ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

DÖNEM PROJESİ

ETİMESGUT İLÇESİ AHİMESUT MAHALLESİ KÜRŞAT CADDESİ ÜZERİNDEKİ AÇIK YEŞİL ALANLARIN GAYRİMENKUL DEĞERLERİNE ETKİLERİ

Hamiş Tolga PEKDOĞAN

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

ANKARA
2019

Her hakkı saklıdır.

ÖZET

Dönem Projesi

ETİMESGUT İLÇESİ AHİMESUT MAHALLESİ KÜRŞAT CADDESİ ÜZERİNDEKİ AÇIK YEŞİL ALANLARIN GAYRİMENKUL DEĞERLERİNE ETKİLERİ

Hamiş Tolga PEKDOĞAN

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Doç. Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU

Kentsel ekosistem içerisinde sistemin en önemli elemanlarından biri, yeşil alanlardır. Açık yeşil alanlar, kent ekosistemini ve kentin sosyal yapısını destekleyen en önemli birimlerdir. Yeşil alanlar, kentsel sistem içerisinde ekolojik, fiziksel ve sosyokültürel işlevleri ile değer kazanan arazi kullanımları arasında sayılmaktadır. Kentlerin aşırı yoğunlaşması; kent çevrelerindeki imarlı arsalara talebi artırmakta ve aynı zamanda kentsel yeşil alan miktarını da sınırlamaktadır. Yeşil alanların aynı zamanda gayrimenkul fiyatları üzerinde etki yaptığı da düşünülmektedir. Bu araştırmanın amacı; açık yeşil alanların gayrimenkul değerleri üzerindeki olumlu ya da olumsuz etkilerini bilimsel bir yaklaşımla ortaya konulmasıdır. Çalışma kapsamında örnek alan olarak seçilen Etimesgut İlçesi Ahimesut Mahallesi Kürşat Caddesi üzerindeki açık yeşil alanların bölgedeki gayrimenkullerin değerlerine olan etkileri incelenmiştir. Son yıllarda satışı yapılan taşınmazların yıllara göre değerlerindeki artış ya da azalış oranları incelenmiş ve bu amaçla inceleme alanındaki emlak ofisleri ve yerel yöneticilere uygulanan anket çalışmasının sonuçları değerlendirilmiştir. Saha çalışmasının sonuçlarına göre açık yeşil alanların çevresinde bulunan konutlarda değer artırıcı etkisinin olduğu ve özellikle büyük yüzölçümlü açık ve yeşil alan sistemlerinin tesisinde proje geliştirme ve proje değerlemesinin yapılması ve bu tür işlemlerin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının görev ve sorumluluk alanına girdiği gözden uzak tutulmamalıdır.

Temmuz 2019, 67 sayfa

Anahtar Kelimeler: Kentsel açık ve yeşil alanlar, gayrimenkul piyasası, gayrimenkul talebi ve değerindeki değişimin analizi.

ABSTRACT

Term Project

EFFECTS OF REAL ESTATE VALUES OF OPEN GREEN AREAS ON KÜRŞAT STREET / AHIMESUT IN ETIMESGUT DISTRICT

Hamiş Tolga PEKDOĞAN

Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Real Estate Development and Management

Supervisor: Assoc. Prof. Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU

One of the most important elements of the system within the urban ecosystem is open-green spaces. Open-green areas/spaces are the most important units for supporting the urban ecosystem and the social structure of the city. Green areas are considered among the land uses that gain value with their ecological, physical and socio-cultural functions within the urban system. Over-concentration of cities; increasing the demand for zoned lands around the city and also limiting the amount of urban green space. Green spaces are also thought to have an impact on real estate values. The purpose of this research is to demonstrate the positive or negative effects of open-green areas on real estate values through a scientific approach.The effects of the open-green paces on Kürşat Street in Ahimesut District of Etimesgut were taken as the case study area while conducting this research study, by examining the values of real estate in the region. Data of recent years of exchange and sales of properties, increase or decrease in the value of the properties sold has been examined and the results of the survey applied to the real estate institutions and local governments administrators were evaluated. According to the results of the field study, project development and project valuation should not be kept out of sight, especially when the project do involve facilities and properties within a large area or along with open-green space. All kind of activities where there is a value-enhancing effect on the houses in the vicinity of the open green spaces, and such works require experts into the field, the duties and responsibilities concerning valuation process and urban real estate administration should be carried by experts with skills on the area of real estate development and management.

July 2019, 67 pages

Key Words: Green areas, Real estate, House, Real estate value

TEŞEKKÜR

Yerel yönetimlerde gayrimenkul geliştirme ve gayrimenkul yönetimi uzmanlarına birçok birimde önemli ölçüde gereksinim olmaktadır. Uzun yıllar eksikliği hissedilen bu uzmanlık alanındaki boşluğu gidermek üzere Türkiye Belediyeler Birliği ile Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı arasında yapılan lisansüstü eğitim ve işbirliği anlaşması ile belediye çalışanlarına önemli bir avantaj sağlanmıştır. Lisansüstü eğitim programı ve özellikle dönem projesinin hazırlanması sırasında yardımlarını esirgemeyen başta danışman hocam sayın Doç. Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU'na, gerek dersler, gerekse proje çalışmalarım sırasında önemli desteği ve katkısı olan sayın Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ'e, A.Ü. Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı öğretim elemanlarına ve okul arkadaşlarıma, Etimesgut Belediye Başkanı sayın Enver DEMİREL'e, derslere devam edebilmem hususunda anlayış ve yardımlarını esirgemeyen Etimesgut Belediyesi önceki Park ve Bahçeler Müdürü Selma YURDDAŞ'a, Etimesgut Belediyesi Park ve Bahçeler Müdürlüğünde görev yapan yakın mesai arkadaşlarıma, Etimesgut Tapu Müdürü sayın Mustafa CAN'a, anket işinde bana yardımcı olan ve değerli zamanlarını benimle paylaşan anketörlere, projenin derlenmesi konusunda yardımlarını esirgemeyen Ankara Büyükşehir Belediyesi Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı Şube Müdürü Peyzaj Yüksek Mimarı Raci SELÇUK'a ve beni her zaman destekleyen anneme, babama, kız kardeşime ve eşime teşekkürlerimi sunarım.

H.Tolga PEKDOĞAN

Ankara, Temmuz 2019

İÇİNDEKİLER

ÖZET i
ABSTRACT ii
TEŞEKKÜR iii
ŞEKİLLER DİZİNİ v
ÇİZELGELER DİZİNİ vi
1. GİRİŞ 1
2. YEŞİL ALANLARIN TANIMI VE SINIFLANDIRILMASI 4
2.1 Yeşil Alan Tanımı 4
2.2 Yeşil Alanların Sınıflandırılması 8
3. GAYRİMENKUL KAVRAMI VE KONUT ALANLARINDA YEŞİL ALAN KRİTERLERİ 22
3.1 Gayrimenkul Kavramı ve Çeşitleri 22
3.2 Türkiye'de Konut Piyasası ve Özellikleri 26
3.2.1 Gayrimenkul değerlemesi kavramı 33
3.2.2 Konut alanlarında yeşil alan kalitesi ve kriterleri 37
4. ETİMESGUT İLÇESİ AHİMESUT MAHALLESİ KÜRŞAT CADDESİ ÜZERİNDEKİ AÇIK YEŞİL ALANLARIN GAYRİMENKUL TALEBİ VE DEĞERLERİNE ETKİSİ 40
4.1 Etimesgut İlçesi 40
4.2 Kürşat Caddesi Üzerindeki Açık Yeşil Alanlar 41
4.3 Anket Çalışmaları 42
4.3.1 Yerel yöneticiler anket çalışması 43
4.3.2 Emlak ofisleri anket çalışması 44
4.4 Benzer Taşınmazların Piyasa Değerlerinin Analizi 53
5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ 60
KAYNAKLAR 62
ÖZGEÇMİŞ 67

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 2.1 Kentsel açık yeşil alanlar 10
Şekil 4.1Ahimesut Mahallesi Kürşat Caddesinin 2011-2015 döneminde değişimi..... 41
Şekil 4.2 Kürşat Caddesi üzerindeki yeşil alanların plandaki görünüşü 42
Şekil 4.3 Sultan Alparslan Parkından bir görüntü..... 48
Şekil 4.4 Sultan Sencer Parkından bir görüntü 49
Şekil 4.5 Genç Osman Parkından bir görüntü..... 50
Şekil 4.6 Fırat Yılmaz Çakıroğlu Hatıra Ormanından bir görüntü 51
Şekil 4.7 Zeki Alasya Hatıra Ormanından bir görüntü 52
Şekil 4.8 Oktay Sinanoğlu Hatıra Ormanından bir görüntü..... 53

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 2.1 Kişi başına düşen alan miktarı 18
Çizelge 3.1 Gayrimenkul sayılan ve sayılmayan mal ve haklar 24
Çizelge 3.2 Toplam hane halkı tüketim harcamasının türlerine (2012-2014) göre dağılımı 37
Çizelge 4.1 Ahimesut Mahallesi Kürşat Caddesi üzerindeki yeşil alanlar 42
Çizelge 4.2 Yeşil alanların değer artışına oranları 44
Çizelge 4.3 Taşınmazın değerini arttıran özelliklerin oranları 45
Çizelge 4.4 Çevredeki park ve yeşil alanların değer üzerindeki etkileri 45
Çizelge 4.5 Bölgede genel olarak konuta talep artışı olmasının sebepleri 46
Çizelge 4.6 Çevredeki park ve yeşil alanların değer üzerindeki etkileri 46
Çizelge 4.7 Son yıllarda bölgede yapılan açık yeşil alanların etkileri 47
Çizelge 4.8 Son yıllarda bölgede yapılan açık yeşil alanların oransal etkileri 47
Çizelge 4.9 Sultan Alparslan Parkının değere oransal etkileri 47
Çizelge 4.10 Sultan Sencer Parkının değere oransal etkileri 48
Çizelge 4.11 Genç Osman Parkının değere oransal etkileri 49
Çizelge 4.12 Fırat Yılmaz Çakıroğlu Ormanının değere oransal etkileri 50
Çizelge 4.13 Zeki Alasya Hatıra Ormanının değere oransal etkileri 51
Çizelge 4.14 Oktay Sinanoğlu Hatıra Ormanının değere oransal etkileri 52
Çizelge 4.15 Kürşat Caddesi üzerindeki emsal taşınmaz değerleri ve özellikleri 54
Çizelge 4.16 Gruplandırılan taşınmazların ortalama m^2 değer tespiti 59

1. GİRİŞ

Günümüzde hızlı şehirleşme, nüfus yoğunluğunun giderek artması ve yerleşme alanlarının yayılması, doğa alanları ile işlevsel alanlar arasındaki düzenin bozulmasına neden olurlarken, şehir içi yeşil alanlar, bu dengenin bozulması sonucunda, kısmen veya tamamen tahrip olmaktadır. Özellikle yoğun şehir dokusu içerisinde kalan yeşil alanlar, hem şehrin ekolojik dengesinin düzenlenmesi, hem de kent halkının rekreatif gereksinimlerini karşılaması yönünden şehir için çok önemli bir değere sahiptirler. Yeşil alan miktarında Avrupa standartlarına yakın değerlere sahip kentlerde ise, yeşil alanlar dengeli bir dağılım göstermeyerek bireylerin rekreasyon gereksinimlerini sağlamakta yetersiz kalmaktadır. Dolayısıyla yeşil alanların kentlerde ulaşılabilirlik uzaklığı kapsamında dengeli bir dağılıma sahip olması gerekmektedir. Sağlıklı bir yeşil alan sisteminin oluşturulması, bireylerin yeşil alan ihtiyacının tam ve doğru bir şekilde algılanması ile mümkün olacaktır.

