışacaktır. Çatışma durumu (boyutuna bağlı olarak), yapının strüktürel yapısındaki değişikliklere neden olacağı gibi devamında yapının faydalı ömrünü sona erdirip, yeniden yapılanma sürecinin

ŞEKİL 20 : KURAMSAL OLARAK YAPININ FAYDALI ÖMRÜNÜN ZAMANA BAĞLI OLARAK DEĞİŞİMİ

BİNA BİRİM
DEĞERİ



YIL

ŞEKİL 20.

Kaynak: AYSU, E. ; "Şehir yenileme ve koruma" (Ders notları) 1989.

ŞEKİL 21 : AŞINMA PAYLARINA İLİŞKİN ORANLARI GÖSTERİR CETVEL

İnşaatın Nev'i	0 - 3		4 - 5		6 - 10		11 - 15		16 - 20		21 - 30		31 - 40		41 - 50		51 - 75		75 ve daha yukarı Yaş	
	Yaş Arası	%	Yaş Arası	%	Yaş Arası	%	Yaş Arası	%	Yaş Arası	%	Yaş Arası	%	Yaş Arası	%	Yaş Arası	%	Yaş Arası	%	Yaş Arası	%
Çelik Karkas - Betonarme karkas binalar	4		6		10		15		20		25		32		40		50		60	
Yığma kagir, yığma yarı kagir binalar	6		8		12		18		25		32		40		50		60		70	
Ahşap, taş duvarlı (çamur harçlı) gecekondulu tarz ve vasfında binalar	8		12		18		25		32		40		50		60		70		80	
Kerpiç ve diğer basit binalar	10		17		25		35		45		55		65		75		85		95	

ŞEKİL 21.
Kaynak:İstanbul Ticaret Odası.

başlatılmasında da bir hayli etken olacaktır.

2.1.3. KİRA SİSTEMİNİN ETKİLERİ

Ülkemizde pek fazla uygulaması olmasa da, pek çok Avrupa ülkesinde taşınmazın faydalı ömrü, kira sisteminin etkilerine göre oluşmaktadır. Bu kuramın özünde, mülk sahibinin toprağın kullanma hakkını uzun süre için kiralaması yatmaktadır. Kiracı toprak üzerinde, genellikle 49-99 yıl gibi süreler için kullanım hakkı elde etmektedir. Toprak üzerine kullanımının gerektirdiği yapıyı inşaa eden kullanıcı, bu süre sonunda kullanım hakkını iade ettiğinde, yapının faydalı ömrü de sona erecektir (Evans.1973).

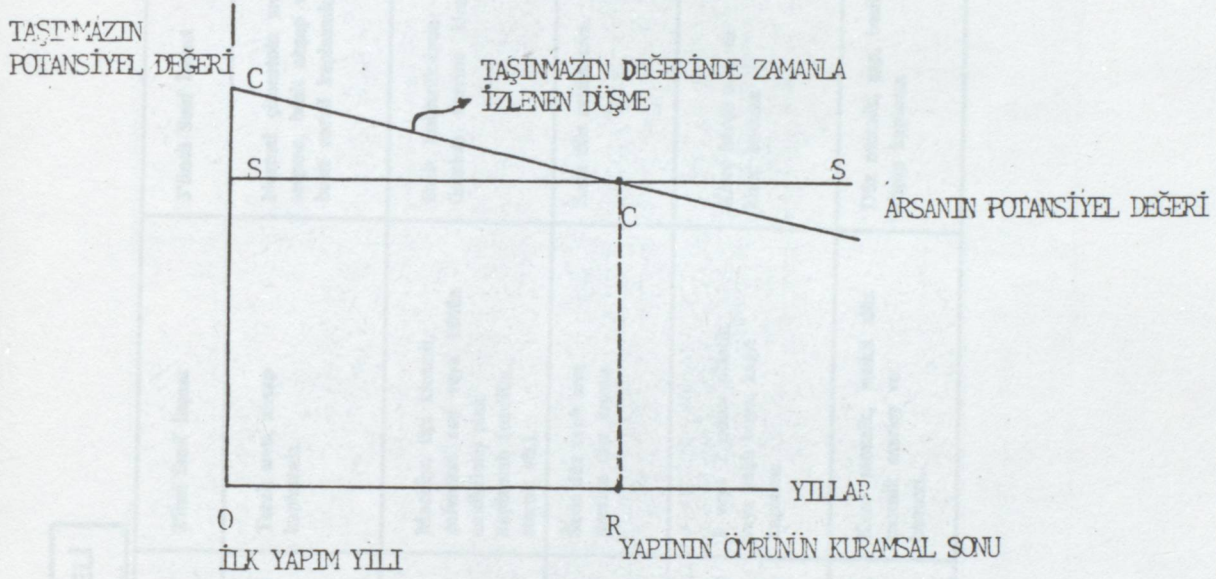
2.1.4. BAKIM ONARIM VE ARSA POTANSİYEL DEĞERLERİNDEKİ DEĞİŞİM

Fiziksel yada işlevsel olarak değerinden düşen yapının, faydalı ömrünü sürdürebilmesi için, belirli periyotlarda bakım ve onarıma gereksinimi olmaktadır (Şekil.24). Batıda izlenen biçiminde yapılan bakım ve onarım ile yapının faydalı ömrünün uzatılması mümkün olmasına karşın, müdahalenin zamanı ve ekonomik maliyeti önem kazanmaktadır. Bu nedenle, müdahalede zaman ve maliyet için optimal nokta belirlenmelidir. Çünkü, zamanından önce yada sonra yapılan bakım ve onarım maliyeti, ekonomik açıdan kayıplara neden olmaktadır (Şekil.25). Ancak, süreç içinde toprağın potansiyel değer artışının, yapının faydalı ömrünü kısaltmaması için, plan kararları ve hukuksal bir takım önlemler alınmalıdır. Benzer biçimde yapıda hiç bir iyileştirme yapılmaması, kısıtlayıcı plan önlemleri, potansiyel değer farkına varılmaması yada çevrede yaratılan sosyoekonomik ve politik ortamın zorlaması gibi nedenler ile faydalı ömrün kısalması mümkün olmaktadır (Birsell.1977.s-54).

Oluşmuş kent dokusunda az yoğun kullanışlar üzerinde yoğunlaşan ekonomik baskı, arsa üzerine getirilebilecek yüksek yoğunluklu kullanışların sağladığı potansiyel değeri, motive ederek arttıracaktır. Bu durumda yapının faydalı ömrünü giderek daha da büyük ölçüde kısaltmaya ve yeniden yapılanmasına, neden olmaktadır (Şekil.26).

Sonuç olarak, ekonomik bir yaklaşım ile yenileme ve onarım sonucu sağlanan değer artışları, çok yüksek boyutlara ulaşmakta ve erken yenileme sonucu eksilen değer artışını aşmaktadır. Yenileme sonucu yapı değerindeki artışlar, arsa potansiyel değerinde olabilecek yeni artışlar karşısında yetersiz kalabilecektir. Bu durumda, ikinci bir yenileme olayı söz konusu olmaktadır (Şekil.27). Bu durumda kendiliğinden değişime bırakılmış bir kentsel dokunun, süreç içinde talep etkisi ile tek tek yıkılarak yenilenmesi kaçınılmaz

ŞEKİL 22 : YAPI DEĞER KAYBI VE ARSA POTANSİYEL DEĞER İLİŞKİSİ



ŞEKİL 22.

Kaynak: Goodall, B. ; The Economics of Urban Areas. s-200

BİRSEL, G. ; "Ankara'nın kentsel gelişmesinde yıkılıp-yeniden yapılanma yoluyla yükselip yoğunlaşma olgusu ve yaygınlaşma seçeneği". Mimarlık. 1977/3 .

ŞEKİL 23 : BİNA İNŞAAT SINIFLARININ TESBİT CETVELİ

İnşaat Aksamı	Lüks İnşaat	1'inci Sınıf İnşaat	2'inci Sınıf İnşaat	3'üncü Sınıf İnşaat	Basit İnşaat
DİŞ DUVARLAR	Mermer, çini, bakır kaplamalı.	Tabii (troverten vb.) ve suni taş, kaliteli ahşap ve metal kaplamalı.	Tarak sıva, ahşap kaplamalı.	Normal çimentolu sıva, serpmeye, basit ahşap ve basit metal kaplamalı.	Sıvasız veya çamur sıvalı.
ÇATI ORTÜSÜ	Bakır ve kurşun kaplamalı.	Alüminyum kaplamalı çatı, su yalıtımlı teras.	Marsilya tipi kiremit, galvanize saç veya bittin emdirilmiş plak kaplamalı (ondilin, eternit vb.).	Basit konstrüksiyon (iskelet) üzerine kiremit.	Basit ahşap, sız ve benzeri.
TAVAN	2'den fazla odası gizli tıktandırma, ses geçirtili asma tavan (sert ağaç, alüminyum, alçı vb.)	Püskürtme sıvalı, 1 veya 2 odası ahşap kaplama veya düz alçı sıvalı.	Sade düz satıh sıva üzerine alçı korniş.	Sade düz satıh sıva.	Çeşitli basit malzeme ile gayrifenni kaplama.
İÇ DUVARLAR	2'den fazla odası ses yalıtımlı, sert ağaç kaplama.	2'den fazla odası yağlı boya yıkanır kağıt ve benzeri madde ile kaplama.	1 veya 2 odası plastik veya yağlı boya, kağıt kaplama.	Kireç harçlı sıva ve kireç badana.	Çamur sıva ve badana.
TABAN (DÖŞEME)	2'den fazla odası mermer ve benzeri tabii taş, ahşap parke, halı kaplamalı.	1 veya 2 odası suni mermer, seramik, ahşap parke, halı kaplamalı.	Karo mozaik, renkli düz mozaik marley ve benzeri.	Düz mozaik, şap, basit ahşap kaplama.	Toprak, çok basit tahta ve diğer gayrifenni malzeme kaplamalı.

ŞEKİL 23.
Kaynak: İstanbul Ticaret Odası.

İnşaat Aksamı	Lüks İnşaat	1'inci Sınıf İnşaat	2'inci Sınıf İnşaat	3'üncü Sınıf İnşaat	Basit İnşaat
MERDİVENLER	Tabii taş kaplamalı, işlemeli demir ve sert ağaç korkuluklu ve küpeşteli.	Suni taş kaplamalı, iyi vasıflı demir ve sert ağaç korkuluklu ve küpeşteli	Renkli mozaik kaplamalı, sert ağaç ve demir korkuluklu.	Şap veya düz mozaik kaplamalı ve demir korkuluklu.	Basit tahta veya taş basamak, korkuluksuz.
PENCERELER	Metal ve sert ağaç doğramalı, özel vasıflı camlı, tabii taş parapetli ve pancurlu.	Metal ve sert ağaç doğrama normal camlı, suni taş parapetli, pancurlu.	Normal ahşap doğrama, normal cam ve renkli mozaik parapetli.	Basit ahşap doğrama, düz mozaik parapetli.	Basit tahta çerçeveli ve basit camlı ve gayri fenni malzemeli.
KAPILAR	Masif sert ağaç kasalı ve kanatlı, kapitone kaplamalı, işlemeli metal kasa ve kanatlı, özel cam kanatlı ve özel aksamlı (otomatik kontrol vb.)	Sert ağaç kaplamalı kasa ve kanatlı, metal kasa ve kanatlı.	Ahşap presli ve basit metal.	Kassas cam kereste, doğrama basit pres, maun boyalı veya yağlı boya, giriş kapıları tablalı, basit masif veya demir.	Gayri fenni malzemeli.
BANYO VE WC	Mermir ve benzeri tabii, taş kaplamalı, lüks veya özel imal edilmiş küvet, çift lavabo, klozet ve benzeri aksamlı banyo, aynı vasıflarda WC.	Sırlı ve dekoratif seramik kaplamalı, kaliteli küvet, lavabo, klozetli banyo ve aynı vasıflarda WC.	Kaliteli fayans kaplamalı, normal kaliteli küvet, lavabo ve klozetli banyo, aynı vasıflarda WC.	Mozalik, fayans kaplamalı, küvet, klozetli banyo, aynı vasıflarda WC.	Basit WC'li ve yıkama yeri.
ISITMA	Klima tesisatlı (soğuk, sıcak), şömineli, devamlı sıcak sulu.	Kaloriferli, şömineli, devamlı sıcak sulu.	Kaloriferli, sıcak sulu.	Kaloriferli, sobalı.	Ocaklı veya sobalı.

olmaktadır. Yoğunluk arttırımı sonucu toprak potansiyel değerlerindeki olabilecek artışlar, yeni bir yoğunluk artış talebini gündeme getirecek ve olay bir kısır döngü halini alarak, şantiye görünümünde bir kentsel çevreye neden olacaktır.

ŞEKİL 24 2.2. YAPININ İÇİNDE BULUNDUĞU ÇEVREDEKİ NÜFUS VE SOSYAL YAPI DEĞİŞİMLERİNİN YAPI DEĞERİ ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ

Yapının içinde bulunduğu çevrede nüfus artışları, kayıpları ve sosyal grupların yer değiştirmesi sonucu, bina yada tüm taşınmazın değer kaybetmesi yada kazanması mümkün olmaktadır.

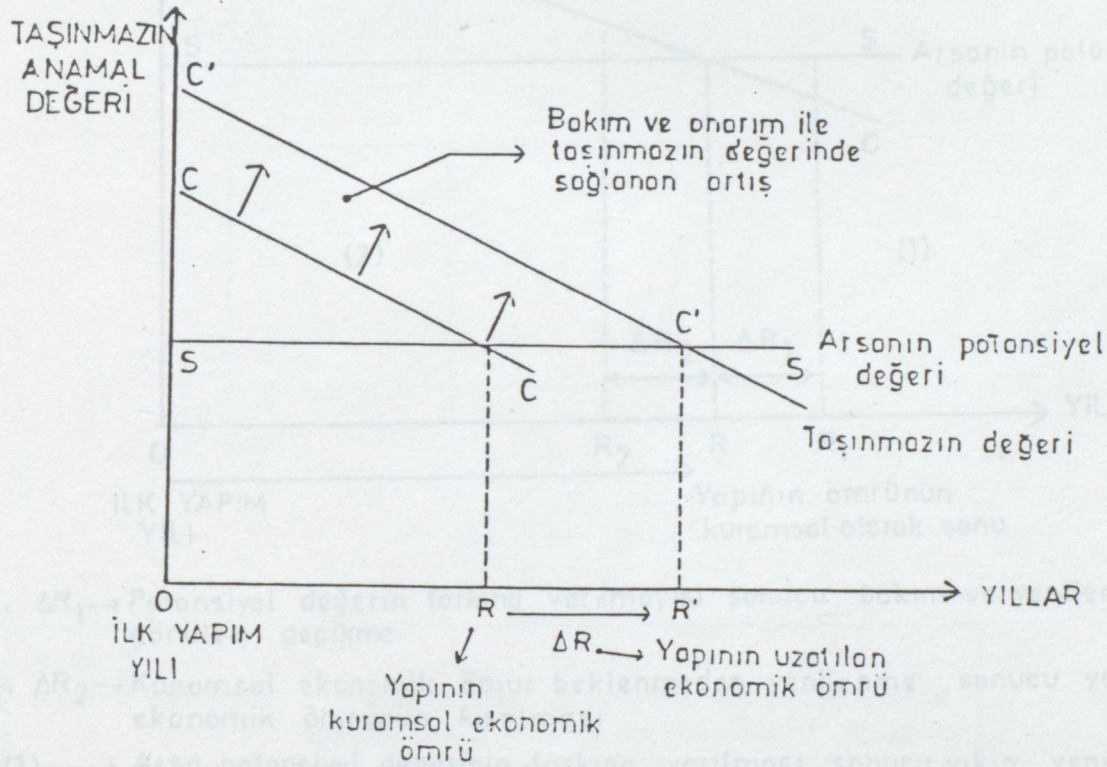
2.2.1. YAPININ İÇİNDE BULUNDUĞU ÇEVREDEKİ NÜFUS HAREKETLERİ

Herhangi bir bölgedeki nüfus artışı, doğal artış yada göç yolu ile gerçekleşmektedir. İki olayın birlikte çalışması özellikle kentlerde, kentleşme sanayileşme olgusunu beraberinde getirirken, sosyo-ekonomik yapı ve fizik mekanda pek çok problemlere neden olmuştur. Kentleşme ve kensel büyüme sonucu mekan tercihleri ve değer artışları, yapıyı ve üzerini oturduğu parseli daha yoğun istekler ile kullanımını gerektirmiştir. Artan bu yoğunluk istemi sonuçta, yapı strüktürü uygunsa kat arttırımı, değilse; yıkılarak faydalı ömrü sona erdirmekte etkili olacaktır (Birsal.1977.s-56).

Mekan talebinin ve yoğunluk artışının hız kazanması sonucu, yerleşik alanda çok hızlı bir sosyo-fizik çevre değişimleri olmaktadır. Fizik mekanda; mevcut yapıların kat adetlerinin arttırılması, arka bahçe ve avlularda yeni yapıların yapılması, parsellerin çok küçük parçalara ayrılması, altyapı tesislerinde tıkanıklık ve şantiye kent görünümüne neden olmaktadır. Bu duruma bağlı olarak, sosyal yapıda da eski kent sakinlerinin bozulan koşullar nedeni ile alanı terk etmeleri sonucu, bu mekanlara göçle gelenlerin yerleşmektedir. Yoğunluk artışı ve sosyal değişimin hız kazanarak artması sonucu da, nüfus kayıpları ve beraberinde "köhneme" koşullarının oluşması mümkün olmaktadır. Tüm bu değişiklikler ve nüfus kaybı, yapı ve taşınmaz değerlerini olumsuz olarak etkilemektedir (Aysu.1976.s-20).

ŞEKİL 25 : YENİLEME DE ZAMANLAMA VE MALİYET İLİŞKİSİ

ŞEKİL 24 : BAKIM-ONARIM İLE ELDE EDİLECEK DEĞER ARTIŞI



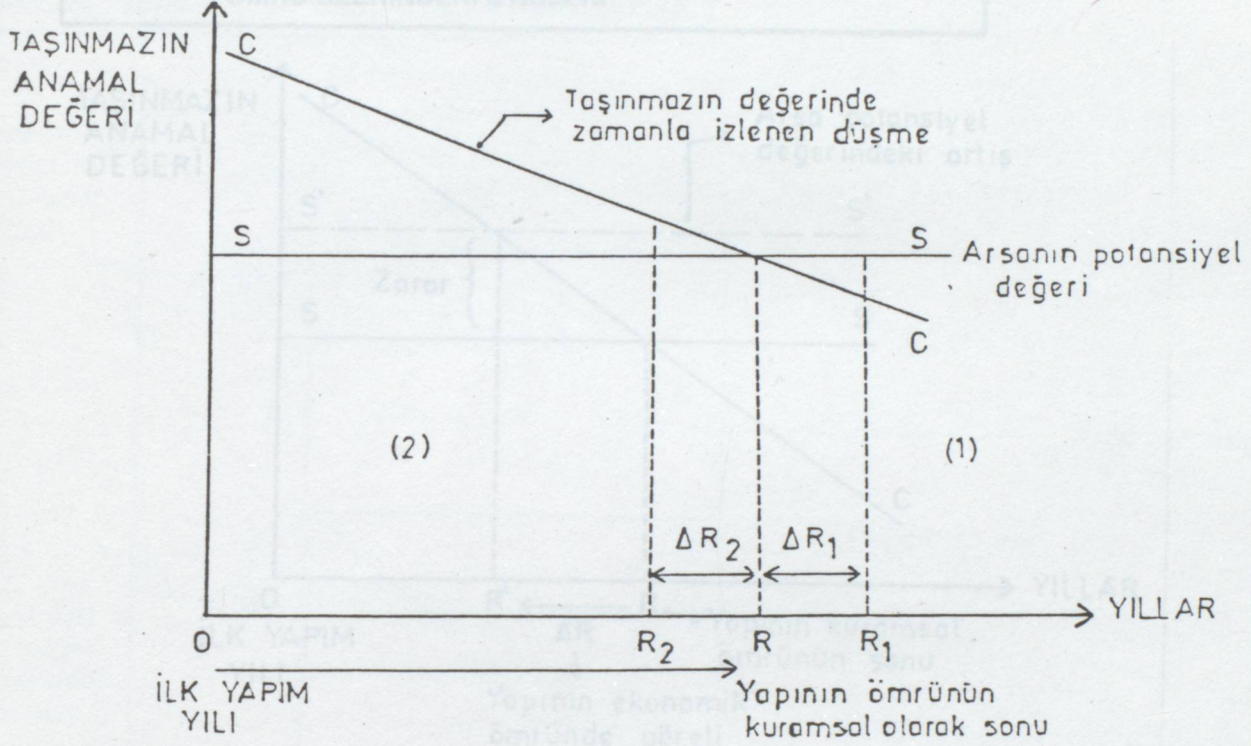
ŞEKİL 24.

Kaynak: BİRSEL, G. ; "Ankara'nın kentsel gelişmesinde yıkılıp-yeniden yapılanma yoluyla yükselip yoğunlaşma olgusu ve yaygınlaşma seçeneği". Mimarlık. 1977/3 .

AYSU, E. ; "Şehir yenileme ve koruma" (Ders notları) 1989.

AYSU, E. ; "Şehir yenileme ve koruma" (Ders notları) 1989.

ŞEKİL 25 : YENİLEME DE ZAMANLAMA VE MALİYET İLİŞKİSİ



$R_1, \Delta R_1$ → Potansiyel değerine farkına varılmayışı sonucu bakım ve yenilemede görülen gecikme.

$R_2, \Delta R_2$ → Kuramsal ekonomik ömür beklenmeden yenilenme sonucu yapının ekonomik ömrünün kısılması.

(1) → Arsa potansiyel değerinin farkına varılması sonucu yıkıp yeniden yapım sürecindeki gecikme. Yapının faydalı ömrü bittiği halde yapının halen ayakta tutulduğu alan.

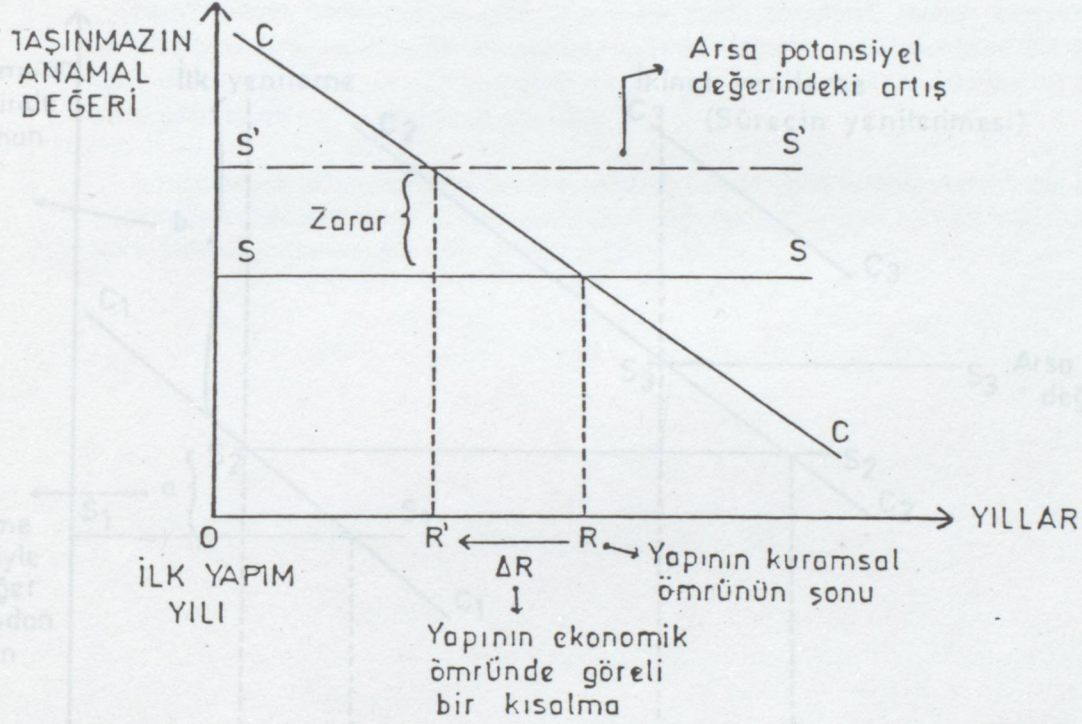
(2) → Yapının ekonomik ömrüne erişmeden yenilenmenin kuramsal olarak kârlı olmadığı alan.

ŞEKİL 25.

Kaynak: BİRSEL, G. ; "Ankara'nın kentsel gelişmesinde yıkılıp-yeniden yapılanma yoluyla yükselip yoğunlaşma olgusu ve yaygınlaşma seçeneği". Mimarlık. 1977/3 .

AYSU, E. ; "Şehir yenileme ve koruma" (Ders notları) 1989.

ŞEKİL 26 : ARSA POTANSİYEL DEĞER ARTIŞLARININ YAPI FAYDALI ÖMRÜ ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ



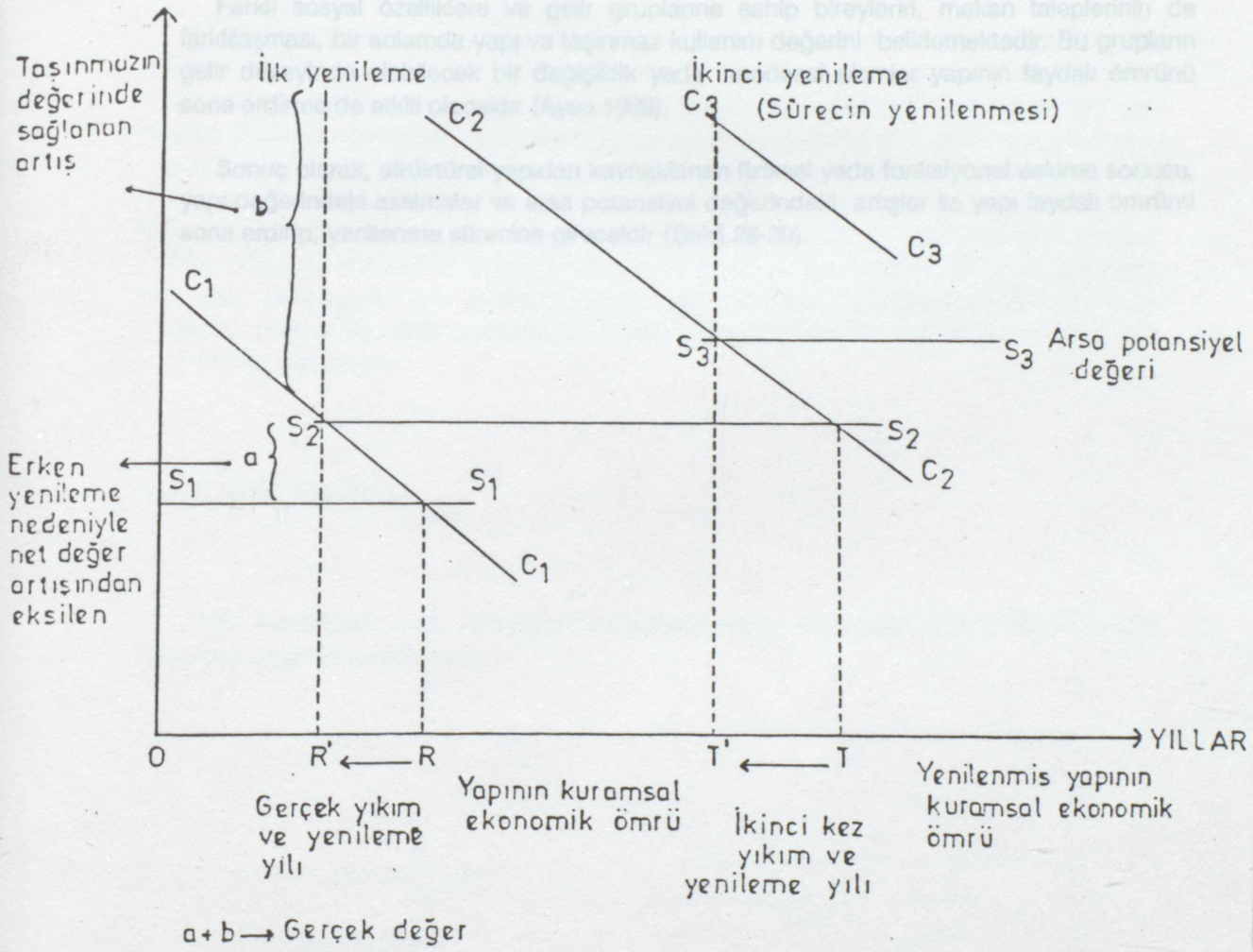
ŞEKİL 26.

Kaynak: BİRSEL, G. ; "Ankara'nın kentsel gelişmesinde yıkılıp-yeniden yapılanma yoluyla yükselip yoğunlaşma olgusu ve yaygınlaşma seçeneği". Mimarlık. 1977/3 .

AYSU, E. ; "Şehir yenileme ve koruma" (Ders notları) 1989.

2.2.2. SOSYAL STATÜ VE TALEP FARKLI LAŞMASI

ŞEKİL 27 : YENİLEME DE TEKRAR VE OPTİMAL NOKTA



ŞEKİL 27.

Kaynak: BİRSEL, G. ; "Ankara'nın kentsel gelişmesinde yıkılıp-yeniden yapılanma yoluyla yükselip yoğunlaşma olgusu ve yaygınlaşma seçeneği". Mimarlık. 1977/3 .

AYSU, E. ; "Şehir yenileme ve koruma" (Ders notları) 1989.

2.2.2. SOSYAL STATÜ VE TALEP FARKLILAŞMASI

3.1. GELİR YÖNTEMİ

Farklı sosyal özelliklere ve gelir gruplarına sahip bireylerin, mekan taleplerinin de farklılaşması, bir anlamda yapı ve taşınmaz kullanım değerini belirlemektedir. Bu grupların gelir düzeyinde olabilecek bir değişiklik yada modasal akımlar yapının faydalı ömrünü sona erdirmeye de etkili olacaktır (Aysu.1989).

Sonuç olarak, strüktürel yapıdan kaynaklanan fiziksel yada fonksiyonel eskime sonucu, yapı değerindeki azalmalar ve arsa potansiyel değerindeki artışlar ile yapı faydalı ömrünü sona erdirip, yenilenme sürecine girecektir (Şekil.28-29).

3.1.1. GRAFF MODELİ

Graff modelinde, arsa potansiyel değerlerindeki değişimi açık durumdadaki taşınmaz değerini izlenmektedir.

$$D_s = A_d + \frac{D - A_d}{r} \left(\frac{1 - (1 + r)^{-n}}{r} \right)$$

D_s = Taahhüt değeri
 A_d = Arsa Değeri
 Q = Yıllık Sali Gelir
 V = Kâr oranı
 F = Vade Hissap Faiz Tabanı
 Z = Hissap Faiz Tabanı
 n = Kârli kullanım süresi

$$\frac{1 - (1 + r)^{-n}}{r} = \frac{1}{r} \left(1 - \frac{1}{(1 + r)^n} \right)$$

Bu durumda arsa potansiyel değeri azalırken, yapı gelir değeri yükselmektedir. Fakat vade

3. YAPILI TAŞINMAZIN MATEMATİKSEL DEĞERLENDİRME YÖNTEMLERİ

3.1. GELİR YÖNTEMİ

"Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesindeki ana ölçüt, ileride elde edilecek net gelirdir". Bu net gelir arsa ve yapı paylarından oluşmaktadır (Açlar. 1977.s-32). Arsanın sürekli olarak kullanım olanağının bulunması buna karşın, yapı faydalı ömrünün belirli bir süresinin olması, her iki değer için ayrı ayrı hesaplanmasını gerektirmiştir. Bu yöntemde arsa potansiyel değeri "karşılaştırma yöntem" ile elde edilmektedir. Karşılaştırma yöntemi sonucunda oluşturulacak değerlerin yerel piyasa koşullarına adapte edilerek, gerçek değerlerin belirlenmesi gerekmektedir (Açlar. 1977.s-32). Gelir yöntemi ile taşınmaz değerinin belirlenmesi için öncelikle; toprak karşılığı net gelir, sabit eşyalar faiz tabanı, yapıların kalan kullanım sürelerine gereksinim vardır (Köktürk. 1986.s-69). Gelir yöntemi ile yapıli taşınmaz değerinin hesaplanmasında, pek çok model önerilmiştir.

3.1.1. GRAFF MODELİ

Graff modelinde, arsa potansiyel değerlerinin yapı değerlerini aştığı durumlardaki taşınmaz değerini tanımlamıştır.

$$D_s = A_d + \left(G - A_d \frac{P}{100} \right) V$$

D_s = Taşınmaz değeri
 A_d = Arsa Değeri
 G = Yıllık Safi Gelir
 V = Katsayı
 P = Vadeli Hesap Faiz Tabanı
 d = Hesap Faiz Tabanı
 n = Kalan kullanım süresi

$$V = \frac{1}{\frac{q-1}{q^{n-1}} + \frac{1}{100}}$$

Bu durumda arsa potansiyel değeri azalır, yapı gelir değeri yükselecektir. Fakat vadeli

ve vadesiz faiz tabanlarına eşit olmaması nedeni ile aynı boyutta olmayacaktır. Kısaca böyle bir yapının gelir payı, çok daha az değerli bir arsa üzerindeki özdeş yapı gelir payından, küçük olacaktır. Ancak üzerindeki yapının yıkılması ile değeri, yapılı özdeş arsaya göre daha yüksek olacaktır (Açlar. 1989.s-52).

3.1.2. RÖSSLER VE LANGNER MODELİ

Rössler modelinde yapının, büyük ölçüde arsa ve taşınmaz kullanımlarının belirleyicisi olduğunu vurgulamaktadır. Kısaca arsa ve taşınmaz değeri, üzerinde yer alan yapı ile ilgilidir. Ona göre; yapının kalan ömrü ve değer saptama günündeki rantı, arsa değer artışlarını yada azalışlarını belirlemektedir. Arsa potansiyel değerindeki azalış;

G=Yapının değerlendirme anındaki değeri

R=Yapının net gelir payı

V=Katsayı

X=Amortisman(yıllık yenileme tasarrufu)

$$q = 1 + \frac{\text{Vadesiz Tasarruf Hesapları için Faiz Tabanı}}{100}$$

(Yıllık Yenileme Tasarrufu İçin Faiz Faktörü)

p=Yapının Cinsi,Konumu ve Taşınmaz piyasasının durumuna göre saptanan faiz tabanı

Z= G'nin yıllık faizi

n=Yapının kalan ömrü

R= X+Z

$$G = X \frac{q^{n-1}}{q-1}$$

$$G = Z \frac{100}{P} \quad Z = G \frac{P}{100}$$

$$R = G \frac{q-1}{q^n - 1} + G \frac{P}{100}$$

$$G = R \frac{1}{\frac{q-1}{q^n - 1} + \frac{P}{100}}$$

3.1.3. KÖLN TAŞINMAZ DAİRESİ MODELİ

Bu modelde, zamanın aşındırıcı etkisi paralelinde, arsa değeri ile oransal olarak yapılmaktadır. Net gelir, yapının kalan ömrü göz önünde bulundurularak, arsa potansiyel değerinin faiz gelirine göre azalmaktadır. (Açlar. 1989.s-55)

\bar{A}_d = Azaltılmış Arsa Potansiyel Değeri

$$D_s = \bar{A}_d + \left(G \frac{\bar{A}_d \cdot q}{100} \right) \cdot V + \frac{A_d \cdot \bar{A}_d}{\left(1 - \frac{P}{100} \right)^n}$$

3.1.4. NET GELİRİN KAPİTALİZE VE ARSA POTANSİYEL DEĞERİNİN İSKONTO EDİLMESİ MODELİ

Bu modelin temelini, alıcının taşınmaza yatırdığı yatırım karşılığı, elde edeceği güvenceli bir faiz geliri sağlaması oluşturmaktadır ve üç temel değişkene dayanmaktadır.

- 1-Eşit ve sürekli faiz geliri elde etmek.
- 2-Alıcının, yapıyı kalan ömrü sona erenedek amorte etme isteği.
- 3-Alıcının taşınmazdan kar elde etme amacı ile hareket etme isteği.

Bu sistemden hareket ile taşınmaz değeri; Kullanım süresi boyunca umulan yapı gelirinin, arsa potansiyel değerleri ile toplanmasından oluşmaktadır (Açlar. 1989.s-559).