Günümüzün en büyük sorunlarından biri, göç olayları yüzünden meydana gelen hızlı ve plansız şehirleşmedir. Bu gelişmeler sonucunda beton yığını haline gelmiş, altyapısız ve yaşanması güç kentler ortaya çıkmaktadır. Kentlerin aşırı yoğunlaşması kent çevrelerindeki arsaların fiyatlarını arttırarak, kentsel yeşil alan miktarlarını sınırlamıştır. Belirtilen düzensiz yapılaşmadan en büyük zararı kentsel yeşil alanlar görmekte ve bu nedenle kentsel yeşil alan olarak düzenlenebilecek açık alanlar istila edilmektedir. Yeşil alanların kentsel çevre açısından önemi kabul edilmekle birlikte, kent planlaması çalışmalarında öncelikle konut açığının giderilmesi hedeflenmekte, plan bütününde gereken önem verilmeyen yeşil alanlar zayıf fonksiyonları ile kentin gereksinimlerini sağlamakta yetersiz kalabilmekte ve hatta ekonomik çıkarların oluşturduğu gecekondu ve arsa spekülasyonları gibi faktörler yeşil alanların varlığını sürdürmesine olanak vermemektedir. Kentsel dönüşüm projeleri ile eski kent dokusu yerine yeni kentlerin kurulması yanında mevcut kent yeşillerinin yapılaştırılması ile tehdit daha da büyümektedir.

Kentsel açık ve yeşil alan sistemlerinin, çevre taşınmazlara ve meskenlerin değerleri ve kira parası üzerinde önemli etkisinin olduğu sıklıkla ileri sürülmektedir. Diğer bir ifade ile manzara avantajının olması, taşınmaza olan talep ve kira parası veya değerini artıran

temel faktörlerden biri olmaktadır. Abayhan (2009) tarafından yapılan çalışmaya göre konut fiyatının; niteliklere ilişkin bir tespit olduğu, bu tespitin sadece konut biriminin kendisi için değil, aynı zamanda birimin konumlandığı bölge için de geçerli olduğu, sadece yapısal özelliklerin toplamı değil, ayrıca konumsal özelliklerin de birleşimi olduğu vurgulanarak İzmir İli, Buca İlçesi, Yedi Göller mevkiinde 2000-2008 yılları arasında satılan 83 konutun satış değerleri ile bunu etkileyen faktörlerin analizi yapılmıştır. Araştırmada tahmin edilen model kullanılarak "manzara durumu" özelinde çalışma detaylandırılarak hipotetik olarak ortalama değerlere sahip bir konut için manzara değerinin 1'den 7'ye yükselmesi yaklaşık 75 bin TL'lik değer artışına neden olduğu, bu hesaplama çalışma alanına uyarlandığında; rekreasyon alanına cepheli 402 dairenin toplam 30.150.000 TL'lik bir değer artışına sahip olduğu ve bu değerin belirlenen bir kısmı vergilendirme yolu ile konut sahiplerinden alınarak yeni rekreasyon alanlarının oluşumunda; arsanın kamulaştırılması, yapım ve bakım maliyetlerinin karşılanmasında kullanılabileceği ortaya konulmuştur.

Cengiz (2016) tarafından Çanakkale İlinde yapılan çalışmanın sonuçlarına göre; kentlerde arazi fiyatlarının pahalı olması nedeniyle yapılaşmaya ayrılması, kent planlamasında yeşil alanların gittikçe azalmasına neden olduğu, yeşil alanlar ve sosyal donatı elemanları gibi kent insanının yaşam kalitesini yükselten, fakat piyasada açık olarak temsil edilemedikleri için serbest mal olarak tüketilen ya da göz ardı edilen, çevresel unsurlar değerlendirildiği, Çanakkale kent merkezinde bireylerin konut satın alımında dikkat ettikleri çevresel özellikler; donatı elemanları, rekreasyon alanları, ulaşım durumu ve psikolojik etkileri irdelenmiş ve ayrıca kent merkezindeki konut fiyatları ile bahçeleri arasındaki ilişki analiz edilmiştir. Araştırma sonuçlarına göre Çanakkale kent merkezinde bireylerin konut satın alırken çevresel özelliklerden etkilendiği ve konutun bulunduğu çevrenin kalitesine göre fiyatının artmakta olduğu saptanmıştır.

Önceki araştırma sonuçların göre kentlerde mevcut açık ve yeşil alanların; estetik, ekolojik ve ekonomik açıdan dış mekânların kalitesini artırdığı ve kent insanının yaşam kalitesine katkıda bulunmakla birlikte bu tür alanların insanlar için gerçek değerinin tespitinin kolay olmadığı ve kolaylıkla göz ardı edilebilen bir olgu olarak ortaya çıktığı vurgulanmalıdır (Eraslan 2008). Amerika Birleşik Devletleri'nde yapılan araştırmalarda, turistler için çekici bulunan yerlerin çoğunun doğal alanlardan oluştuğu (Kaplan 1992),

yeşil alanlara ve parklara yakın evlerin daha değerli olması, bu tür mekânların daha az el değiştirmesi ve yeşil alanlardan yoksun yerlerdeki insanların yaşadıkları çevreden hoşlanmamaları (Gold 1977), kent doğal alanlarının insanlar için ne kadar önemli olduğuna kanıt olarak gösterilmiştir. Bu araştırma kentlerdeki yeşil alanların arazi değeri üzerindeki etkisini ve kent insanı için önemi ve gerçek değerini Etimesgut İlçesi örneğinde bilimsel verilerle ortaya koymak amaçlanmıştır. Türkiye'de kentsel mekan özellikleri ve kullanımı ile gayrimenkul talebi ve değer ilişkilerine yönelik bilimsel çalışmaların çok yetersiz olması nedeniyle kent imar planlarında yeterli nitelik ve nicelikte yeşil alan ayrılması gündeme gelmemektedir.

Bu çalışma kentsel alanda yeterli nitelik ve nicelikte yeşil alan ayrılarak doğaya daha çok yer verilmesinin uzun vadede mevcut alanlara daha çok değer kazandıracağı ve kent halkının refahına katkıda bulunacağı hipotezi test edilmiştir. Diğer bir ifade ile alan çalışmasına dayalı olarak kentsel yeşil alanların gayrimenkul değerleri üzerinde etkisi incelenmiş ve bu alanda yeni araştırma gereksinimi ortaya konulmuştur. Literatür tarama, idari kayıtların analizi ve saha çalışmasının sonuçlarına dayalı olarak yapılan bu çalışmanın sonuçları beş bölüm olarak sunulmuştur. Konunun önemi, amaç ve kapsamı ile sınırlılıklarının açıklandığı ilk bölümü izleyen ikinci bölümde yeşil alan olgusu ele alınarak tanımı, sınıflandırılması, türleri işlevleri, standartları ile yapılaşma ve yeşil alan ilişkileri açıklanmıştır. Üçüncü bölümünde gayrimenkul, gayrimenkul ve konut piyasası ile konut alanlarında yeşil alan kalitesi ve kriterleri değerlendirilmiştir. Dördüncü bölümde örnek seçilen bir bölgede son yıllarda pasif halden aktif hale getirilen açık yeşil alanların söz konusu bölgedeki gayrimenkullerin değerlerine olan etkileri, saha çalışması çıktıları, idari kayıtların analizi ve anket sonuçlarına dayalı olarak incelenmiştir. Araştırmanın başlıca bulguları ve çözüm yaklaşımları ise son bölümde özet olarak verilmiş ve kentsel yerleşimler için açık ve yeşil alan tesisi ve yönetimine ilişkin politika önerileri ortaya konulmuştur.

2. YEŞİL ALANLARIN TANIMI VE SINIFLANDIRILMASI

Kentsel yapılaşmanın temel unsurlarından biri olan açık yeşil alanlar, insanların sağlıklı çevrelerde yaşamasında önemli rol oynamaktadır. Yapılaşmış çevreler ve yeşil alanların dengeli dağılımı ve bütünlüğünü sağlayabilmek, kentsel yaşam kalitesini yükseltebilmek için imar planlarının hazırlanmasından, yapıların ve yeşil alanların tasarımına kadar tüm proje aşamalarında bulunan plancılar planlarını belirli ölçütler çerçevesinde yapmalıdırlar. Ancak nitelikli yaşam alanları oluşturmak sadece tasarımcıların projelerini belirlenen ölçütler çerçevesinde oluşturmasıyla da bitmemektedir. Projelerin uygulama aşaması da başlıca bir sorun teşkil etmektedir. Hızla büyüyen kentler, artan göç ve endüstrileşmenin de etkisiyle kentte arazi değerleri artmakta, bir yandan gecekondulaşma, düzensiz yapılaşma gibi sorunlar yaşanırken, diğer yandan da arazi değerlerinin artmasının etkisiyle yeşil alanlar ikinci plana atılmakta ve planlarda yeşil alan belirtilen alanlar başka amaçlar için kullanılmaktadır. Bu nedenle mevcut yeşil alanların da dengeli dağılımı sağlanamamakta ve bu da bazı problemleri beraberinde getirmektedir.

Hızlı ve düzensiz kentleşmenin getirdiği sorunların yanı sıra mevcut olan kentsel yeşil alanların kendi içlerinde de farklı sorunlar bulunabilmektedir. Kentsel yeşil alanlar kent içerisinde varlığını sürdürmeye çalışırken, zaman içinde sanayileşme, ekonomik faktörler, çevresel değişim, yapılaşma hareketleri, toplumsal ilgisizlik, bakım onarım eksikliği ve kent politikaları gibi bazı nedenlerle göz ardı edilebilmekte ve önemini yitirebilmekte veya yok olmaktadır.