D = Taşınmaz Değeri

$$r = 1 + \frac{P}{100}$$

$$D = G \frac{r^n - 1}{r^n (r - 1)} + \frac{A_d}{\left(1 + \frac{P}{100} \right)^n} = \frac{G \cdot 100 \left[\left(1 + \frac{P}{100} \right)^n - 1 \right]}{p \left(1 + \frac{P}{100} \right)^n} + \frac{A_d}{\left(1 + \frac{P}{100} \right)^n}$$

ŞEKİL 28 : GELİR YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZ DEĞER TESPİTİ



Kısaca kapitalizasyon yöntemi denilen, net gelirin kapitalize ve arsa değerinin iskonto edilmesi yöntemi, ekonomi ve bileşik faiz kavramlarına dayanan bir yöntemdir. Bu yöntemde, bir taşınmaz değerinin oluşumundaki arsa ve yapı değerlerinin gözardı edilerek yalnızca, yapı değeri ile taşınmaz değeri tanımlanmıştır. Diğer bir deyişle, mal sahibi anamalinin karşılığı olarak sürekli bir faiz elde edememektedir. Bunun nedeni, elde edilen faizin bir kesimini yapı payının oluşturmasıdır. (Açlar. 1989.s-61)

Sonuç olarak, yapılı taşınmaz değerinin gelir yöntemi ile saptanmasında E. Köktürk'ün, oluşturduğu Şekil.28'de izlemek mümkündür.

3.2. MALİYET YÖNTEMİ

Bu yöntemin temelini, taşınmazın değer saptama tarihindeki maliyet bedeline eşit olarak tanımlanan gerçek değere yaklaşma oluşturmaktadır. Bu değer arsa, yapı ve altyapı tesisleri bedellerinden oluşmaktadır. Arsa değeri yine karşılaştırma yöntemiyle, yapı değeri ise; Değerlendirmenin yapıldığı günkü bedeller üzerinden yapı ve yapıya ait tesislerin niteliklerine göre saptanmaktadır. Sonuçta bu değer, yani maliyet değerinden, teknik, ekonomik ve diğer etmenlerin değer azaltıcı etkileri çıkartılarak bulunmaktadır. Yapı değerlerinin saptanmasında; Yapı strüktürel özellikleri, yapım malzeme kaliteleri, kullanım şekli ve zamanın etkileri olmaktadır. (Açlar. 1977.s-38) Bu doğrultuda, taşınmaz değeri saptansa da, oluşacak yeni değer ile kapitalin çakışması gerekmektedir. Aksi durumda değer gerçek piyasa koşulları içinde oluşması mümkün olmamaktadır. Bu yöntem ile taşınmaz değerinin saptanmasına yönelik aşamalar E. Köktürk'ün oluşturduğu Şekil.29'da izlenmektedir.

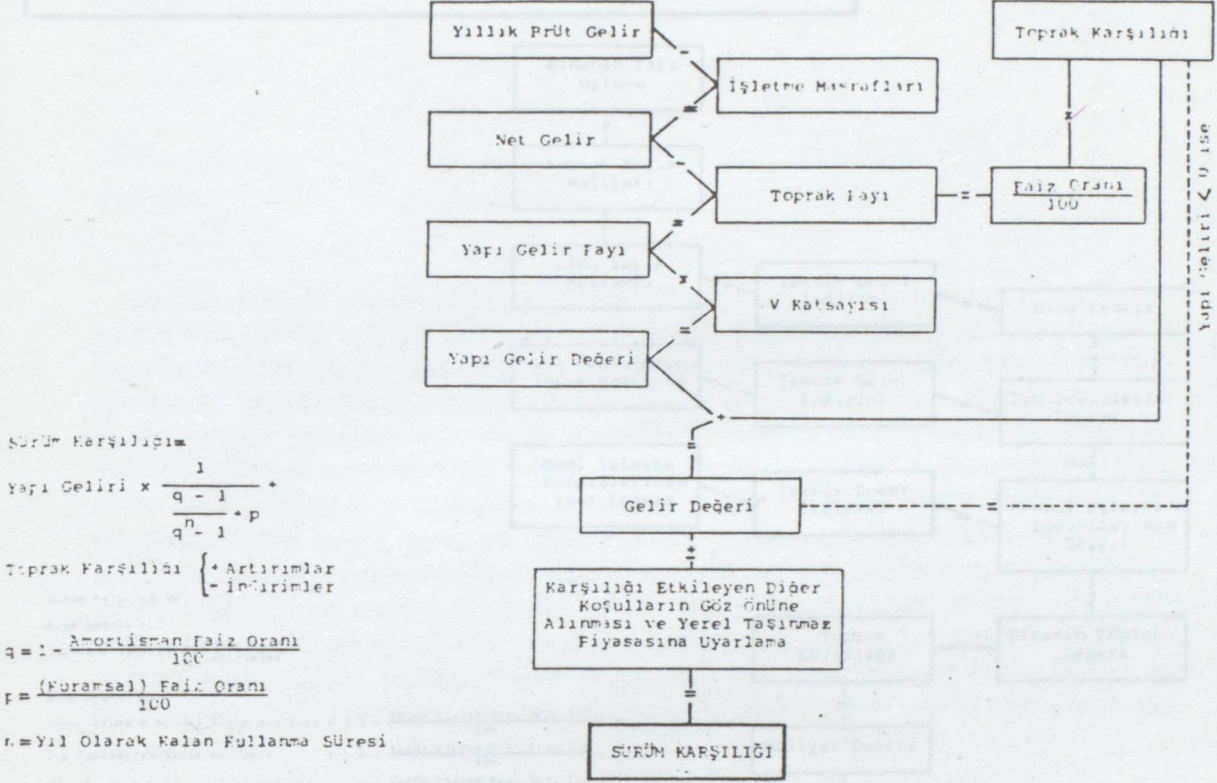
Maliyet yöntemi ile taşınmaz değerlerinin oluşturulmasında, Maliye ve Gümrük-Bayındırlık ve İskan Bakanlığının vergileme de esas oluşturmak kaydı ile (Yapı strüktürü, malzeme kalitesi ve kullanım türüne göre) birim m2 değerler baz alınarak örnekleme yapmak mümkün olmaktadır. (Resmi Gazete. 24.12.1989. ve 20382)

ŞEKİL 29

Kaynak: KÖKTÜRK, E. ; Kadastro'nun mali-ekonomik boyutu olarak kentleşme sürecinin değerlendirilmesi (Doç.öz.) 1988 İstanbul s-50

ŞEKİL 28 : GELİR YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZ DEĞER TESBİTİ

ŞEKİL 29 : MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZ DEĞER TESBİTİ



Çizim 2 : GELİR YÖNTEMİ

Yıllık Brüt Gelir:

Taşınmazın normal biçimde kullanımından sürekli elde edilebilen gelirdir.

İşletme Masrafları:

Taşınmazın düzenli olarak işletilmesi için normal biçimde yapılması gereken masraflardır. Bunlar amortisman, yönetim masrafları, işletim masrafları ve kira elde edememe riskidir.

Toprak Fayı:

(Kuramsal) faiz oranının kullanılması durumunda karşılaştırma yöntemine göre belirlenen toprak karşılığının faizidir.

V Katsayısı:

Kalan kullanma süresinin, kira nesnesinin kullanımına ve taşınmaz piyasasının genel durumuna uygun olan kuramsal faiz oranının ve bir genel-çevre amortisman oranının çözetilmesiyle hesaplanan katsayıdır.

$$V = \frac{1}{\frac{q-1}{q^n-1} + p}$$

Yapı Gelir Değeri:

Yapının ve diğer tesislerin gelir değerindeki hesaplanmış değer payıdır.

Toprak Karşılığı:

Karşılaştırma yöntemine göre belirlenen toprak karşılığıdır.

Yerel Taşınmaz Piyasasına Uyarlama:

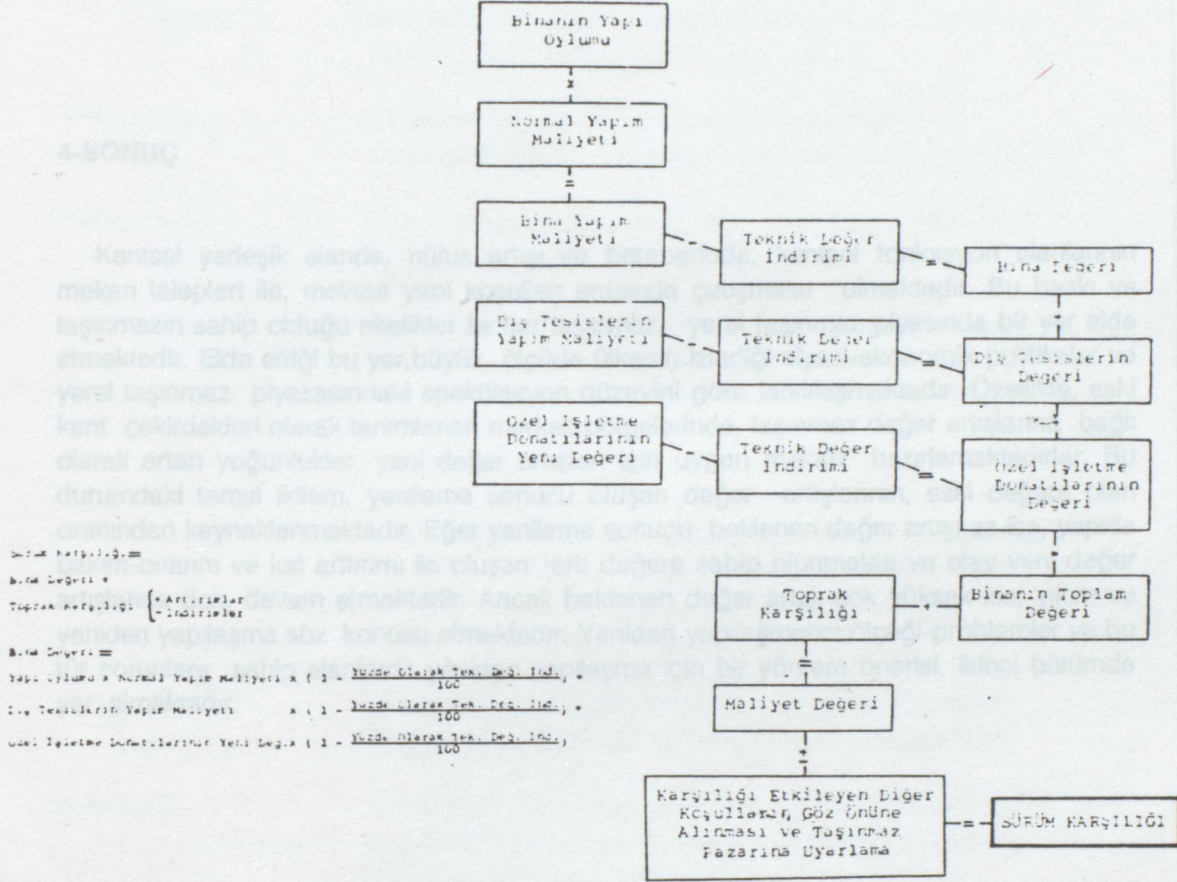
Bu konuda pratikte alışılmış olarak iki yöntemden yararlanılır:

- Uzman, yerel taşınmaz piyasasındaki durumu göz önünde bulundurarak karşılığı saptanacak nesnenin türü ve belirli özelliklerine göre gelir değerini artırır ya da azaltır. Artırma ya da azaltmaları deneyimlerine, pazar verilerine ve pazarın geleneklerine ilişkin biloisine dayanarak değerlendirir. Bu değerlendirmeler istatistiksel inceleme sonuçlarına da dayanabilirler.
- Yerel taşınmaz piyasasının durumu, öncelikle katsayının (kuramsal) faizinde çözetilir. O zaman kuramsal faiz yönergelere dayanarak belirlenmez, tersine pazarın istatistiksel bir değerlendirilmesi temelinde hesap yoluyla saptanır.

ŞEKİL 28.

Kaynak: KÖKTÜRK, E. ; Kadastronun mali-ekonomik boyutu olarak kentsel toprakların karşılıkları. (Doç.tez.) 1986. İstanbul.

ŞEKİL 29 : MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZ DEĞER TESBİTİ



Çizim 3 : MALİYET YÖNTEMİ

Normal Yapım Maliyeti:

Yapılı alanın her metreküpü için alışılmış, yapının biçimi ve türüne uygun, yapının yan masraflarını da içeren yapım maliyeti, gerçekten oluşan maliyetlere göre belirlenir.

Teknik Değer İndirimi:

Yapım değerinin eskime, yapı hasarları ya da yapı eksikliği nedeniyle indirilmesidir. Eskilikten dolayı değer indirimi, kural olarak yapım değerinin bir yüzdesi biçiminde nitelenir.

Dış Tesislerin Yapım Maliyeti/ Özel İşletme Donatılarının Yeni Değeri:

Bunlarda ederlere ya da deneyimlerden edinilen kurallara dayanılır.

Teknik Değer İndirimi:

Dış tesislere ve özel işletme donatılarına ilişkin indirimde, genellikle lineer bir değer indirimi süreci söz konusudur.

Toprak Karşılığı:

Karşılaştırma yöntemine göre belirlenen karşılıktır.

Taşınmaz Piyasasına Uyarlama:

Bu konuda pratikte alışılmış olarak iki yöntemden yararlanılır:

- Uzman, taşınmaz piyasasındaki duruma göre karşılığı saptanacak nesnenin türü ve belirgin özelliklerini gözleterek maliyet değerini arttırır ya da azaltır. Artırma ya da azaltmaları deneyimlerine, pazar verilerine ve pazarın geleneklerine ilişkin bilgisine dayanarak değerlendirir. Bu değerlendirmeler istatistiksel irdeleme sonuçlarına da dayanabilir.
- Taşınmaz piyasasındaki durum, öncelikle normal yapım maliyetinin bir parçası olarak göz önünde tutulur. O zaman sonucular deneyimlerden edinilen kurallara dayanılarak değil, pazarın istatistiksel değerlendirmelerine dayanılarak hesap yoluyla saptanır.

ŞEKİL 29.

Kaynak: KÖKTÜRK, E. ; Kadastronun mali-ekonomik boyutu olarak kentsel toprakların karşılıkları. (Doç.tez.) 1986. İstanbul.

8-KAYNAKÇA

1-Açlar, A. : Kentsel Alanlarda Taşınmaz Değerlerinin Saptanması ve Stokastik Yöntemlerin Uygulanmasına İlişkin Öneriler. (Doktora tezi) 1977,İstanbul.

2-Açlar, A. : Tüzel ve Materyal Kökenli Yönelim ile Taşınmaz Değerlendirilmesi. (Ders notu) 1990,İstanbul.

4-SONUÇ

3-Akçura, T. : İmar Kanunu Kapsamında Gözlemler. ODTÜ, Mimarlık

Kentsel yerleşik alanda, nüfus artışı ve beraberinde, kentsel fonksiyon alanlarının mekan talepleri ile, mevcut yapı koşulları arasında çatışmalar olmaktadır. Bu baskı ve taşınmazın sahip olduğu nitelikler ile her taşınmaz, yerel taşınmaz piyasasında bir yer elde etmektedir. Elde ettiği bu yer,büyük ölçüde ülkenin izlediği siyasi-ekonomik politikalar ve yerel taşınmaz piyasasındaki spekülasyon düzeyini göre farklılaşmaktadır. Özellikle, eski kent çekirdekleri olarak tanımlanan merkez bölgelerinde, taşınmaz değer artışlarına bağlı olarak artan yoğunluklar, yeni değer artışları için uygun mekan hazırlamaktadırlar. Bu durumdaki temel ikilem, yenileme sonucu oluşan değer artışlarının, eski değere olan oranından kaynaklanmaktadır. Eğer yenileme sonucu beklenen değer artışı az ise, yapıda bakım-onarım ve kat arttırımı ile oluşan artı değere sahip olunmakta ve olay yeni değer artışlarına dek, devam etmektedir. Ancak beklenen değer artışı çok yüksek ise, yıkım ve yeniden yapılaşma söz konusu olmaktadır. Yeniden yapılaşmanın ölçeği-problemler ve bu tür sorunlara sahip alanlarda yeniden yapılaşma için bir yöntem önerisi, ikinci bölümde yer almaktadır.

4-Kentlerin İmar Kanununa Göre Yapı İmar Değerleri Tutarları Tutarları İlişkileri İTÜ, 1982 (Çoközlüm)

5-Alank, G. : Türkiye'de Kentsel Alanların Ön Şartlıları Hakkında Bir İnceleme ve Planlama İçin Kriterler. İTÜ, Mimarlık Tarihi, 1982, İstanbul.

10-Baransü, B. : Türkiye'de Kentsel Alanların Ön Şartlıları Hakkında Bir İnceleme ve Planlama İçin Kriterler. İTÜ, Mimarlık Tarihi, 1982, İstanbul.

11-Bayraktar, İ. : Kentsel Alanların Yerleşim ve Gelişimine Planlama. Dergisi.

12-Birsel, G. : "Ankara'da Kentsel Alanların Yerleşim ve Gelişimine Planlama. Dergisi. Mimarlık 1977/3.

13-Darin-Draykin : H Land Policy and Urban Growth. (Pergamon press, Urban and Regional Planning Series, Volume 16) 1977.

14-Dinçer, Y. : "Kentsel Alanların Yerleşim ve Gelişimine Planlama. Dergisi. Mimarlık 1977/3.

5-KAYNAKÇA

- 1-Açlar, A. : Kentsel Alanlarda Taşınmaz Değerlerinin Saptanması ve Stokastik Yöntemlerin, Uygulanmasına İlişkin Öneriler. (Doktora tezi) 1977.İstanbul.
- 2-Açlar, A. : Tüzel ve Matematiksel Yönleri ile Taşınmaz Değerlendirilmesi. (Ders notu) 1989.İstanbul.
- 3-Akçura, T. : İmar Kurumu Konusunda Gözlemler. ODTÜ. Mimarlık Fakültesi yayın no: 36.1982. Ankara.
- 4-Arslan, R. : Kent Toplum ve Kent Mekanı Üzerinde C.O.Tütengil'e Armağan. İ.Ü.İktisat Fakültesi, yayınları.1982. İstanbul. 5-Arslan, R. : " Şehir Ekonomisi" (Ders notları)1988.
- 6-Arslan, R. : " Şehir Ekonomisi" (Ders notları) 1984.
- 7-Aysu, E. : Kent Planlama Bütünü İçinde Sistematik Bir Çözümleme Planlama-Tasarlama Modeli, Trabzon Kenti Orta-İçkale Tarihi Yerleşimi Üzerinde Bir Deneme. (Dr. Tezi) İ.D.M.M.A 1976. İstanbul.
- 8-Aysu, E. : Kentsel Mekan Biçimlenmesinde Yapı İmar Düzenleri Tipolojisi Toprak Kullanım İlişkiler.İTÜ.1982.(Çoğaltma)
- 9-Atalık.G. : Türkiye'de Kalkış Aşaması Ön Şartlarının Hazırlanması Bakımından Şehirleşme Olgusu ve Planlama için Kriterler. İTÜ. (Doçentlik Tezi) 1962. İstanbul.
- 10-Baransü, B. : Şehirselleşme ve Sonuçları.İTÜ.(Doktora Tezi) 1982. İstanbul.
- 11-Bayhan, İ. : Kentsel-Kırsal Yerleşmelerin Geliştirme Planlaması. Ders notu)
- 12-Birsel, G. : " Ankara'nın Kentsel Gelişmesinde Yıkılıp-Yeniden Yapılanma Yoluyla Yükselip Yoğunlaşma Olgusu ve Yaygınlaşma Seçeneği. Mimarlık.1977/3.
- 13-Darin-Drapkin : H.Land Policy and Urban Growth. (Pergamon press. Urban and Regional Planning Series, Volum 16) 1977.
- 14-Dinçer, Y. : "Kentleşme olgusunun makro-ekonomik göstergelerinin saptanması için bir deneme" Yerleşim Yazıları Y.Ü. Mim. Fak. ŞBP.Yayını.KTP/001.89. 1989.İstanbul.

- 15-Evans, A. : The Economics of Residential Locations.
The Mcmillan Press. 1973.
- 16-Keleş, R. : 100 Soruda Türkiye'de Kentleşme, Konut ve
Gecekondu. (100 soruda dizisi 30) 1978.İstanbul.
- 17-Keleş, R. : Kentleşme ve Konut Politikası. (AÜ.SBF.
Yayınları= 540) 1984. Ankara.
- 18-Köktürk, E. : Kadastronun Mali-Ekonomik Boyutu Olarak Kentsel
Toprakların Karşılıkları. (Doktora tezi) 1986.
İstanbul.
- 19-Salvatore.Dulio : İktisat İlkeleri ve Kavramlar, 385 çözümlü
(Schaumis Outline Series) 19**.
- 20-Tekeli, İ. : Sosyal Sistemler, Sosyal Değişme ve Yerleşim
Yapısı. (Doktora Tezi), İTÜ. Mimarlık Fakültesi.
1969. Gümüşsuyu.
- 21-Vidinlioğlu, N. : "Kentsel Çöküntü Alanları ve Hazinesinin
Miras Hakkı" Katılım. YÜSBE/Bildiri-Makale/2/84.
İstanbul.
- 22-Yavuz, F. : Kentsel Topraklar Ülkemizde ve Başka Ülkelerde.
(AÜ.SBF.Yayınları no=452.) 1980.Ankara.
- 23-Yavuz-Geray
Keleş. : Şehircilik uygulama sorunları ve Politikaları.
1974. İstanbul.
- 24-Yıldız, N. : "Federal Almanya'da Beledi Arazi ve Arsa
Politikası. Dr.Helmut Güttler.(Çeviri)
- 25-Genel Ekonomi Ansiklopedisi. Cilt 1. Milliyet Kültür Yayınları. Nisan 1988.
- 26-Genel Ekonomi Ansiklopedisi. Cilt 2. Milliyet Kültür Yayınları. Nisan 1988.
- 27-İktisata Giriş 1. AÖF.Yayınları no=103.1983.Ankara.

B- YENİDEN YAPILAŞMA SÜRECİNDE BİR MODEL ÖNERİSİ

1. KENT VE SİSTEM

Sistem "karşılıklı işlevleri içeren parçacıklardan, bileşenlerden oluşan işlevsel bir bütündür" (E. Aysu.1976. s-57). Yukarıda yer alan tanımlamadan da anlaşıldığı gibi, sistemi oluşturan her bir bileşenin aslında bir alt sistem olduğu ve daha üst sistemlerle girdi-çıkı ilişkisi içinde olduğu gözlenmektedir. Bu ilişkiler bütünü içinde sistemin devamlılığını sürdürebilmesi için, girdi-çıkı etkileşimlerinde denge halinin sağlanması gerekmektedir. Şunu da unutmamak gerekirkki, tüm sistemler zaman içinde içten ve dıştan gelen bir takım uyarımlar (yenilik ve değişiklikler) ile denge halinden değişmeye ve yeni bir denge haline ulaşan bir hareketlilik yaşamaktadırlar. Ancak bu hareketlilik bir anda değil zamana yayılan bir süreç halinde oluşmaktadır. Öncelikle alt sistemlerde meydana gelen değişim sırası ile daha üst sistemleri ve nihayet sistem bütünü etkileyerek denge halini bozmaktadır. Buna karşın sistem bu yeni duruma uyum sağlamak üzere bünyesinde bir takım değişiklikler meydana getirecek ve yeni bir denge hali oluşacaktır. Tabii ki yeni bir denge halinin oluşmasının sistemin-alt sistemlerin esnekliğine, uyum derecesine bağlı bir süreç olduğu gözden kaçırılmamalıdır.

Bir sistemin değişme sürecinde uyarımlara vereceği yanıtlar şu aşamalardan oluşmaktadır;

DENGE HALİ

1. Uyarımlar (iç-dış yada karmaşık dinamikler ile oluşan yenilikler)
2. Tutunma (köprü başı yakalama)
3. Yayılma
4. Kabûl Süreci

DEĞİŞME SÜRECİ

- Deneme
- Sınama

5. Karar Süreci

- Benimseme (uyum)
- Aynen
- Değiştirerek
- Red (çatışma)

YENİ BİR DENGE HALİ

(E. Aysu. 1976.s-62)

Örnek vermek gerekirse, insan-çevre ve onların etkileşimleri ile meydana gelen yerleşmelerin her biri bir sistemi tanımlamaktadır. Genellikle kapalı ve içe dönük bir sistem olan insan, çevresi ile ilişkide bulunmaya başladığı zaman açık bir sisteme dönüşmektedir. Temelde insan ve çevre sistemleri arasındaki ilişkilerin yerleşme sistemini oluşturduğu yerleşmeler, birbirilerini etkileyen bir sistemler bütünü olarak tanımlanmaktadır (E. Aysu. 1976.s-64).

ÇEVRE SİSTEMİ

İNSAN SİSTEMİ

YERLEŞME SİSTEMİ

İnsanın toplumsal ve fiziksel yapısındaki değişimlerin yerleşme sistemine yansması fizik mekanda da alt sistemleri harekete geçirecek ve farklılaşmalara neden olacaktır. Kısaca belirli bir mekanda insan ve çevre sistemi ile sıkı ilişkiler içinde bulunan yerleşme sistemleri özellikle "kent sistemi" dinamik ve karmaşık bir sistem olarak karşımıza çıkmaktadır. çünkü kent sisteminin, ekonomik eylemlerden, toplumsal yapıya değin farklılaşma ve heterojen bir yapı göstermesi sistemin dinamik ve karmaşık (pek çok sistemden oluşması) olmasına neden olmaktadır. Bu durum kent sisteminin sık sık, denge halinden değişkenliğe ve yeni bir denge haline erişen hareketler izlemesinde bir hayli etkili olmuştur.

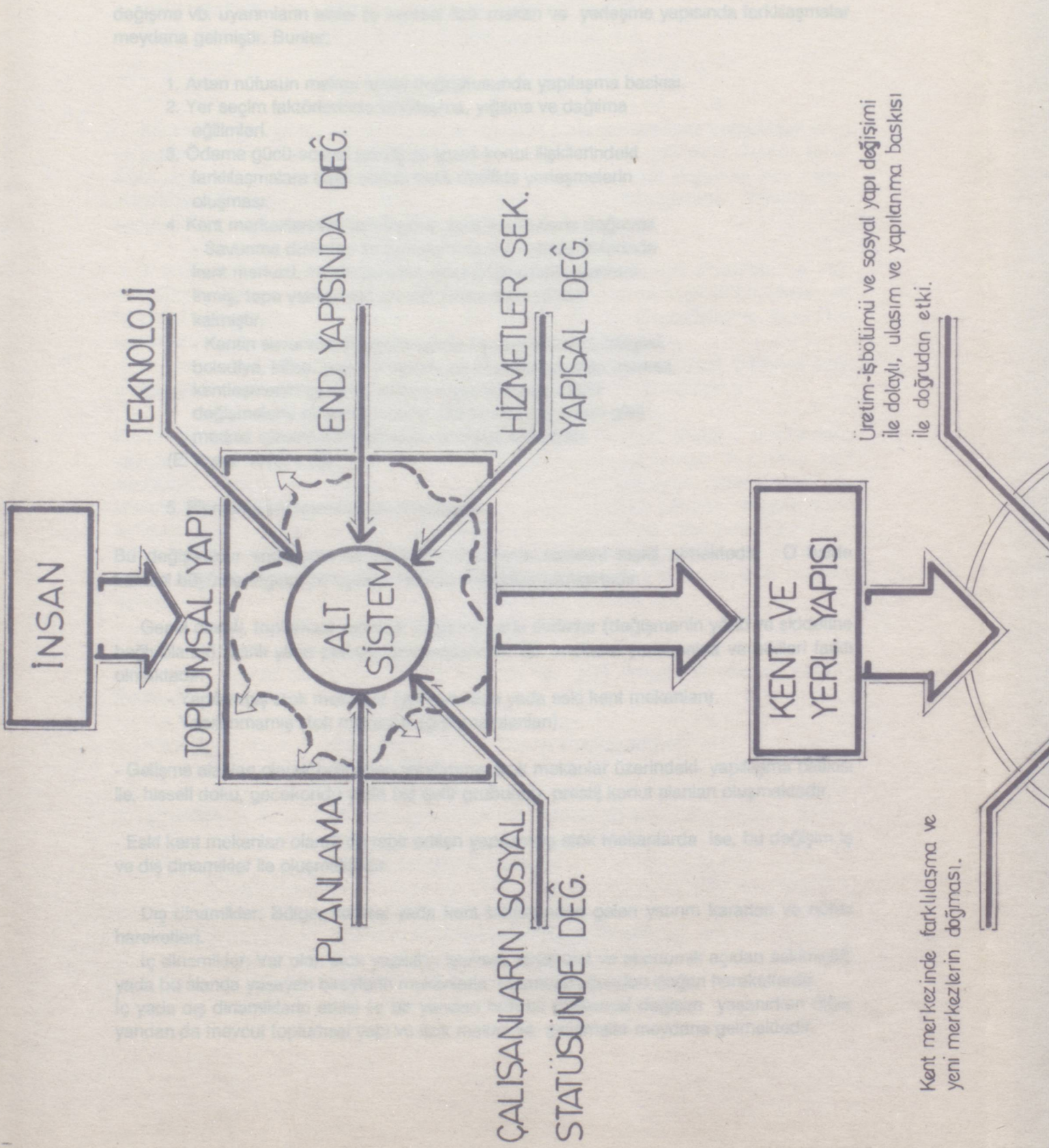
2. İÇ VE DIŞ DİNAMİKLERİN KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR SİSTEMİ ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ

19. yy. Sanayi Devriminin etkisi ile başlayan sosyoekonomik yapı değişimleri ve hızlı kentleşme olgusu, o denli hızlı gelişemeyen yerleşme (fizik mekan) sisteminde yoğun çatışmalara neden olurken, sistem dengesinin bozulmasını ve yeni dengelerin aranmasını gerekli hale getirmiştir.

Teknoloji ve ekonomik yapı değişimleri koşutunda toplumsal ve kültürel yapıda meydana gelen değişiklikler kent sistem bütünü de harekete geçirecektir. Bu değişimlerin etkisi ile kentsel mekan organizasyonunda değişmeler ve çatışmaların oluşması kaçınılmaz olmaktadır (Şekil.30).

Bir sistemin değişme sürecinde uyarılara vereceği yanıtlar açısından kent sistemini inceleyecek olursak; Endüstri devriminin temelinde var olan teknoloji değişimi koşutunda, sektörel dağılımdaki değişim, kentsel nüfus artışı, çalışanların sosyal statüsünde

ŞEKİL 30 : KENT SİSTEMİ VE UYARIMLARIN SİTEM ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ

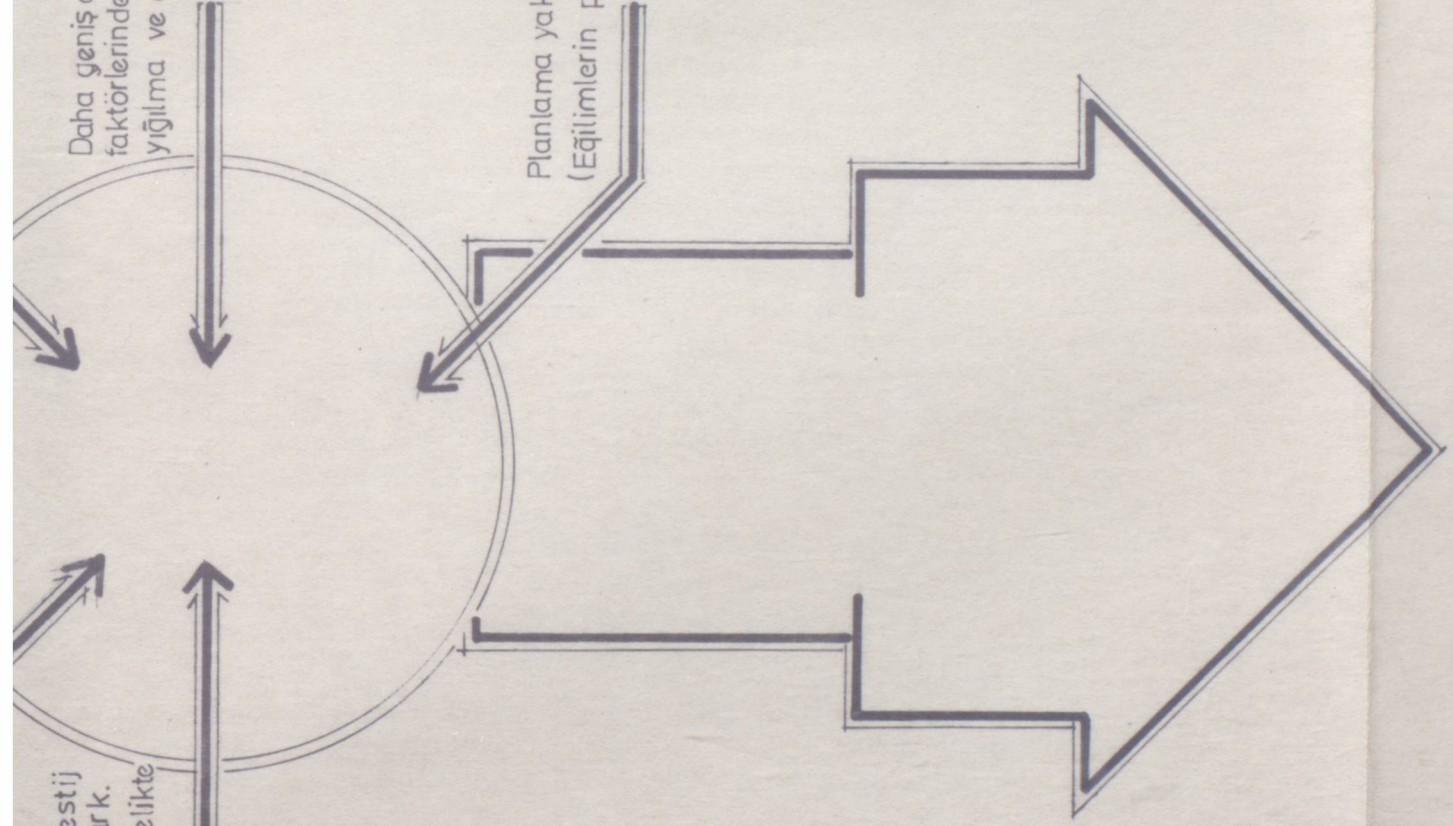


Ödeme gücü - sosyal prestij ve işyeri-konut ilişki farkı. bağlı olarak farklı nitelikte yerleşmeler.

Daha geniş alan isteği yersocim faktörlerinde farklılaşma, mekanda yığılma ve dağılma eğilimleri.

Planlama yaklaşımlarında farklılaşma (Eğilimlerin planlanması-kamu yararlı) planlama

KENTSEL BÜYÜME



KENTSEL BÜYÜME

GELİŞME AL.

- Hisseli doku
- Gecekondu
- Üst gelir grubu prestij alanı

MESKÛN AL.

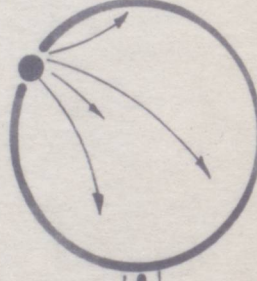
1. TUTUNMA

Tutunma noktası



ARSA POT. DEĞER ARTIŞI

2. YAYILMA

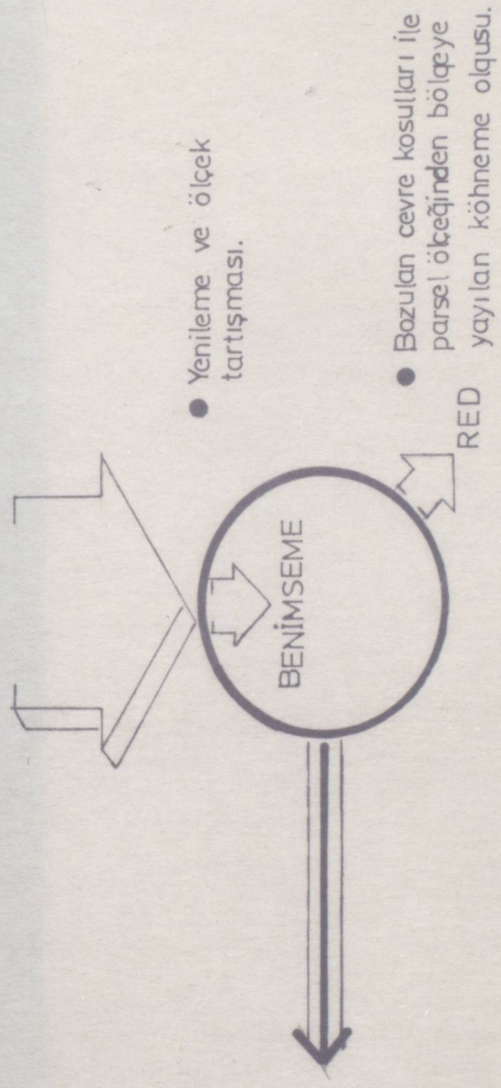


- Parsel ölçөгünden çevreye ve altbölgeye yayılan arsa pot. değer artışları.

- Arsa ve yapı değer dengelerinde farklılaşma.



Yeni yerleşimlerin değeri
artışının test edilmesi.



4. KARAR SURECİ

ŞEKİL 30.

Kaynak: ARSLAN, R. ; "İstanbul Kentleşme Sürecinde Yapısal Değişim ve Sosyoloji Konferansları 12. Kitap, 1974'den Ayrı Basım, 1974. İstanbul.

AYSU, E. ; Kent Planlama Bütünü İçinde SistematiK Bir Çözümle Planlama-Tasarlama Modeli, Trabzon Kenti Orta-İçkale Tarihi Yerleşimi Üzerinde Bir Deneme. (Dr. Tezi) İ.D.M.M.A. 1976. İstanbul. s-70

değişme vb. uyarımların etkisi ile kentsel fizik mekan ve yerleşme yapısında farklılaşmalar meydana gelmiştir. Bunlar;

1. Artan nüfusun mekan talebi doğrultusunda yapılaşma baskısı.

2. Yer seçim faktörlerinde farklılaşma, yığılma ve dağılma eğilimleri.

3. Ödeme gücü-sosyal prestij ve işyeri-konut ilişkilerindeki farklılaşmalara bağlı olarak farklı nitelikte yerleşmelerin oluşması.

4. Kent merkezlerinde farklılaşma, yeni merkezlerin doğması.

- Savunma duvarları ile çevrelenmiş tepe yerleşmelerinde

kent merkezi, kentin gelişme gösterdiği düzlük alanlara

inmiş, tepe yerleşmesi ise salt konut alanı olarak kalmıştır.

- Kentin savunma duvarları içinde ve kentin prestij bölgesi,

belediye, kilise, pazar meydanı çevresinde yer alan merkez,

kentleşmenin getirdiği mekan organizasyonundaki

değişmelerle etrafından konut alanlarını (yağ lekesi gibi)

merkez işlevine dönüştürerek genişlemektedirler.

(E. Aysu. 1976. s-69)

5. Planlama yaklaşımlarında farklılaşma.

Bu değişiklikler kentleşme ve kentsel büyümenin temelini teşkil etmektedir. O halde kentsel büyüme olgusu bir uyarım halinde karşımıza çıkmaktadır.

Genel olarak, toplumsal yapıdaki değişme yada evrimler (değişmenin yönü ve şiddetine bağlı olarak) planlı yada plansız davranışlarla iki tür mekana yansımakta ve etkileri farklı olmaktadır.

- Yapılanmış stok mekanlar (yerleşik alan yada eski kent mekanları).

- Yapılanmamış stok mekanlar (gelişme alanları).

- Gelişme alanları olarak belirlenen yapılanmış stok mekanlar üzerindeki yapılaşma baskısı ile, hisseli doku, gecekondu yada üst gelir grubunun prestij konut alanları oluşmaktadır.

- Eski kent mekanları olarak da tabir edilen yapılanmış stok mekanlarda ise, bu değişim iç ve dış dinamikler ile oluşmaktadır.

Dış dinamikler; Bölge, kentsel yada kent bütününden gelen yatırım kararları ve nüfus hareketleri.

İç dinamikler; Var olan stok yapıların işlevsel, strüktürel ve ekonomik açıdan eskimişliği yada bu alanda yaşayan bireylerin mekanlarla uyumsuzluğundan doğan hareketlerdir.

İç yada dış dinamiklerin etkisi ile bir yandan hızlı bir mekansal değişim yaşanırken diğer yandan da mevcut toplumsal yapı ve fizik mekan ile çatışmalar meydana gelmektedir.

2.1. BİR UYARIM; ARSA POTANSİYEL DEĞER ARTIŞLARININ YAPILANMIŞ STOK MEKANLAR ÜZERİNDEKİ ETKİSİ

Kentsel büyümeye paralel olarak yapılanmış stok mekanlar üzerinde yoğunlaşan talep ve yapılaşma baskısı beraberinde arsa potansiyel değerini hızla arttırmıştır. Burada sorun teşkil eden durum, taşınmaz değerini tanımlayan arsa potansiyel değeri ile yapı değeri arasındaki dengenin arsa lehine bozulmasından kaynaklanmaktadır. Temelde bu dengenin iki yönde bozulması söz konusudur.

1. Yapı değeri > Arsa potansiyel değeri, Eğer olay tek parsel ölçeğinde ise yapı mümkün olduğu sürece ayakta tutulmaya çalışılır. Ancak parsel ölçeğinden yayılıp, alt bölge ve bölgeyi kapsamaya başlıyor ise köhneme olayından söz edilebilir ki, bu durum taşınmaz değer kayıplarının belirleyicisi olmaktadır.

2. Arsa potansiyel değeri > Yapı değeri, oluşabilecek değer artışının miktarına bağlı olarak yenileme ve yeniden yapılaşma olayı halinde mekana yansımaktadır.

Birinci bölümde belirtildiği gibi, temel sorun arsa potansiyel değer artışlarından kaynaklanmaktadır. Bu artışlar kentsel büyüme ve planlama yaklaşımlarının yanısıra, ülke ekonomik sistemindeki dalgalanmalardan, faiz ve enflasyon oranlarından da etkilenmektedir. Diğer yandan zamanın aşındırıcı etkisinin, mekan tercihlerindeki farklılaşmalar ile birleşmesi, yapı değer kayıplarına neden olurken, arsa potansiyel değer artışlarına hız kazandırmaktadır. Sonuçta, yeni değer artışlarının koşullandırdığı fonksiyon değişimi ve yoğunluk artışı olayın katlanarak devam etmesinde daha da etkili olavağı açıktır.

Arsa potansiyel değer artışlarını öncesinde, yapılanmış stok mekanları denge halinde kabul edip, uyarım sonrasında izlediği değişim ve yeni dengelerin oluşum sürecini inceleyecek olursak;

1. UYARIM; Kentsel büyüme koşutunda, arsa potansiyel değer artışları.
2. TUTUNMA; Öncelikle gelen uyarımın sisteme girmeden ve etkileşimine başlamadan önce elde ettiği bir tutunma noktası olmaktadır.
3. YAYILMA; Arsa potansiyel değer artışlarının etkileşim ve iletişim ile parsel yada bir kaç birimlik nüve ölçeğinden, öncelikle yakın çevresini daha sonra alt bölge, bölge ve kent bütününe yansıyabilecek değer artışlarını oluşturması ve harekete geçirmesi mümkün olmaktadır. Arsa

potansiyel değer artışlarının hızla çevreye yayılması yapı değer kayıplarına neden olduğu gibi, iki değer arasındaki dengeleri bozmaktadır. Olayın devamlılığı sonucunda ise strüktürel açıdan sağlam olabilen bir yapının işlevsel ve ekonomik açıdan eskimesi söz konusu olmaktadır.

4. KABUL SÜRECİ;

Bu süreç uyarımın sistemce denenmesi olarak belirlenmiştir. Kısaca uyarımın mevcut sistemce kabul edilebilirliği tartışılmaktadır. Verilen örnekten yola çıkacak olursak; arsa potansiyel değer artışının miktarını elde edecek fonksiyon ve yapılaşma yoğunluğunun mevcut yapı ile uyum sağlayıp sağlayamayacağını test edilmesidir. Mevcut yapının strüktürel özellikleri ve net kullanım alanı miktarına ve en önemlisi de bu değeri elde etmek amacı ile mevcut yapıda gerçekleştirilecek olan tadilatın maliyeti ön plana çıkmaktadır. Aslında burada yer alan karmaşanın temelinde, elde edilmesi beklenen değer artışının miktarı yatmaktadır.

5. KARAR SÜRECİ;

Bu süreç içinde uyarımın sistem tarafından benimsenmesi yada red edilmesi söz konusu olmaktadır. Uyarımın benimsenmesi halinde yenileme olgusu gündeme gelmektedir.

Yenilemenin ölçeği yani boyutu ise elde edilmesi beklenen (umulan) değer artışının miktarına bağlı olarak ya, bakım-onarım ve yapının strüktürel özellikleri uygun ise kat arttırımı ile arsa ve yapı değer dengeleri biri birine eşit hale getirilmeye çalışılır yada, yıkım ve yeniden yapılaşma yolu ile bu değere sahip olunmak istenmektedir. Uyarımın red edilmesi durumunda bozulan çevre koşulları yada yapılanma açısından bir takım engeller bulunmaktadır. Bozulan çevre koşulları söz konusu ise, parsel ölçeğinden çevreye yayılan köhneme olayı meydana gelmektedir. Yine plan kararları ile getirilen kısıtlamalar, örneğin koruma imar planı kapsamında yer alan ve sivil-anıtsal mimari öğelere sahip bölgelerde de bu uyarım red edilmektedir. Olayın bir diğer yönü ise böyle bir uyarım olduğu halde, küçük ve parçalanmış mülkiyet sistemi bu sürece ve yeniden yapılaşmaya izin vermiyor yada gerekli sermaye birikimi sağlanamıyor ise, uyarımın red edilmesi mümkün olmaktadır. böylesi bir durum üçüncü bölümde incelenerek çözüm getirilmeye çalışılmıştır.

2.1.1. YENİLEME VE YENİLEMENİN ÖLÇEĞİ

Arsa potansiyel değerinde meydana gelen artışlar ilk aşamada yapının görelî olarak işlevsel, strüktürel ve ekonomik eskime karşısında yenileme gereğini gündeme getirmektedir. büyüme ve mekan talebi beraberinde gelen hızlı fonksiyon değişiminin (işlevsel eskime), mevcut yapı strüktürü (strüktürel eskime) ve mülkiyet sistemi ile çatışma düzeyi, en önemlisi de elde etmeği beklenen değer artışının miktarı, yenilemenin ölçek ve boyutunu belirlemektedir. Bu durumda iki olay söz konusu olmaktadır.

- BAKIM-ONARIM VE YOĞUNLUK ARTTIRIMI;

Yenileme olayının gerçekleştirilmesindeki amaç (yukarıda belirtilen nedenlerden ötürü), parseli max. yapı yüzeyi lehine kullanma isteği ve yoğunluk artışı ile artı değere sahip olmaya yöneliktir. Bu nedenle ilk aşamada, yapı strüktürüne yönelik bir takım onarımlar yaparak, kat arttırımı ile artı değeri elde etmek istenmektedir. Bu durumu belirleyen en önemli unsur, arsa potansiyel değer artış miktarının yapıyı ayakta tutmak sonucu oluşan maliyeti amorte etmesi ve yenileme sonucu yapıyı kullanacak olan işlevin (daha fazla gelir elde etmeyi umarak rantı ödemeye razı olan kullanıcı) mekan talebine cevap verebilme özellikleridir. bir başka deyişle, fonksiyonun mekansal talebine bağlı olarak, artı değer miktarı görelî olarak az ise, bakım-onarım tercih edilmektedir.

Genellikle eski kent mekanları ve parçalanmış küçük-grift mülkiyet yapısı üzerinde yer almış olan yapılarda, tadilat ve kat arttırımı ile fizik mekana müdahale ediliyor olması,

- Grift ve parçalanmış mülkiyet yapısı üzerinde, yüksek yoğunluklu yapıların (ölçü ve gabari) yer alması sonucu, ışık almayan, havasız sokak ve arka bahçeler,
- Korunması gerekli olan sivil mimari örneklerde tahripler,
- Yoğunluk artışı paralelinde teknik ve sosyal altyapı elemanlarında tıkanıklıklar,
- Ulaşım (sirkülasyon) sorunları,
- Sürecin hız kazanması sonucu, konut fonksiyonunun ötelenerek merkez fonksiyonlarının mekanda yer almasına neden olmaktadır.

- YIKIM VE YENİDEN YAPILAŞMA;

Fonksiyon-yoğunluk çatışmaları ve beraberinde elde etmeği umulan değer artış oranının yüksekliği yeniden yapılaşma sürecini, başlatmakta etkili olmaktadır. Daha öncede belirtildiği gibi, temel ilke mülkiyet sisteminin izin verdiği ölçüde max. yapı kullanım alanı elde etme isteğinden kaynaklanmaktadır. Mevcut yapı buna izin veremiyor ise, yıkım ve yeniden yapım kaçınılmaz olmaktadır. Bu durumda yapılması gereken en önemli tercihlerden biri; Yeniden yapım maliyeti -elde edilecek değer artışı oranı ile, bakım-onarım maliyeti- elde edilecek değer artışı arasında, karşılaştırmalı bir seçim yapmaktır.

Yöntemin uygulanması sonucunda, strüktürel açıdan ayakta durabilir bir yapının, potansiyel değer artışlarını amortede etmediği gerekçesi ile yıkılıyor olması, ülke ekonomik koşulları ve yapı stoğu açısından kayıplara neden olmaktadır. Diğer yandan, mülkiyet yapısı ve finansman güçlükleri nedeni ile gerçekleştirilemeyen yeniden yapılaşmanın, yine potansiyel değer kayıplarına neden olacağı açıktır. O halde müdahale, biçimi-zamanlaması ve maliyet boyutu ile, mevcut yapı ve öneri yapı arasında ki uyum derecesine bağlı olarak yapılması gereken, bir tercih meselesidir. Çalışma kapsamı içinde, yeniden yapılaşma biçimleri incelenerek konuya yaklaşılmaya çalışılmıştır.

3.1.3. FİZİK MEKAN;

Bu tür bir yeniden yapılaşma yöntemi ile elde edilen fizik mekanda;

3. YENİDEN YAPILAŞMA VE YÖNTEMLERİ

- Mevcut fonksiyon ve yoğunluk için yeterli olan yer kesimleri vardı yapı elemanlarının, bu sisteme herhangi bir ları yada ek yapmadan artı bir yoğunluğun eklenmesi ile sağlanır.

Yıkım ve yeniden yapılaşma olayının gerçekleştirilmesinde iki yöntemden söz etmek mümkün olmaktadır. Bu yöntemler, örgütlenme ve organizasyondan, uygulama kolaylığı, fizik mekan ve elde edilen rant miktarına değin biri birinden farklılaşmaktadır.

3.1. TALEP DOĞRULTURUNDA-ZAMANA YAYILMIŞ VE KÜÇÜK SERMAYE BİRİKİMLERİ İLE GERÇEKLEŞTİRİLEBİLEN BİR YAPILAŞMA YÖNTEMİ

- Süreç içinde talep oluşturma birimi birden beşineye olarak dağıtılıyor olması, mülkiyet örgütlenmesi yapılaşma ve pek çok talep külfetleri gerçekleştirilmiştir. Bu durum kent imajı

Bu yöntemin temelinde mülk sahibinin bireysel birikimleri yada küçük sermaye sahiplerince gerçekleştirilebiliyor olması yatmaktadır. bu nedenle kentsel alanlarda sıkça tercih edilen bir yenileme süreci olmaktadır.

3.1.1. ÖRGÜTLENME VE ORGANİZASYON

- Birbirine bağımsız ve tümüne karşı pek çok talep külfetinde gerçekleştiriliyor

Biri biri birinden bağımsız, zaman içinde ve az bir sermaye birikimi ile gerçekleştiriliyor olması, sistemli ve organize bir ilişkiler zincirine gereksinim duyurmadığı için genellikle, mülk sahiplerinin bireysel birikimleri yada müteahhit adı verilen küçük girişimcilerce gerçekleştirilmektedirler.

Mülk sahipleri ve müteahhitler arasında ilişkilerin temeli kat karşılığı arsa ilişkisine dayanmakta ve kâr yaklaşık % 50 oranında paylaşılmaktadır. Yapı bittiği ve teslim edildiği an sorumluluklar ve ilişkiler sona ermektedir. Kısaca belirli bir süre için kendilerince max. kâr elde etmek amacı ile bir araya gelen iki aktör; mal sahibi ve müteahhit.

3.1.2. YÖNTEMİN UYGULANABİLİRLİĞİ;

Yöntemin kısa ilişkiler (çoğunlukla ikili ilişkiler) sistemine dayanıyor olması, kısa vadede

gerçekleşiyor olması ve başka sistem yada mülk sahipleri ile ilişkide bulunma zorunluluğunun olmaması, yöntemin uygulanabilirliğini arttırmaktadır. Ancak küçük ve veraset yolu ile parçalanmış mülkiyet yapısının olduğu eski kent mekanlarında, kısıtlı yapılaşma koşullarının olması mülk sahiplerinin bireysel birikimlerinin olmaması gibi koşullar ile birleşince, girişimci kuruluş açısından pek fazla cazip olmamaktadır. Bu durumda bir kaç mülk sahibinin bir araya gelmesi söz konusu olmaktadır. Ancak kişisel çıkarlarda meydana gelen çatışmalar anlaşmazlıklara neden olarak, uygulamada sorun teşkil edebilmektedir.

3.1.3. FİZİK MEKAN;

Bu tür bir yeniden yapılanma yöntemi ile elde edilen fizik mekanda;

- Mevcut fonksiyon ve yoğunluk için yeterli olan yol kesitleri ve alt yapı elemanlarının, bu sisteme herhangi bir ilave yada ek yapmadan artı bir yoğunluğun eklenmesi ile sağlıklı, ışık alamayan kent mekanları,

- Mevcutta yer alan organik mülkiyet yapısı üzerine herhangi ölçek, boyut, yöneliş kaygusu olmadan gerçekleştirilen fizik mekanlar,

- Yine yoğunluk artışı ve fonksiyon değişiminin gerektirdiği araç ve yaya akımlarına cevap veremeyen mevcut yol strüktürü ile çatışmalar,

- Süreç içinde, talep oldukça bebiri birinden bağımsız olarak oluşturuluyor olması, mimari öğelerde uyumsuzluklar ve pek çok üslup kullanımını gerektirmiştir. Bu durum kent imajı ve silueti açısından olumsuz etkide bulunurken, estetik değer kayıplarının da olması,

- Süreç içinde ve zamana yayılarak oluşturuluyor olması, sürekli bir yenilenme sürecini yaşayan şantiye kent parçalarının oluşmasını getirmekte,

- Bozulan çevre koşulları ve tüm bu olgular, pek çok eski kent çekirdeğinde görüldüğü üzere, konut fonksiyonunun bölgeden uzaklaşmasına ve kriminal bölgelerin oluşmasına,

neden olmaktadır.

3.1.4. RANT;

Mevcut doku ve mülkiyet yapısına bağlı olarak max. beklentilerin elde edilememiş olması, bu yoğunluk ve yapılaşma talebinin bir başka mekana sığramasında etkili olacaktır. Diğer yandan mülk sahibinin bireysel birikimleri ile bu süreci başlatamıyor olması, müteahhit adı verilen girişimcilere gereksinimi arttırmaktadır. Ancak bu girişimcilerin yatırımı gerçekleştirebilmeleri için, kâr elde edebilecekleri (ranta tabi olan) bir arsa büyüklüğü ve yapılaşma kat sayılarının (KAKS) olması gerekmektedir. Aksi takdirde,

faydalı ömrü sona ermiş bir yapının yıkılıp yeniden yapılamaması nedeni ile süreç içinde potansiyel değer kayıpları ve devamında köhneme olayı ile karşılaşmak mümkün olmaktadır.

Özellikle az gelişmiş ülke modelinde ve küçük semaye ile gerçekleştirilebilmesi nedeni ile tercih edilirken, zamanla mekan talebine cevap verememesi, elde edilen rant ve her şeyden önce kentsel fizik mekan açısından olumsuz koşullar sergilemesi, başka yöntemlerin aranmasını gerektirmiştir.

Tüm bu etkenlerden dolayı adı geçen koşulları yaşayan bir bölge örnek seçilerek (üçüncü bölüm), yeniden yapılaşmada organize ve denetimli bir yapılaşma modeli oluşturulmaya çalışılmıştır.

3.2. ORGANİZE VE DENETİMLİ BİR YENİDEN YAPILAŞMA YÖNTEMİ

Modelin işleyiş biçimini tanımlamadan önce, gereklilik ve hangi koşullarda uygulama olanaklarının aranacağı konusuna değinmek gerekmektedir. Her şeyden önce yeniden yapılaşma gereğinin kaçınılmaz olduğu durumlarda, uygulanabilirliği araştırılmalıdır. Aksi halde yapı potansiyel değeri açısından ekonomik kayıplar söz konusu olacaktır.

3.2.1. MODELE DUYULAN İHTİYAÇ VE OLUŞTURULMA NEDENİ

Bu model kentsel büyümenin mekan talebi ile çatışan mevcut dokumülkiyet düzeni ve finansal güçlüklerden kaynaklanan çatışmalara çözüm önererek, kişi-toplum ve kamu yararlarında optimum noktanın sağlanabileceği sağlıklı bir fizik mekan elde edilmesini hedefleyen bir yeniden yapılaşma yöntemi olması amacı ile oluşturulmaya çalışılmıştır. Bu modelin gerekliliği ve hangi koşullar söz konusu olduğunda uygulanabileceğini, dört ana başlıkta toplamak mümkün olmaktadır;

- KENTSEL BÜYÜMENİM MEKAN TALEBİ;

Hızlı kentleşme ve beraberinde artan nüfusun mekan talebi ile çeşitli kullanışlar mekanda yer elde etmek amacı ilke yarışa girmektedirler. Bu durumda, kit olan kaynağın tüm kullanışların talebine cevap verebilmesi mümkün olmadığı için, en fazla gelir elde etmeği uman kullanışlar, en yüksek rantı ödeyerek kendilerine yer elde etmekte ve hızlı bir fonksiyon değişimi gündeme gelmektedir. Genellikle bu değişim, konut fonksiyonundan daha çok rant getirisi olan merkez fonksiyonları lehine olmaktadır. Kentsel büyüme ile merkez fonksiyonlarında meydana gelen çeşitlenme ve uzmanlaşma yeni mekan talepleri yaratmaktadır. Daha önce belirtildiği gibi, merkez fonksiyonları

kenttin makroform özellikleri ve ekonomik faaliyetlere katılım düzeyine (merkez hinterlandına) bağlı olarak yatayda, düşeyde yada sıçrama göstererek mekanda yer elde etmek arzusundadırlar.

Yatayda ve lineer olarak gelişme gösteren merkezler, feodal kent yapısının bir aklıntısı ve kapalı bir ekonomik yapıyı işaret etmektedir. Buna karşın ekonomik aktivitelerin hız kazandığı, uzmanlaşmanın var olduğu bir başka değişle, aralarında girdi-çıkı ilişkisi bulunan yada aynı rantı ödemeye hevesli olan kullanıcıların mekanda birlikte yer seçmelerinden kaynaklanan uzmanlaşmış merkezler, düşeyde gelişerek yada sıçrama göstererek yeni merkezler oluşturma eğilimi göstermektedirler. Her iki modelde mekansal farklılaşmalarının yanısıra, elde edilmesi mümkün olan rant miktarlarında da belirgin farklılaşmalar gözlenmektedir. Rant oranının ve bu oranda elde etmeği umulan gelirin yüksekliği, mekanda yer elde etmeği amaçlayan kullanıcılar arasında rekabet ortamının oluşumunu gündeme getirmektedir. Bu piyasa koşulları içinde rahatça el değiştiren taşınmaz, bir spekülasyon aracı haline gelirken beraberinde bir takım sorunlara da neden olmaktadır. Bu sorunlar ağırlıklı olarak, arsa potansiyel değer artışına yetişemeyen yapı değerlerinden kaynaklanmaktadır. Bir başka değişle, artan yapılaşma baskısına ve değişen fonksiyonların mekan talebine cevap veremeyen yapılardaki strüktürel-fonksiyonel ve ekonomik eskime koşullarından kaynaklanan değer kayıpları söz konusudur. Bu durumda oluşabilecek yeni ranta sahip olmak amacı ile yeniden yapılaşma kaçınılmaz olmaktadır.

Modelin oluşturulmasındaki temel nedeni özetleyecek olursak; kentsel büyümenin mekan talebi ve yapılaşma baskısı ile karşı karşıya kalan (özellikle kent bütünü için bu tür bir görev yüklenmesi zorunluluk halini alan) bir bölgede yapı açısından adı geçen eskime koşulları yaşanıyor ise, bir başka değişle, kent bütünü ve makroform açısından önemli olan bir bölgede yapının bu değişime izin vermemesi durumunda ihtiyaç duyulan bir yöntemdir. O halde, yeniden yapılaşmanın kaçınılmaz olduğu bir mekanda uygulanabilirliği araştırılmalıdır.

- PARÇALANMIŞ MÜLKİYET DESENİ VE YAPILANMA KOŞULLARI;

Eski kent mekanlarında sıkça görülen parçalanmış ve grift mülkiyet sisteminin koşullandırdığı yaya ağırlıklı ve sirkülasyon zorluluğunun var olduğu bir sistem üzerine, alan kullanımından ulaşım ilişkilerine, ölçü ve gabariye değin farklılaşmış mekanları adapte etmek, çoğu kez mümkün olmamaktadır. Sınırlı olarak mümkün olsa da, fonksiyon ve yoğunluk artışına cevap veremeyen yol kesitleri, karanlık-ışık alamayan arka bahçeler ve birimlerin küçük olmasından kaynaklanan düşük kârlar uygulama problemleri ve sağlıksız mekanların oluşmasına neden olmaktadır.

- ÖRGÜTLENME VE FİNANSMAN SORUNLARI;

Yeniden yapılaşmanın gerçekleştirilebilmesi için belirli bir sermaye birikiminin sağlanması gerekmektedir. Birincisi mülk sahibinin bireysel birikimlerinin aktarılması,

ikincisi ise çeşitli yatırımlar yada krediler ile belli bir birikime sahip girişimci-yapımcı kuruluşlar aracılığı ile gerçekleştirilmektedir. Ülkemizde genellikle müteahhit adını alan kişilerin küçük birikimleri ile gerçekleştirilen bu süreç, belirli oranda kâr marjları olduğu takdirde ancak başlatılmaktadır. Bir başka deyişle müteahhit firmanın böyle bir olayı gerçekleştirmek için gerekli teşviki sağlayabilecek bir mülkiyet büyüklüğü üzerinde gerekli yapılaşma katsayısının gerçekleştirilmesi gerekmektedir. O halde mal sahibinin bireysel birikimlerinin yeterli olmadığı ve mülkiyet yapısının griftliğinden kaynaklanan yapılanma güçlüklerinin var olduğu ve yeniden yapılaşmanın gerçekleştirilemediği durumlarda devreye sokulabilir olması, modelin temel amaçlarını oluşturmaktadır. Kısaca finansman sorunlarının var olduğu alanlarda baş vurulabilecek bir yöntem olmaktadır.

- FİZİK MEKANDA UYUM-ESTETİK VE GÖRSEL ETKİ;

Ülkemizde sıkça uygulanan diğer model ile elde edilen fizik mekanda, süreç içinde biri birinden bağımsız elde edilmesi nedeni ile fizik mekanda uyumsuz mimari öğelerin bir araya gelmesi estetik açıdan problemlere yol açarken diğer yandan yine mülkiyet griftliğinden kaynaklanan karanlık ve ışık alamayan sağlıklı mekanlar olmaktadır. Bu sorunlara çözüm getirmek amacı ile oluşturulan modelde fizik mekana müdahale edilmesi nedeni ile kontrollü içi avlular ve cepheler elde edilmesi mümkün olmaktadır. Ayrıca kentleşme ve kentsel büyümenin mekan talebine cevap verebilecek ölçü ve gabariye sahip mekanlar oluşturulurken, ışık-gölge ve altyapı ihtiyaçlarının giderilmesi ile sağlıklı bir kentsel çevre elde edilmektedir.

Kısaca özetleyecek olursa, kentsel büyümenin mekan talebinin yoğun olarak hissedildiği mülkiyet ve finansman sorunlarının var olduğu bölgelerde organize-örgütlenmiş yeniden yapılaşma modeli ile sağlıklı bir kentsel çevre elde edilirken, max. yapılanma isteğinin doyurulması ile gerçek anlamda korunması gereken yapılar üzerindeki yapılaşma baskısını azaltacak ve korunabilirliklerini arttıracaktır.

3.2.2. MODEL VE BİLEŞENLERİNİN TANIMLANMASI

Böyle bir modelin oluşturulma nedeni ve gereklilik açıklandıktan sonra modelin hangi aşamalardan oluştuğu ve diğer modele sağladığı üstünlüğün ne olduğu konusuna değinmek gerekmektedir. Modelin çalıştırılması ve uygulanması öncesinde üç temel bileşenin bir araya getirilmesi gerekmektedir, bu olay sistem ve organizasyon başlığı altında incelenecektir.

3.2.2.1. SİSTEM VE ORGANİZASYON

Modelin çalıştırılması ve uygulanması öncesinde üç temel bileşenin bir araya getirilmesi ve yerel yönetimin örgütlenme-organizasyonu gerçekleştirici olarak olayın her

ŞEKİL 31 : MÜLKİYET SİSTEMİNE MÜDAHALE

aşamasında yer almaktadır.

- KATILIM; modelin işleyebilmesi için birinci ve önemli bir bileşen katılım olayının gerçekleştirilmesidir. Her şeyden önce, elde edilebilecek rant miktarı, sağlıklı bir kentsel çevre ve yeniden yapılaşabilme imkan ve özelliklerinin halka anlatılarak (modelin gerekliliği), halkın net bir şekilde katılım isteğinin gerçekleştirilebilmesi gerekmektedir. Örgütlenme ve organizasyon sisteminin varlığına dayanan sistemde halkın olaya katılımı gerçekleştirilemez ise, modelin işlemesi mümkün olamamaktadır. O halde olayın fayda ve üstünlüklerinin yerel yönetimlerce halka anlatılması ve olayın arzu edilmesi sağlanmalıdır. Bu durumda kişi-toplum ve kamu yararlarında max. bir nokta hedeflendiği için, elde edilebilecek rant yeterince teşvik edici olacak ve katılım isteği doğuracaktır.

- MÜLKİYET BİÇİMİNE MÜDAHALE; Kentsel büyüme koşutunda plan kararları ile önerilen fonksiyonların ihtiyaç duyduğu ve sermaye grupları yapımçı kuruluşlar-mülk sahibinin yeniden yapılaşma halinde maliyet-kâr dengelerini sağlayabilecekleri bir büyüklük ve oryantasyondaki, mülkiyet sisteminin oluşturulması gerekliliği açıktır. Diğer yandan, mevcut mülkiyet sistemi ve ulaşım ağının bu duruma izin veremeyeceği de tartışılmaz bir gerçektir. Bu durumda, bir müdahaleye gereksinim duyulmaktadır. Ancak bu müdahalenin her şeyden önce mülkiyet prensibinin çok önemli olduğu toplumsal yapımız ile çatışmaması için, hukuksal bir boyuta dayandırılması, her mülk sahibinin hakkının korunması ve ilişkilerin mümkün olduğunca yalın olması gerekmektedir. Bu düşünceden hareket ile hukuksal boyutunun 'şuyulandırma' esasına dayalı olduğu ve en küçük mülk sahibinin dahi hakkının korunduğu, bir müdahale biçimi hedeflenmiştir. fonksiyonun gerektirdiği yapı alanının elde edilebileceği büyüklükte ve ilişkilerin grift olmayacağı bir kombinasyonda parsellerin bir araya getirilmesi, daha sonra da parsel büyüklükleri ve KAKS oranında yatay kat mülkiyetine sahip olunması, müdahalenin ölçeğini tanımlamaktadır. Kısaca, parçalanmış mülkiyetlerde, birleştirme yolu ile daha büyük parseller elde ederek hem, yapılanma koşulları için uygun mekanlar elde edilirken hem de, kamu donatı paylarının elde edilmesi, diğer yandan da her bir mülkiyetin yapılanma hakkına sahip olması istenmiştir. Yine kamulaştırma gibi kişi yararlarına ters düşen ve yerel yönetimleri mali açıdan sarsan bir yöntemle baş vurmadan uygulama kolaylığı sağlaması, dikkat çekmektedir. Ayrıca tek başına ve bireysel birikimleri ile bu olayı gerçekleştirilemeyen mülk sahiplerinin bir araya gelerek güç birliği oluşturmaları ve çok küçük mülk sahiplerinin bile katılım paylarının bulunması, fizik mekan oluşum sürecini teşvik edeceği gerçektir (Şekil.31).

- FİNANSMAN VE SERMAYE GRUPLARININ BÖLGEYE ÇEKİLMESİ; Mülkiyet sisteminde oluşturulan büyüklük ve arsa potansiyel değer yüksekliği sermaye gruplarınca yeterince teşvik edici bulunmasına karşın, plan kararları ile getirilen yapılaşma katsayılar (KAKS) ve fonksiyon çeşitlenmesi daha da motive edici olmaktadır. Maliyetler ile yararlar arasındaki kâr marjının oranı ön plana çıktığına göre, bu koşullar için hazırlanmış bir mekanın dikkat çekeceği açıktır. O halde sermaye grupları ile ilişkili olan yapımçı kuruluşlar (belki müteahhit firma yada daha büyük organizatörler) ve mülk sahiplerinin bir araya getirilmesi ve organizasyonunun sağlanması amacı ile yerel yönetimin bir

organizatör yada denetleyici olarak devrede bulunmasına gereksinim duyulmaktadır.

Gerek yapımcı kuruluşlar ile mülk sahipleri ilişkilerinde denetleyici olması gerekse, uygulamanın gerçekleştirilmesinde ki en büyük etken halkın katılım bilincinin uyandırılmasında, yerel yönetime bir hayli görev düşmektedir. Bu amaçla modelde, yerel yönetimlerinde mülk sahibi gibi olaya katılması ve örnek teşkil etmesi amacı ile ada ortalarında kalan kadastral yolların (mekansal tasarımın gerektirdiği) kamu mülkiyetindeki yapı alanına dönüştürülmesi amaçlanmıştır (Şekil.32).

Kısaca modelin bileşenlerinin organizasyonunda başta yerel yönetim olmak üzere plancı, sermaye grupları ve halkın katılımının gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Tüm bunların yanısıra bu sürecin sistemli olması ve organize edilmesi ile mekanda süreklilik ve bütünleşmeyi gerektiren, makro-mikro ölçek ilişkileri de gerçekleşmektedir. Yani olayın, kent mekanı ile ilişkisi kurularak, yaratılan fonksiyon ve sirkülasyon sisteminin kent bütünü üzerindeki etkilerini değerlendiren bir model olduğu için, diğer model sürecinin olumsuz etkileride büyük ölçüde giderilmiş olmaktadır.

3.2.2.2. YÖNTEMİN UYGULANABİLİRLİĞİ

Yöntemin uygulama boyutu ile aşamalarını inceleyecek olursak;

1. AŞAMA; Parçalanmış ve grift mülkiyet sistemi içindeki parsellerin, şuyulandırma esasına dayandırılmak (max. 5-10 adet birim parsel) kaydı ile birleştirilmesi ve yeni fonksiyon, kullanım yoğunluğuna uygun yeni parselasyon düzeninin (şuyulandırılmış parsel) oluşturulması ve plancıyerel yönetim iş birliği içinde oluşturacağı parsel düzeni ile kontrol edebileceği ve kullanım amacına uygun bir fizik mekan elde etmek amaçlanmaktadır.

2. AŞAMA; Oluşturulan brüt parsel yüzeyi üzerinden, fizik mekanın gerektirdiği teknik ve sosyal donatıları elde etmek amacı ile max. %35'e varan düzenleme ortaklık payı oranlarının kamuya bedelsiz terki hedeflenmektedir. Bu yöntem ile boyutların küçüklüğü nedeniyle elde edilemeyen donatılar oluşturulmakta hemde, kamulaştırmadan doğan problemlerden uzaklaşmaktadır. Gerçek anlamda donatının gerçekleştirilebileceği boyutta bir alan bedelsiz olarak elde edilirken, geride yapılabilecek bir alan kalması esas kabul edilmektedir.

3. AŞAMA; Mülk sahipleri ile yapımcı kuruluşların bir araya gelerek gerekli antlaşmaların yapılmasıdır. Bu aşamada, yerel yönetime organizatörlük ve önderlik yapmak rolü yüklenerek, gerekli ateşleyici fonksiyonu üstlenmesi istenmiştir. Yerel yönetim bir mülk sahibi gibi devreye girmiş yada sadece iki grubu bir araya getirerek, toprak ile sermayenin birleştiği ile ortaya çıkan fizik mekanın paylaşımında denetleyici bir rol almıştır.

4. AŞAMA; Elde edilen net parsel alanı üzerinden net KAKS'a bağlı olarak

gerçekleştirilecek olan mimari avan projelerin, mimari ögelerde uyum, avlularda ve iç mekanlarda sürekliliğin sağlanması için yerel yönetimlerce denetlenmesi ve devamında fizik mekana applike edilmesi istenmektedir.

5. AŞAMA; Yapının gerçekleştirilmesi ve mülk sahiplerinin çeşitli büyüklük ve konumdaki yatay kat mülkiyetine, parsel büyüklükleri ve yapımcı kuruluş ile yapılan antlaşmalar uyarınca sahip olunması aşamasıdır. Bu aşama sonrasında ortak mekanların kullanımı, bakım ve temizlenmesi için gerekli antlaşmaların yapılması mümkün olmaktadır.