2.1 Yeşil Alan Tanımı

Yeşil alan kavramı; “mevcut açık alanların bitkisel elemanlar (odunsu ve otsu bitkiler), ile kaplı veya kombine edilmiş yüzey alanları olarak tanımlanmaktadır.” (Gül ve Küçük 2001). Açık-yeşil alanlar genel olarak; “insanların yaşantısını sürdürdüğü kent ve kasabalarda, üzerine yapı yapılmış alanlar dışında kalan ya doğal durumunda bırakılmış ya da tarımsal ve konut dışı dinlenme amaçlarına ayrılmış, insanların gezmesine ve çocukların oynamasına ayrılmak için kent yönetimlerince düzenlenen, gezilik, ağaçlı yol gibi ortak kullanım alanlarıdır” (Keleş 1998).

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 14.11.2015 tarihli resmi gazetede yayımlanan "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" ne göre yeşil alanlar; "toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, rekreasyon ve kıyı alanları toplamıdır. Metropol ölçekteki fuar, botanik ve hayvan bahçeleri ile bölgesel parklar bu alanlar kapsamındadır" şeklinde tanımlanmaktadır[1].

Yeşil alan kavramı, kent içerisindeki yapılaşmış alanlarda yer alan açık alan düzenlemelerinden kent çeperlerinde yer alan doğal alanlara kadar farklı ölçek ve işlevlerdeki açık alanları içermektedir. Yeşil alanlar, kentsel sistem içerisinde ekolojik, fiziksel ve sosyokültürel işlevleriyle değer kazanan arazi kullanımlarıdır. Diğer bir ifadeyle, kentsel yeşil alanlar, yapılaşmış alanlar içerisinde, insanların dinlenmesi, gezinmesi, çeşitli rekreasyon faaliyetlerini gerçekleştirmesi ve doğaya yakınlaşmalarının sağlanması amacıyla düzenlenen ortak kullanım alanlarıdır (Çetiner 1991).

Açık ve yeşil alanların çok işlevli planlanma ve tasarlanması durumunda hem açık alanların sosyal kullanım değerleri artacak, hem arazi kullanımında ekonomi sağlanacak, hem de konut alanlarında yaşam kalitesi olumlu etkilenecektir. Bu alanların çevrelerinde bulunan yerleşim alanlarına belirli hizmet mesafeleri içinde hizmet vermeleri hedeflenmektedir. Hizmet mesafeleri, büyüklüklere, donanımlara, konumlara, barındıkları fonksiyonlara ve erişime göre değişkenlik göstermektedir.

Açık ve yeşil alanların rekreatif alan görevini etkin olarak üstlenebilmeleri için üç temel ilkeyi sağlamaları beklenir. Erişilebilir olması, amacına uygun konumlanması (erişme maliyetinde zaman ve parasal giderler dikkate alınır); kent ve bölge ölçeğinde toplu taşıma ile erişilebilmeli, mahalle ve alt ölçeklerde yaya erişme uzaklığında olmalıdır. Toplumun tüm kesimlerince erişilebilmelidir. Büyüklüğü kullanım amacına uygun olmalı, kullanıcıdan uzaklaştıkça alan büyüklüğü ve olanak verdiği eylem çeşitliliği artmalıdır. Amacına uygun tasarlanmalı; talebe duyarlılık, ergonomi, güvenlik, estetik gibi ilkelere uygunluk ve kullanımda çok amaçlılık dikkate alınmalıdır.

[1] 18916 sayılı Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği madde 14/2a

Yeşil alanlar; “farklı insanların karşılaşması, tanışması, konuşması, kentsel yaşamı paylaşması gibi sosyal ihtiyaçların karşılanması ve sosyokültürel süreklilik ve gelişmenin sağlanması açısından, toplumsal iletişimin gerçekleştiği kültürel odak noktaları olarak da nitelendirilebilirler” (Öz 2009). Toplumsal boyuttaki bu ilişkiler, konut çevresinin sosyal ve mekânsal boyutlarda daha etkili kullanılması ve mekanı oluşturan işlevlerin mümkün olduğu kadar canlı tutulması amacıyla; anlam ve aktivite çeşitliliği yönünden ayrıcalıklı bir öneme sahiptir. “Kentsel ekosistem içerisinde sistemin en önemli elemanlarından biri, kentsel açık-yeşil alanlardır. Açık-yeşil alanlar kent ekosistemini ve kentin sosyal yapısını destekleyen en önemli birimlerdir” (Bulut vd. 2010).

Hızlı kentleşme, nüfus yoğunluğunun artması ve yerleşme alanlarının yayılması, tabiat alanları ile fonksiyon alanları arasındaki düzenin bozulmasına neden olurlarken, kent içinde kalan yeşil alanlar, bu dengenin bozulması sonucunda, kısmen veya tamamen tahrip olurlar. Özellikle yoğun şehir dokusu içerisindeki yeşil alanlar, hem kentin ekolojik dengesinin düzenlenmesi, hem de kent halkının rekreatif ihtiyaçlarını karşılaması bakımından kent için çok önemli bir değere sahiptirler. “Açık yeşil alanların işlevlerinden faydalanabilmek için, ekolojik ilkeleri değerlendiren uygun kent planları ile uygulamalarına ihtiyaç vardır. Oysaki büyük yerleşme alanları içerisinde, aşırı nüfus ve yapı yoğunluğu giderek büyümektedir” (Aksoy vd. 2009).

Ersoy’a göre (1994) yeşil alanlar; kişilerin boş zamanlarını değerlendirdiği, bedensel ve ruhsal gelişimleri için kullandığı, spor ve eğlence türü aktiviteleri gerçekleştirdikleri alanlar olarak tanımlanmaktadır (Ersoy 1994).

Yeşil alanlar, farklı tür ve cinsteki bitkilerin bir araya gelerek oluşturdukları, tamamen geçirgen toprak özelliklerine sahip olan alanlardır. Kamu veya özel mülkiyet içindeki, rekreasyonel olarak kullanılan veya kullanılmayan tüm mekanlar olarak tanımlanırlar. Bu alanlar; parklar, bahçeler, oyun alanları, spor alanları, korular, ormanlar, mesire yerleri, çayırlıklar, işlevsel yeşil alanlar (tarım alanları, bağ-bahçe gibi), yeşil koridorlar, koruma altındaki alanlar (jeolojik, ekolojik, tarihsel gibi) ve özel yeşil alanlardır (Pamay 1971).

Yeşil alanlar, kullanım biçimine göre aktif ve pasif, ekolojik işlevine göre mülkiyete göre ya da üstlendiği rekreasyon işlevine göre farklı biçimlerde sınıflandırılabilirler. Pasif yeşil

alanlar, kişilerin rekreatif amaçlı kullanımı için uygun olmayan alanlardır. Örneğin, mezarlıklar, askeri yeşil alanlar, fidanlıklar, trafik adaları, refüjler, ekolojik bakımdan koruma altındaki alanlar, topografya ve drenaj durumunun kullanım uygunluğu olmayan alanlar vb. Bu alanlar sadece gelip geçerken görsel olarak algılanan alanlardır. Aktif yeşil alanlar ise, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre aktif yeşil alan; "toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, rekreasyon ve kıyı alanları toplamıdır. Metropol ölçekteki fuar, botanik ve hayvan bahçeleri ile bölgesel parklar bu alanlar kapsamındadır"[2]. "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" ne göre yeşil alanlar kapsamında çocuk bahçeleri, parklar ve rekreasyon alanları ise şu şekilde düzenlenmiştir;

Çocuk bahçeleri; çocukların oyun ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayacak alanlardır. Bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçlerinden büfe, havuz, pergole ve genel heladan başka tesis yapılamaz. Parklar; imar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, 1 katı, h=4,50 m'yi ve taban alanı katsayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergola, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır. Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları; kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile, tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapılacak yapıların emsali (0,05), kat adedi 2'yi, asma katlı yapılarda (9.30) m'yi, asma katsız yapılarda (8,30) m'yi geçemez.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek 2'ye göre alan hesabında planlamaya esas olan projeksiyon nüfusu dikkate alınmakta ve kişi başına 10 m^2 olarak düzenlenmiştir. Bu

[2]18916 sayılı Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği madde 14/2a

durumda, yeşil alan kapsamı içinde değerlendirilen piknik alanları, botanik ve hayvanat bahçeleri, rekreasyon amacıyla yararlanılabilen koruluklar, ağaçlandırma alanları gibi kullanımlar da aktif yeşil alanlar dışındaki diğer yeşil alanları oluşturmaktadır.

Türkiye'deki çoğu kentlerde kanunlarda ifade edilen yeşil alan miktarının sağlanamadığı da ifade edilmektedir. Yeşil alan miktarının yasal değerlerin üzerinde yer aldığı kentlerde ise yeşil alanlar dengeli bir dağılım göstermeyerek, bireylerin rekreasyon gereksinimlerini sağlamakta yetersiz kalmaktadır. Dolayısıyla yeşil alanların kentlerde ulaşılabilirlik uzaklığı kapsamında dengeli bir dağılıma sahip olması gerekmektedir. Sağlıklı bir yeşil alan sisteminin oluşturulması, bireylerin yeşil alan ihtiyacının tam ve doğru bir şekilde algılanması ile mümkün olacaktır. "Farklı büyüklükteki kamusal yeşil alanların kent insanına sağladığı rekreasyonel aktiviteler ile bu alanların ulaşılabilirliği, yeşil alan gereksinimini karşılamadaki önemli etkenlerdir. Yeşil alanların ulaşılabilir mesafeler içerisinde dengeli dağılımı hem rekreasyonel ihtiyaçları karşılayacak hem de kent ekosistemine önemli katkılar da sağlayacaktır" (Bilgili vd. 2011).

2.2 Yeşil Alanların Sınıflandırılması

Yeşil alanların sınıflandırılmasıyla ilgili olarak, birçok akademisyen konuyla ilgili farklı yaklaşımlarda bulunmaktadırlar. Yeşil alanların çok farklı özelliklerde olması konuyla ilgili ayırımların çeşitlenmesine neden olmaktadır. Çetiner, yeşil alanları üç farklı yaklaşımla sınıflandırmaktadır. Bunlardan ilki genel bir yaklaşımla, yerleşme alanlarıyla ilişkili olarak ele alınmaktadır (Çetiner 1991). Yerleşme içi yeşil alanlar; şehir parkları, mahalle parkları, fidanlıklar, mezarlıklar, spor alanları, oyun yerleri, ev bahçeleri, çocuk bahçelerinden oluşmaktadır. Yerleşme dışı yeşil alanlar; ormanlar, koruluklar, bölgesel parklar, botanik bahçeleri, mesire yerleri, piknik alanları, golf/dağcılık/okçuluk gibi spor alanlarını kapsar.