Yerel yönetimin olayın her aşamasında bulunarak denetlemesi ve elde ettiği terk alanları ile sağlıklı bir fizik mekan için gerekli olan yol, otopark, yeşil alan gibi donatıları karşılayabilmesi, yöntemin çalışmasında bir hayli etken bir rol üstlenmesini gerektirmiştir (Şekil. 33).

Diğer yandan yöntemin uygulamada bir takım problemlere de yol açabileceği gerçektir. Mülk sahiplerinin bir bölümünün olaya katılmak istememesi, ölmüş olması, yurt dışında bulunması nedeni ile ulaşılamaması yada veraset yolu çok fazla hisseye bölünmüş olması ve ortakların anlaşamaması durumunda sistemin kilitlemesi söz konusu olmaktadır. Buna rağmen elde edilebilecek rantın yüksekliğinin teşvik edeceği ve bu sorunları ortadan kaldıracığı umulmaktadır.

3.2.2.3. FİZİK MEKAN

- Süreç içinde daha önce belirtilen yenileme istemleri ile sağlık koşullarının bozulması sonucu köhneme olayını yaşayan alt bölgelerin bu yöntemle yeniden yaşama kavuşturulması mümkün olmaktadır.
- Kentsel büyümenin mekan talebine yanıt verebilecek sağlıklı bir fizik mekan elde edilmektedir.
- Fonksiyonların gerektirdiği yapılaşma katsayılarının ve yoğunluğun doygunluğa erişmesi ile gerçek anlamda korunması gereken ögeler üzerindeki baskının azaltılması.
- Sosyal ve teknik alt yapı donatılarının karşılandığı bir fizik mekan.
- Denetim nedeni ile mimari ögelerde uyum ve estetik ögelerin sağlanması ile görsel etkide değişim.

3.2.2.4. RANT

Birinci yöntemde belirtilen nedenlerden ötürü sınırlı yoğunluklar ve çevre koşullarındaki bozulmalar nedeni ile taşınmaz değer kayıpları yada düşük rantlar elde edilirken, ikinci yöntemde arsa potansiyel değer artışlarının koşullandırması ile oluşturulan, teknolojinin

yoğun olarak kullanıldığı, yüksek yoğunluklu yapıların eklenmesi sonucu elde edilebilecek rant miktarı max. ulaşmaktadır. Diğer yandan fonksiyon değişimi ve sağlıklı bir fiziksel çevrenin oluşması nedeni ile taşınmaz değerlerinde katlanarak artışlar söz konusu olmaktadır ki, bu durum birinci modele oranla çok farklılaşmakta ve tercih edilmektedir.

TALEP DOĞRULUĞUNDA VE ZAMANA YAYILMIŞ
YENİDEN YAPILAŞMA YÖNTEMİ

MÜLK SAHİBİ-YEREL YÖNETİM VE
KURULUŞ İLİŞKİLERİNE DAYALI

SINIRLI İLİŞKİLER NEDENİ İLE UYGULANMADA
KOLAYLIK NAKAK ARI DEĞER KOSULLAR ALTINDA
YENİDEN YAPILANIN GERÇEKLEŞTİRİLMEMESİ

FİZİK MEKAN

KARAMELİK VE İKİL ALANININ MEYANLAR
- KONTROLSÜZ YOĞUNLUK ARTIŞI NEDENİ İLE
TEKNIK VE SOSYAL ALTYAPIDA KENT RÜTUBETİNE
YANŞAN TIKANIKLIKLAR
- BOZULAN ÇEVRE KOSULLARI VE ÇOKKURTULU ALANLARI

ELDE EDİLEN RANT

SINIRLI RANT ELDE EDİLMESİ VE OLAYIN
DEVAMLILIĞI DA RANT KAVRISI SÖZ KONUSU

DEKRETİMLİ VE ORGANİZE EDİLMİŞ BİR
YENİDEN YAPILAŞMA YÖNTEMİ (SİSTEM)

MÜLK SAHİBİ-YEREL YÖNETİM VE
KURULUŞ İLİŞKİLERİNE VE NEM
YAYILAN İLİŞKİLER SİSTEMİ

ÇOKLU İLİŞKİLER NEDENİ İLE İYELER
GÖRELI OLAYAK DAHA ZOR

ÇAĞDAŞ, SAĞLIKLI VE KENTSEL BİR
MEKAN TALEDİME YARIT VEREBİLİR

ÇOK YÜKSEK VE ARTTAR ÇRANKA RANT DEĞERLERİ

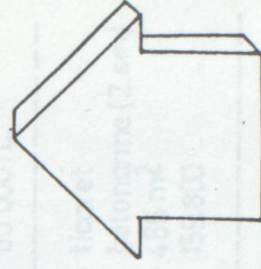
	TALEP DOĞRULTUSUNDA VE ZAMANA YAYILMIŞ YENİDEN YAPILAŞMA YÖNTEMİ	DENETİMLİ VE ORGANİZE EDİLMİŞ BİR YENİDEN YAPILAŞMA YÖNTEMİ (ÖNERİ YÖNTEM)
ÖRGÜTLENME VE ORGANİZASYON	MÜLK SAHİBİ VE MÜTEAHHİT ARASINDAKİ İKİLİ İLİŞKİLERE DAYALI.	MÜLK SAHİBİ-YEREL YÖNETİM VE GİRİŞİMCİ KURULUŞ ÖRGÜTLENMESİ VE KENT BÜTÜNÜNE YAYILAN İLİŞKİLER SİSTEMİ.
YÖNTEMİN UYGULANABİLİRLİĞİ	SINIRLI İLİŞKİLER NEDENİ İLE UYGULAMADA KOLAYLIK ANCAK ADI GEÇEN KOŞULLAR ALTINDA YENİDEN YAPILAŞMANIN GERÇEKLEŞTİRİLEMESİ.	ÇOKLU İLİŞKİLER NEDENİ İLE UYGULAMADA GÖRELİ OLARAK DAHA ZOR.
FİZİK MEKAN	<ul style="list-style-type: none"> - KARANLIK VE İŞİK ALAMAYAN MEKANLAR. - KONTROLSUZ YOĞUNLUK ARTIŞI NEDENİ İLE TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPIDA KENT BÜTÜNÜNE YANSIYAN TIKANIKLIKLAR. - BOZULAN ÇEVRE KOŞULLARI VE ÇÖKÜNTÜ ALANLARI. 	ÇAĞDAŞ, SAĞLIKLI VE KENTSEL BÜYÜMENİN MEKAN TALEBİNE YANIT VEREBİLEN BİR MEKAN.
ELDE EDİLEN RANT	SINIRLI BİR RANT ELDE EDİLMESİ VE OLAYIN DEVAMLILIĞINDA RANT KAYBI SÖZ KONUSU.	ÇOK YÜKSEK VE ARTAN ORANDA RANT ELDE EDİLEBİLİR.

(A Parseli için)

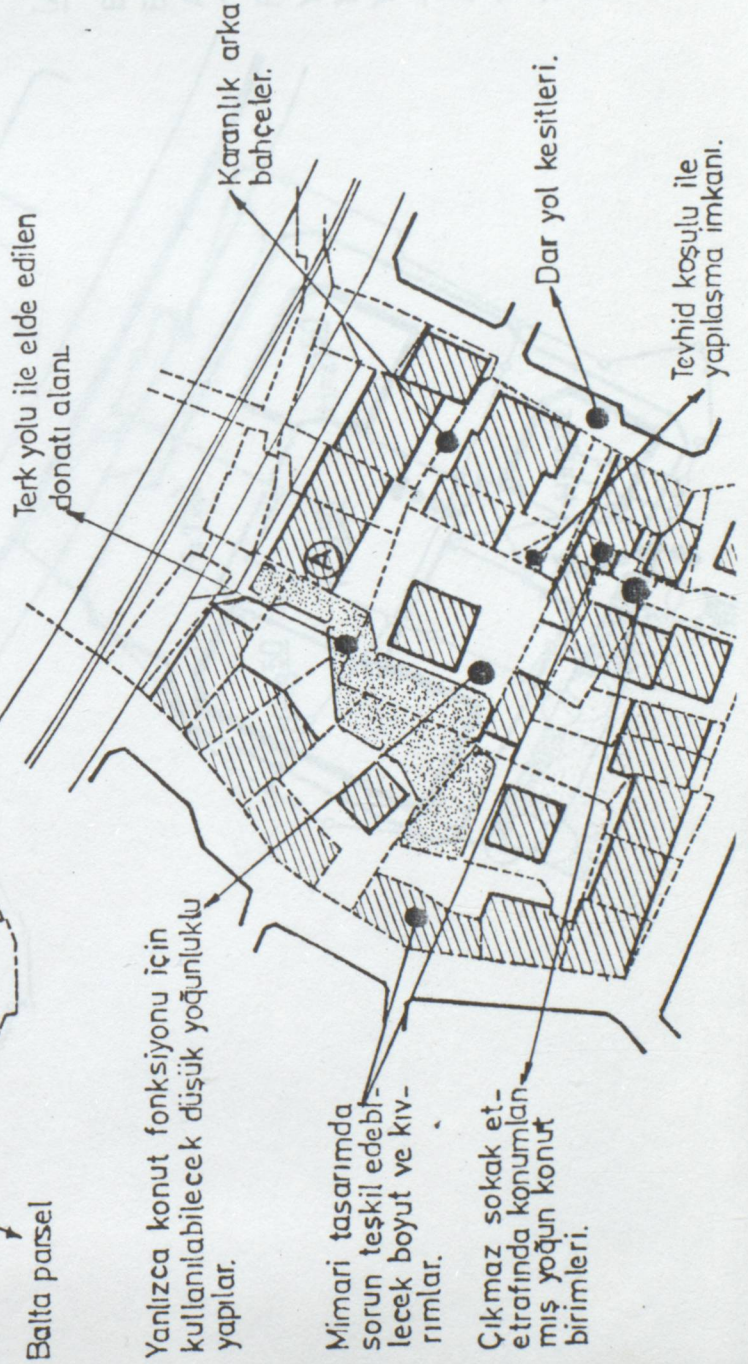
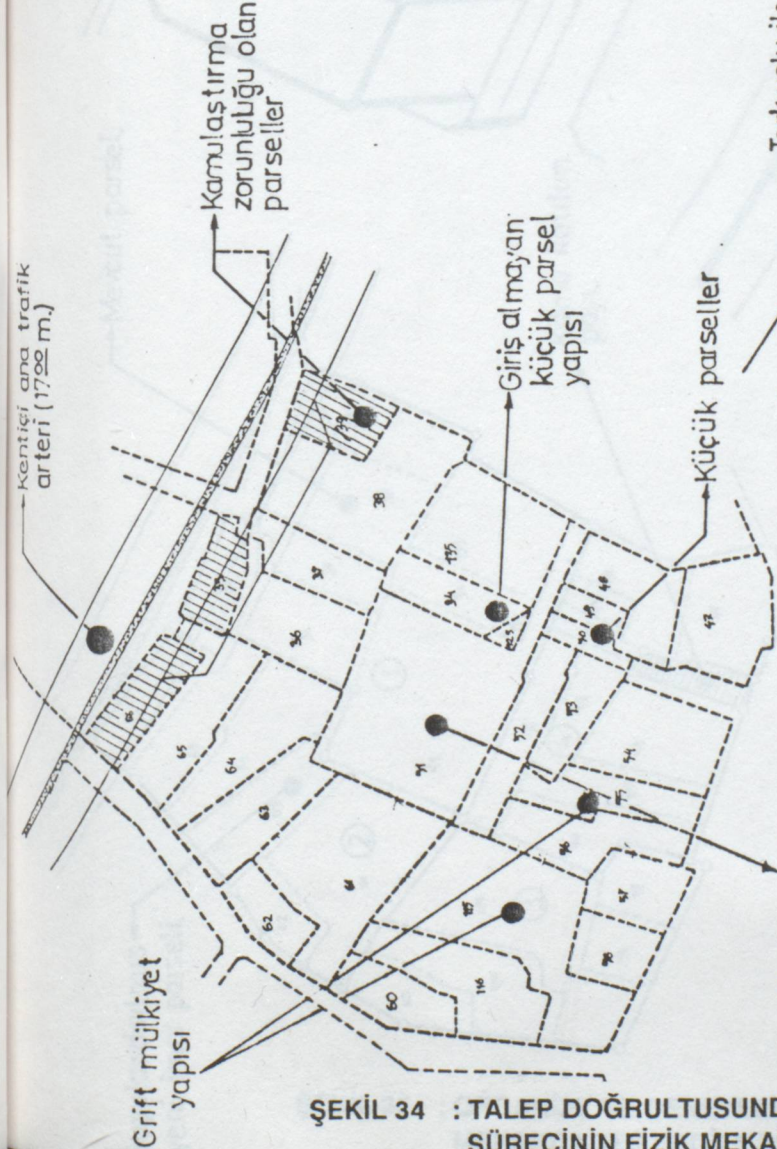
Brüt parsel alanı	=	162m ²
Terk oranı	=	33m ² - % 20
Net parsel alanı	=	129m ²
Arsa birim m ² bedeli	=	60.000TL.

Fonksiyon	=	konut
Yapım cinsi	=	betonarme (2.sin.)
Taban inş. alanı	=	90m ²
Toplam inş. alanı	=	360m ²
		(max h=12.50)
Yapı birim m ² bedeli	=	120.100TL.

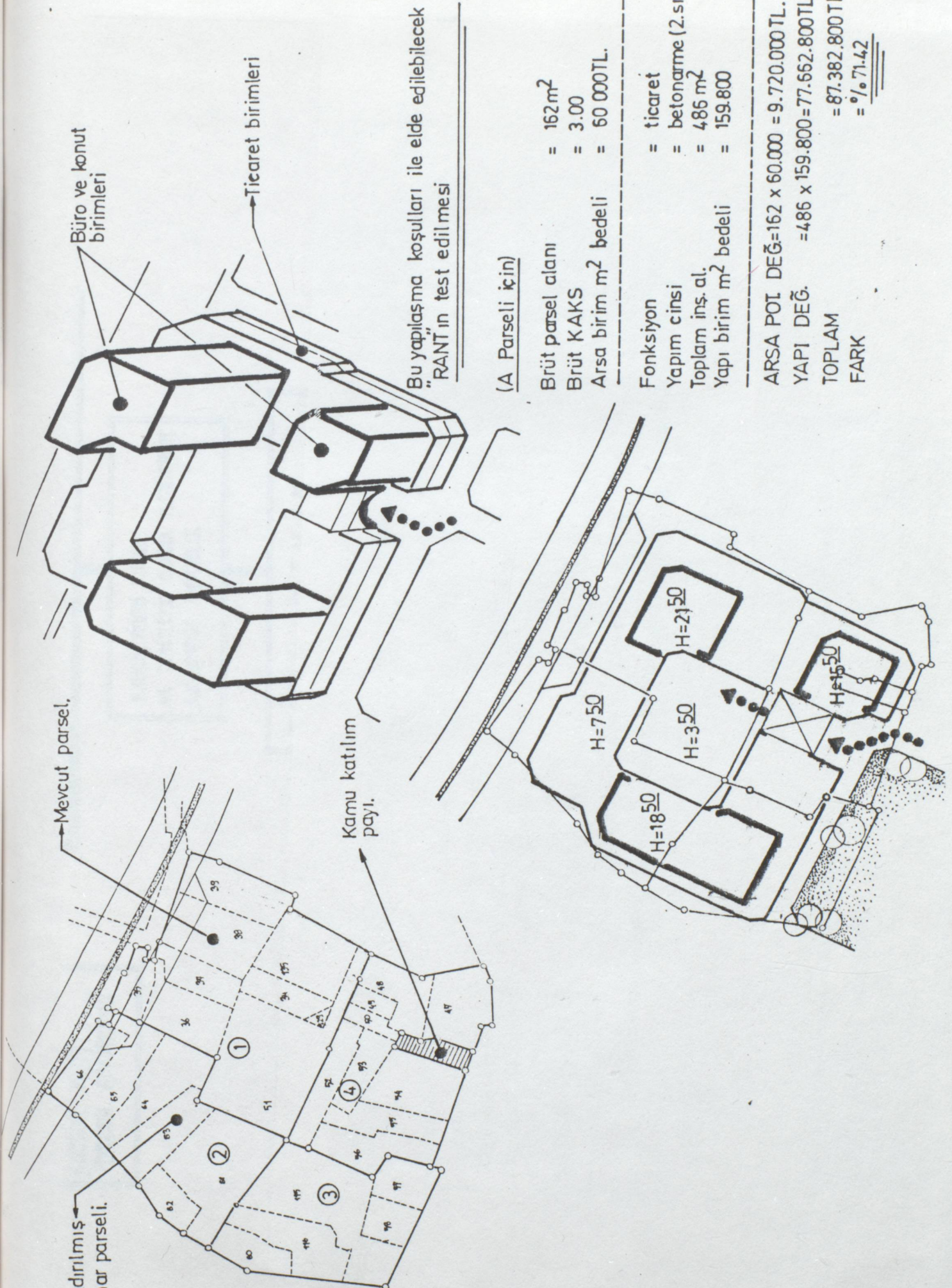
ARSA POT. DEĞ. = 129 x 60.000 = 7.740.000 TL.
YAPI DEĞ. = 360x 120.100 = 43.236.000 TL.
TOPLAM = 50.976.000 TL.



ÖLÇEK = 1/1000



ŞEKİL 34 : TALEP DOĞRULTUSUNDA VE ZAMANA YAYILMIŞ YAPILAŞMA SÜRECİNİN FİZİK MEKANDA TEST EDİLMESİ



Bu yapılaşma koşulları ile elde edilebilecek "RANT" in test edilmesi

(A Parseli için)

Brüt parsel alanı	= 162 m ²
Brüt KAKS	= 3.00
Arsa birim m ² bedeli	= 60 000 TL.
Fonksiyon	= ticaret
Yapım cinsi	= betonarme (2. sin.)
Toplam inş. al.	= 486 m ²
Yapı birim m ² bedeli	= 159.800

ARSA POT DEĞ=162 x 60.000	= 9.720.000 TL.
YAPI DEĞ.	= 486 x 159.800 = 77.562.800 TL
TOPLAM FARK	= 87.382.800 TL
	= % 71.42

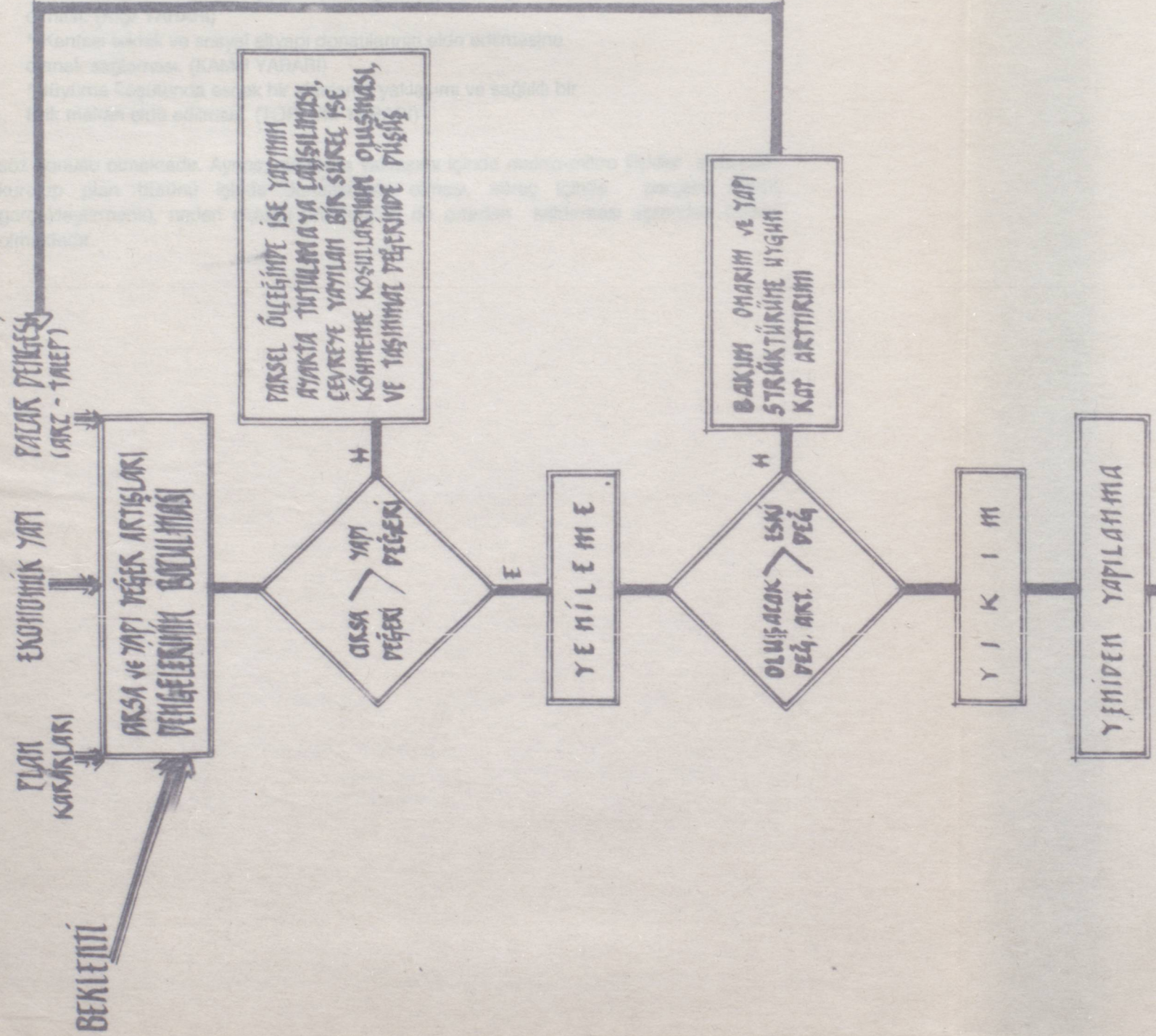
ŞEKİL 35 : ORGANİZE VE DENETLENMİŞ YAPILAŞMA SÜRECİNİN FİZİK MEKANDA TEST EDİLMESİ

ŞEKİL 33 : MODEL İŞLEYİŞİNİ GÖSTERİR AKIŞ ŞEMASI

SONUÇ

Modelin dayandığı en önemli temellere bir de, kişi-toplum ve kanı yarı...
sistemini kullanarak, kesin olarak yaparsa uyum sağlayabilecek ve belki hay...
çok bir planlama yaklaşımı olabilir. Model bu şekilde hareket ile gerçekleştir...
şampiyon. Böyle ki,

* Düşeyel bakımdan bu yaklaşım ya da yöntemlerin enlik aslında...
fikirlerin oluşturarak, aynı zamanda diğer etkilerle...



YENİDEN YAPILANMADA
SİSTEM VE ORGANİZASYON

"ŞUREÇ İÇİNDE TEK TEK VE TABİP
DÜZENLENMİŞ PARSEL ÖLÇERİNDEN
ÇEVREYE YAYILMA

YÖRÜMLÜK ARTIŞI
KARŞISINDA TEKNİK VE
SOSYAL AYIRGİNLİK
TIKANIKLIK

BİRBİRİ İLE İYİ İYİ
MİMARİ ÖĞELER VE
İŞLER

SANIYE KENT
PARÇASI GÖRÜLÜMÜ

ORGANİTE BİR ARSA
DÜZENLEMESİ PARALELİNDE
ÖRGÜTLENMİŞ YEMİLEME
ŞURECİ

YEMİ
YAPILMA
İÇİN İZLENİM
MİLLİYET

YAPILMA
İÇİN NA-
TÜR MEKAN

FİNANİS

MİLLİK
SANIYE
KİMLİK ÖLÇ
TAK KA-
TİMLERİ

KATILIM
(SOSYAL YAPIDA
İSTEK)

MİLLİYET
MİLLİYET

FİNANİSAL ÖRGÜT
MÜTEAHHİT FİRMA

HALKIN, FİNANİS KURUL
VE DENETLEZİCİ OLARAK KATILIMININ
SAĞLANDIĞI MEKANLAR

FİZİK MEKAN

SANİYE KENT
PARÇASI GÖRÜŞÜMÜ

HALKIN, FİNANS KURUL
VE DENETLEYİCİ OLARAK KATILIMININ
SAĞLANDIĞI MEKANLAR

FİZİK MEKAN

KUÇUK VE PARÇALANMIŞ MÜLKİ-
YETLERİ BİRLİKTE YAPILAN-
MA BİÇİMİNE İHTİSAP YENİ PARSELA-
YON DÜZENİNİN OLUŞTURULMASI

PLANCI

YENİ PARSELAŞIM KROKİSİ ÜZE-
RİNDE DÜZENLEMELERİNE ORJAKLIK PAZI
ORANLARININ KESİLMESİ (%25'e
VARAN) (SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI)

YEREL YÖNETİM

MÜLK SAHİPLERİ VE FİNANS KURULUŞ-
LARININ BİR ARAYA GETİRİLEREK
GEREKLİ AMAÇLARIN SAĞLAN-
MASI

YEREL YÖNETİM

OLUŞTURULAN NİHAJİ AVAN

İNİMAR DÜZENİNİN ELDE EDİLMESİ

YEREL YÖNETİM

MÜLK SAHİPLERİ VE FİNANS KURULUŞ-
LARININ BİR ARAYA GETİRİLEREK
GEREKLI ANLAŞMALARIN SAĞLAN-
MASI

OLUŞTURULAN MİMARİ ANA
PROJELEİN YEREL YÖNETİM VE
PLANKI TARAFINDAN DENETLENMESİ

İMAR DURUMUNUN ELDE EDİLMESİ
SONUÇ HER BİR MÜLK SAHİBİNİN
MÜLKÜ ORANINDA YARAY KAT MÜLKÜ-
YETİNE SAHİP OLMASI

SONUÇ

BİREYSEL OLARAK
YAPISINI YERLEME-
YEN MÜLK SAHİBİNİN
ARTI DEĞER ELDE
ETMESİ

BU YÖNETİM İLE DONA-
TI VE HİZMETLERİN
KARŞILANMASI İLE
YEREL YÖNETİMLERDE
UYGULANABİLİRLİK

FİNANS KURULUŞU-
NUN KAR ELDE
ETMESİ

SAĞLIKLI BİR
KENTSEL GEVRE
ELDE EDİLMESİ

KİŞİ YARARI ⇄ KAMU YARARI ⇄ TOPLUM YARARI

4. SONUÇ

Modelin dayandığı en önemli temellerden biri de, kişi-toplum ve kamu yararı ilişkiler sisteminin kurularak, kentin dinamik yapısına uyum sağlayabilecek ve belirli boyutlarda, esnek bir planlama yaklaşımı ilkesidir. Model bu ilkedan hareket ile gerçekleştirilmeye çalışılmıştır. Şöyle ki;

- * Bireysel birikimleri ile yapısını yenileyemeyen mülk sahibi haklarının korunarak, arsa potansiyel değer artışına sahip olması. (KİŞİ YARARI)
- * Kentsel teknik ve sosyal altyapı donatılarının elde edilmesine olanak sağlaması. (KAMU YARARI)
- * Büyüme koşutunda esnek bir planlama yaklaşımı ve sağlıklı bir fizik mekan elde edilmesi. (TOPLUM YARARI)

söz konusu olmaktadır. Ayrıca, planlama yaklaşımı içinde makro-mikro ilişkiler sisteminin kurulup plan bütünü içinde denetleniyor olması, süreç içinde parçacıl olarak gerçekleştirmenin, neden olduğu problemleri de ortadan kaldırması açısından önemli olmaktadır.

4. KAYNAKÇA

1. Yıldız Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Şehircilik Anabilim Dalı Başkanı, Doç. Dr. Emre Aysu ile yapılan görüşmeler.
2. Yıldız Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölüm Başkanı, Prof. Dr. Rifki Arslan ile yapılan görüşmeler.
3. Yıldız Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Jeodezi ve Fotogrametri Bölüm Başkanı, Prof. Nazmi Yıldız ile yapılan görüşmeler.
4. Yıldız Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Döner Sermaye İşletmeleri Planlama Grubu Çalışmalar.
5. Aysu, E. ; Kent Planlama Bütünü İçinde Sistemantik Bir Çözümleme Planlama-Tasarlama Modeli Trabzon Kenti Orta-İçkale Tarihi Yerleşimi Üzerinde Bir deneme. (Doktora Tezi). İ.D.M.M.A. 1976. İstanbul.

C- BURSA METROPOLİTEN ALANI İÇİNDE YER ALAN YENİ YERLEŞİM MERKEZİ BAZINDA, YENİDEN YAPILAŞMA İÇİN BİR MODEL ÖNERİSİ

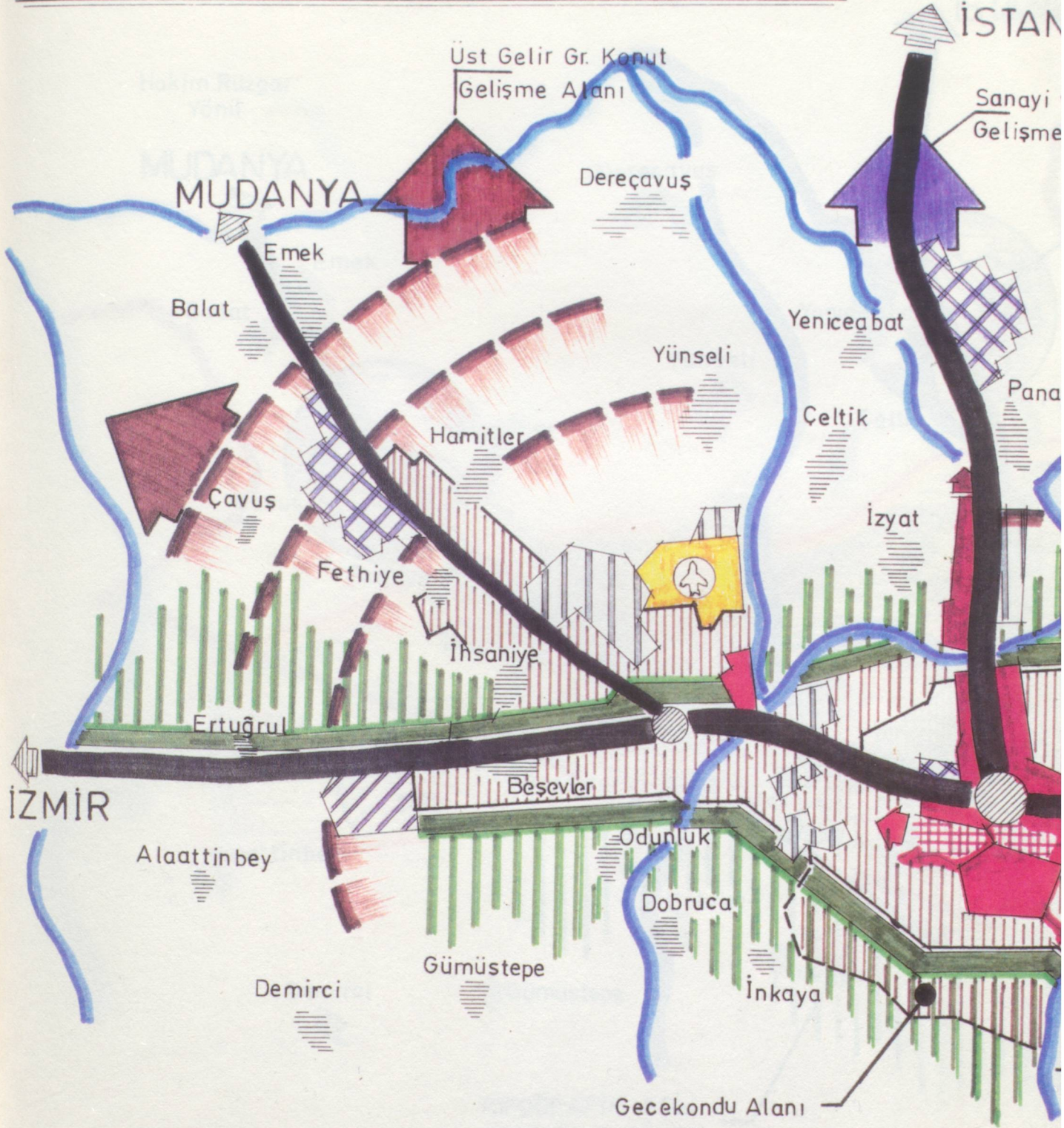
1. BURSA METROPOLİTEN ALANININ ÜLKE-BÖLGE VE ALTBÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Marmara bölgesi, özellikle İstanbul Metropoliten alanı'nın da yer aldığı Doğu Marmara altbölgesi, bir yoğunluk merkezi olarak dikkat çekmektedir. 1950 sonrası, tarımda makineleşme sonucu ortaya çıkan işgücünün, büyük ölçüde Doğu Marmara altbölgesi içindeki yeni iş olanaklarınca, istihdam edilmesi hızlı bir kentsel nüfus artışını da beraberinde getirmiştir. Artan nüfusun mekan talepleri de, hızlı bir kentsel büyüme ve beraberinde, buna henüz hazır olmayan dokular üzerinde çatışmalara neden olmuştur. Özellikle 1960 sonrasında, İstanbul üzerindeki kentleşme baskısını azaltmak için, organize sanayi bölgeleri ve ulaşım yatırımlarının, Kocaeli-Bursa yönünde kaydırılması ve hatta teşviklerin verilmesi, bu kentleri de Kentleşme-Sanayileşme ikilemi ile karşı karşıya bırakmıştır.

Bursa Metropoliten alanı 1.5 milyona varan nüfusu ile, Doğu Marmara altbölgesi içinde, bir kentsel gelişme merkezidir. İlin, kuzey ve güneyinde, doğu batı doğrultusunda, doğal eşiklerin (dağ ve ova) yer alması, lineer bir gelişim göstermesinde etken olmuştur. Kuzeyinde Orhangazi ve Yalova, batısında Bandırma, doğusunda Bilecik, güneyinde Keles ve Kütahya yer almaktadır.

Özellikle 1970'lere dek, tüm bölge ve ülkeye tarım potansiyali ile katkıda bulunan Bursa ili, bu yıllardan sonra sosyal-ekonomik ve beraberinde fizik mekanda da çok hızlı kabuk değişimleri ile karşı karşıya kalmıştır. Bu durumda, kentin mevcut sosyal yapısı ve fizik mekan kullanımları ile çatışmalar meydana gelmiştir. Çatışmalar mevcut fonksiyon yada doku özelliklerine uygun olmayan kullanışlarda olduğu kadar, büyük ölçüde göçle gelen nüfusun oluşturduğu, ikili yapılardan da (sosyal yapı açısından) kaynaklanmaktadır. Kentleşme ve sanayileşme paralelinde, arazi kullanım oranlarının (sanayi-konut lehine) bozularak, verimli tarım topraklarının tahrip edilmesi ve sonuçta ekolojik dengelerin yitilmesi de, söz konusu olmaktadır. Asıl sorun, tarım-sanayi ikileminden kaynaklanmaktadır. Sahip olunan tarım topraklarının verimlilik düzeyi korunmasını gerektiren, yer seçimindeki yanlışlıklar ve artan nüfusun mekan talebi, bu toprakların kentsel kullanışa açılmasına neden olmuştur. Bu durumda, kentin lineer form özellikleri ova yönünde büyüme ile farklılaşırken ülke bütününde önemli olan bir doğal kaynağında, tahrip edilmesi söz konusu olmaktadır (Şekil.36-37-38-39). Kentsel büyümenin diğer bir boyutu da, geleneksel (sivil ve anıtsal mimari örnekler) doku üzerinde gerçekleşmekte olan yeniden yapılaşma ve tahrip ileri boyutlara varmış olmasıdır.

ARAZİ KULLANIŞ VE KENTSEL BÜYÜME YÖNLERİ



ŞEKİL 36 : BURSA METROPOLİTEN ALANI ARAZİ KULLANIŞI VE KENTSEL GELİŞME YÖNLERİ

İSTANBUL

Sanayi ve Toptan Tic.
Gelişme Aksı

Alt Gelir Gr. Konut
Gelişme Alanı

İsmetiye

Ova Koruma Sınırı

Panayır

Samanlı

Vakıfköy

İsabey

Kestel Sanayi AL.

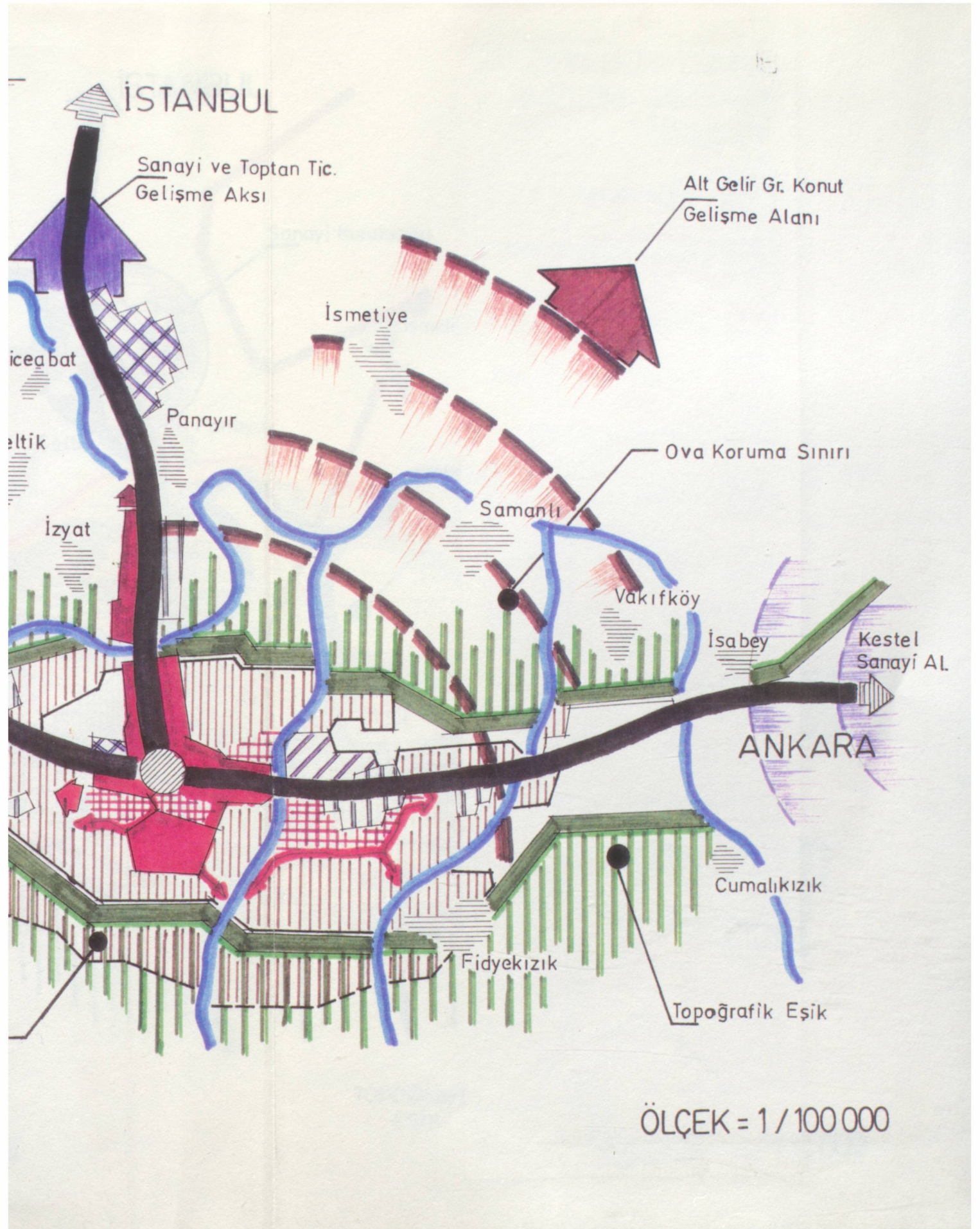
ANKARA

Fidyekızık

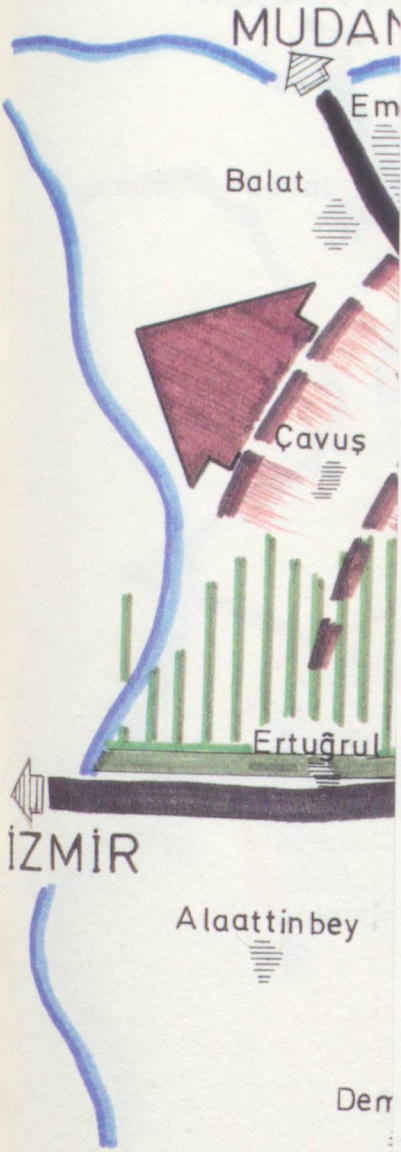
Cumalıkızık

Topoğrafik Eşik

ÖLÇEK = 1 / 100 000

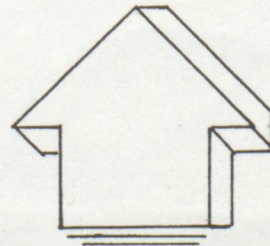


ARAZİ KULLANIŞ



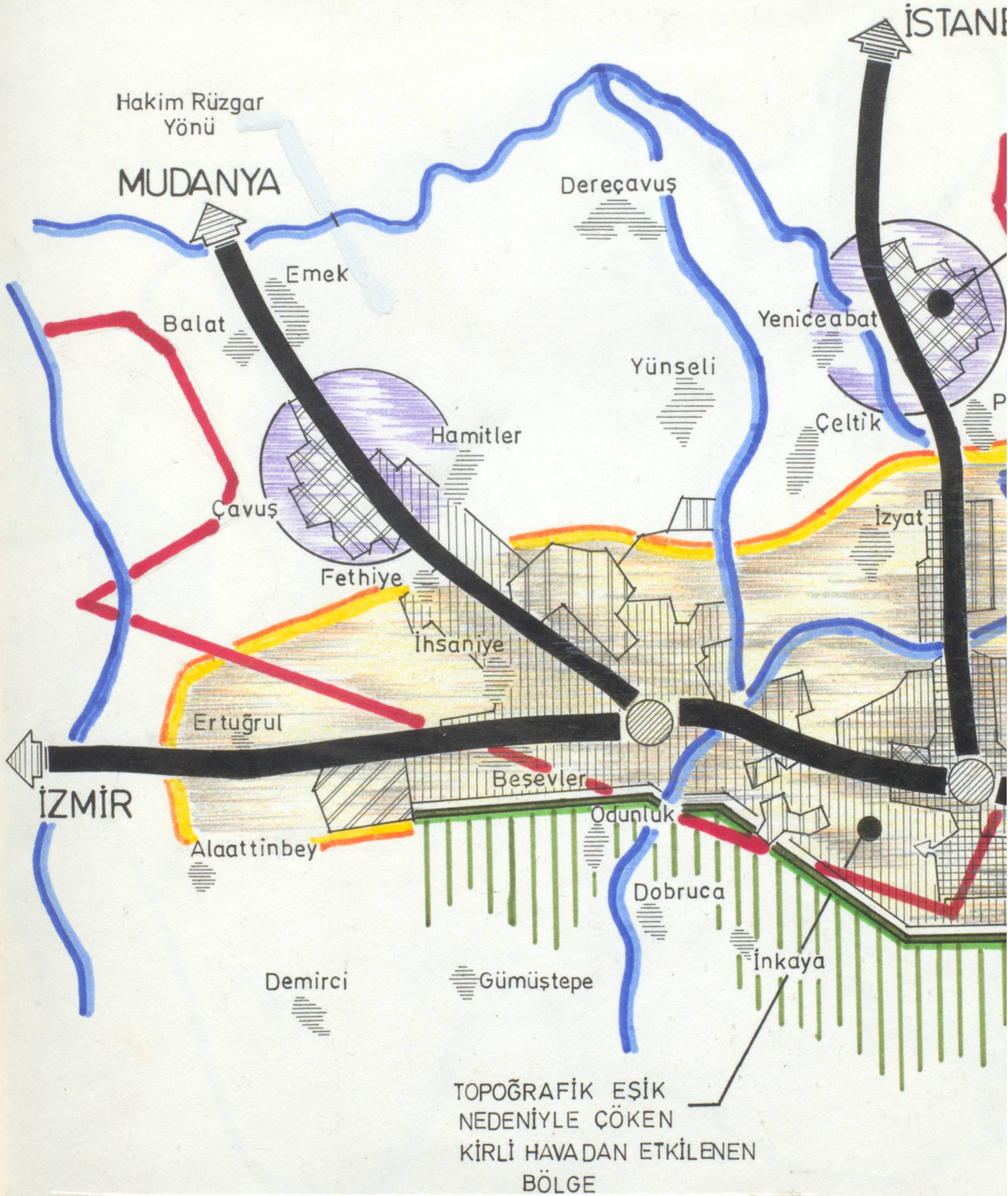
ARAZİ KULLANIŞ VE KENTSEL GELİŞME YÖNLERİ

-  KONUT ALANI
-  KONUT GELİŞME YÖNLERİ
-  TİCARET ALANI
-  TİCARET GELİŞME YÖN.
-  KÜÇÜK SANATLAR
-  SANAYİ ALANI
-  SANAYİ GELİŞME YÖN.
-  GECEKONDU ALANI
-  RESMİ KURUM
-  HAVA ALANI
-  OVA KORUMA SINIRI
-  TOPOĞRAFİK EŞİK
-  DERE



ŞEKİL 36 : BURSA ME
GELİŞME Y

SANAYİ YER SEÇİMİ VE KENT KLİMASI



ŞEKİL 37 : BURSA METROPOLİTEN ALAN SANAYİ YER SEÇİM TERCİHLERİ VE KENT KLİMASI ETKİLEŞİMLERİ

İSTANBUL

Sanayi Kuruluşları

İsmetiye

Panayır

Tarım Potansiyeli

Sanayi Atıklarının Etkisiyle Tahrip Edilen
OVA

Samanlı

Vakıfköy

İsabey

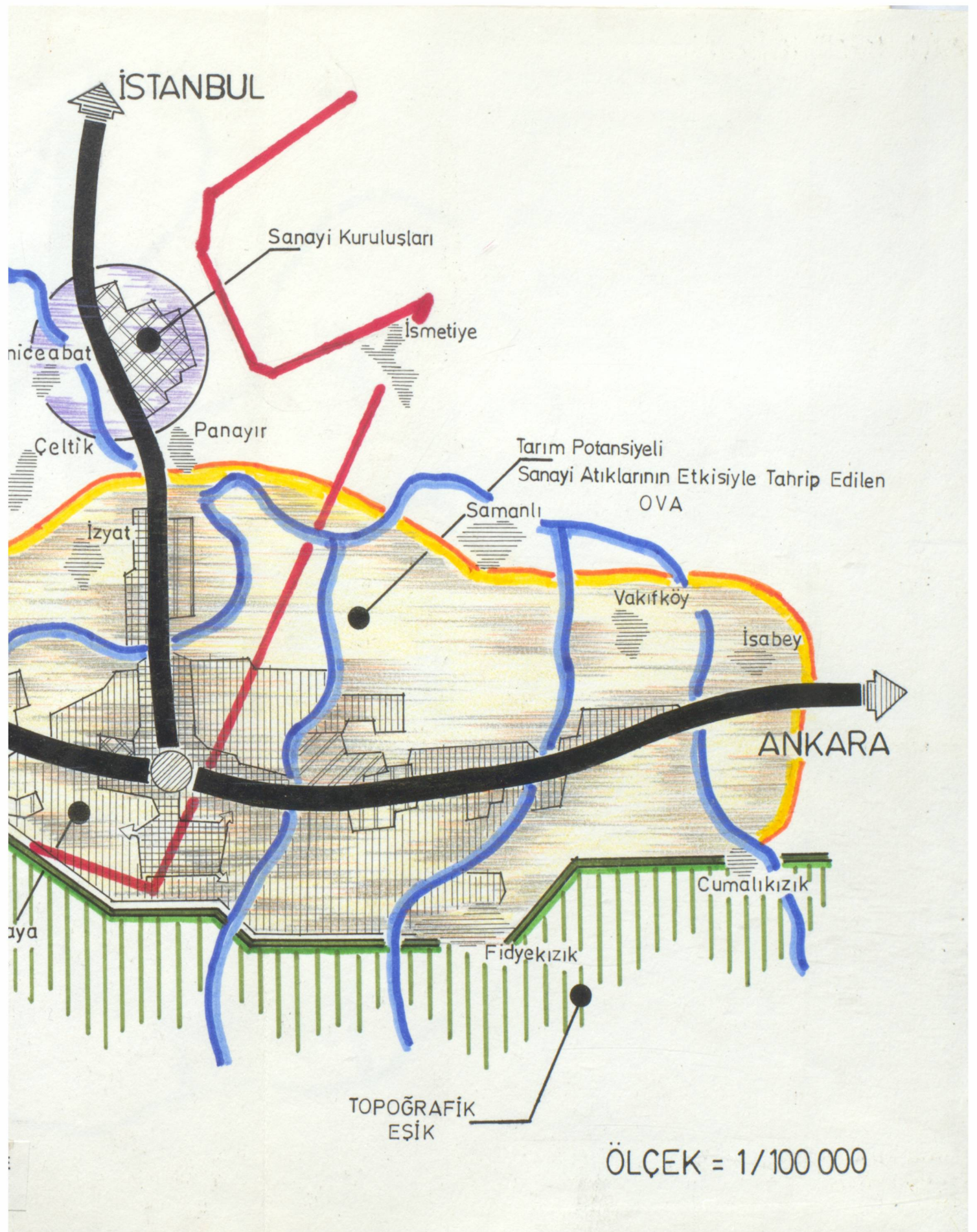
ANKARA

Cumalıkızık

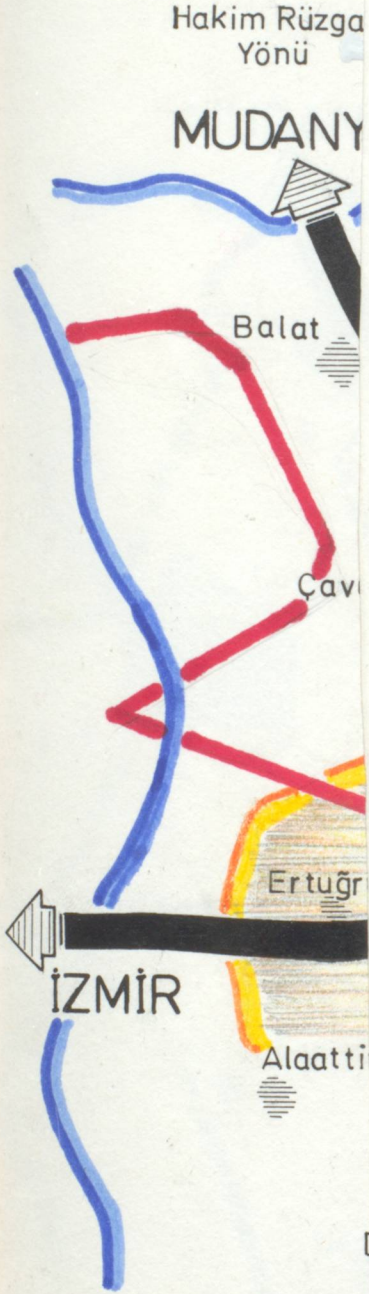
Fidyekızık

TOPOĞRAFİK
EŞİK

ÖLÇEK = 1/100 000



SANAYİ YER SEÇİMİ



SANAYİ YER SEÇİMİ VE KENT KLİMASI



HAKİM RÜZGAR YÖNÜ



TOPOĞRAFİK EŞİK



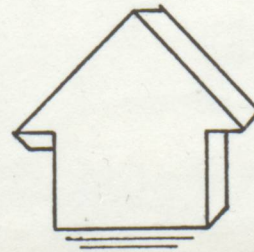
SANAYİ ALANLARI



DERE



HAKİM RÜZGAR İLE TAŞINAN KİRLİLİĞİ TOPOĞRAFİK EŞİĞE ÇARPARAK KENT ÜZERİNE ÇÖKMESİ

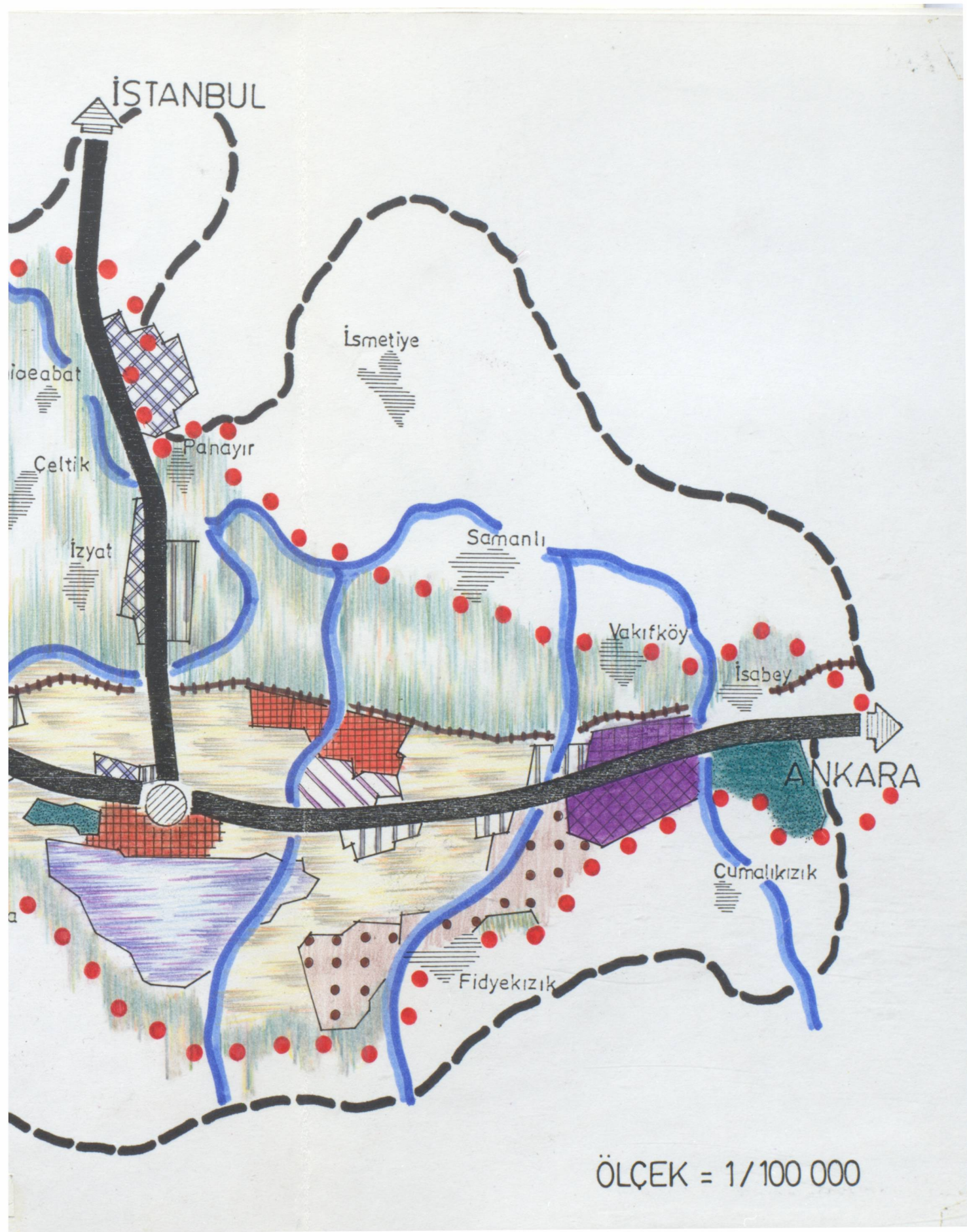


ŞEKİL 37 : BURSA ME
KENT KLİM

NAZIM PLAN KARARLARI



ŞEKİL 38 : BURSA METROPOLİTEN ALAN NAZIM PLAN KARARLARI



İSTANBUL

İsmetiyeye

İnceabat

Celtik

Panayır

Samanlı

Vakıfköy

İsbey

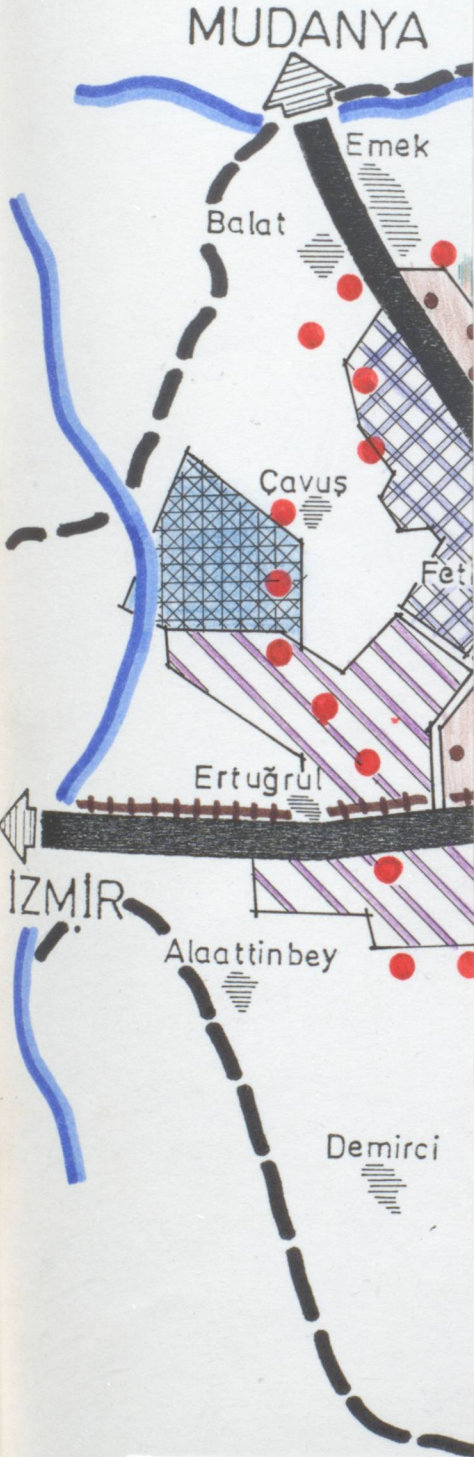
ANKARA

Cumalıkızık

Fidyekızık

ÖLÇEK = 1/100 000

NAZIM PLAN KARAR

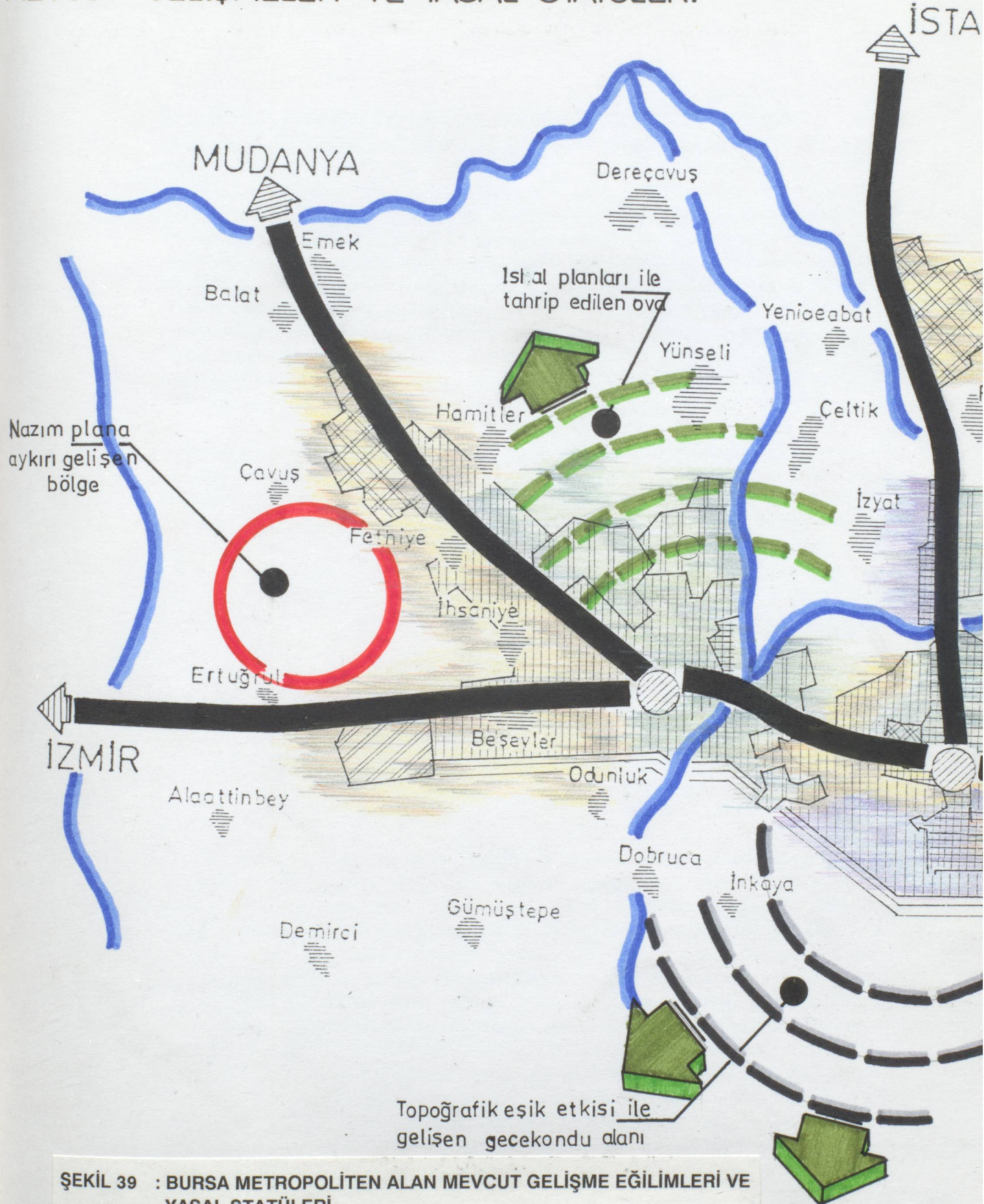


ŞEKİL 38 : BURSA METR

NAZIM PLAN KARAR.

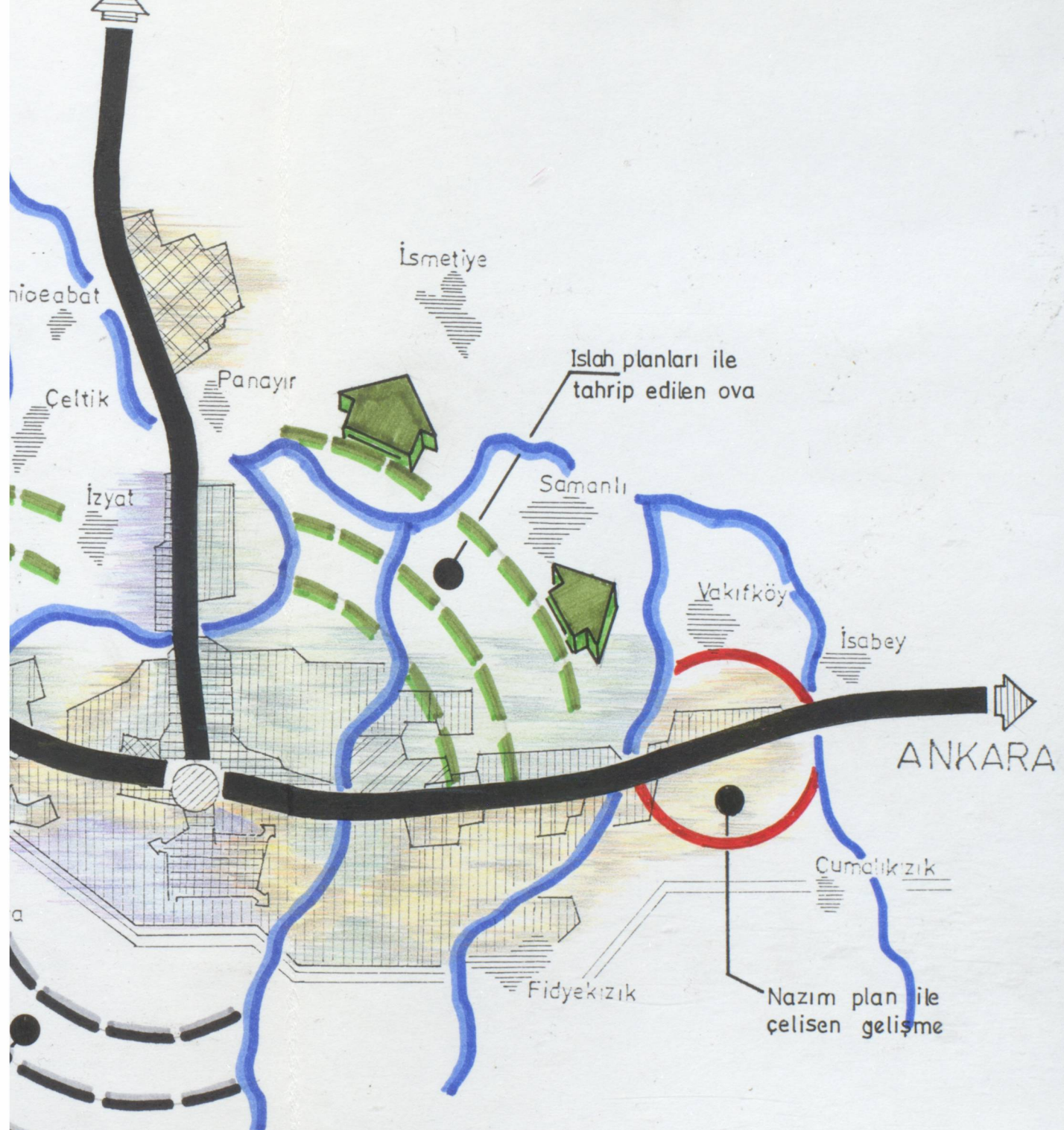
-  DEMİRYOLU
-  HAVA ALANI
-  KONUT ALANI
-  TOPLU KONUT ALANI
-  TİCARET ALANI
-  RESMİ KURUM
-  KENTSEL SİT
-  DOĞAL SİT
-  YEŞİL ALAN
-  KÜÇÜK SANATLAR
-  SANAYİ ALANI (ORG.)
-  OTO SANAYİ AL.
-  DEPOLAMA AL.
-  TABAKHANE AL.
-  DERE
-  NAZIM PLAN SINIRI
-  BELEDİYE SINIRI

MEVCUT GELİŞMELER VE YASAL STATÜLERİ



ŞEKİL 39 : BURSA METROPOLİTEN ALAN MEVCUT GELİŞME EĞİLİMLERİ VE YASAL STATÜLERİ

İSTANBUL

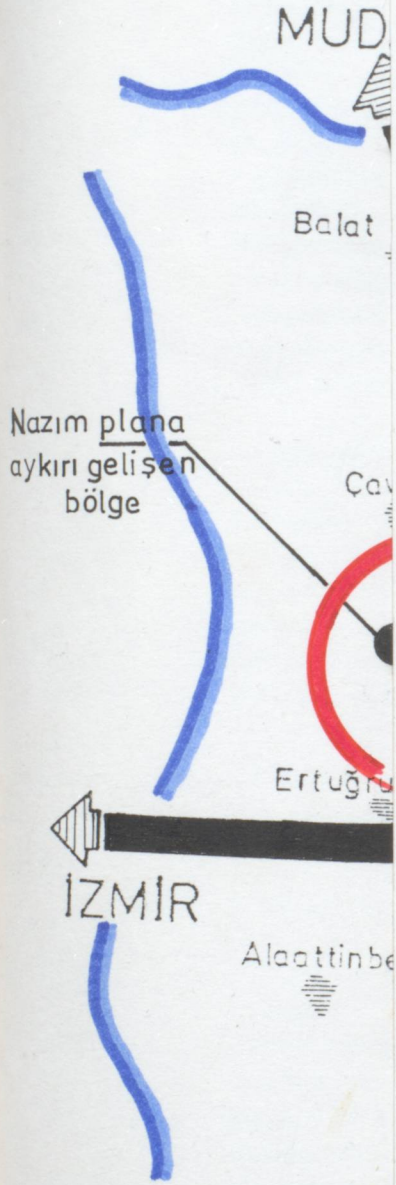


Islah planları ile tahrip edilen ova





ANKARA

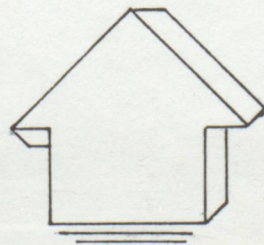
ÖLÇEK = 1/100 000

MEVCUT GELİŞME



MEVCUT GELİŞMELER VE YASAL STATÜLERİ

-  İMAR PLANLI ALANLAR
-  İSLAH İMAR PLANLI AL.
-  PLANSIZ GELİŞEN AL.
-  İSLAH PLANLARI İLE OVA YÖNÜNDE TAHRİP



ŞEKİL 39 : BURSA MET
YASAL STAT

2. YENİ YERLEŞİM MERKEZİ ALTBÖLGESİNİN, BURSA METROPOLİTEN ALANI İÇİNDEKİ YERİ VE ÖZELLİKLERİ

Yeni yerleşim merkezi olarak adlandırılan bu bölge, Bursa Metropoliten alanının ticaret ve yönetim fonksiyonlarının yoğunlaştığı, Heykel-Hanlar Bölgesinin kuzeyinde ve merkezin uzantısı halinde konumlanmaktadır. Merkeze olan yakınlığı ve yüksek ulaşılabilirlik düzeyi, fonkiyon-yoğunluk ve aktivitelerin (merkez fonksiyonlarının büyüme talepleri doğrultusunda ki) taşınmasında etkili olmuştur. Bölgenin güneyinde, Metropoliten kentin merkez fonksiyonlarını yüklenen Hanlar Bölgesi ve Atatürk Caddesi yer almaktadır. Kuzey-batısında, bir yoğunluk ve aktivite merkezi olan Terminalin, batısında yüksek yoğunluklu kamu tesisleri ve büroların yer aldığı Fomara caddesinin bulunması, bölgeyi odak noktası haline getirmiştir.

Yaklaşık 12-15.000 kişinin yaşadığı bu bölge, sosyo-ekonomik yapı özellikleri ve mekana yansıma biçimlerinin farklılaştığı alt bölgeleri, bünyesinde barındırmaktadır. Konumları gereği çeşitli fiziksel süreçlerden etkilenmiş olmaları, fizik mekandaki farklılaşmaları da beraberinde getirmektedir. Sanayileşme-Kentleşme etkileşimi öncesinde, eski kent çekirdeğinin çeperinde, düşük gelir grubunun yaşadığı konut alanı fonksiyonunu yüklenmiş olan bölge, bu dönem sonrasında, çok hızlı bir kentsel büyüme ile kentin merkezinde yer almak zorunda kalmış ve konut fonksiyon özelliğini büyük ölçüde yitirerek, merkez fonksiyonları için aday haline gelmiştir.

2.1. BÖLGENİN ÖNEMİ VE YÜKLENDİĞİ FONKSİYON

2.1.1. MERKEZE OLAN YAKINLIĞI

Hızlı kentleşme sonucu, merkez fonksiyonları ve etki alanı büyümeye başlamıştır. Hızlı büyüme ve etki alanının gelişmesi, lineer bir gelişmenin yanında, farklı uzmanlık gruplarının kendi ihtiyaçlarına göre yer seçtikleri, odaklanan merkez (merkezde uzmanlaşma) oluşumunu da gerektirmiştir. Bu durumda, aralarında girdi-çıkı ilişkisi bulunan yada aynı rantı ödemeye hevesli olan fonksiyonlar, mekanda birlikte konumlanmak isteği ile, yatayda-düşeyde büyüme olanaklarını zorlayarak kendilerine yer elde edeceklerdir. Ancak Bursa merkez dokusunun yatayda yada düşeyde büyüme olanaklarına ve yeni bir fonksiyon alanlarına izin verememesi, merkez fonksiyonlarının yeni sıçrama noktaları aramalarına neden olmuştur. Çünkü, metropoliten merkezin gerektirdiği, büyük alan kullanımı ve ulaşım standartlarının, Hanlar Bölgesi içinde gerçekleştirilmesi mümkün olmamaktadır. Bu nedenlerden ötürü merkez, yakın çevresindeki toprak değerlerini etkileyerek, kendine en uygun kentsel mekanı oluşturmuştur. Öncelikle, Atatürk Caddesi boyunca gerçekleştirilen bu olay ile

ŞEKİL 40 : KENTSEL BÜYÜME VE PLAN KARARLARI İLE ODAK NOKTASI HALİNE GELEN YENİ MERKEZ

topoğrafik eşikler (Güney yönünde % 10-25'ler varan topoğrafya) ve küçük mülkiyet deseni, fonksiyonlarının sıkışmasına neden olduğu için, merkez kendine çok yakın olan bir başka bölgedeki toprak değerlerini etkilemeye (pozitif yönde harekete geçirmeye) başlamıştır. Dolayısı ile Hanlar Bölgesinin kuzeyinde yer alan bölgenin, ulaşılabilirlik düzeyinin yüksek olması ve merkezin bir başka yönde büyüme olanağının bulunmaması gibi nedenlerden ötürü, merkezin bir uzantısı halinde konumlanması adeta bir zorunluluk halini almıştır. Kentsel nüfus artışı paralelinde, merkezin etki alanının da genişlemesi ve yeni mekan taleplerinin artması, bu zorunluluğun daha da artmasına neden olmaktadır (Şekil.40). Kısaca, önemli bir bölge haline gelmesindeki temel nedenlerden biri, konum (merkeze olan yakınlığı) özelliğidir.