İşlevleri açısından ise yeşil alanlar; dinlenme alanları; ormanlar, korular, fidanlıklar, mezarlıklar. Parklar; bölgesel parklar, milli parklar, şehir parkları ve mahalle parklarıdır.

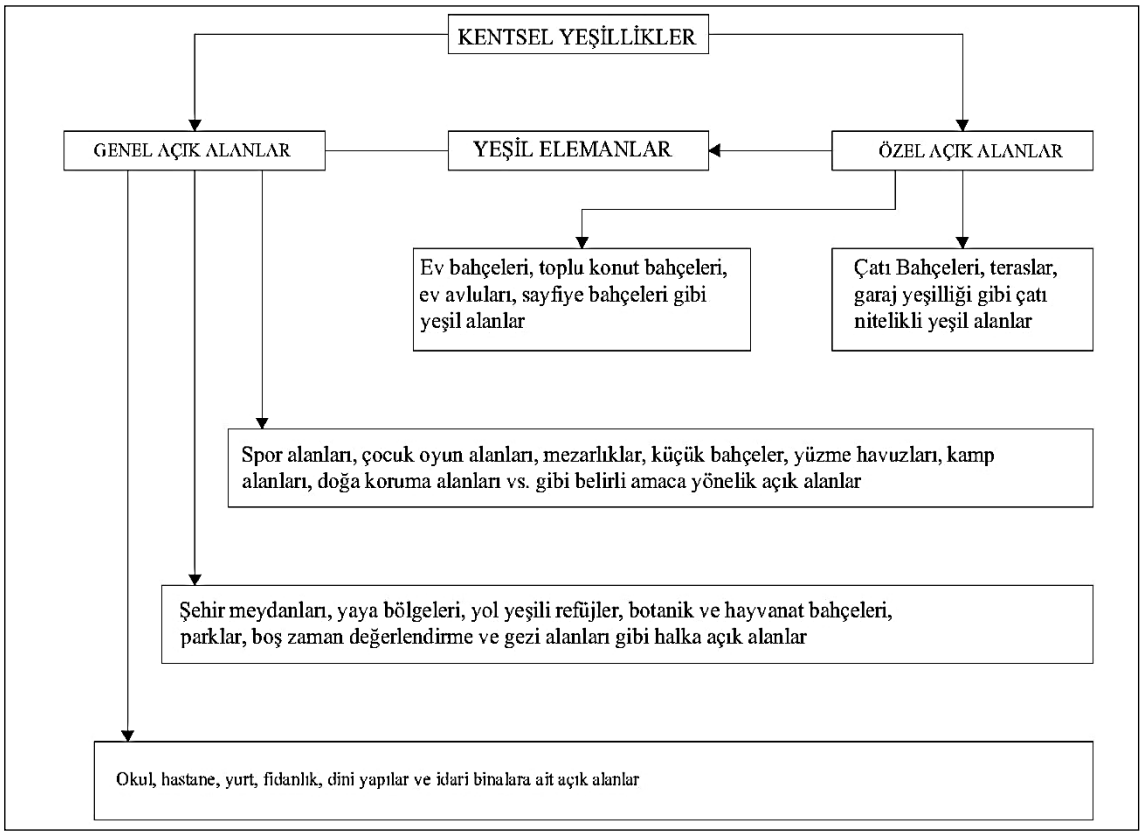
Spor alanları; spor merkezleri, her çeşit sporun yapıldığı yer, stadyum, atış poligonu, yarış alanları, okçuluk, atçılık, su sporları, golf, tenis, dağcılık, voleybol/basketbol tesislerini kapsar.

Oyun yerleri; 0-3 arasındaki çocuklara kum havuzları, 3-6 yaş arasındaki çocuklara oyun yerleri, 7-12 yaş arasındaki çocuklara aletli oyun yeri ve eğlence yerleri ise; halka hizmet veren spor alanları içindeki tesisler (kulüp-sosyal tesisler), piknik alanları, mesire yerleri, özel aile bahçeleri ile lunaparkları içermektedir.

Ersoy'a (1994) göre, yeşil alanları hizmet ettikleri kent birimine bağlı olarak işlev ve etkinliklerine göre bina, komşuluk, mahalle ve kent düzeyinde olarak sınıflandırmıştır. Konut düzeyinde yeşil alanlar; yeşil alanların en küçük birimini oluşturur. Tek veya çok katlı konutların bahçeleri, teras ve çatı bahçeleri, balkon düzenlemeleri bu birim içinde değerlendirilir. Bu düzeyde bina ile bahçe bütünlük taşımaktadır. Genellikle ön, yan ve arka bahçe olarak tanımlanır. Büyüklükleri, işlevleri ve estetik etkinlikleri, konut sahiplerinin kültür ve ekonomik durumu ile orantılı olduğu kadar kentin fiziksel ve toplumsal özellikleri de önemli bir rol oynar. Komşuluk ünitesi düzeyinde yeşil alanlar; yaklaşık olarak 6 ile 400 konutu içeren ve 30 ile 5.000 nüfusu barındırabilen kent birimidir. Alan olarak en fazla 15 hektarlık bir alanı kaplayabilmektedir. Bu düzeydeki yeşil alanlar, çocuk bahçeleri, spor ve oyun alanları ve toplu konut bahçelerinden oluşurlar. Mahalle–semt düzeyinde yeşil alanlar, üç komşuluk ünitesi kapasitesi kadar nüfusu en az 15.000 olan ve 15 hektarlık alanı kapsamaktadır. Mahalle parkları, spor alanları, çocuk bahçeleri, oyun alanları ve okul bahçelerinden oluşur. Kent düzeyinde yeşil alanlar, kent düzeyindeki yeşil alanların etki alanı, bütün bir kent halkına hizmet edecek büyüklük ve işleve sahiptirler. Kent düzeyindeki yeşil alanlar, kent parkları, spor kompleksleri, rekreasyonel alanlar, hayvanat bahçeleri, botanik bahçeleri, fuar ve sergi alanları, kent içi yol-bulvar ve refüjler, yaya yolları, kent ormanları, koruluklar, yeşil kuşak ve mezarlıklar sayılabilir.

Yeşil alan tipleri değerlendirildiğinde; kentsel ve doğal yeşil alanlar şeklinde bir sınıflandırma yapılabilir. Kentsel yeşil alanlar; günümüzün en büyük sorunlarından biri, göç olayları yüzünden meydana gelen hızlı ve plansız kentleşmedir. Bu gelişmeler sonucunda beton yığını haline gelmiş, altyapısız, yaşanması güç kentler ortaya

çıkmaktadır. Kentlerin aşırı yoğunlaşması kent çevrelerindeki arsaların fiyatlarını arttırarak, kentsel yeşil alan miktarlarını sınırlamıştır. Bu düzensiz yapılaşmadan en büyük zararı kentsel yeşil alanlar görmektedir. Bu nedenle, kentsel yeşil alan olarak düzenlenebilecek açık alanlar istila edilmektedir. Kamusal yeşil alan olarak değerlendirilen, kentsel yeşil alanlar; kent kalitesini arttırırken yoğun iş temposundan, kapalı mekanlardan bunalan kent insanına rahat bir nefes alabilecekleri, boş zamanlarını değerlendirecekleri bir ortam sağlamaktadır. Tanrıverdi'ye (1987) göre kentsel açık yeşil alanları aşağıdaki gibi sınıflanmaktadır (Şekil 2.1).



Şekil 2.1 Kentsel açık yeşil alanlar (Tanrıverdi 1987)

"Bir kentin kimliği ya da karakteri, onun mevcudiyetinin ve işleyişinin önemli bir parçasıdır. Başka bir ifadeyle, bir kent mekanının kimliğini belirleyen karakteri, o mekanın biçimsel ve özdeksel özellikleri ile tanım ve anlam kazanmaktadır" (Aydemir 2004).

Kent yerleşim planları değerlendirildiğinde, kent kapsamındaki açık-yeşil alanlar bazen belli planlar çerçevesinde bazen de plansız olarak kendiliğinden ortaya çıkabilmektedirler. Her iki durumda da açık-yeşil alanlar, kentin topoğrafyası, iklimi, politik ve mimari yapısı, jeomorfolojisi, daha da önemlisi kent içinde yaşayan bireyin sosyokültürel ve ekonomik yapısı bu konuda önemli rol oynamaktadır (Ersoy 1994). "Günlük ihtiyaçlara göre tasarlanmış bulunan yeşil alan adalarından, kentsel ekoloji kavramı içinde, doğal yaşam ve sosyokültürel yaşamları barındıran büyük parklara kadar bir yelpaze içinde yer alan açık ve yeşil alanlar, rekreatif yaya koridorları olarak adlandırabileceğimiz yol boyu parkları olarak da karşımıza çıkmaktadır" (Emür ve Onsekiz 2007).

İçinde taşıdığı çok yönlü işlevleriyle dinamik bir yapı gösteren, canlı bir organizma olan kentler, Aydemir'e (2004) göre ekonomik fonksiyonlarının yanı sıra, sosyal yaşamın gerçekleştiği ve çevre kalitesinin kent insanının yaşam kalitesini doğrudan etkilediği yerlerdir. Diğer taraftan kamusal dış mekanlar, ekonomik, politik, ekolojik ve sosyokültürel yönden kentlerin en önemli bölümleri olup kentin yapı taşı ve yaşam kalitesinin göstergesi durumundadır (Aydemir 2004). Kentsel yeşil alanlar, kent içi ve kırsal karakterdeki yerleşmelerde, insanların çeşitli rekreatif ihtiyaçları için yararlandıkları küçük-büyük yüzeyler ve boşluklar olarak, kentte yaşayanların fiziksel ve psikolojik ihtiyaçları için dinlenme, eğlenme ve spor yapma gibi etkinliklerine olanak tanırlar.

Yeşil alanların kentsel çevre açısından önemi kabul edilmekle birlikte, kent planlaması çalışmalarında öncelikle konut açığının giderilmesi hedeflenmekte, plan bütününde gereken önem verilmeyen yeşil alanlar zayıf fonksiyonları ile kentin gereksinimlerini sağlamakta yetersiz kalabilmekte ve hatta ekonomik çıkarların oluşturduğu gecekondu, arsa spekülasyonları gibi faktörler yeşil alanların varlığını sürdürmesine olanak vermemektedir (Kartal 1978).