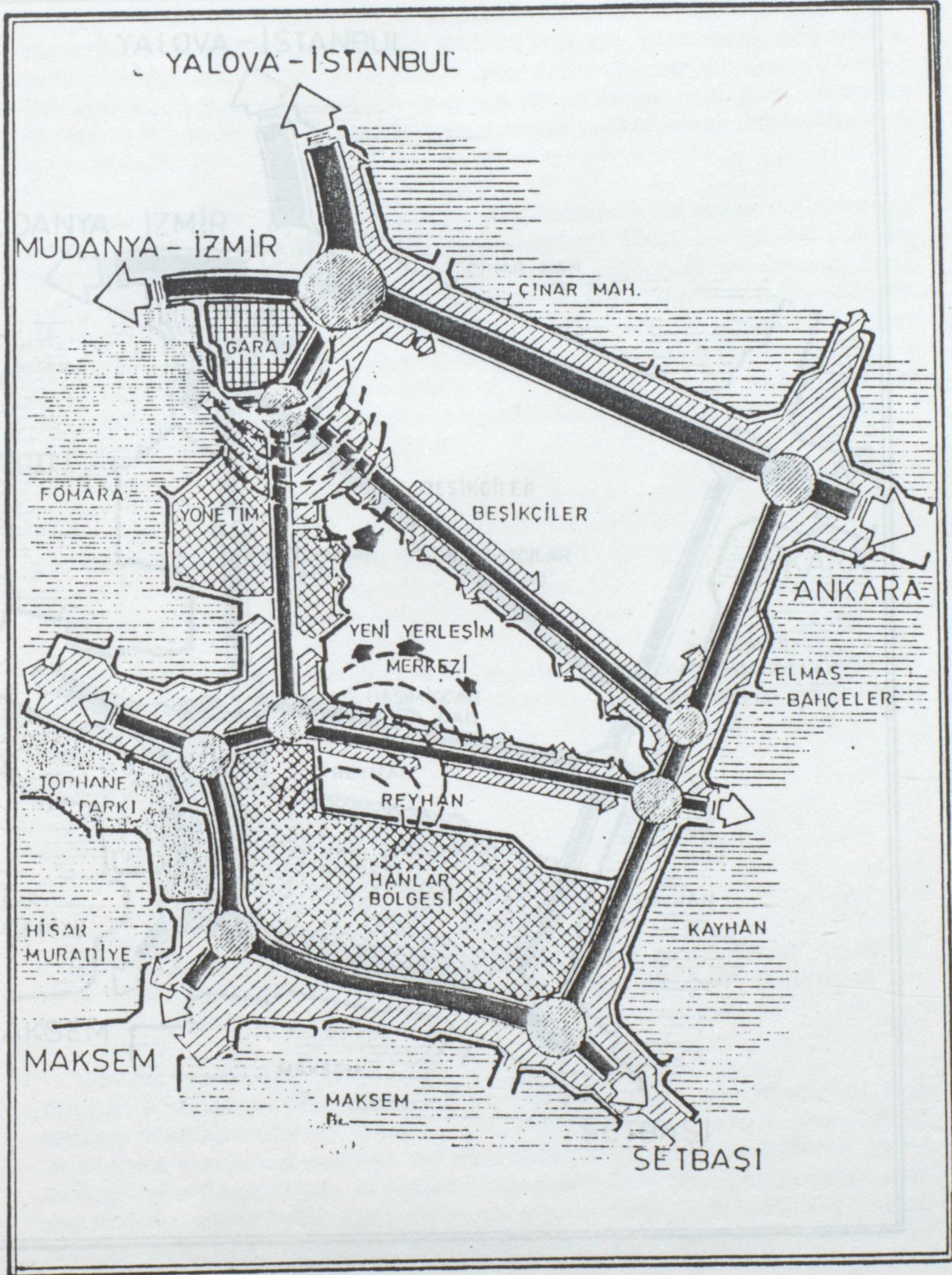
2.1.2. NAZIM PLAN İLE GETİRİLEN ULAŞIM KARARLARI

Nazım plan bütününde getirilen ulaşım kararları ile oluşturulan, kentiçi ana dağıtıcılarının ve İstanbul-Ankara-İzmir Karayolları bağlantılarının bölgede kesişmesi, ulaşılabilirlik boyutunu arttırdığı için, merkez fonksiyonlarının dikkatini bölge üzerinde yoğunlaştırmıştır. Bu durumda , duran yada gelip-geçen mal ve insan akımlarının yoğunlaştığı bölge, merkez fonksiyonlarının gelişme gösterebilmesi için, aday hale gelmiştir. Ana ulaşım arterlerinin bölge üzerindeki akımları artırdığı kadar önemli olan bir diğer nokta da, bölgenin kuzey-batısında yer alan ve diğer kentlerle bağlantısını sağlayan terminal noktasıdır. Dolayısı ile yoğun aktivitelerin var olması, bölgede öncelikle konut fonksiyonundan hızla küçük sanatlara, (merkezin çeperinde kalması ile) ve devamında (merkezin büyüme talebi doğrultusunda), ticaret ve hizmetler fonksiyonuna dönüşümünü, gündeme getirmektedir. Sonuçta, işyeri-konut ilişkisinin kolaylıkla sağlandığı, merkeze yakın ve makro ölçekte getirilen ulaşım kararları ile çevresinde çeşitli aktivitelerin gerçekleştirildiği bölge, hızlı bir sosyoekonomik ve fizik mekan değişimlerine sahne olmaktadır (Şekil.41).

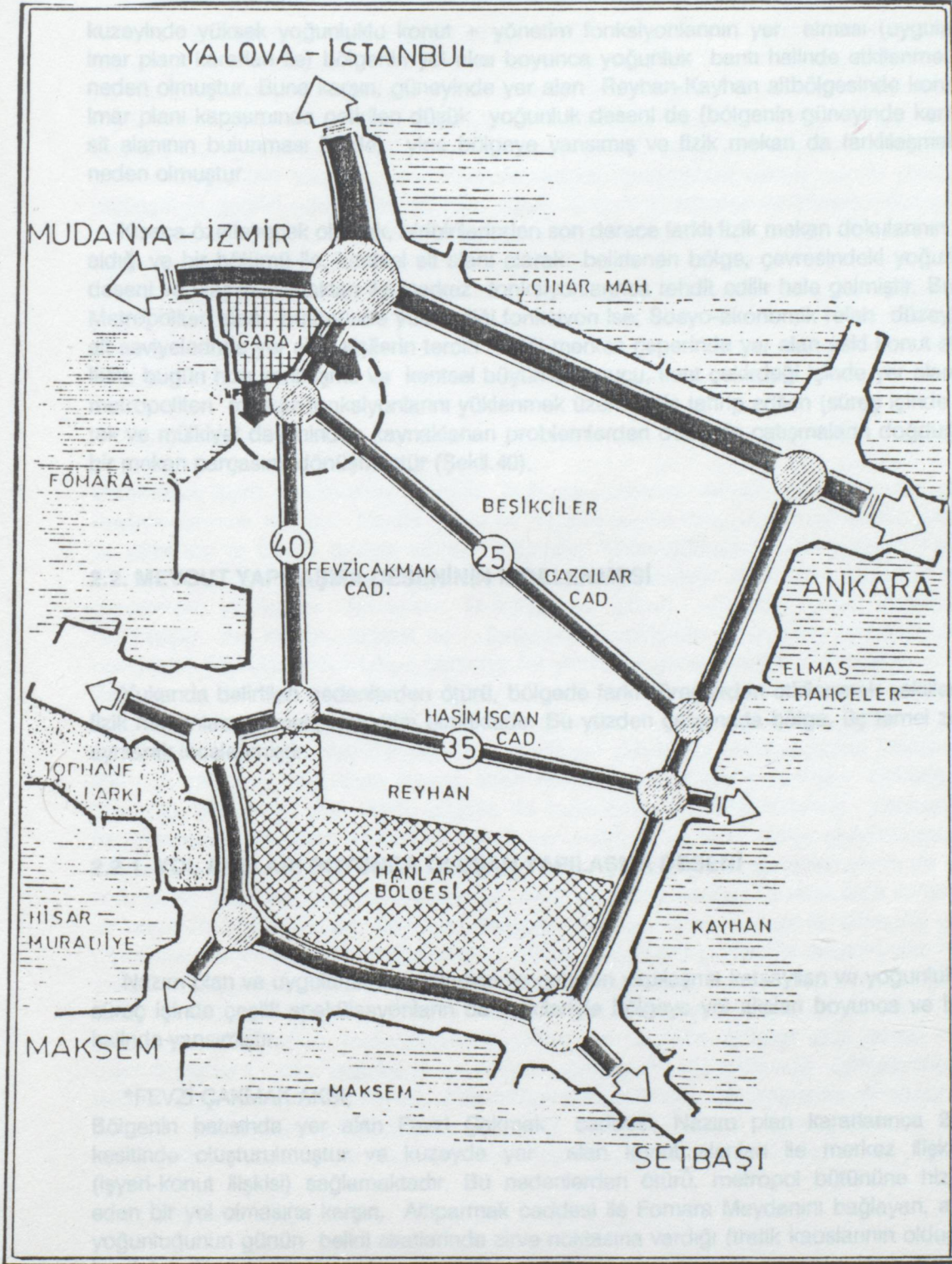
2.1.3. BÖLGE ÇEVRESİNDE YER ALAN UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

Nazım plan bütününde getirilen ana ulaşım arterleri, fonksiyon leke kararları paralelinde, oluşturulan uygulama imar planları ile getirilen yapılaşma katsayıları ve fonksiyon değişiklikleri, yukarıda belirtilen eğilimleri destekleyerek, daha da arttırmıştır. Temelde, bölgenin çevresinde çok farklı doku özelliklerinin yer alması, her biri için oluşturulan uygulama imar planı kararlarının farklı ölçeklerde yansımalarına neden olmuştur. Böylece bölgenin çevresinde farklı yoğunluk bantları oluşmuştur. Doğu, batı ve

ŞEKİL 40 : KENTSEL BÜYÜME VE PLAN KARARLARI İLE ODAK NOKTASI HALİNE GELEN YENİ MERKEZ



ŞEKİL 41 : NAZIM PLAN ULAŞIM KARARLARININ YENİ MERKEZ ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ



kuzeyinde yüksek yoğunluklu konut + yönetim fonksiyonlarının yer alması (uygulama imar planı kararları ile) bölgenin yol aksı boyunca yoğunluk bantı halinde etkilenmesine neden olmuştur. Buna karşın, güneyinde yer alan Reyhan-Kayhan altbölgesinde koruma imar planı kapsamında getirilen düşük yoğunluk deseni de (bölgenin güneyinde kentsel sit alanının bulunması ile de) yine bölgeye yansımış ve fizik mekan da farklılaşmalara neden olmuştur.

Kısaca özetleyecek olursak, birbirilerinden son derece farklı fizik mekan dokularının yer aldığı ve bir bölümü ile, kentsel sit alanı olarak belirlenen bölge, çevresindeki yoğunluk deseni ve ulaşım olanakları ile merkez fonksiyonlarınca tehdit edilir hale gelmiştir. Bursa Metropolitan alanı bütününde yüklendiği fonksiyon ise; Sosyo-ekonomik refah düzeyinin alt seviyelerinde yer alan kişilerin tercih ettiği merkez çeperinde yer alan eski konut alanı iken, bugün hızlı kentleşme ve kentsel büyüme sonucu, kent çekirdeği içinde yer alan ve metropolitan merkez fonksiyonlarını yüklenmek üzere hızla tahrip edilen (süreç içinde tek tek ve mülkiyet deseninden kaynaklanan problemlerden dolayı da çatışmaların doğduğu) bir mekan parçasına dönüşmüştür (Şekil.40).

2.2. MEVCUT YAPILAŞMA DESENİNİN İRDELENMESİ

Yukarıda belirtilen nedenlerden ötürü, bölgede farkı süreçlerden etkilenerek şekillenen fizik mekanları görmek, mümkün olmaktadır. Bu yüzden çalışmada bölge, üç temel zona ayrılarak incelenmiştir.

2.2.1. YOL AKSLARI BOYUNCA OLUŞAN YAPILAŞMA DESENİ

Nazım plan ve uygulama imar planları ile getirilen yapılaşma katsayıları ve yoğunluklar, süreç içinde çeşitli spekülasyonların da etkileriyle bölgeye yol aksları boyunca ve bant halinde yansımıştır.

*FEVZİ ÇAKMAK AKSI;

Bölgenin batısında yer alan Fevzi Çakmak caddesi, Nazım plan kararlarıncı 24m. kesitinde oluşturulmuştur ve kuzeyde yer alan konut alanları ile merkez ilişkisini (işyeri-konut ilişkisi) sağlamaktadır. Bu nedenlerden ötürü, metropol bütününe hizmet eden bir yol olmasına karşın, Altıparmak caddesi ile Fomara Meydanını bağlayan, akım yoğunluğunun günün belirli saatlerinde zirve noktasına vardığı (trafik kaoslarının olduğu), kentiçi bağlantı yolu fonksiyonunu yüklenmiştir. Daha sonra uygulama imar planları

kararları ile getirilen yüksek yoğunluklar (H=24.50) ve fonksiyon çeşitlenmesi (yönetim, ticaret ve büro hizmetleri), bölgenin akım yoğunluğunu daha da artırarak yakın çevresinde yapılaşma baskısı yaratılmasında etkili olmuştur. Bu doğrultuda artan taşınmaz değerleri, çeşitli spekülasyonlar ile yolun karşı yüzeyine yansıyıp, hızlı bir fonksiyon değişimini de beraberinde getirmiştir. Ancak mevcut yapıların ölçek ve gabari açısından, fonksiyon çeşitlenmesine izin veremeyecek düzeyde olması, çatışmalara neden olarak yeniden yapılaşmayı gerekli hale getirmiştir. Bu süreç, yoğunluk artışının ve yüksek yapılaşma katsayılarının bir yansıması olarak, yol aksı boyunca çok katlı kamu tesislerinin ve lojmanların yer aldığı, fiziksel çevresinden farklılaşan bir dokunun, oluşmasında etkili olmuştur. Sonunda, bölgenin batısında, hızlı bir sosyoekonomik yapı değişiminin yaşandığı, altyapı standartları, mülkiyet ve bina kalitelerinin farklılaştığı bir kentsel doku parçası oluşmuştur. Ancak mülkiyet yapısındaki çatışmalardan dolayı, bu değişim sürecinin bölge içine yayılması mümkün olmamış ve hızını kaybetmiştir.

*HAŞİM İŞCAN AKSI;

Geleneksel kent dokusunun, zengin sivil ve anıtsal mimari öğelerin yer aldığı Reyhan-Kayhan bölgesi, Nazım plan ile getirilen bu ana ulaşım arterince (40m.) parçalanmış ve büyük ölçüde tahrip edilmiştir. Yolun güneyinde kalan bölge; Hanlar Bölgesi'nin devamı şeklinde değerlendirilip, koruma amaçlı imar planı kapsamı içine alınmasıyla, yapılaşma katsayıları, fonksiyon ve gabari açısından çeşitli kısıtlamalar getirilmiştir. Bu kısıtlar, fiziksel ve fonksiyonel eskimeler (zamanın aşındırıcı etkisi nedeniyle) ile birleşince, bölge bütünü de yenileme gereksinimleri doğmuştur. Ancak yenilemenin finansal boyutu ve güçlüğü, gerçekleştirilme sürecini de belirlediğinden, bölge " köhneme" koşulları için hazır hale gelmiştir. Yolun kuzeyinde ise; bu dokunun büyük ölçüde tahrip edilmiş küçük bir bölümü yer almaktadır. Aralarında kot farkının ve 40m. lik metropol bütününe hizmet eden bir ulaşım arterinin bulunması, dokuda ki sürekliliği yok ettiği gibi, tahrip etkisini de hızlandırmıştır. Tabi ki tahrip olayının hız kazanmasında, bölgenin kentsel sit olarak ilan edilmesi ve plan kararı getirilmemesi ve zamanın-fonksiyon eskitici etkisine karşın yenileme olanaklarının aranmamasının da etkili olduğu, bir gerçektir. Tüm bu etkileşimler doğrultusunda, kentsel sit alanı hızla küçülmüş ve bugünkü halini almıştır. Sonuçta; Bölgenin güneyinde ve merkez ile arasında geçiş teşkil eden ReyhanKayhan altbölgelerinin, düşük yoğunluklu yapılaşma deseni yolun diğer yüzeyine de yansımıştır. Her ne kadar kısıtlar var olsa dahi, Hanlar Bölgesi'nin büyüme talebi bu bölge üzerinde (Reyhan-Kayhan koruma kapsamlı imar planı etkisi ile) yoğunlaşmıştır. Merkez fonksiyonları öncelikle, bir tutunma bölgesi elde etmek için mevcut yapılara uyum sağlamaya çalışmışlar, daha sonra da mekanda operasyonel bir takım değişikliklerle tahrip ederek, kullanımlarına uygun hale getirmişlerdir. Bu durumda, kentsel dokulardaki süreklilik zedelendiği gibi konut fonksiyonunun hızla uzaklaştırılmasıyla, kriminal bölge özellikleri taşınması, kaçınılmaz olmaktadır.

*TERMİNAL VE ÇEVRESİ;

Bölgenin, kuzey-batısında yer alan terminal ile toplanma dağılıma noktası haline gelmesi,

yakın çevresindeki arsa potansiyel değerlerini ve fonksiyonları hızla etkileyerek, fizik mekanda doku değişikliklerine neden olmuştur. Bu durumda zemin kat konut fonksiyonu yerini büyük ölçüde terminal ile bütünleşen oto tamirhaneleri ve yedek parça satış ünitelerine bırakarak, mekan kullanımını farklılaştırmıştır. Konut fonksiyonunun ikinci yada daha üst katlara ötelenmesi ve beraberinde düşeyde gelişme koşullarını gerektirmesi, doku özelliğini de değiştirerek yeniden yapılanmayı gündeme getirmiştir. Sonuçta, bölgenin kuzey-batısında, birbirini dik kesen yol dokusu üzerinde, küçük parselasyon düzeni, düşeyde gelişen konut ve ticaret fonksiyonlarının içiçe yaşadığı, betonarme yapı sistemiyle oluşan bir kentsel doku meydana gelmiştir. Bu durumun oluşmasında, bölgenin süreç içinde ve daha geç bir zamanda, yapılanmaya açılmasının da, etkili olduğu unutulmamalıdır.

*GAZCILAR AKSI;

Bölgenin kuzeyinde yer alan, " Kiremitçi " konut bölgesinin doku özelliği ve yoğunluk deseni, Nazım Plan kararı ile açılan 'Gazcılar caddesi' ile bölgeye taşınmıştır. Dolayısı ile mülkiyet yapısından sosyal yapısına değin farklılaşan bölge üzerine, bu değişim adapte edilmeye çalışılmıştır. Sonuçta, çoğu kez doku ile çatışan, 5+ çekme katlı, betonarme ve zemin katta yer alan ticaret fonksiyonlarının yer yer üst katlara çıktığı, fizik mekanı zorlayarak oluşan bir doku meydana gelmiştir.

olayı bütünleyecek olursak, kentsel büyümenin beraberinde getirdiği fonksiyonlar ve metropol bütününe hizmet eden ana ulaşım aksları, Nazım plan ve uygulama imar planları kararları ile farklı dozda bölgeye taşınmıştır. Dolayısı ile, yol aksları boyunca oluşan ve mevcut doku ile çatışan bu yeni doku, parçacıl ve süreç içinde, çevreden soyutlanarak gerçekleştirilen imar planları yansımaları olarak, fizik mekanı şekillendirmektedir (Şekil.42).

2.2.2. İÇ KESİMLERDE OLUŞAN YAPILAŞMA DESENİ

İç kesimlerdeki yapılaşma deseni büyük ölçüde, kentleşme paralelinde meydana gelen sosyo-ekonomik yapı değişiminin, fizik mekana yansımaları ile oluşmakta ve mevcut yapıda birtakım değişiklikler yaratmak üzere, zorlayıcı olmaktadır. Alt bölgeler bazında, birbirinden çok farklı sosyal grupların yer alması, fizik mekanda da farklılaşmayı beraberinde getirmektedir. Yol aksları boyunca meydana gelen yapılaşma deseni ile aralarında ki temel farklılık birinin; sosyal ve ekonomik yapıda meydana gelen farklılaşmalardan kaynaklanırken, diğerinin; parçacıl plan kararlarının yansımaları ile oluşmasından kaynaklanmaktadır.

ŞEKİL 42 : ÇEVRE UYGULAMA İNŞA PLANLARININ YENİ MERKEZ ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ

***ŞEHREKÜSTÜ VE GAZCILAR İÇ KESİMDE YER ALAN GELENEKSEL DOKU**

Geleneksel kent dokusunun yer aldığı bu bölgede, yaklaşık 900 hane yaşamaktadır. Ataerkil aile yapısının büyük ölçüde hüküm sürdüğü bölgede, ortalama aile ve hane büyüklüğü oranının (5+) diğer bölgelere oranla daha yüksek olduğu gözlenmektedir. Evlenen çocukların aile içinde kalarak, aynı parsel içinde (binaya yapılan çeşitli ekler ile) konumlanması, bu oranda ki yüksekliğin nedenini de açıklamaktadır. Hızlı kentleşme ve nüfus artışı sonucu, tarım topraklarının-kentsel kullanımlara dönüşmesi, ekonomik faaliyetlerdeki değişikliklerin yanısıra sosyal yapıda da bir takım değişiklikleri beraberinde getirmiştir. Özellikle tarım sektörünün önemini yitirerek, yerini sanayi sektörüne bırakması, eğitim ve gelir düzeyinde de farklılaşmaları yaratarak, aile büyüklüğü ve mekan kullanım alışkanlıkları birbirlerinden farklılaşan sosyal grupların oluşumunda da etkili olmuştur. Bu değişimin ilk etkileri, genç nüfusun aileden ayrılarak kendine bir başka mekanda yer seçmesi sonucu, aile büyüklüğünün küçülmesi ile dikkati çekmektedir. Sonuçta, orta ve orta-üst yaş grubunun oranı artarken, (genç nüfus oranı hızlı bir düşüş göstermesine karşın) bölge bütününde çok çocuklu ailelerin oranını yadsımak pek fazla doğru olmamaktadır. Bu özellikler, geleneksel yerleşme dokusu ile birleşince;

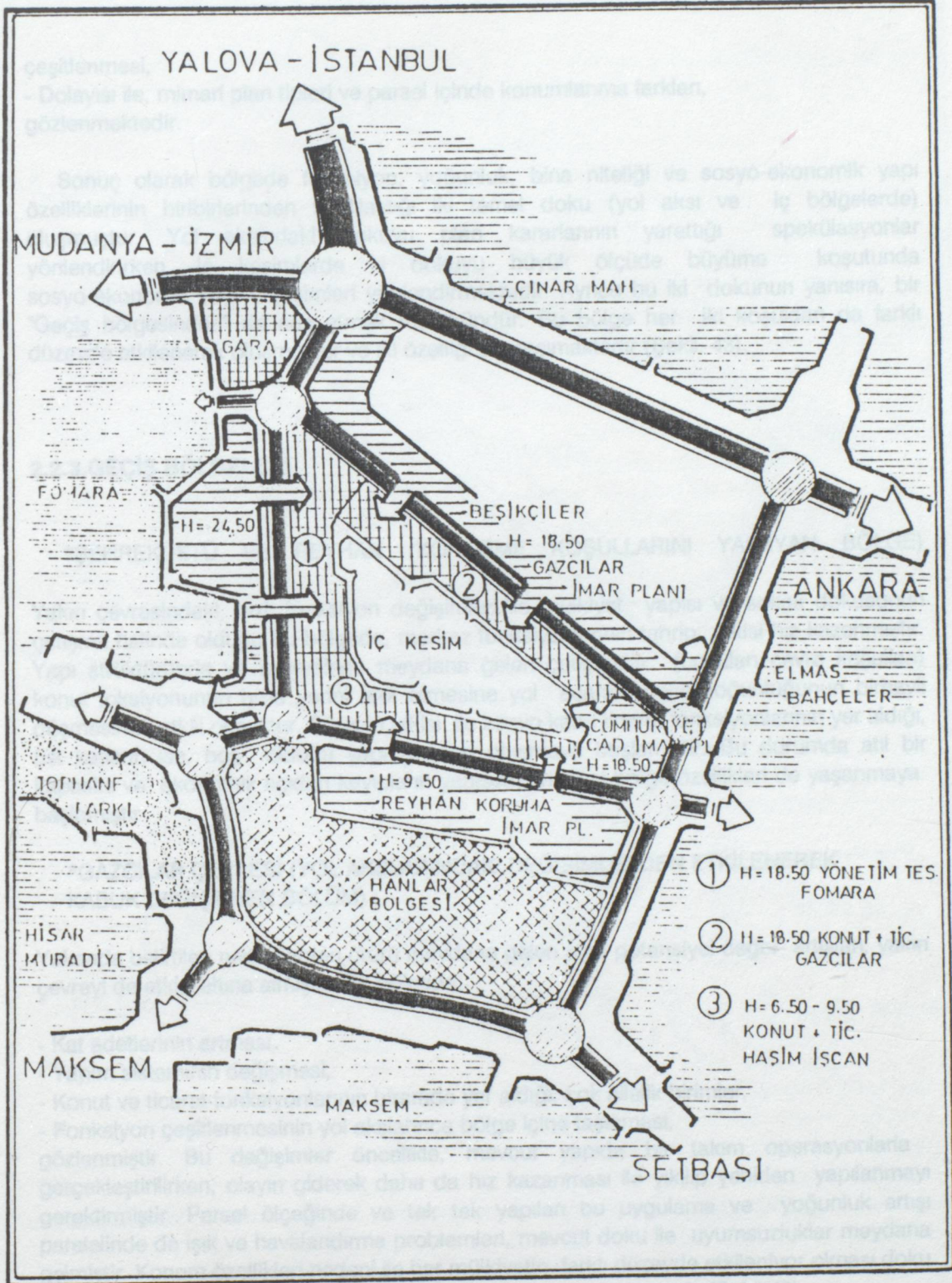
- Küçük ve parçalanmış mülkiyet yapısı (veraset ve el değiştirmelerle).
 - 1-2 Katlı yığma-kagir yapılar ve yer yer merkez fonksiyonlarının etkileri ile betonarme ve filiz (yükselme beklentisi içinde olan) bırakmış yapıları,
 - Mülkiyet yapısından ve yaya ulaşılabilirlik boyutundan kaynaklanan, dar-çıkılmaz sokak dokusu,
 - Parselin bir bölümünün bahçe yada tarımsal faaliyetler için kullanılması,
 - Gelir-eğitim düzeyinin düşüklüğü yada bireylerin yaşadıkları mekanı kanıksamaları ile gerekli onarımların gerçekleştirilememesi ve parsel ölçeğinde gerçekleştirilen yenileme (yoğunluk artışı) olayları ile sağlık koşullarının uygun olmadığı bir dokunun oluşturulması vb.
- gibi, bir fiziksel doku oluşmuştur.

***FOMARA VE ÇEVRESİ;**

Genellikle, yine Bursa orijinlilerin yer aldığı bu bölgede, sosyal ve fonksiyonel değişimler sonucu aile yapısında meydana gelen parçalanmalar ile genç nüfusun ağırlık kazandığı gözlenmektedir. Eğitim düzeyinde ve beraberinde aktivite oranında ki artış, gelir düzeyini arttırırken, sektörel dağılımı da (hizmetler sektörü ağırlıklı) farklılaştırmıştır. Bu paralelde (altbölgenin, süreç açısından daha sonra oluşması ile kentleşme ve kentsel büyüme koşullarından etkilenerek oluşmasının da etkili olduğu unutulmamalıdır) oluşan mekansal doku özelliğinde de farklılaşmalar gözlenmektedir.

- Organik olmayan, rijid mülkiyet yapısı,
- Ulaşılabilirliğin ön planda olması ile oluşan yol dokusu (diğer doku ile farklılaşan),
- 2-3-4 katlı betonarme yapıların ve 1-2 katlı yığma yapıların yer aldığı, yapım sistemi

ŞEKİL 42 : ÇEVRE UYGULAMA İMAR PLANLARININ YENİ MERKEZ ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ



YALOVA - İSTANBUL

çeşitlenmesi,

- Dolayısı ile, mimari plan tipleri ve parsel içinde konumlanma farkları, gözlenmektedir.

11 Sonuç olarak bölgede fonksiyon, yoğunluk, bina niteliği ve sosyo-ekonomik yapı özelliklerinin birbirlerinden farklılaştığı iki temel doku (yol aksı ve iç bölgelerde) oluşmuştur. Yol aksındaki dokuyu plan kararlarının yarattığı spekülasyonlar yönlendirirken, iç kesimlerde ki dokuyu büyük ölçüde büyüme koşutunda sosyo-ekonomik yapı değişimleri yönlendirmektedir. Ayrıca bu iki dokunun yanısıra, bir "Geçiş bölgesinden" de söz etmek mümkündür. Bu bölge her iki koşuldan da farklı düzeyde etkilenecek oluşmuştur ve iki özelliği de taşımaktadır (Şekil. 43).

2.2.3.GEÇİŞ BÖLGELERİ

*ŞEHREKÜSTÜ VE REYHAN (KÖHNEME KOŞULLARINI YAŞAYAN BÖLGE)

Yakın çevresindeki, hızlı fonksiyon değişimleri ile mülkiyet yapısı ve sokak dokusunun çatışma halinde olduğu bu bölgede, merkez fonksiyonlarının tahrip etkisi hız kazanmıştır. Yapı strüktüründe ve çevresinde meydana gelen çatışmalar (bozulan çevre koşulları) konut fonksiyonunun hızla yerini terk etmesine yol açarak, gece yoğunluğunun birhayli düşmesinde etkili olmuştur. Sürecin etkisi ile zemin katta ticaret fonksiyonlarının yer aldığı, üst katların ise, boş olduğu yapı grupları oluşmaya başlamıştır. Bu durumda atıl bir kapasite ve ekonomik açıdan kayıpların yanısıra, kriminal bölge özellikleri de yaşanmaya başlamıştır.

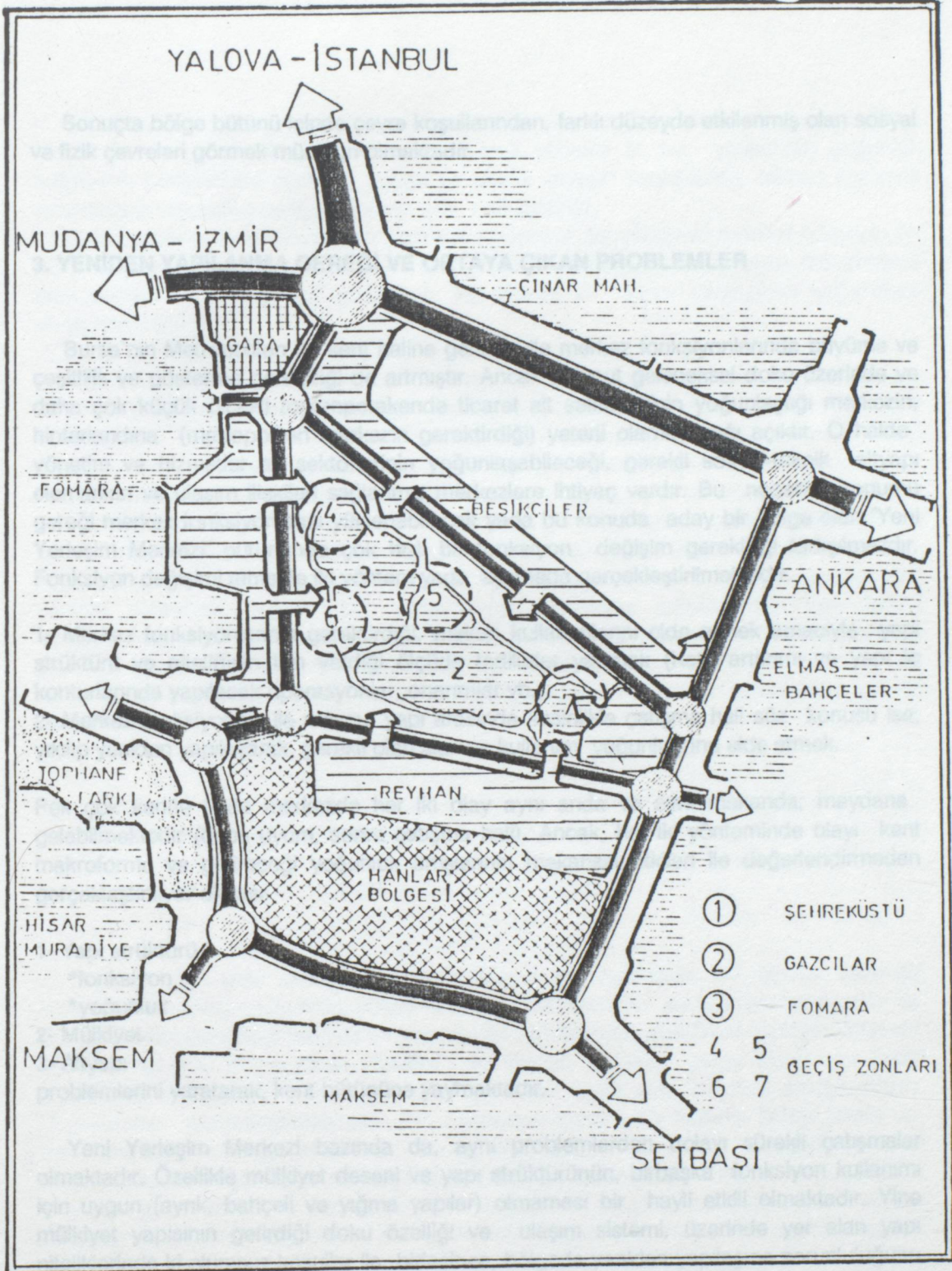
*GAZCILAR ÇEVRESİ (YOL AKSLARINDAKİ DEĞİŞİMLERDEN ETKİLENEREK KABUK DEĞİŞTİREN BÖLÜM) ;

Yukarıda belirtilen nedenlerden ötürü meydana gelen arsa potansiyel değer artışları, yakın çevreyi de etkisi altına almıştır. Bu bölgede;

- Kat adetlerinin artması,
- Yapım sisteminin değişmesi,
- Konut ve ticaret fonksiyonlarının birarada yer aldığı, çok ailelik birimler,
- Fonksiyon çeşitlenmesinin yol akslarıncı bölge içine taşınması,

gözlenmiştir. Bu değişimler öncelikle, mevcut yapıda bir takım operasyonlarla gerçekleştirilirken, olayın giderek daha da hız kazanması ile yıkılıp yeniden yapılanmayı gerektirmiştir. Parsel ölçeğinde ve tek tek yapılan bu uygulama ve yoğunluk artışı paralelinde de ışık ve havalandırma problemleri, mevcut doku ile uyumsuzluklar meydana gelmiştir. Konum özellikleri nedeni ile her mülkiyetin farklı düzeyde etkileniyor olması doku çeşitlenmesini getirirken, diğer bölgelere de geçiş teşkil etmektedir (Şekil.43).

ŞEKİL 43 : SOSYO-EKONOMİK YAPI DEĞİŞİMİ İLE FARKLILAŞAN İÇ KESİMLER



Sonuçta bölge bütünü içinde çevre koşullarından, farklı düzeyde etkilenmiş olan sosyal ve fizik çevreleri görmek mümkün olmaktadır.

3. YENİDEN YAPILANMA GEREĞİ VE ORTAYA ÇIKAN PROBLEMLER

Bursa'nın Metropoliten bir kent haline gelmesi ile merkez fonksiyonlarında büyüme ve çeşitlilik ve gösterme gerekliliği de artmıştır. Ancak mevcut geleneksel doku üzerinde ve daha çok küçük ölçekli toptanperakende ticaret alt sektörlerinin yoğunlaştığı merkezin, hinterlandına (metropoliten merkezin gerektirdiği) yeterli olamayacağı açıktır. O halde yönetim ve hizmetler alt sektörlerinin yoğunlaşabileceği, gerekli sosyal-teknik altyapı elemanları ve ulaşım ilişkileri sağlanmış merkezlere ihtiyaç vardır. Bu nedenle, konumu gereği merkez fonksiyonlarını yüklenebilecek yada bu konuda aday bir bölge olan "Yeni Yerleşim Merkezi" bütününde çok hızlı bir fonksiyon değişim gerekliliği tartışılmazdır. Fonksiyon değişimi temelde iki yöntem yada aşamada gerçekleştirilmektedir.

- 1- Merkez fonksiyonlarının gerektirdiği, mekan kullanımlarını elde etmek amacıyla yapı strüktürü ve niteliğinin izin verdiği ölçüde tadilatlar yapmak (Kat arttırımı ve yapı iç konturlarında yapılacak operasyonlar, onarımlar vb.),
- 2- Merkez fonksiyonları ile mevcut yapı arasında kesinlikle çatışma hali söz konusu ise; yıkılıp yeniden yapılaşarak, gerekli olan alan ve kullanım yoğunluğunu elde etmek.

Pek çok kentte yada merkezde her iki olay aynı anda ve aynı mekanda, meydana gelebilmektedir (önce uyum, sonra çatışma hali). Ancak, her iki yönteminde olayı kent makroformu ve getireceği yoğunluk artışlarının mekansal etkileri ile değerlendirmeden gerçekleştiriliyor olması:

1- Yapı strüktürü

*fonksiyon

*yoğunluk

2- Mülkiyet

3- Altyapı

problemlerini yaratarak, kent bütününe yaymaktadır.

Yeni Yerleşim Merkezi bazında da, aynı problemlerden dolayı sürekli çatışmalar olmaktadır. Özellikle mülkiyet deseni ve yapı strüktürünün, başka fonksiyon kullanımı için uygun (ayrık, bahçeli ve yığma yapılar) olmaması bir hayli etkili olmaktadır. Yine mülkiyet yapısının getirdiği doku özelliği ve ulaşım sistemi, üzerinde yer alan yapı niteliklerinde ki olumsuz koşullar ile birleşince, bölgede yeniden yapılaşma zorunluluğunu bir kez daha (ve önemini arttırarak) gündeme getirmektedir. İkinci bölümde de belirtildiği gibi yeniden yapılaşma sürecinin belirlenmesinde iki yöntem bulunmaktadır.

1- Mülk sahibi yada yerel taşınmaz piyasasında yer alan müteahhitlerce süreç içinde ve birbirinden bağımsız olarak yeniden yapılaşma yöntemi ki, bu yöntemde; yoğunluk artışlarının beraberinde getirdiği, sosyal ve teknik altyapı tıkanıklıkları, mimari öğelerde uyumsuzluk ve şantiye kent görünümü elde edilmektedir.

2- Organize edilmiş bir yeniden yapılaşma yöntemi. Bu yöntemin temelini bölgenin bir bütün halinde ele alınarak, makroform ile ilişkilerin kurulması yolunda kamu denetiminde arsa politikası (bir anlamda) güdülerek, kişi-toplum ve kamu yararlarının sağlanması oluşturmaktadır.

4.1.1. MÜLKİYET DESENİNE MÜDHALE

Alt bölge bazında yukarıda belirtilen nedenlerden ötürü birinci yöntem kullanılmamış, ikinci yöntemi çalıştırmak gerekmiştir. Öncelikle bölgede yer alan ailelerin ekonomik birikimlerinin, böyle bir yenilenme sürecini başlatabilmek için yeterli olmaması, olayı finansal açıdan yüklenecek olan bir kuruluşa (sermayeye) gereksinim duyurmuştur. Ancak, mevcut mülkiyet sisteminin çok küçük parçalara ayrılmış olması, üzerinde yer alacak fonksiyon ve yapı kullanım alanını çok fazla sınırlamaktadır. Ayrıca mülkiyet dokusu beraberinde oluşmuş olan sokak dokusu (enkesit ve ışık problemlerinden dolayı), daha fazla yoğunluk ve gabariye de kaldıramamaktadır. Tüm bu nedenlerden ötürü, yenilenecek olan yapının getireceği değer artışı maliyet-kâr dengesini karşılamadığı için, finans kuruluşlarınca tercih edilmemektedir. Bu durumda fiziksel ve fonksiyonel eskime sonucu, yapı ve beraberinde arsa potansiyel değerlerinde de düşüşler olacaktır. İşte tüm bu nedenlerden ötürü, organize edilmiş bir yeniden yapılaşma modelinin uygulanması gerekli hale gelmiştir.

4. MODELİN BÖLGEYE UYGULANMASI

4.1. SİSTEM VE ORGANİZASYON

Organize bir arsa düzenlemesinin, yöntem ve modelinin ne olması gerektiği konusundaki yaklaşımlara ikinci bölüm içinde değinilmiştir. Bu yaklaşımlardan hareket ile, Bursa Metropolitan alanı merkez fonksiyonlarını yüklenecek olan "Yeni Yerleşim Merkezi" adlı altbölge de, Plancı-Yerel Yönetim ve Finans Kuruluşu görev alanlarının (yetki sınırlarının) belirlenerek, tüm katılımcılar için max. fayda elde edilmesi amaçlanmıştır. Uygulamanın gerçekleştirilebilmesi için herşeyden önce, yöre halkının katılım isteği ve beklentisinin olması gerekmektedir. Bu amaçla, yapılan tespit ve değerlendirmeler sonucunda, halkın çok kesin bir beklentisinin olduğu gözlenmiştir. Ülkede hatta dünyada meydana gelen sosyal ve ekonomik yapı değişimleri, şu yada bu şekilde yöre halkına yansımış ve bireylerin fizik mekan beklentilerindeki (yapı kullanım alanları, konfor koşulları vb.), farklılaşmalar dolayısı ile, katılım isteği de artmıştır. Tüm bunların yanısıra, yakın çevrede meydana gelen yapılaşma deseni ve yüksek yoğunluklar, beklenti düzeyini max. çekmiştir. Toplumun ve Yerel Yönetimin, böyle bir süreç için hazır olması, yöntemin uygulanabilirliğinin araştırılmasında destek olmuştur. O halde yöntemin çalıştırılabilmesi

için üç temel girdinin organize edilmesi gerekmektedir. Bunlar;

- Mülkiyet desenine müdahale,
 - Finansman ve sermaye grupları,
 - Örgütlenme ve organizyon,
- olarak tesbit edilmiştir.

4.1.1. MÜLKİYET DESENİNE MÜDAHALE

Mülkiyet deseninin (100m. ile 300m. arasında değişen büyüklükte) merkez fonksiyonlarının oluşabilmesine izin verir boyutta olmaması ve sosyal-teknik altyapı elemanlarında ki yetersizlik, mülkiyet desenine müdahaleyi gerekli hale getirmiştir. Bu düşünceden hareket ile elde edilecek olan yeni parselasyon düzeninde, fonksiyonların gerektirdiği büyüklüklere erişmek hedeflenmiştir. Yeni parselasyon düzeninin oluşturulmasındaki yasal girdi, "Şuyulandırma" esasıdır ve bu yöntem ile yaklaşık 1000-1500 m2.lik imar parseli elde edilmiştir. Ancak problem, şuyulandırma esasından hareket ile oluşturulacak olan yeni parselasyon düzeninin, mevcut parseller ile çatışması durumunda olacaktır. Bu nedenlerden ötürü (ülkemizde ki 18. madde uygulanmalarında oluşan problemlerde düşünülerek) küçük ve parçalanmış mülkiyetler, oluşturacakları fizik mekan dikkate alınmak kaydı ile bir araya getirilerek, daha büyük boyutta yeni imar parselinin oluşturulması ve her parsel sahibinin mülkiyeti oranında inşaat hakkına (yatay kat mülkiyetine) sahip olabilmesi hedeflenmiştir. Bu yöntem ile en küçük parsel sahibinin bile haklarının korunması, temel ilke kabul edilmiştir. Yaklaşık 1000-1500m2. büyüklüğünde oluşturulan yeni imar parsellerinden, kamu donatım paylarının terk yolu ile elde edilmesi de mümkün olacaktır. Sonuçta, parçalanmış grift mülkiyet yapısının neden olduğu problemleri çözmek amacı ile, oluşturulan yeni imar parselleri ile, (fonksiyon değişikliği ve yoğunluk artışının beraberinde getirdiği yeniden yapılaşma deseni) oluşan ve eskiye oranla, çok yüksek olan taşınmaz değer artışı, Kamu-Mülk sahibi-Finansal kuruluş tarafından paylaşılmaktadır. Bu yolla kişi-toplum ve kamu yararı elde edilirken daha önemlisi, sağlıklı bir kentsel büyüme için gerekli olan, fizik mekan elde edilmektedir (Şekil.44).

4.1.2. FİNANSMAN VE SERMAYE GRUPLARI

Bilindiği gibi, herhangi bir üretimin gerçekleştirilebilmesi için, toprak-emek-kapital bileşenlerine gereksinim duyulmaktadır. Bu ilkedan hareket ile gerçekleştirilmesi hedeflenen yeniden yapılaşma düzeninde, toprak girdisi ile mülk sahibi üretime katkıda bulunurken, finans örgütünün de, sermaye ve katkıda bulunması gerekmektedir. Ancak,

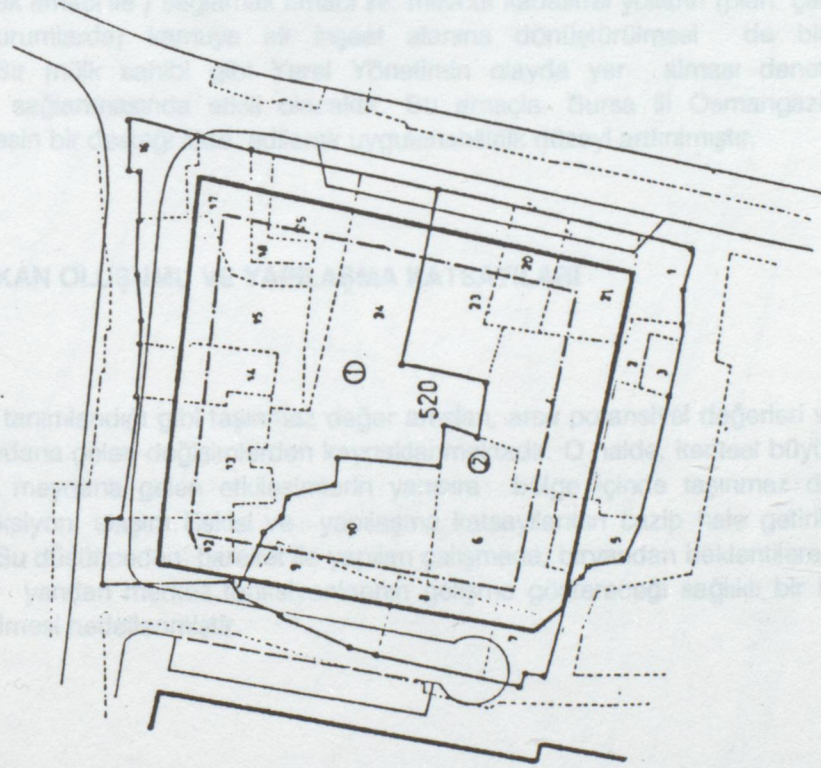
BURSA - OSMANGAZİ BELEDİYESİ
YENİ NİERİŞİZ UYGULAMA İMAR PLANI
OLUŞTURULAN YENİ PARSELASYON DÜZENİ VE YAPILAMA KOŞULLARI

HALHAZIR PAFTA NO: 28P IVC
 KADASTRAL PAFTA NO: 173
 KADASTRAL ADA NO: 520
 PLAN ADA KOD NO: 40

ÖLÇEK: 1/500



YENİ PARSEL ADA NO	KAD ADA NO	BİRLEŞEN PARSEL NO	YENİ PARSEL ALANI (m ²)	TERRAS ALANI (m ²)	TERRAS ORANI (%)	TERRAS İNŞAAT ALANI (m ²)	TERRAS İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
1	520	17 13 14 15 16 17 18 24 25	1907	30	589	1030	7666	8665
2	520	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 20 21 22 23	2082	3	632	1450	2500	7250



YENİ NİERİŞİZ UYGULAMA İMAR PLANI
 BURSA - OSMANGAZİ BELEDİYESİ
 BURSA İLİ MÜHÜRÜ
 BURSA İLİ MÜHÜRÜ
 BURSA İLİ MÜHÜRÜ



ŞEKİL 44 : MÜLKİYET DESENİNE MÜDAHALE

finansmanı harekete geçirecek ve teşvik edecek bir takım araçlara da gereksinim duyulacağı açıktır. Bu araçlardan en önemlisi, kâr elde edilebilecek bir büyüklük ve yoğunlukta, inşaat hakkıdır. Diğer yandan, Bursa Metropolitan Alan kentsel fonksiyonlarının sıkışması nedeniyle yeni inşaat alanı elde edemeyen bu kuruluşlar için, bu oranda yoğun yapılaşma hakkı, kendiliğinden teşvik edici olacağına inanılmaktadır.

4.1.3. ÖRGÜTLENME VE ORGANİZASYON

Finans örgütü yada yapım şirketi ile mülk sahibi arasında ki denge ve organizasyonların sağlanmasında, devamında elde edilen yatay kat mülkiyetlerinin dağıtılmasında, bir örgütlenmeye gerek duyulmaktadır. Konunun mülkiyete ve kentsel büyümeye dayalı olması, olayı spekülasyona açık hale getirdiği için, Yerel Yönetimin olayın her aşamasına belirli bir bilinçle katılması ve denetleyici bir rol yüklenmesini de gerektirmiştir. Olaya hız kazandırmak ve Yerel Yönetimi uygulamada bir mülk sahibi olarak yer almasını (Ateşleyici bir rol yüklemek amacı ile) sağlamak amacı ile, mevcut kadastral yolların (plan çatkısının gerektirdiği durumlarda) kamuya ait inşaat alanına dönüştürülmesi de bir araç olabilecektir. Bir mülk sahibi gibi Yerel Yönetimin olayda yer alması denetim ve örgütlenmenin sağlanmasında etkili olacaktır. Bu amaçla, Bursa ili Osmangazi Yerel Yönetiminin, kesin bir desteği elde edilerek uygulanabilirlik düzeyi artırılmıştır.

4.2. FİZİK MEKAN OLUŞUMU VE YAPILAŞMA KATSAYILARI

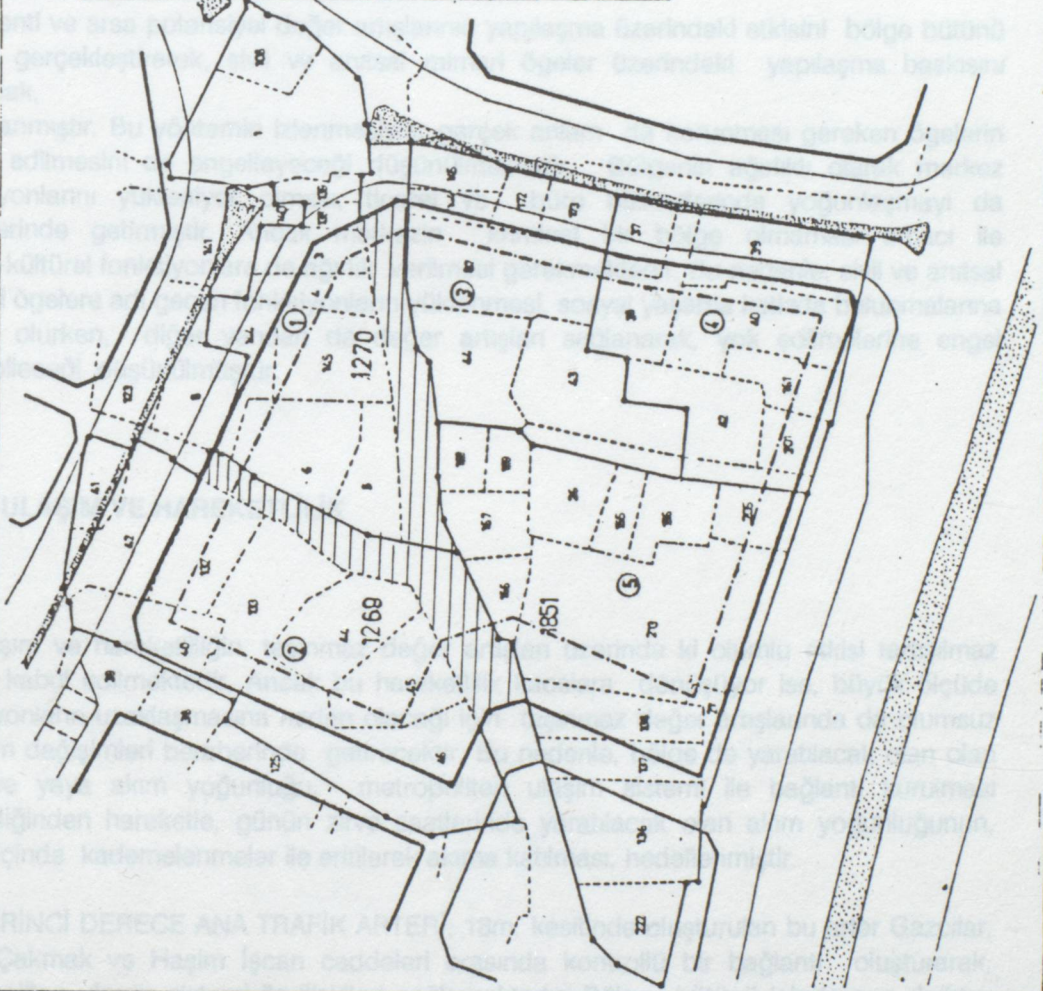
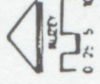
Daha önce tanımlandığı gibi taşınmaz değer artışları, arsa potansiyel değerleri ve yapı değerinde meydana gelen değişimlerden kaynaklanmaktadır. O halde, kentsel büyüme ve yakın çevrede meydana gelen etkileşimlerin yanısıra bölge içinde taşınmaz değerini belirleyen; fonksiyon, ulaşım ilişkisi ve yapılaşma katsayılarının cazip hale getirilmesini gerektirmiştir. Bu düşünceden hareket ile yapılan çalışmada, biryandan beklentilere cevap verirken, diğer yandan merkez fonksiyonlarının gelişme göstereceği sağlıklı bir kentsel çevre elde edilmesi hedeflenmiştir.

4.2.1. BÖLGELEME VE FONKSİYON YER SEÇİMİ

BURSA - OSMANGAZİ BELEDİYESİ
YENİ MERKEZ UYGULAMA İMAR PLANI
OLUŞTURULAN YENİ PARSELASYON DÜZENİ VE YAPILANMA KOŞULLARI

HALHAZIR PAFTA NO: 28 P/V
 KADASTRAL PAFTA NO: 186 - 189
 KADASTRAL ADA NO: 1269 - 1270 - 1851
 PLAN ADA KODU NO: 19

ÖÇEK: 1/500



YENİ PARSEL NO	KAD. ADA NO	BİRLEŞEN PARSEL NO	YENİ PARSEL ALANI (m ²)	TERR. DRAMA ALANI (m ²)	TERR. İNŞAAT ALANI (m ²)	TABAN İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
1	1270	13, 4, 5, 8, 10, 9	130, 129, 144, 1172	31	376	(581+220)	1607
2720 m ² harf no 1 banyu, müstakimden özel mülkiyetle 181805							
2	1269	40, 41, 42, 44, 45	1916	30	455	(1231+190)	2507
2720 m ² harf no 1 banyu, müstakimden özel mülkiyetle 181805							
3	1851	43, 44, 47, 48	957	22	263	807	1607
* 714,02 parselinin taban inşaat alanı: 59 m ² belediye mülkiyeti alanı: 70,98 m ² belediye mülkiyeti alanı: 807 m ²							
4	1851	37, 38, 39, 40, 42	956	29	279	(731+69-14)	1607
* 677 m ² parselinin taban inşaat alanı: 40 m ² belediye mülkiyeti alanı: 1607 m ²							
5	1851	21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	1970	30	574	2604	5178
* 714,02 parselinin taban inşaat alanı: 59 m ² belediye mülkiyeti alanı: 70,98 m ² belediye mülkiyeti alanı: 807 m ²							



YEREL YÖNETİMLERİN İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
 MÜHÜRÜ



ŞEKİL 32 : ÖRGÜTLENMEDE YEREL YÖNETİM KATILIM PAYI

ŞEKİL 45 ULAŞIM KADEMELENMESİ

Merkez kullanımlarında ki çeşitlenme, yüksek yapılanma yoğunluğu ve ulaşılabilirlik gereksiniminden hareket ile;

- Yapı taban alanı kullanımlarının max. düzeyde yer alması,
 - *Merkezin yarattığı yoğunluk artışı,
 - *Merkez fonksiyonlarının taban alanı kullanım büyüklüğü,
 - *Mevcutta yer alan mülkiyet yapısından hareket ile oluşturulan Yeni Merkez parselasyon düzeni içinde terk oranlarının artırılmaması amacı ile,
 - Araç ve insan akımlarının yoğunlaşması nedeniyle, ulaşılabilirlik düzeyinin max. düzeyde sağlanması,
 - Beklenti ve arsa potansiyel değer artışlarının yapılaşma üzerindeki etkisini bölge bütünü içinde gerçekleştirerek, sivil ve anıtsal mimari öğeler üzerindeki yapılaşma baskısını azaltmak,
- amaçlanmıştır. Bu yöntemin izlenmesiyle, gerçek anlam da korunması gereken öğelerin tahrip edilmesini de engelleyeceği düşünülmektedir. Bölgenin ağırlıklı olarak merkez fonksiyonlarını yükleniyor olması, ticaret ve büro hizmetlerinde yoğunlaşmayı da beraberinde getirmiştir. Ancak merkezin kriminal bir bölge olmaması amacı ile sosyo-kültürel fonksiyonlara da ağırlık verilmesi gerekmektedir. Bu nedenle, sivil ve anıtsal mimari öğelere adı geçen fonksiyonların yüklenmesi, sosyal yaşama katkıda bulunmalarına neden olurken, diğer yandan da değer artışları sağlanarak, yok edilmelerine engel olunabileceği düşünülmüştür.

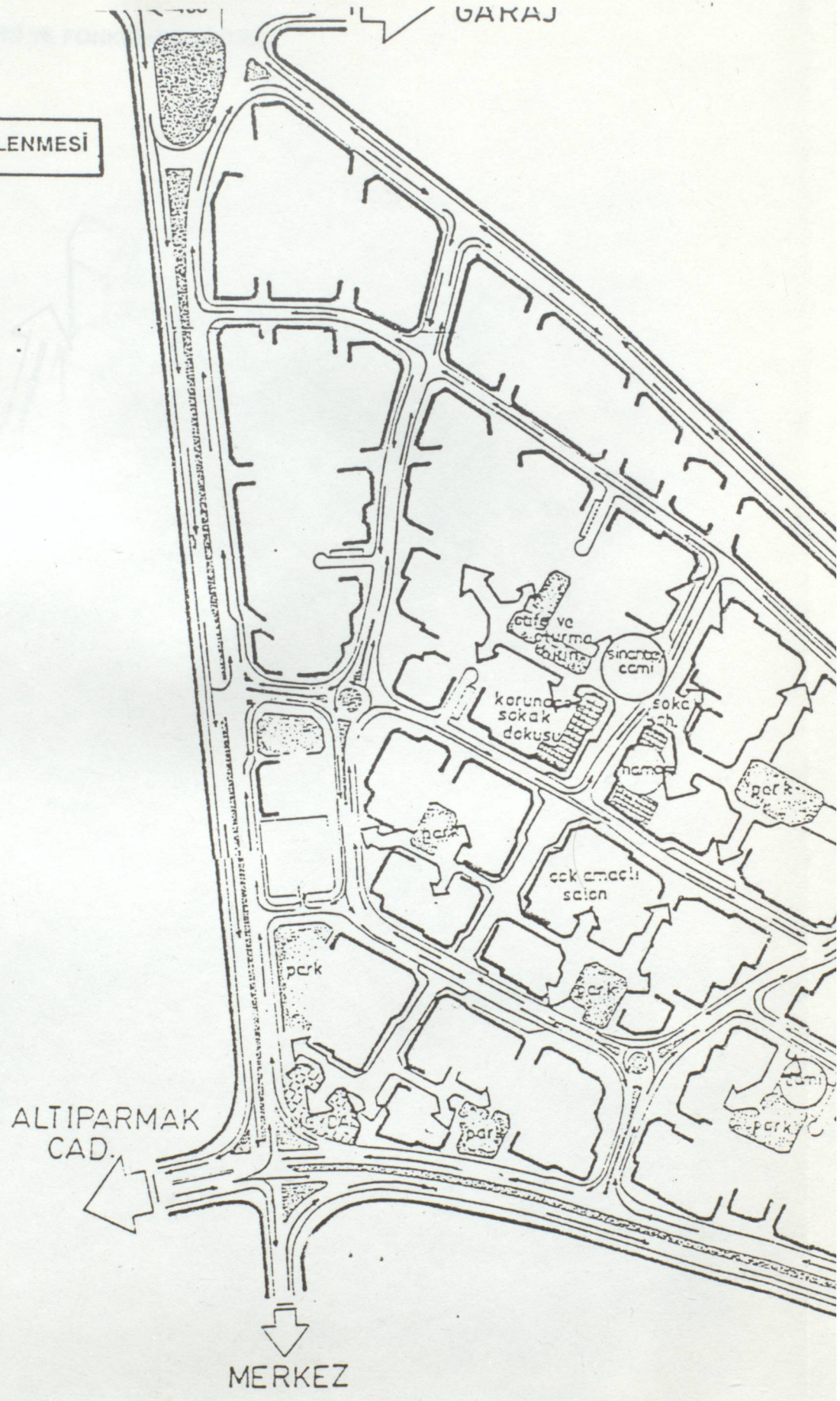
4.2.2. ULAŞIM VE HAREKETLİLİK

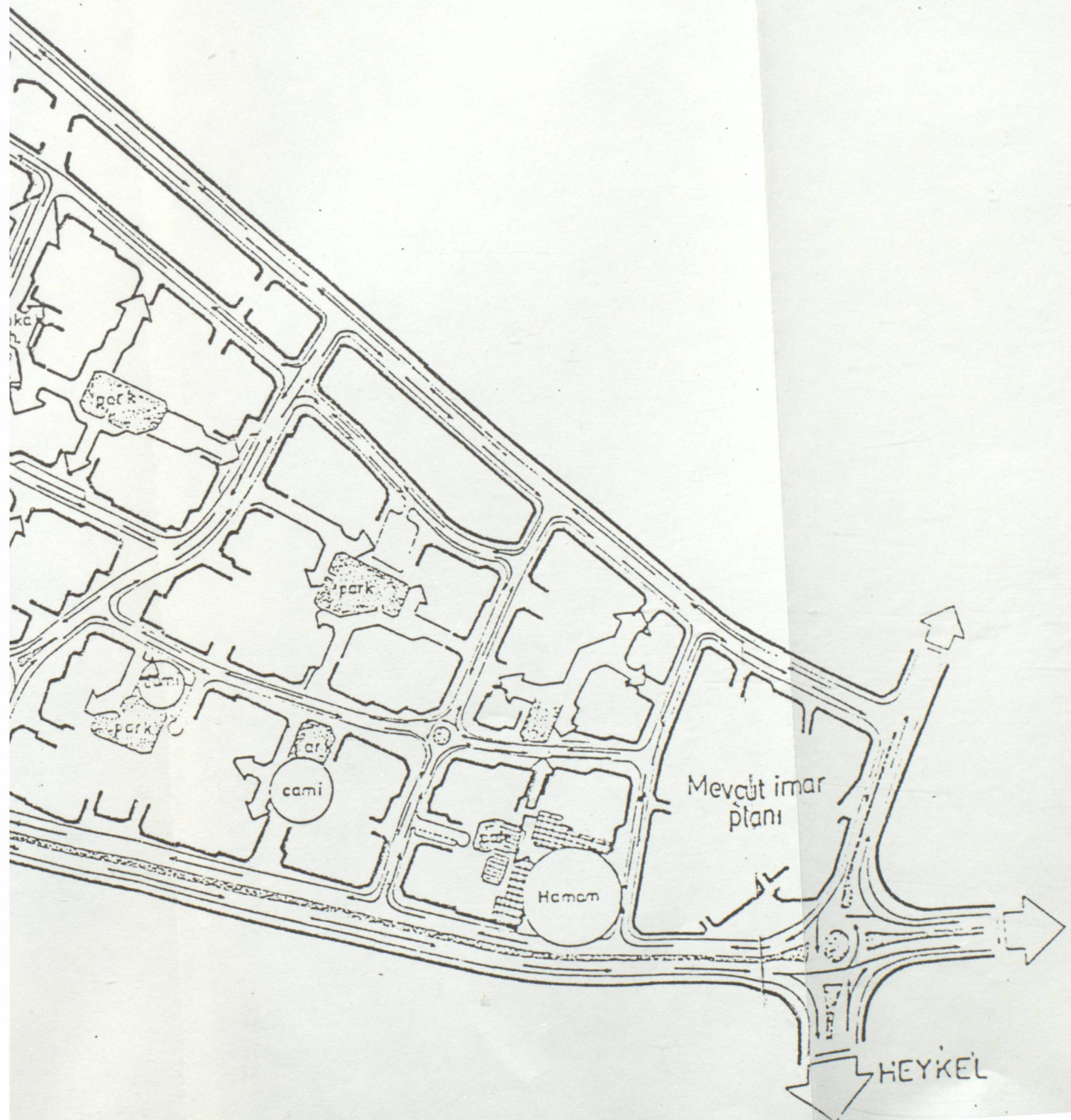
Ulaşım ve hareketliliğin, taşınmaz değer artışları üzerinde ki olumlu etkisi tartışılmaz olarak kabul edilmektedir. Ancak bu hareketlilik kaoslara dönüşüyor ise, büyük ölçüde fonksiyonların uzaklaşmasına neden olacağı için taşınmaz değer artışlarında da olumsuz birtakım değişimleri beraberinde getirecektir. Bu nedenle, bölge de yaratılacak olan olan araç ve yaya akım yoğunluğu, metropoliten ulaşım sistemi ile bağlantı kurulması gerekliliğinden hareketle, günün zirve saatlerinde yaratılacak olan akım yoğunluğunun, bölge içinde kademelenmeler ile eritilerek akıma katılması, hedeflenmiştir.

- BİRİNCİ DERECE ANA TRAFİK ARTERİ; 18m. kesitinde oluşturulan bu arter Gazcılar, Fevzi Çakmak ve Haşim İşcan caddeleri arasında kontrollü bir bağlantı oluşturarak, metropoliten ulaşım sistemi ile ilişkileri sağlamaktadır. Bölge bütünü içinde ana dağıtıcı rolü üstlenen yolun, mümkün olduğunca akıcı ve kesintiye uğramadan, fonksiyon lekeleri arasında ki ilişkileri sağlaması amaçlanmıştır. Direkt olmasa da katlı otopark sistemleri ile

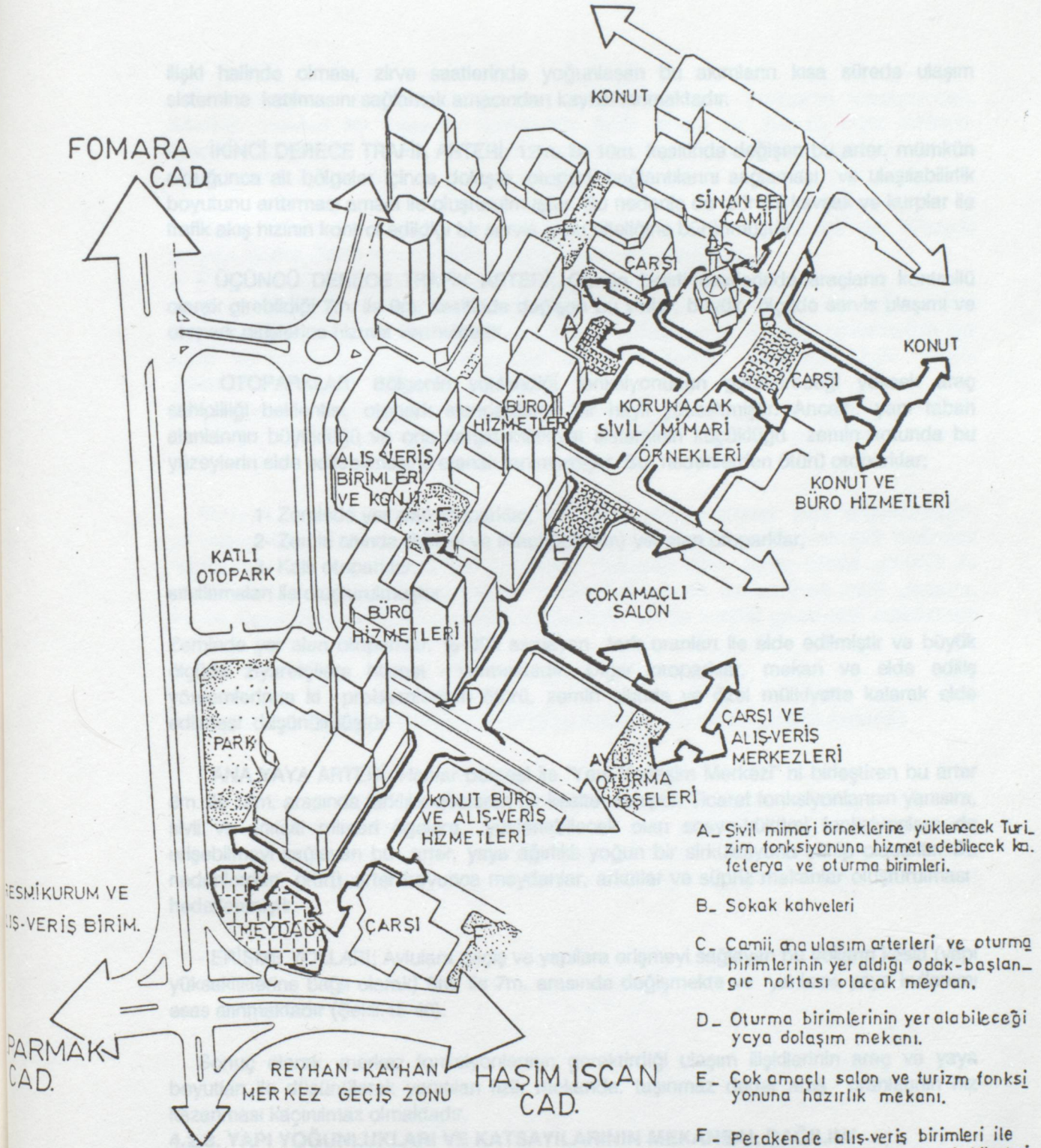
ŞEKİL 45 ANA YAYA AKTİFİ VE PLANI

ŞEKİL 45 ULAŞIM KADEMELENMESİ





ŞEKİL 46 ANA YAYA ARTERİ VE FONKSİYON İLİŞKİSİ



A_ Sivil mimari örneklerine yüklenecek Turizm fonksiyonuna hizmet edebilecek kafeterya ve oturma birimleri.

B_ Sokak kahveleri

C_ Camii, ana ulaşım arterleri ve oturma birimlerinin yer aldığı odak-başlangıç noktası olacak meydan,

D_ Oturma birimlerinin yer alabileceği yaya dolaşım mekanı.

E_ Çok amaçlı salon ve turizm fonksiyonuna hazırlık mekanı.

F_ Perakende alış-veriş birimleri ile bütünleşen avlu ve oturma köşeleri

G_ Anıtsal mimari öğeler.

ilişki halinde olması, zirve saatlerinde yoğunlaşan bu akımların kısa sürede ulaşım sistemine katılmasını sağlamak amacıyla kaynaklanmaktadır.

- İKİNCİ DERECE TRAFİK ARTERİ; 12m. ile 10m. kesitinde değişen bu arter, mümkün olduğunca alt bölgeler içinde dolaşım, otopark bağlantılarını sağlaması ve ulaşılabilirlik boyutunu arttırması amacı ile oluşturulmuştur. Bu nedenle de sürekli kavşak ve kurplar ile trafik akış hızının kontrol edildiği bir servis yolu niteliğine bürünmüştür.

- ÜÇÜNCÜ DERECE TRAFİK ARTERİ; Günün belirli saatlerinde araçların kontrollü olarak girebildiği 7m. ile 9m. kesitinde değişen bu yollar, büyük ölçüde servis ulaşımı ve otopark girişlerine hizmet vermektedir.

- OTOPARKLAR; Bölgenin yüklendiği fonksiyonunun gerektireceği yüksek araç sahipliği beklentisi, otopark standartlarını bir hayli yükseltmiştir. Ancak yapı taban alanlarının büyüklüğü ve ona karşın mülkiyet sisteminin küçüklüğü zemin kotunda bu yüzeylerin elde edilebilmesine olanak tanımamıştır. Bu nedenlerden ötürü otoparklar;

- 1- Zeminde yer alan otoparklar,
 - 2- Zemin altında (birinci ve ikinci bodrum) yer alan otoparklar,
 - 3- Katlı otoparklar,
- sınıflamaları ile oluşturulmuştur.