Türkiye de, kentlerde yeşil alan yeterliliğinin sağlanabilmesi ve kentsel yeşil alanlara standart getirilmesi amacıyla kişi başına düşen yeşil alan miktarları yasa ve yönetmelikler ile belirlenmektedir. Keskinok'a (2006) göre, çoğu kentlerde imar planları, düzensiz kentleşmeyi izlemekte, düzensizliği ve olumsuzluğu yasallaştıran bir araç olmaktadır.

Yeşil alanların nüfusa bağlı olarak kişi başına düşen miktar ile tanımlanması, "yeşil" unsurunun kent içinde yeterli düzeyde yer alması anlamına gelmemektedir. Planlarda alan hesabı ile gösterilen yeşil alanlar; sadece sınırları belirli ve yeşil renk ile ifade edilebilen bir alan olarak değil, gerek fonksiyonelliği ve sosyal mekan niteliği, gerekse içinde barındırdığı yeşil/doğal unsurlar ile kent yaşamının organik bir parçası olarak görülmesi ve oluşturulmasıyla gerçek anlamını bulabilecektir. "Yolların, refüj (orta kaldırım) alanlarının bile park şeklinde adlandırılarak, alansal olarak standartların sağlanması, sadece matematik hesaba dayanmasından dolayı, parkların gerçek işlevi olan kentsel kalitenin yükseltilmesi amacını gözden kaçırmaktadır" (Özden 2008). Kaliteli bir yaşam çevresi ve kent dokusu; yapılar, ulaşım olanakları, açık ve yeşil alanlar arasındaki dengeli bir mekânsal ilişkinin sonucudur.

Sahip oldukları nitelik ve kalitelerine göre kentsel yeşil alan kullanımlarının türleri, büyüklükleri, donanımları, işlevleri ve hizmet alanları, kentsel yaşam kalitesi kapsamındaki etkisini ortaya koymaktadır. Yeşil alan konusunda değerlendirilmesi gereken en önemli husus, kentlerdeki varlıkları değil, kentsel arazi kullanım ve kent formuna uygun sistemli bir şekilde planlanmasıdır.

Doğal yeşil alanlar; orman alanları, bölge parkları, milli parklar, tabiat parkları, tabiat anıtı, tabiatı koruma alanı olarak ele alınabilir. Halkın bölgesel ve yöresel rekreasyon eylem ve ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kentsel yeşil alanlar dışında, çevredeki ormanlar, korular, ağaçlandırma ve ormanlaştırma alanları en büyük rekreasyon alanlarını oluştururlar. Kentin en önemli unsuru olan orman alanları, kentin çeperlerinde ve yer yerde kent içinde yer alan geniş yeşil alanlardır. Orman alanları, geniş bitki toplulukları ile kent sisteminin havasını ve klimatik özelliklerini düzenler, kentin arazi kullanımının gelişiminde sınırlayıcı ve yönlendirici işlevi görür (Özden 2008). Orman alanlarında yer alan bitki ve hayvan toplulukları, arazinin topografyası, iklimsel özellikleri vb. gibi değişkenlere göre farklılıklar gösterir. "Orman alanları, barındırdıkları her bir canlının yaşam özelliklerinin ve yine bu alanlardaki toprak, hava, su, ışık ve sıcaklık gibi fiziksel çevre özelliklerinin birbirini birebir etkilediği bir ekosistemi oluştururlar" (Altunkasa 2002). Bu sebeple, orman alanlarının korunmasında, bütüncül yaklaşımla hareket edilmeli ve ekosistemin dengesini bozabilecek dolaylı ve dolaysız müdahalelerin önüne

geçilmeli, orman alanlarının barındırdıkları flora ve faunayı oluşturan her bir türün ve arazinin diğer özelliklerinin bütününün korunması sağlanmalıdır.

Bölge parkları, kent ve kasaba halkının aktif ve pasif rekreasyon ihtiyacını karşılamak için ya daha önceden mevcut bir doğa parçası içinde yer alan, ya da planlanma kararıyla tesis edilmiş alanlardır. Bunlar daha çok orman alanları içerisinde konumlandırıldıklarından Orman Parkı olarak da anılmaktadır (Pamay 1978). Bünyesinde piknik, manzara seyir terasları, araç, bisiklet ve yürüyüş yolları, dinlenme alanları, çocuk oyun alanları gibi birçok alanı içerir. Bölge parklarının düzenlenmesinde dikkat edilmesi gereken başlıca unsur, bölge parkında yer alacak donatı ve ekipmanların, doğal ortamla uyumlu olması ve doğal ortamın ekosistemine zarar vermeyecek nitelikte düzenlenmesidir.

Milli parklar ülkelerin bitki örtüsü ve faunası ile birlikte zengin doğa yapısı ve özel arazi morfolojisi ile peyzaj serileri ve tabloları ile prehistorik ve arkeolojik sanat kalıntıları ile alanları kapsamaktadırlar. 2873 sayılı Milli Parklar Kanunun üçüncü maddesine göre milli park; "bilimsel ve estetik bakımından, milli ve milletlerarası ender bulunan tabii ve kültürel kaynak değerleri ile koruma, dinlenme ve turizm alanlarına sahip tabiat parçalarını" ifade etmektedir. Orman ve Su İşleri Bakanlığınca millî park karakterine sahip olduğu tespit edilen alanlar, Millî Savunma Bakanlığının olumlu görüşü, Enerji ve Tabiî Kaynaklar Bakanlığı ve Kültür ve Turizm Bakanlığı ile diğer ilgili bakanlıkların görüşü de alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulu Kararı ile millî park olarak belirlenir.

Milli Parklar Kanunu'nun 14. maddesine göre, kanun kapsamına giren yerlerde; tabii ve ekolojik dengesi ve tabii ekosistem değeri bozulamaz, yaban hayatı tahrip edilemez, bu sahaların özelliklerinin kaybolmasına veya değiştirilmesine sebep olan veya olabilecek her türlü müdahaleler ile toprak, su ve hava kirlenmesi ve benzeri çevre sorunları yaratacak iş ve işlemler yapılamaz, tabii dengeyi bozacak her türlü orman ürünleri üretimi, avlanma ve otlatma yapılamaz, onaylanmış planlarda belirtilen yapı ve tesisler ve Genelkurmay Başkanlığınca ihtiyaç duyulacak savunma sistemi için gerekli tesisler dışında kamu yararı açısından vazgeçilmez ve kesin bir zorunluluk bulunmadıkça her ne

suretle olursa olsun hiçbir yapı ve tesis kurulamaz ve işletilemez veya bu alanlarda var olan yerleşim sahaları dışında iskan yapılamaz.

Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan; tabiat parkları bitki örtüsü ve yaban hayatı özelliğine sahip, manzara bütünlüğü içinde halkın dinlenme ve eğlenmesine uygun tabiat parçalarını ifade eder. Tabiat anıtı, tabiat ve tabiat olaylarının meydana getirdiği özelliklere ve bilimsel değere sahip ve milli park esasları dahilinde korunan tabiat parçalarını tanımlar. Tabiatı koruma alanı, bilim ve eğitim bakımından önem taşıyan nadir, tehlikeye maruz veya kaybolmaya yüz tutmuş ekosistemler, türler ve tabii olayların meydana getirdiği seçkin örnekleri ihtiva eden ve mutlak korunması gerekli olup sadece bilim ve eğitim amaçlarıyla kullanılmak üzere ayrılmış tabiat parçalarını ifade etmektedir.

Yeşil alanların işlevleri açısından bakıldığında, çağımızın kentleşme olgusu, sınırlı yerleşme alanları içerisinde aşırı nüfus ve yapı yoğunluğu yaratırken, ileri teknoloji de topoğrafik özelliklerin değişmesine; su, toprak ve bitkiler arasındaki doğal dengenin bozulmasına neden olmaktadır. Büyük yerleşme alanlarında atmosferdeki duman, gaz ve tozlar önemli sağlık sorunlarına neden olabilmektedir. Gürültü gibi diğer etmenler de önemli psikolojik sorunlara sebebiyet verebilmektedir (Sezal 1992). Kısaca, modern yaşamın ve kentsel çevrenin yarattığı ortam, insanlar üzerinde fiziksel ve ruhsal yönden olumsuzluklara yol açmaktadır. Yeşil alanların insan sağlığı ve yaşama mekanı arasında kurulacak organik bağda önemli işlevleri bulunmaktadır.

Rekreasyon işlevi, Özer'e (2004) göre bireylerin beğenisi bakımından doyurucu, ruhsal ve bedensel yenilenme amacı taşıyan, aynı zamanda bireyin, sosyal, kültürel, ekonomik ve fizyolojik olanakları ile bağımlı boş zaman kullanımlarını içeren eylem ya da eylemler'' olarak tanımlamaktadır. Bu bağlamda kentlinin yaşamı için vazgeçilmez öğelerden biri olan yeşil alanlar, günlük, haftalık ve yıllık rekreatif gereksinimlerini karşılayarak, kişilerin psikolojik ve fizyolojik yönden sağlıklı olmalarını sağlamaktadır. "Yapısal alanlar kapsamında da her yaş ve konumdan insanın çok çeşitli rekreasyon gereksinimlerine yanıt verebilme potansiyeli içeren aktif yeşil alanlar önem kazanmaktadır" (Boyacıgil ve Altunkasa 2010).

Ruh ve beden sağlığı yönünden işlevi, yeşil alanların, insanlar üzerindeki olumlu psikolojik etkileri, hem rekreatif gereksinimlerini sağlarken, hem de kent içinde konumlandırılmış olan yeşili görerek bu ihtiyacını karşılamaktadır. İnsan gelişimi ve yaşamı için büyük öneme sahip olan bu alanlar; bedensel olarak da insanların çeşitli ihtiyaçlarını karşılamaktadırlar. İklimsel yönden işlevi, yapılaşmanın yoğun olduğu alanlarda hava sıcaklığı kırsal bölgelere göre daha sıcak olmaktadır. Oluşturulacak yeşil koridorlar, kırsal alandaki serin havanın kentin içine kadar nüfuzu sağlamaktadır. Kentte bulunan vadilerin mevcut yeşilin korunması ve yeni yeşil alanların yaratılması ile birlikte, arazi topografyasının yardımı ile serin havanın kente doğru gelmesi sağlanacaktır.

Çevre kalitesini artırma işlevi, kişilerin çevreleriyle bütünleşebildikleri, kendilerini çevreleriyle özdeştirdikleri, kendilerini oraya ait hissettikleri, insan ölçeğini yakaladıkları ve doğal yaşamın izlerini paylaştıkları yeşil alanlar, kent için referans noktası ve estetik kazandıran alanlardır (Ersoy 1994). Ekolojik işlevi, yeşil alanlar bünyelerinde birçok bitki ve canlının yaşamasına olanak sağlamasıyla birlikte, bozulan ekolojik dengenin tekrar oluşturulması için önemli bir değere sahiptir.

Yeşil alanları ekolojik isteklerine göre Aydemir dört gruba ayırmıştır (Aydemir 2004). Geniş yeşil alanlar, ekolojik değer ve işlevi önemli olan alanlardır (kent içindeki koruluklar, tarihi bahçeler, kenti saran yeşil kuşaklar, sulak alanlar/doğal alanlar gibi). Küçük yeşil alanlar; biyolojik türlerin yetişmesine katkıda bulunurlar. (park, mezarlık, kent içi ziraat alanları, vb.). Koridor yeşil alanlar, doğa koridoru olarak ayrı bir öneme sahiptirler. Yeşil sistem içinde büyük-küçük yeşil alanları birbirine bağlayan, doğal yada yapay özel ya da kamusal yeşil alanlardır. (vadiler, tampon işlevi gören yeşil bantlar, vb.). Tampon bölgeler, önemli yeşil alanların çevresinde koruma amaçlı alanlardır.

Yeşil alanların kent alanlarının doğal dengesini yeniden kazandırmak için yüklenmiş olduğu görevler günümüz koşullarında çok önemlidir. Doğa ile bağını koparmış olan kent alanları, sıkışık yapı dokusu ve nüfus yoğunluğu ile kentli için yaşanması güç mekanlar haline dönüşmektedir (Özer 2004). Kent alanları içinde bulunan yeşil dokular, kentin olumsuz etkilerini ortadan kaldırarak, kent ve kentlinin doğa ile ilişkisini kazandırır.

Kentsel yeşil alan miktarıyla ilgili kesin standartlara ulaşmak mümkün değildir. Çeşitli ülkelerde belirli standartlar oluşturulmaya çalışılsa da istenilen standarda yeterli oranda ulaşılamamıştır. Yirminci yüzyılda uzmanlar ekolojik dengeyi ve insanların fiziksel iyi halini korumak amacıyla yüksek nitelikte 40 m^2lik yeşil alan ya da 140 m^2lik ormanlık alan olması gerektiğini öngörmüşlerdir (Singh vd., 2010). Günümüzde gelişmiş ülkeler çoğunlukla kişi başına 20 m^2lik bir alanı benimsemektedirler. Dünya Sağlık örgütü ve Birleşmiş Milletler Tarım ve Gıda Birliği alt limiti belirlemiş ve kişi başı en az 9 m^2lik bir yeşil alan varlığının olması gerekliliğini belirtmiştir (Kuchelmeister, 1998). Birçok ülkede aktif ve pasif yeşil alan miktarları birbirinden bağımsız olarak belirlenmiştir. Avrupa ortalaması ise kişi başına düşen yeşil alan miktarı 26 m^2 olarak belirlenmiştir. Türkiye'de Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 14.06.2014 tarihli resmi gazetede yayımlanan. "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" ne göre kişi başına düşmesi gereken yeşil alan miktarı 10 m^2 olması gerekmektedir[3].

Kentsel standartları değişik açılardan gruplandırmak mümkündür. Bazı standartlar tüzel niteliktedir ve yetkili kurumlar tarafından belirlenen yasa, yönetmelik gereği bu konudaki standartlara uyma zorunluluğu vardır. Diğer bazı standartlar ise genel bazı teknik yaklaşımlardan, alışkanlıklardan, otoritelerin veya teknik grupların önerilerinden kaynaklanmaktadır. "Yeşil alan standartlarının belirlenmesinde yeşil alanların kullanım yoğunluğu da önemli rol oynar. Gezinti, dinlenme, spor ve eğlence alanlarında yoğunluklar değişiktir. Büyük kentlerde açık alanların miktar ve alansal olarak azlığı gereksinimleri sınırlamaktadır" (Aksoy 2009).

Ersoy'a (1994) göre kentsel doku içerisinde yeşil alan standartlarının belirlenmesinde dikkate alınan kriterler genel olarak; gereksinimler, nüfus, kentlerin karakterleri, kullanım yoğunluğu olarak ifade edilmektedir.

Ersoy'a (1994) göre, açık ve yeşil alanlara ait standartların belirlenmesinde dikkate alınması gereken faktörler şu şekilde sıralanabilir. Planlanacak alan içinde nüfus ve yaş dağılımı, planlanacak alan içinde konut ve nüfus yoğunluğu, nüfusun sosyoekonomik özellikleri, nüfusun sağlık özellikleri, nüfusun cinsiyet ve medeni durumu, kent

[3]29030 sayılı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek 1

büyüklüğü ve kentin doğaya yakınlığı, özel mülkiyetteki açık alan miktarı, iklim özellikleri, kamu ulaşım ağı, okul oyun alanları miktarı.

Türkiye'de imar planı uygulamalarında yeşil alanların miktarlarının tarihsel gelişimine bakıldığında şu sonuçlar görülebilir: 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yolları Kanunu ile 1933-1956 yılları arasındaki kent düzenleme planlarında kişi başına 4 m^2lik yeşil alan (koru, çayır, göl ve oyun alanları) miktarı önerilmiştir. Yine bu kanun çerçevesinde, şehir genelinde % 6,1 oranında yeşil alan oluşturulması hedeflenmiştir. 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu, ülkemiz planlama tarihinde donatı standartlarına yönelik gerçekleştirilen ilk çalışma olmasına rağmen, donatı alanlarının net olarak tanımlanmadığı, kentsel alanların fiziksel, doğal ve sosyoekonomik yapılarından kaynaklanan farklılıkların göz önüne alınmadığı ve sağlıklı bir donatı nüfus-mekân ilişkisi kurulamadığı görülmektedir (Çetiner 1991).

1956 yılında yürürlüğe giren İmar Kanunu ile bu hüküm kaldırılmış ve yerine plancı kendi çalışma ve kabulleri ile planlama yapılmaya çalışılmıştır. 6785/1605 sayılı İmar Kanunun 28. maddesinde açık-yeşil alan için kişi başına en az toplam 7 m^2öngörülmüş olup, komşuluk düzeyinde oyun ve çocuk bahçeleri (3-6 ile 7-11 yaş) 1,5 m^2, mahalle düzeyinde oyun ve spor alanları (11-18 yaş) 2 m^2, mahalle parkları 1 m^2, kent düzeyinde ise semt stadı 1 m^2 ve kent parkları 1,5 m^2 olarak tespit edilmiştir. Bu dönemlerde, donatı standartları ve donatı türlerinin kademelenmesi üzerine yapılan bilimsel çalışmalar sonucunda, 6785 Sayılı Kanun'da değişiklik öngören 1972 tarihli 1605 Sayılı Kanun'un 28. maddesinde, donatı standartlarının İmar ve İskân Bakanlığı'nca daha sonra çıkarılacak yönetmeliklerle belirtileceği hükmü getirilmiştir. Fakat ilgili yönetmelikler, izleyen yıllar boyunca yayınlanmadığından, bu dönem içerisinde yapılan planlardaki donatı büyüklükleri, plancıların bilgi ve birikimleri doğrultusunda belirlenmiştir.

1975 yılında ise İmar ve İskan Bakanlığı, "İmar Planı Dışındaki Toplu Konut Alanlarında Teçhizat ve Standartlar" çalışmasını gerçekleştirilmiştir. Bu çalışmada metropoliten alan nazım planlarında yerleşime açılacak alanlar için hazırlanacak uygulama planlarında yeşil alan standartlarının, yerleşim ünitesi ölçeğine göre kademelendirilmesi öngörülmüştür. Buna göre, 5000 kişilik komşuluk biriminde 1,50 m^2/kişi, 15000 kişilik mahalle biriminde

3 m²/kişi ve 45000 kişilik mahalle grubu biriminde ise 2,50 m²/kişi olmak üzere toplamda 7 m²/kişi olan yeşil alan standardı kademelendirilmiştir (Çetiner 1991).

1985 yılında, planlamayı bir sisteme bağlamak, yerel yönetimlerin planlama ve uygulama süreçlerindeki etkinliklerini artırmak ve sosyal, ekonomik ve teknolojik gelişmelere cevap vermek üzere 3194 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girdiği görülmektedir. 1985'te yayınlanan İmar Kanunu'nda yeşil alan standardı 7 m²/kişi ve belediye ve mücavir alan dışındaki plan alanlarında ise, 14 m²/kişi olarak belirlenmiştir (3194 sayılı İmar Kanununun, 1999 yılında çıkarılan 23804 Sayılı Yönetmeliğine göre, belediye olan yerlerde nüfus ne olursa olsun kişi başına aktif yeşil alan miktarı (park, çocuk bahçesi ve oyun alanlarının toplamı) 10 m^2 olarak belirlenmiştir (3194 sayılı İmar Kanunu). Ancak anılan yönetmelik, yeşil alanların dağılımı, planlanması ve uygulanması konularında herhangi açıklayıcı hükümlere yer vermemektedir.

2014 tarihli Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde yer alan EK 1'de ise kentsel, sosyal ve teknik alt yapı başlığı altında belirtilen alan hesapları aşağıda verilmiştir (Çizelge 2.1).