Zeminde yer alan otoparklar, % 35'i aşmayan terk oranları ile elde edilmiştir ve büyük ölçüde ziyaretçilere hizmet vermektedir. Diğer otoparklar, mekan ve elde edilmiş yöntemlerinde ki problemlerden ötürü, zemin altında ve özel mülkiyette kalarak elde edilmesi düşünülmüştür.

- ANA YAYA ARTERİ; Hanlar Bölgesi ile "Yeni Yerleşim Merkezi" ni birleştiren bu arter 8m. ile 15m. arasında farklılık gösteren bir kesite sahiptir. Ticaret fonksiyonlarının yanısıra, sivil ve anıtsal mimari öğelere yüklenebilecek olan sosyo-kültürel fonksiyonlara da erişebilmeyi sağlayan bu arter, yaya ağırlıklı yoğun bir sirkülasyona sahip olacaktır. Bu nedenlerden ötürü, arter boyunca meydanlar, arkatlar ve süpriz mekanlar oluşturulması hedeflenmiştir.

- ERİŞME YOLLARI; Avlulara geçiş ve yapılara erişmeyi sağlayan bu yolların kesiti (yapı yüksekliklerine bağlı olarak) 5m. ile 7m. arasında değişmekte ve yalnızca yaya kullanımı esas alınmaktadır (Şekil.45-46).

Sonuç olarak, merkez fonksiyonlarının gerektirdiği ulaşım ilişkilerinin araç ve yaya boyutları ile düşünülerek yaratılan fizik mekanda, taşınmaz değer artış oranlarının hız kazanması kaçınılmaz olmaktadır.

4.2.3. YAPI YOĞUNLUKLARI VE KATSAYILARININ MEKANSAL DAĞILIMI

* VERİLEN

Her mülkiyete kendi büyüklüğü ile orantılı olarak (Net yapılaşma katsayısından, KAKS'tan hareket ile) yatay kat mülkiyetine sahip olması ve her bir mülk sahibinin hakkının korunmuş olması, yöntemin esasını teşkil etmektedir. Yöntemin esasını zedelememek koşulu ile ;

- 1- Merkez fonksiyonlarının beraberinde getirdiği yüksek taban kullanımı ve düşeyde gelişme modeli, TAKS kullanımlarının 1.00 olmasını gerektirmiştir.
- 2- Yoğunluk değerlerinin fizik mekana yansması ile oluşan yüksek yapılar mekanı daraltmamak amacı ile arka avlulara çekilmiştir. Bu nedenle zemin ve +2 kat yoğun ticaret fonksiyonlarına ayrılarak 3.00 KAKS tam olarak kullanılmıştır. 3- Büro hizmetlerinin yer aldığı ve düşeyde gelişen yapılar ise net 2.00 KAKS kullanarak, fizik mekanı şekillendireceklerdir.
- 4- Fizik mekanın şekillendirilmesinde, dil-üslup birliği, mimari öğelerde uyum ve avlularda sürekliliğin sağlanması amacı ile, mimari avan projelerin Yerel Yönetimce denetlenmesi gerekmektedir.

Sonuçta, fonksiyon çeşitliliğinin, ulaşım ilişkilerinin ve yüksek yapı yoğunluklarının gerçekleştirildiği fizik mekanın, merkez fonksiyonlarını yüklenerek Metropol bütününe hizmet vermesi, taşınmaz değer artışlarını sağladığı gibi, süreç içinde çöküntü ile karşılaşabilecek bir bölgenin yeniden canlandırılmasında da bir hayli etkili olacaktır. Ayrıca, kişi-toplum ve kamu yararının sağlanabileceği bir kentsel çevre elde edilebilmesi mümkün olacaktır (Şekil.47).

5. TAŞINMAZ DEĞERLENDİRME YÖNTEMLERİNİN BÖLGEYE UYGULANMASI

İkinci bölümde modelin tanıtımında belirtildiği gibi taşınmaz değerlerinin saptanmasında, öncelikle taşınmaz değerini saptayan yapı ve arsa potansiyel değerlerinin ayrı ayrı saptanması gerekmektedir. Bu amaçla, arsa potansiyel değerlerinin saptanmasında karşılaştırma yöntemi, yapı değerinin saptanmasında ise, maliyet ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.

Arsa potansiyel değeri	= 40.00 x 100 = 4.000.000 TL.
Yapı değeri	= (1000 m ² x 100) x 100/1000 = 100.000 TL.
	= 4.100.000 TL.
TOPLAM TAŞINMAZ DEĞERİ	= 4.100.000 TL.
A. ONARIM (güç onarımı)	= 41.000 x 100 = 4.100.000 TL.
B. YENİDEN YAPILAŞMA :	

B1. FONKSİYON VE YAPISI SİSTEMİ DEĞERİNİ İLE YENİDEN YAPILAŞMA :
Yapısal değerler, yapı potansiyel değeri, yapı maliyeti ve yapı değeri ile

*** VERİLER;**

Birim m² değeri ; 159.500 TL.

*** Arsa;**

Arsa potansiyel değeri = 6.000.000 TL.

Konum ; Doğanbey Mahallesi, Çifte
Fırın Sokağı
Büyüklük ; 100 m².
Birim m². değeri ; 60.000 TL. (Osmangazi yerel
yönetimi, vergi matrah cetvelleri)

*** Yapı;**

Fonksiyon ; Konut
Kat adeti ; 2
Yapım cinsi ; Yığma-yarı kâgir.
Yaş ; 20 yıl.
Kalan ömür ; 15 yıl.
Aşınma payı ; % 25 (İTO: Yayınları)
Birim m². değeri ; 71.100 TL. İTO:Yayınları) Büyüklük ; 60 m².
Amortisman faiz oranı ; % 3 (İTO:Yayınları. No: 1988/31)
Onarım maliyetleri ; Hafif--- 3.879 m²./TL.
Orta --- 20.446 m²./TL. (Madran,E. s-299)
Ağır --- 51.397 m²./TL.
Konut kira getirisi ; 200.000 TL.
Ticaret kira getirisi ; 500.000 TL.
* Banka faiz oranı ; % 57 (Ekonomik Bülten. 1990.s-21)

5.1. MALİYET YÖNTEMİ

Arsa potansiyel değeri = 60.000 x 100 = 6.000.000 TL.
Yapı değeri = Birim maliyet x büyüklük - aşınma payı
71.100 x 120 - 2.133.000
= 6.399.000 TL.

TOPLAM TAŞINMAZ DEĞERİ = 12.399.000 TL.

A. ONARIM (ağır onarım) = 51.397 x 120 = 6.167.640 TL.

B. YENİDEN YAPILAŞMA ;

B1. FONKSİYON VE YAPIM SİSTEMİ DEĞİŞİMİ İLE YENİDEN YAPILAŞMA;
Yapı ticaret fonksiyonuna dönüşüyor ve betonarme yapım sistemi ile yapılıyor ise;

Aşınma payı ; % 4
Birim m2. değeri ; 159.800 TL.

Arsa potansiyel değeri = 6.000.000 TL.

Yapı değeri = 150.800 x 120 - 767.040
= 18.408.960 TL.

TOPLAM TAŞINMAZ DEĞERİ = 24.408.960 TL.

ELDE EDİLEN DEĞER ARTIŞI = % 50,79

B2. FONKSİYON VE KAKS DEĞİŞİMİ İLE YENİDEN YAPILAŞMA

Yeni Yerleşim Merkezinde, plan kararı sonunda getirilen KAKS değeri net 5.00' dir.

Arsa potansiyel değeri = 6.000.000 TL.

Yapı değeri = 159.800 x 500 - 3.196.000
= 76.704.000 TL.

TOPLAM DEĞER = 82.704.000 TL.

**DEĞER ARTIŞI = % 85 (Birinci uygulama)
% 70.49 (İkinci uygulama)**

5.2. GELİR YÖNTEMİ

Net yapı gelir payı = 4.800.000 TL.

V Katsayısı = 0.65

q = 0.97

p = 0.57

n = 15 yıl

Yapı gelir değeri = Yapı gelir payı x V katsayısı
= 4.800.000 x 0.65
= 3.120.000 TL.

Arsa değeri = Toprak karşılığı x Faiz oranı

$$= 6.000.000 \times 0.57$$
$$= 3.420.000 \text{ TL.}$$

TOPLAM TAŞINMAZ DEĞERİ = 6.540.000 TL.

A. FONKSİYON VE KAKS DEĞİŞİMİ İLE YENİDEN YAPILAŞMA

Yapı gelir payı = 36.000.000 TL.

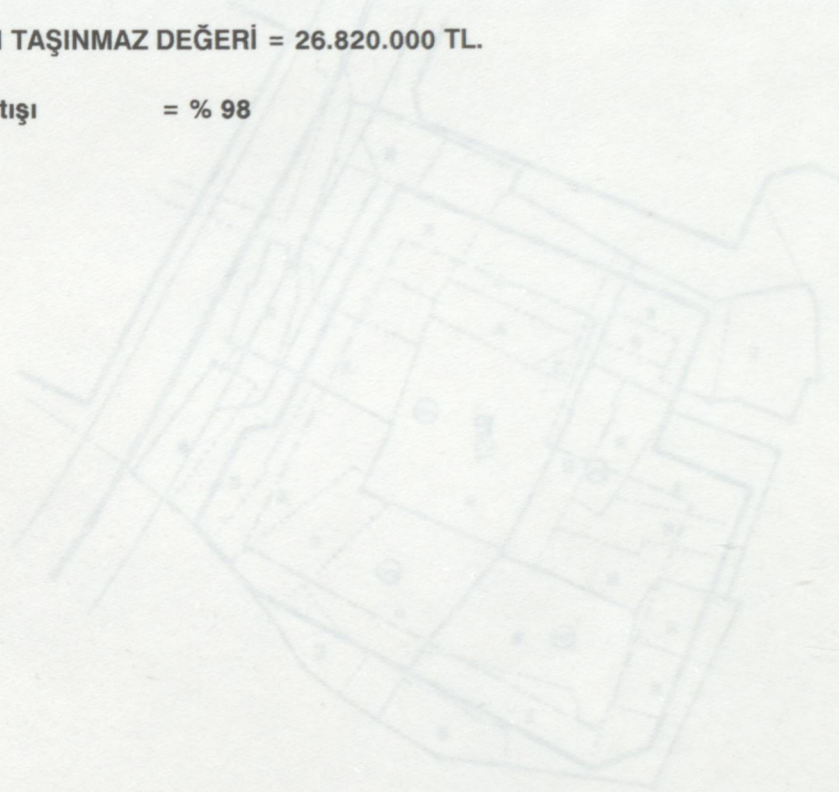
Yapı gelir değeri = 36.000.000 × 0.65

= 23.400.000 TL.

Arsa değeri = 3.420.000 TL.

TOPLAM TAŞINMAZ DEĞERİ = 26.820.000 TL.

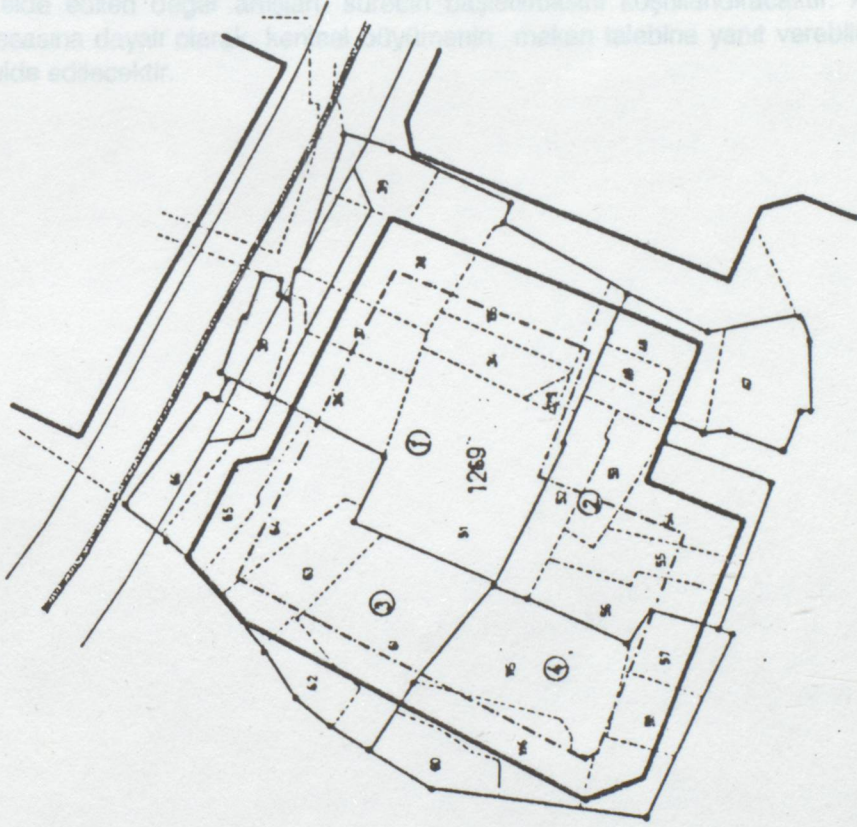
Değer artışı = % 98



BURSA - OSMANGAZI BELEDİYESİ
YENİ MERKEZ UYGULAMA İNAR PLANI
 OLUŞTURULAN YENİ PARSELASYON DÜZENİ VE YAPILANMA KOŞULLARI

HALIHAZIR PAFTA NO: 28PND
 KADASTRAL PAFTA NO: 186
 KADASTRAL ADA NO: 1269
 PLAN ADA KODU NO: 20

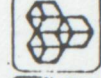
ÖLÇEK: 1/500



YENİ PARSEL ADA NO	BİRİŞEEN PARSEL NO	YENİ PARSEL ALANI (m ²)	YERK DRANI ALANI (m ²)	TABAN İNŞAAT ALANI (m ²)	TOP-AM İNŞAAT ALANI (m ²)
1	35-36 3738 35 51-52 5124 335	8440	29 471	1270 845,45	2670 6050
195 m ² parselin taban inşaat alanı, 4 km ² belediye taban inşaat alanı, toplam taban inşaat alanı 1210 m ²					
2	47 48 49 50 53 54 55 56	9055	30 373	782 956,40	3790
247 m ² parselin taban inşaat alanı, 40 m ² belediye taban inşaat alanı, toplam taban inşaat alanı 782 m ²					
3	1765 66	6167 63 64 65	30	201 772	9544 3940
4	1765 193 196	57 58 60 61 62	30	268 630	1260 3950



TEKİR BELEDİYESİ
 MÜHÜR BAŞLIĞI
 BURSA



ŞEKİL 47 : YOĞUNLUK VE YAPILANMA KATSAYILARI MEKANSAL DAĞILIMLARI

6. SONUÇ

7. KAYNAKÇA

Mevcut durum da arsa ve yapı değerlerinin birbirine çok yakın yada arsa potansiyel değerlerinin yüksek çıkışı, yenileme gereğini ortaya koymaktadır. Yenileme ölçeğinin tespiti amacı ile yapılan hesaplamalar sonunda, 6.167.640 TL. olarak belirlenen onarım maliyetine karşılık, elde edilen 2.133.000 TL. 'lik değer artışı (aşınma payına karşılık), yeniden yapılanmayı gündeme getirmiştir. Birinci ve ikinci bölümlerde belirtildiği gibi, fonksiyon ve yapılaşma katsayısı (KAKS) yapı değer artışının temel belirleyicilerindedir. Konut fonksiyonunun, yerini ticaret fonksiyonuna bırakması sonucu (aynı KAKS'ı korumak kaydı ile), % 50.79'luk değer artışı elde edilirken, yeni KAKS ile yapılaşma sonucu % 85 ve hatta % 98'e varan değer artışları elde etmek mümkün olmuştur. Bu durumda, yeniden yapılaşma kaçınılmaz olmaktadır.

Sonuçta elde edilen değer artışları, sürecin başlatılmasını koşullandıracaktır. Ayrıca ortak fayda esasına dayalı olarak, kentsel büyümenin mekan talebine yanıt verebilen bir fizik mekan elde edilecektir.

D. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

7. KAYNAKÇA

1. Madran, E. ; Mimari Mirasın Belgelenmesi ve Fiziksel Plan Özgönül, N. Aracılığı ile Korunması Sonucunda, Yeni Konut Gökçe, F. Sorununa getirilecek çözümler. ODTÜ. Mimarlık Fakültesi, Restorasyon Anabilim Dalı. s-299.

2. Ekonomik Bülten. 21-27 Mayıs 1990. s-21.

3. İstanbul Ticaret Odası Yayınları. No. 1988/31

4. Osmangazi Yerel Yönetimi, Taşınmaz vergi matrah cetvelleri.

5. Yıldız Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Döner Sermaye İşletmeleri Planlama Grubu Çalışmalar.

1.1. VARSAYIMLARIN İRDELENMESİ

Çalışma içinde değerlendirilen arsa potansiyel değer artışlarının yansıtıldığı, yeniden yapılaşma gereğinin var olduğu eski kent mekânlarında, organize edilmiş bir Planlama-Tasarlama modelinin geliştirilerek, Bursa # Osmangazi Yerel Yönetim, Yeni Yereşim Merkezi ait bölgede uygulanması ile elde edilen sonuçlar, grig boyutunda saptanan varsayımları büyük ölçüde doğrulamıştır.

Yeni Yereşim Merkezi ait bölgede, kentsel büyüme ve benzerinde toplumsal ekonomik yapı değişimleri, mekân kullanımında artışlarına ve çözümler meydana gelmiştir. Bursa #nin metropoliteni kent ve merkez konksiyonlarını yüklemesi sonucu, Herlar Bölgesi olarak belirlenen çevresel mekânın yeni, uzmanlaşmış ve çeşitliliği bir merkeze bakıma gereği, kesintisiz olmuştur. Bir yandan, mevcut mekânın kuzeyinde kalan bu bölgenin merkeze talep konksiyonları, ana ulaşım arterleri ve yoğunluk bölgeleri ile çevrelenmesi nedeniyle, ulaşılabilirlik, mal-ınan ekimlerin

D- SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

1. BURSA İLİ OSMANGAZİ YEREL YÖNETİMİ, YENİ YERLEŞİM MERKEZİ ALT BÖLGESİ DÜZENLEME ÇALIŞMALARINI İÇİN ÖNERİLER

Kentleşme ve kentsel büyüme olgusu, sosyo-ekonomik ve fizik mekan açısından hazır olmayan az gelişmiş ülkelerde, önemli problemlere neden olmuştur. Çeşitli kent tanımlarında da verildiği gibi kentin, birbirinden çok farklı mekan kullanım alışkanlıkları, gelir ve eğitim düzeyine sahip toplumsal katmanları bünyesinde barındırıyor olması, beraberinde fizik mekan kullanımında da farklılaşmaları gerektirmiştir. Sorunun temeli bu noktadan itibaren başlamaktadır. Özellikle ülkemizde var olan toplumsal katman ve ekonomik faaliyetlerin, yer aldıkları fizik mekanı kendi ihtiyaçları doğrultusunda yeniden düzenlemeye çalışmaları sonucu, mevcut yapı ve mekan stoklarının değerlendirilemeyerek, planlı yada plansız bir şekilde yok edilmesi ile karşı karşıya kalınmıştır. Bu durumda, eski kent mekanları üzerinde, sivil ve anıtsal mimari öğeler ve doku özellikleri hızla tahrip edilmiştir. Olayın temelinde, toplumsal ve ekonomik yapıda ki hızlı değişim ve değer yargılarının, mevcut fizik mekan ile çatışması yatmaktadır. Çatışmalar sonucu taşınmaz değerinde arsa potansiyel değeri lehine meydana gelen değişimler, bu hızlı mekansal kullanım değişimini daha da, motive etmiştir.

Bu bölümde sonuçları; giriş bölümünde saptanan varsayımların irdelenmesi, oluşturulan model ve planlama yaklaşımı sonuçları ve bu doğrultuda, Bursa ili Osmangazi Yerel Yönetimi, Yeni Yerleşim Merkezi alt bölgesi bazında, getirilen düzenleme çalışmaları için, öneriler oluşturmaktadır.

1.1. VARSAYIMLARIN İRDELENMESİ

Çalışma içinde hedeflenen, arsa potansiyel değer artışlarının yönlendirdiği, yeniden yapılaşma gereğinin var olduğu eski kent mekanlarında, organize edilmiş bir Planlama-Tasarlama modelinin geliştirilerek, Bursa ili Osmangazi Yerel Yönetimi, Yeni Yerleşim Merkezi alt bölgesinde uygulanması ile, elde edilen sonuçlar, giriş bölümünde saptanan varsayımları, büyük ölçüde doğrulamıştır.

- Yeni Yerleşim Merkezi alt bölgesinde, kentsel büyüme ve beraberinde toplumsal-ekonomik yapı değişimleri, mekan kullanımında farklılaşma ve çatışmaları meydana getirmiştir. Bursa ili'nin metropoliten kent ve merkez fonksiyonlarını yüklenmesi sonucu, Hanlar Bölgesi olarak belirtilen geleneksel merkezin yerini, uzmanlaşmış ve çeşitlenmiş bir merkeze bırakma gereği, kaçınılmaz olmuştur. Bir yandan, mevcut merkezin kuzeyinde kalan bu bölgenin merkeze teğet konumlanması, ana ulaşım arterleri ve yoğunluk bölgeleri ile çevrelenmesi nedeni ile ulaşılabilirlik, mal-insan akımlarının

kesiştiriyor olması, diğer yandan da merkezin topoğrafik koşullar ve doku özellikleri nedeni ile diğer yönlerde büyüme olanaklarının bulunamaması, bölgenin odak noktası haline gelmesine neden olmuştur. Diğer kentsel yerleşmelerde de sıkça görüldüğü üzere, fonksiyon ve beklentilerde ki farklılaşmalar, toplumsal-ekonomik ve fizik mekanda da farklılaşmalara neden olmuştur. Bu farklılaşmalar eski kent çekirdeğinin çeperinde, düşük gelir grubunun yer seçtiği bir konut bölgesi olan bölgenin, hızla merkez fonksiyonlarını yüklediği ve bu doğrultuda, doku özelliklerinden kaynaklanan pek çok çatışmalara sahne olduğu, görülmüştür.

- Kuramsal bazda da verildiği gibi, mekan kullanımlarında ki farklılaşmalar ve artan yapılaşma baskısı ile oluşan "Beklenti" (ülke ekonomik koşullarına bağlı olarak) taşınmaz değer piyasası içinde ki, artışlara neden olmuştur. Bu artışların temelinde, arsa potansiyel değerlerinde ki artışlar yatmaktadır. Bu durumda, arsa üzerinde ki yapının değer kaybederek yenileme gereği belirmektedir.

- Sonuçta verilmesi gereken en önemli karar, bakım-onarım yolu yada yeniden yapılanma yolu ile, artı değer elde etme tercihidir. Kısaca, maliyet ve yararların test edilmesi gereği söz konusu olmaktadır. (Burada ki, yararlar değer artışı gibi somut ve kentsel mekan açıısındanoluşan tercihler gibi, soyut ve görelidir.)

1.2. MODELİN İŞLERLİĞİNİN İRDELENMESİ VE ÇALIŞMA İLKELERİ

Kentleşme-kentsel büyüme olgusunun, toplumsal-ekonomik-fiziksel gibi pek çok girdi doğrultusunda oluşması, çok dinamik olması, oluşturulacak model ve planlama yaklaşımının, esnek-çeşitli ihtiyaçlara cevap verebilir olmasını gerektirmektedir. Bunun içinde, bilgi toplama analiz ve sentez çalışmaları gerçekleştirilerek, mevcut mekan-gelecekte şekillenecek mekan (sosyal-ekonomik ve fizik) arasında, kentsel büyüme ile değişen istemler, mekan tercihleri doğrultusunda, karar verilmesi gerekmektedir. Bu durumda maliyet ve yararlar söz konusu olmaktadır. Konunun insan ve kent gibi çok değişken olması, yararlar konusunda kesin doğrulara varmayı engellemektedir. Buna karşın maliyetlerde de, iki boyut söz konusudur, ekonomik maliyet + sosyal maliyetler, sonuçta olayın bir matematiksel olgu olarak ölçülebilmesi-tartılabilmesi pek fazla gerçekçi olmamaktadır.

Bu düşüncelerde hareket ile oluşturulan planlama yaklaşımında; Gereklilik-zamanlama ve maliyet boyutu üzerinde durulmuştur. Modelin uygulanabilmesi için, ikinci bölümde tanımlanan yeniden yapılaşmanın kaçınılmaz olduğu yani, yapılarda meydana gelen fiziksel ve fonksiyonel eskime koşullarının ileri boyutlara vardığı, bakım-onarımda zamanlama ve maliyetler arasında geç kalınması sonucu meydana gelen, değer kayıplarının olduğu bölgelerde, uygulanabilirliği araştırılmalıdır. Aksi halde, ülke ekonomik koşulları ve yapı stokları açısından, kayıplar söz konusu olmaktadır. Ayrıca arsa potansiyel

değer artışlarının miktarı da, bu değişimleri tanımlamaktadır.

Diğer yandan planlama yaklaşımının temelini oluşturan kişi-toplum ve kamu yararı doğrultusunda, fizik mekanın yeniden yaşama katılımı özelliği de büyük ölçüde, taşınmaz değer artışları ve sağlıklı bir fizik mekan ile yansımaktadır.

- FİZİK MEKANA İLİŞKİN STRATEJİLER:

1.3. PLANLAMA İLKELERİ

Kent mekanının, içinde barındırdığı alt bölgeler ile bir sistem bütünü oluşturması ve sistemin bir noktasına yapılan bir müdahalenin tüm sistemi etkiliyor olması, bilgi toplama aşamasından planlama ve uygulama aşamasına değin, makro-mikro ilişkiler sisteminin kurulması gereğini ortaya koymuştur. Bu ilişkilerin düzeyi ve ülkenin sosyal-ekonomik-politik yapı sistemleri, büyük ölçüde planlama yaklaşım ve kriterlerinde etkili olmaktadır. Bu doğrultuda, kentsel yerleşik alanlarda yeniden yapılanma için oluşturulan planlama yaklaşımında;

1. Yeniden yapılaşma gereği ve ölçeğinin, tespit edilmesi
2. Kent ve ülke sistemi ile ilişkilerin kurulabileceği düzeyde bilgi toplanması,
3. Kişi-toplum ve kamu yararı ilişkiler sisteminde, optimal noktaların aranması,
4. Dinamik kent yapısının gerektirdiği, esnek ve toplumsal ihtiyaçlar doğrultusunda değişebilen, bir hedefin belirlenmesi, koşulları oluşturulmalıdır.

1.4. BURSA İLİ OSMANGAZİ YEREL YÖNETİMİ, YENİ YERLEŞİM MERKEZİ DÜZENLEME ÇALIŞMALARI İÇİN ÖNERİLER

Planlama ilkelerinde belirtildiği gibi düzenleme yada yapılan müdahalenin, kent bütünü içinde (getirdikleri ve götürdükleri) değerlendirme gerekliliği, kentin gelişme sürecinin sağlıklı bir şekilde değerlendirilmesi ve bu doğrultuda, planlama stratejileri oluşturulması sonucunu doğurmuştur. Bu yaklaşım doğrultusunda üçüncü bölümde, gerekli değerlendirme ve planlama stratejileri oluşturulmuştur.

- SOSYAL MEKANA İLİŞKİN STRATEJİLER;

- Bozulan çevre koşullarının neden olduğu köhneme olgusu (henüz başlangıç safhasında

olmasına karşın) beraberinde, meydana gelen nüfus kaybı ve sosyo-ekonomik yapıda ki değişimin önlenmesi,

- Bölgenin yeniden canlandırılarak, kentsel yaşama kazandırılması,
- Düzenlemenin gerçekleştirilmesinde, halkın katılımının sağlanması amacı ile, ekonomik ve sosyal çıkarların korunması.

- FİZİK MEKANA İLİŞKİN STRATEJİLER;

- Kentsel büyümenin mekan talebine yanıt verebilecek, sağlıklı bir fizik mekan elde edilmesi,
 - Fonksiyon ve yapılaşma katsayılarının sağlanabileceği, net yapılaşma alanının oluşturulması,
 - Buna karşın, sosyal ve teknik altyapı olanaklarının sağlanması,
 - Mimari öğelerde ve mekanlarda uyum,
 - Sivil ve anıtsal mimari öğeler üzerinde ki yapılaşma baskısının, diğer alanlarda doyurulması,
- şeklinde saptanmıştır.

Bu doğrultuda; en küçük mülk sahibinin dahi yapılaşma hakkının korunması ve fonksiyon değişimi sonucu, meydana gelen taşınmaz değer artışları ile, halkın kesin bir katılımının elde edilmesi mümkün olmuştur. Sonuçta ekonomik açıdan beklentilerine cevap alan bireylerin, fizik mekanı şekillendirme ve örgütlenme süreci hız kazanmaktadır. Bu yöntem ile sosyal stratejilerde saptanan, nüfus kaybı önlenirken diğer yandan da, organize bir planlama yaklaşımı ile altyapı olanakları ve sağlıklı bir fizik mekan elde edilmektedir.

Konumu özelliği ve ulaşılabilirlik düzeyi yüksek olan bu alt bölgede, sosyo-ekonomik ve fizik mekanda meydana gelen değişimler ile Bursa Metropolitan merkez fonksiyonları yüklenerek, yeniden kentsel yaşama kazandırılması mümkün olmaktadır.

GENEL KAYNAKÇA

- 1-Açlar, A. : Kentsel Alanlarda Taşınmaz Değerlerinin Saptanması ve Stokastik Yöntemlerin, Uygulanmasına İlişkin Öneriler. (Doktora tezi) 1977.İstanbul.
- 2-Açlar, A. : Tüzel ve Matematiksel Yönleri ile Taşınmaz Değerlendirilmesi. (Ders notu) 1989.İstanbul.
- 3-Akçura, T. : İmar Kurumu Konusunda Gözlemler. ODTÜ. Mimarlık Fakültesi yayın no: 36. 1982. Ankara.
- 4-Arslan, R. : Kent Toplumu ve Kent Mekanı Üzerinde C.O.Tütengil'e Armağan. İ.Ü.İktisat Fakültesi, yayınları.1982.İstanbul.
- 5-Arslan, R. : " Şehir Ekonomisi" (Ders notları)1988.
- 6-Arslan, R. : " Şehir Ekonomisi" (Ders notları) 1984.
- 7-Aysu, E. : Kent Planlama Bütünü İçinde Sistematik Bir Çözümleme Planlama-Tasarlama Modeli, Trabzon Kenti Orta-İçkale Tarihi Yerleşimi Üzerinde Bir Deneme. (Dr. Tezi) İ.D.M.M.A. 1976. İstanbul.
- 8-Aysu, E. : Kentsel Mekan Biçimlenmesinde Yapı İmar Düzenleri Tipolojisi, Toprak Kullanım İlişkiler. İTÜ. 1982. Çoğaltma. İstanbul.
- 9-Atalık, G. :Türkiye'de Kalkış Aşaması Ön Şartlarının Hazırlanması Bakımından Şehirleşme Olgusu ve Planlama İçin Kriterler. İTÜ. (Doç. Tezi) 1962. İstanbul.
- 10-Baransü, B. : Şehirsel Gelişim ve Sonuçları.İTÜ.(Doktora Tezi) 1982. İstanbul.
- 11-Bayhan, İ. : Kentsel-Kırsal Yerleşmelerin Geliştirme Planlaması. (Ders notu)
- 12-Birsel, G. : " Ankara'nın Kentsel Gelişmesinde Yıkılıp-Yeniden Yapılaşma Yoluyla Yükselip Yoğunlaşma Olgusu ve Yaygınlaşma Seçeneği". Mimarlık. 1977/3.

- 13-Darin-Drapkin : H.Land Policy and Urban Growth. (Pergamon press. Urban and Regional Planning Series, Volum 16) 1977.
- 14-Dinçer, Y. : " Kentleşme olgusunun makro-ekonomik göstergelerinin saptanması için bir deneme" Yerleşim Yazıları. Y.Ü. Mim. Fak. ŞBP.Yayını.KTP/001.89. 1989.İstanbul.
- 15-Evans, A. : The Economics of Residential Locations. The Mcmillan Press. 1973.
- 16-Keleş, R. : 100 Soruda Türkiye'de Kentleşme, Konut ve Gecekondu. (100 soruda dizisi 30) 1978.İstanbul.
- 17-Keleş, R. : Kentleşme ve Konut Politikası. (AÜ.SBF.Yayınları=540) 1984. Ankara.
- 18-Köktürk, E. : Kadastronun Mali-Ekonomik Boyutu Olarak Kentsel Toprakların Karşılıkları. (Doktora tezi) 1986.İstanbul.
- 19-Madran, E. : Mimari Mirasın Belgelenmesi ve Fiziksel Plan Aracılığı ile Korunması Sonucunda Yeni Konut Sorununa Getirilecek Çözümler. ODTÜ: Mimarlık Fakültesi, Restorasyon Anabilim Dalı. s-299
- Özgönül, N.
Gökçe, F.
- 20-Salvatore.Dulio : İktisat İlkeleri ve Kavramlar, 385 çözümlü Problem. (Schaunis Outline Series) 19**.
- 21-Tekeli, İ. : Sosyal Sistemler, Sosyal Değişme ve Yerleşim Yapısı. (Dok. Tezi) , İTÜ.Mimarlık Fakültesi.1969.Gümüşsuyu.
- 22-Vidinlioğlu, N. : "Kentsel Çöküntü Alanları ve Hazinesinin Miras Hakkı" Katılım. YÜSBE/Bildiri-Makale/2/84.İstanbul.
- 23-Yavuz, F. : Kentsel Topraklar Ülkemizde ve Başka Ülkelerde. (AÜ.SBF.Yayınları no=452.) 1980.Ankara.
- 24-Yavuz-Geray : Şehircilik uygulama sorunları ve Politikaları. Keleş. 1974. İstanbul.
- 25-Yıldız, N. : "Federal Almanya'da Beledi Arazi ve Arsa Politikası". Dr.Helmut Güttler.(Çeviri)
- 26-Genel Ekonomi Ansiklopedisi. Cilt 1. Milliyet Kültür Yayınları. Nisan 1988.

27-Genel Ekonomi Ansiklopedisi. Cilt 2. Milliyet Kùltür Yayınları. Nisan 1988.

28-İktisata Giriş 1. AÖF.Yayınları no=103.1983. Ankara.

29-Ekonomik Bùlten. 21-27 Mayıs 1990. s-21.

30-İstanbul Ticaret Odası Yayın No: 1988/31.

31-Osmangazi Yerel Yönetimi Taşınmaz Vergi Matrah Cetvelleri.

32-Yıldız Üniversitesi, Mimarlık Fakùltesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Şehircilik Anabilim Dalı Başkanı, Doç. Dr. Emre Aysu ile Yapılan Görüşmeler.

33-Yıldız Üniversitesi, Mimarlık Fakùltesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölüm Başkanı, Prof. Dr. Rifkı Arslan ile Yapılan Görüşmeler.

34-Yıldız Üniversitesi, Mühendislik Fakùltesi, Jeodezi ve Fotogrametri Bölüm Başkanı Prof. Nazmi Yıldız ile Yapılan Görüşmeler.

35-Yıldız Üniversitesi, Mimarlık Fakùltesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Planlama Grubu Çalışmaları.

ÖZGEÇMİŞ

Adı, soyadı ; Oya Akın
Doğum yeri ve yılı ; İstanbul, 1966

EĞİTİM DURUMU

İlk Öğrenim ; Riyaziyeci Salih Zeki İlkokulu, Fatih.
(1972-1977)
Orta Öğrenim ; Fatih Kız Lisesi, Fatih.
(1977-1983)
Yüksek Öğrenim ; Yıldız Üniversitesi, İstanbul.
(1983-1987)

MESLEKİ ÇALIŞMALAR

- 1988 Yılından itibaren, Yıldız Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Yenileme ve Koruma Bilim Dalı'nda Araştırma Görevliliği.

EK 1

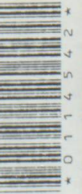
1. BURSA METROPOLİTEN ALAN- YENİ YERLEŞİM MERKEZİ
ALT BÖLGESİ ARAZİ KULLANIM

2. BURSA METROPOLİTEN ALAN- YENİ YERLEŞİM MERKEZİ
ALT BÖLGESİ KAT ADETLERİ

3. BURSA METROPOLİTEN ALAN- YENİ YERLEŞİM MERKEZİ
ALT BÖLGESİ BİNA NİTELİKLERİ

4. BURSA METROPOLİTEN ALAN- YENİ YERLEŞİM MERKEZİ

YTÜ Merkez Kütüphanesi



* 0 1 1 4 5 4 2 *

255.07.02.03.00.00/13/01-452