Çizelge 2.1 Kişi başına düşen alan miktarı (m^2/kişi)

Nüfus	**0-15.000 (m^2/kişi)**	**15.000-45.000 (m^2/kişi)**	**45.000-100.000 (m^2/kişi)**	**100.000 + (m^2/kişi)**
Kreş+Anaokulu	0,50	0.50	0,60	0,60
İlköğretim	1,50	1,60	1,60	1,60
Ortaöğretim	1,50	1,60	1,60	1,60
Aktif Yeşil Alan	**10,00**	**10,00**	**10,00**	**10,00**
Sağlık Tesisi Alanları	1,50	1,50	1,50	1,60
Kültürel Tesis Alanları	0,50	0,75	1,00	1,00
Sosyal Tesis Alanları	0,50	0,50	1,00	1,50
Halk Eğitim Merkezi	1,75	1,75	2,00	2,00
Dini Tesis Alanları	0,50	0,50	0,75	0,75
İdari Tesis Alanları	3,00	3,50	4,00	5,00
Teknik Alt Yapı	1,00	2,00	3,00	4,00

Türkiye'de de kırsal alandan kentlere göç bir taraftan kentlerin nüfusunu artırırken öte yandan yeni kentlerin kurulmasına ve büyümelerine yol açmıştır (Şahin 2010). Bu süreçte, nüfusun küçük ve orta büyüklükteki kentlerde değil, daha çok büyük kentlerde

yığılması, Türkiye'de yaşanan kentleşme hareketinin temel özelliği olarak ortaya çıkmaktadır. Türkiye genelinde yaşanan hızlı nüfus artışına paralel olarak yaşanan sanayileşme, kırsal alandan özellikle büyük kentlere doğru bir nüfus hareketine sebep olmuş ve böylece büyük kentlerin etrafında onları kuşatan yeni yerleşim alanları oluşmuştur. Kentler yaşayan ve gelişen birimler olarak düşünüldüğünde, kentleşmenin bir çeşit büyüme belirtisi olduğu çıkarımı yapılabilir. Ancak kentleşmeyi sadece nüfusun yapısının değişimi ile ilişkilendirmek yeterli değildir. Kentleşmeyi etkileyen ekonomik, demografik, politik, kültürel, teknolojik ve sosyal değişimler gibi birçok etmen vardır. Ekonomik değişim başta olmak üzere tüm bu parametreler kentleşmeye neden olmaktadır (Uyar 2002).

Yaşanan gelişmeler, büyük kentlerin sınırlarını da aşarak çevreye doğru plansız ve kontrolsüz bir şekilde yayılmasına, sosyal yapılarında ve ekonomilerinde de önemli değişiklikler yaşanmasına yol açmıştır.

Özer'e (2004) göre belediye sınırları ve hatta mülki sınırlar kâğıt üzerinde kalmış, metropoliten alan içerisinde kalan yönetimler arası eşgüdüm bozukluğu hizmet verimini düşürmüş, bazen de hizmetler sahipsiz kalmıştır. Bunun yanı sıra, yerel hizmetleri karşılayacak yerel yönetimler de yönetsel, siyasi ve finansal yönden yaşanan sorunların çözümü noktasında çaresiz kalmıştır. Kentlerimizde ve yakın çevrelerinde imara aykırı, plansız yapılaşma ve gecekondulaşma hızla artmış, bu alanların ıslah edilerek daha düzenli bir kentsel karakter kazandırılma imkânları mevcut yerel kaynaklarla neredeyse olanaksız hale gelmiştir. Güvenlik, trafik, otopark, toplu taşıma, elektrik, su, kanalizasyon, sosyal ve kültürel aktivite alanları gibi tüm kentsel sosyal ve teknik altyapı hizmetleri giderek yetersiz kalmıştır. Kent çeperlerinde ve yakınlarındaki orman alanları, tarım alanları, sit alanları, su kaynak ve havzaları, tarihi ve kültürel varlıklar gibi önemli birçok doğal ve kültürel varlığımız hızla işgal edilerek yok edilmiş, plansız ve kontrolsüz büyüme sonucunda çevre, hava ve su kirliliği giderek önemli bir sorun haline gelmiştir. Kentlere doğru yaşanan bu hızlı göç hareketi, beraberinde birçok sosyal, psikolojik, ekonomik ve siyasi problemin de ortaya çıkmasına yol açmış, bölgeler arası ekonomik ve sosyal dengesizlikler daha da derinleşmiştir. Kırsal alandan kente göç edenlerin sosyal, kültürel ve ekonomik açıdan kente entegrasyonunun olamayışı, iş olanaklarının

yetersizliği ve kentsel hizmetlerden etkin ve yeterli faydalanamama da anakentlerde sosyal sorunların yaşanmasına neden olmuştur.

Gelişmekte olan ülkelerin ekonomik açıdan önem taşıyan şehirleri bu gelişimin bir çok sorunuyla karşı karşıya gelmektedir. Bunların başında kentlerin göç alarak yeni gelen nüfusa gereken konut stokunu oluşturamaması ve sonucunda yasal olmayan yerleşim alanlarının ortaya çıkması yer almaktadır. Kuşkusuz bu durum, nüfus yoğunluğu beraberinde kent için önemli olan demografik çeşitliliği getirmektedir. Ancak kentin dıştan nüfus alması bu çeşitliliği desteklemekle beraber, gereken konut arzı sağlanamayınca, kentin dengesini bozmakta ve fiziki mekanda bozulmalara yol açmaktadır. Keleş'e (2004) göre büyük bir kentin işlemeyen noktalarının oluşumu ve tekrar iyileştirilmesi dört unsura bağlanmaktadır. Kentin büyüyerek genişlemesinde etken olan nüfusun büyüklüğü, kentin başlıca yerleşim ve çalışma alanları arasındaki ilişkisinden oluşan fonksiyonel yapısı, yerleşim alanlarının kendi iç yapısı, kentin gelişim alanını oluşturacak açık alanlar ile gelişmiş alanların ilişkisine dayanan kentin genel yapısı olarak sıralanabilir.

Başka bir büyüme çeşidi olarak kent çeperlerinin ötesindeki gelişme, kimi zaman metropoliten kentlerin komşusu olan kentlere kadar uzanabilmektedir. Tarımsal araziler kullanıcıları tarafından işlev değişikliğine uğratılarak, büyük arsalar üzerinde kentsel olmayan bir gelişme ortaya çıkmaktadır. Kent merkezinin sürekli büyümesi ve nüfusun çekirdekte yığılması en önemli büyüme şekli olarak bilinmektedir. Kırsal alanlarda yaşayan kişiler kırsal alanlardan metropoliten kentlere göç etmeye başlarken, nüfus yoğunluğu giderek kentin çeper alanlarına yayılmaya başlamıştır. Kentsel saçaklanma olgusu genel anlamda kentlerin hızlı büyümesi ve gelişmesinden kaynaklanmakla birlikte özele inildiğinde buna neden olan etmenler çeşitlilik göstermektedir (Şahin 2010). Kentsel saçaklanmanın temel nedenleri ise; ekonomik büyüme ve küreselleşme (makroekonomik nedenler), yaşam standardında yükselme, arazi fiyatları ve ucuz tarım arazileri varlığı (mikro-ekonomik nedenler), nüfus artışı, hane halkı sayısındaki artış, kişi başına düşen daha fazla alan isteği, konut beğenisi (sosyal-demografik nedenler), kentsel sosyal donatıların eksikliği, kirlilik, gürültü, güvensizliğin artışı gibi kent merkezli sorunlar, özel araç sahipliliğindeki artış, toplu taşımın yetersizliği ve mevcut planlama sisteminden kaynaklı sorunlardır (Duru ve Aklan 2002).

Kentleşme olgusuyla birlikte kentlerde nüfus yığılmaları ve kent yapı alanlarında büyümeler ortaya çıkmıştır. Kentlerdeki nüfus büyüklükleri açık ve yeşil alanların karakterlerini ve özelliklerini büyük oranda ortaya koymaktadır. Kentlerde yaşayan insanların sağlıklı ve mutlu yaşamaları için kentin ekonomik ve sosyal yapısının geliştirilmesi gerekmektedir. Kentleşmeyle artan nüfus yoğunluğu, kent toplumunun doğal gereksinimleri ve biyolojik düzeni sağlaması açısından yeşil alanlar doğal çevrenin öneminin artmasına neden olmuştur.

Göçler sonucu artan nüfusa paralel olarak kentleşme ve konut gereksiniminin artması, kentsel açık mekanlara en büyük tehdit olarak görülebilir. Kentsel dönüşüm projeleri ile eski kent dokusu yerine yeni kentlerin kurulması yanında mevcut kent yeşillerinin yapılaştırılması ile tehdit daha da büyümektedir. Kent merkezlerinin değer kazanması, konut yoğunluğunun arttırılmasını gerekli kılmıştır. Teknolojik gelişmeler, küreselleşen iletişim alışkanlıkları, kentleşmenin oluşturduğu çevre sorunları yanında sosyal yaşam tarzlarının değişimi ve yeni yaşam tarzlarının ve mekanlarının tercih edilmesi, kentlerimizde yeni açık ve yeşil alan tanımlarını gündeme getirmektedir.

Kent arazisinde yaşanan rant mücadelelerinden dolayı park alanlarının yerine yapı yoğunluklu yerleşimlerin tercih edildiği gözlenmektedir. Yeni tüketim mekanlarının ortaya çıkması sonucunda kentli bireylerin yaşam biçimine müdahale edilmekte ve açık mekanla özdeşleşen rekreasyonel, kullanımlar kapalı ve özel mekanlara yöneltilmektedir. Yeşil alanlara olan gereksinim kentler büyüdükçe artmaktadır. Genel eğilim bu alanların kent arasında yer almasıdır. Gelişen ve büyüyen yerleşim birimleri, bunları sürdürürken, oluşturdukları monoton yapılar ve beton yığını halini almış binalar insanların içlerindeki doğa özlemini yok edememekte, aksine arttırmaktadır. Diğer taraftan rahat nefes alınacak bir temiz hava ortamı ve çeşitli rekreasyonel etkinliklerin gerçekleştireceği bir yeşil alan kentte yaşayanların özlediği birer mekan olmaktadır.

3. GAYRİMENKUL KAVRAMI VE KONUT ALANLARINDA YEŞİL ALAN KRİTERLERİ

Toplum yaşamında, hukuk düzeninin bireylere tanıdığı ve yasaların koruduğu çeşitli haklar ve bu hakların getirdiği yetkilerle sıklıkla karşılaşılmaktadır. Gayrimenkuller de mülkiyet hakkının konularından biri olmaktadır. Gayrimenkul konusu finansal, hukuksal ve çevresel boyutlarıyla toplumda oldukça geniş bir kesimi ilgilendirmektedir.

3.1 Gayrimenkul Kavramı ve Çeşitleri

Gayrimenkulün sözlük anlamı taşınmaz maldır. Dolayısıyla bir mala gayrimenkul diyebilmek için o malın taşınamaz bir nitelikte olması gerekmektedir. Bu anlamda bina, arsa, arazi ve maden ocakları sözlük anlamına uygun malları ifade etmektedir. Gayrimenkulün ekonomik açıdan anlamı dayanıklı mal olarak kullanılmakta ve hukuki sermaye kapsamına alınmaktadır (Aytekin 2007).

Gayrimenkul kavramı yeni medeni kanunda değişikliğe uğramış ve 4721 sayılı Medeni Kanun'un (Taşınmaz 2001) 704. maddesi ile taşınmaz mülkiyeti olarak tanımlanmıştır.[4] Türk Medeni Kanunu'nda tanımsal değişiklikler yapılmasına karşın hâlihazırda vergi kanunlarının büyük bir bölümünde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Yeni Kurumlar Vergisi Kanunu'nda Türk Medeni Kanunu'na paralel değişiklikler yapılarak Kurumlar Vergisi Kanunu'nda gayrimenkul olarak tanımlanan kavramlar *taşınmaz mülkiyeti* olarak yerini almıştır (Aytekin 2007).

Gayrimenkul, fiziksel bir varlık olan arazi ve bu arazi üzerine insanlar tarafından yapılmış yapılar olarak tanımlanır. Gayrimenkul, yerin üstünde, üzerinde veya altındaki tüm ilaveleriyle birlikte, görülebilen, dokunulabilen maddi bir "*şey"*dir (Anonim 2013).

Gayrimenkul, bulunduğu yerden başka bir yere götürülme olanağı bulunmayan, bir arsa ve üzerindeki arsaya bağlı olarak inşa edilmiş taşınmaz her şey olarak değerlendirilmektedir. Bir yatırım aracı olarak kabul gören gayrimenkul, geliştirilmiş ya da geliştirilmemiş olarak ele alınabilir. Geliştirilmemiş gayrimenkul, üzerinde herhangi

[4] T.C. Resmi Gazete, Tarih: 08.12.2001, Sayı: 24607

bir bina olmayan, başka bir anlatımla sadece toprak parçası yani arazi ya da arsa olarak kabul görmektedir. Geliştirilmiş gayrimenkul ise arazi ve arsa üzerinde herhangi bir yapının bulunma hali olarak kabul edilebilir (Menetlioğlu 2011).

Gayrimenkul sabit ve somuttur. Gayrimenkulün kanuni tanımlamasında üç somut bileşenler yer almaktadır bunlar; arazi, ağaçlar ve mineraller gibi toprağın doğal olarak ayrılmaz parçaları, insanlar tarafından araziye bağlanmış binalar ve çevre düzenlemeleri gibi ekler. Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar. Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer.[5]

Taşınır mülkiyetinin konusu, nitelikleri itibariyle taşınabilen maddi şeyler ile edinmeye elverişli olan ve taşınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeyen doğal güçlerdir. Vergi hukukundaki gayrimenkul tanımının Türk Medeni Kanunu'nun tanımından daha geniş olduğu görülmektedir. Vergi Usul Kanunu'nun "Gayrimenkuller" başlıklı 269. Maddesinde (213 sayılı Vergi Usul Kanunu); gayrimenkullerin mütemmim cüzileri ve teferruatı, tesisat ve makinalar, gemiler ve diğer taşıtlar, gayrimaddi haklar. Gayrimenkul sınıflamasına sokularak bu kanuna göre, gayrimenkuller gibi değerleneceği belirtilmiştir.

Sermaye piyasası mevzuatında ise gayrimenkul tanımı yapılırken Türk Medeni Kanunu'na yönlendirmede bulunularak "22.11.2001 tarih ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 704. maddesi çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti kapsamına giren arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümleri" tanımı kabul edilmiştir. Bunun yanı sıra, sıhhi tesisat, elektrik kablo sistemleri ve ısıtma sistemleri gibi tüm sabit bina ekleri ve kabinler ve asansörler gibi binanın yapısına eklenen unsurlar genellikle gayrimenkulün bir parçası olarak kabul edilirler. Gayrimenkul; hem yeryüzünün altındaki, hem üstündeki eklentileri ile yeryüzünü çevreleyen atmosfer tabakası, iklim faktörleri ve özellikle coğrafi mevki gibi birçok faktörü barındırmakta ve bunlardan piyasada talebi olanlar özel ve olmayanlar ise kamusal mal özelliği göstermektedir (Tanrıvermiş vd. 2017).

[5]4721 sayılı Türk Medeni Kanunu madde718

Gelir Vergisi Kanunu'nun 70. maddesinde yer alan mal ve haklardan gayrimenkul olan ve olmayanları açıklamalar doğrultusunda sınıflandırma çizelge 3.1'de gösterildiği gibi yapılmıştır.

Çizelge 3.1 Gayrimenkul sayılan ve sayılmayan mal ve haklar (Aytekin 2007)

Gayrimenkul Sayılan Mal ve Haklar	Gayrimenkul Sayılmayan Mal ve Haklar
1. Arazi ve arsalar, 2. Gayrimenkullerin ayrı olarak kiraya verilen mütemmim cüzileri ve teferruatından taşınamaz mahiyetinde olanlar, 3. Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar, 4. Gemiler ve gemi payları	1. Gayrimenkullerin ayrı olarak kiraya verilen mütemmim cüzileri ve teferruatından taşınabilir mahiyette olanlar, 2. Voli mahalleri ve dalyanlar 3. Arama, işletme ve imtiyaz hakları ve ruhsatları, ihtira beratı, alameti farika, marka, ticaret unvanı, her türlü teknik resim, desen, model, plan ile sinema ve televizyon filmleri, ses ve görüntü bantları, sanayi ve ticaret ve bilim alanlarında elde edilmiş bir tecrübeye ait bilgilerle gizli bir formül veya bir imalat usulü üzerindeki kullanma hakkı veya kullanma imtiyazı gibi haklar, 4. Telif hakları 5. Bilumum motorlu tahmil ve tahliye vasıtaları 6. Motorlu nakil ve cer vasıtaları, her türlü araç, makine ve tesisat ile bunların eklentileri.

Gayrimenkul değerleme uzmanları tarafından değerlendirilen gayrimenkuller, kullanıcı ve gayrimenkul cinsi açısından dört grupta sınıflandırılmaktadır. Bunlar; ticari gayrimenkul, endüstriyel gayrimenkul, tarımsal gayrimenkul ve konut olarak sıralanabilir. Bu gayrimenkul çeşitlerinin her biri değerleme açısından ayrı bir uzmanlığı ve deneyimi gerektirmektedir.

Ticari gayrimenkul, her türlü üretilen malın alınıp satıldığı, bunlarla ilgili hizmetlerin verildiği alışveriş merkezleri, iş merkezleri, ofis binaları, mağazalar, oteller, turizm tesisleri ve konusu ticaret olan her türlü işletmenin yer aldığı gayrimenkullerdir. Endüstriyel gayrimenkul, her türlü üretimin yapıldığı imalathaneler, fabrikalar gibi sanayi tesislerini kapsayan gayrimenkullerdir. Gıda üretiminin yapıldığı fabrikalardan, ileri teknoloji üreten fabrikaların bulunduğu gayrimenkullere kadar oldukça geniş ve değerlemesi özel uzmanlık isteyen bir gayrimenkul çeşididir. Tarımsal gayrimenkul, arazinin tarım amaçlı kullanılması sonucunda araziden gelir ve iş alanı yaratılmaktadır.

Bu tür arazi varlığı, tarımsal gayrimenkul olarak değerlendirilir. Tarımsal gayrimenkullerin değerlemesinde; toprağın cinsi ve verimliliği, bulunduğu yerin iklim özellikleri, su durumu, topografyası yanında konumunun yerleşim yerlerinin gelişimine açık yerde olup olmadığı, yani diğer kullanım imkânları incelenir. Diğer kullanım imkânlarının üstün geldiği bu gibi durumlarda arazinin değeri; tarımsal gayrimenkul açısından değil, diğer kullanım imkânları açısından kıymetlendirmeye alınır.

Tarımsal işletmeler, tarımsal etkinliklerini büyütmek amacıyla tarımsal arazi ve donanım yatırımları yaparlar. Tarımsal etkinlikler için sermaye stokuna eklenen her alet ve ekipman tarımsal donanım yatırımıdır. Tarıma yönelik kuruluşları tarımsal gayrimenkuller üzerine yatırımlar yaparak elde ettikleri gelirleri arttırıp refah düzeylerini yükseltmeye çalışırlar.

Tarımsal bir gayrimenkul olarak nitelendirilen tarım arazisi gerek ulusal mevzuatta gerekse taraf olunan uluslararası sözleşmelerde farklı şekilde açıklandığından tanımlamada kesin bir anlam birliği bulunmamaktadır. 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu tarım arazisi kavramını arazinin kullanım biçiminden hareketle tanımlamaktadır. Aynı kanuna göre tarım arazisi "Orman sınırları dışında kalan, zirai üretim yapılan, çayır, mera, yaylak ve kışlak olarak kullanılan, kullanılma biçimlerinden birine tahsis edilen veya ekonomik olarak imar, ihya ve ıslah edilerek üretime açılabilecek arazilerdir." Yine bir alanın tarım arazisi sayılabilmesi için, tarımsal üretim yapılan bir alan olması veya çayır, mera, yaylak, kışlak olarak özgülenmesi ya da imar, ihya ve ıslah edilerek tarımsal üretime açılabilecek bir alan olması gerekmektedir. O halde, üzerinde tarımsal üretim yapılan veya mera, yaylak, kışlak olarak özgülenen alanların dışında kalmakla birlikte imar, ihya ve ıslah edilerek tarımsal üretime açılabilecek alanlar da tarım arazisi sayılmaktadır.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununda, o güne kadar değişik hukuki düzenlemelerde yapılan tanımlar daha da sadeleştirilmiş ve farklı bir tarım arazisi tanımı yapılmıştır. 5403 Sayılı Kanuna göre tarım arazisi; toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen araziler olarak tanımlanmış olup, yapılan tanımın oldukça geniş

kapsamlı olarak araziyi ele aldığı ve bu tanım ile arazi ve doğal kaynakların özdeş olarak ele alınabileceği açıktır.

3.2 Türkiye'de Konut Piyasası ve Özellikleri

Hukuki yönden konut, en temel ekonomik özgürlüklerden biri olan mülkiyet özgürlüğüne bağlı olarak açıklanabilir. İnsanların barınma ihtiyaçlarına paralel olarak gelişen konut, mülkiyet özgürlüğü kapsamında bir hak halini almıştır. Aynı zamanda sosyoekonomik bir gereksinim olarak gelişen konut, uluslararası hukukun da konusuna girmektedir.

Türk Vergi Hukuku'nda mülkiyet ve konut kavramları açık olarak tanımlanmamıştır. Vergi hukukunda mülkiyet mutlak değildir. Başka bir ifadeyle, mülkiyete bağlı olarak tanımlanan yükümlülükte mutlaka sahip olma zorunluluğu yoktur. Kullanma ve yararlanma hakkı sahipleri de yükümlülük kapsamında ele alınmaktadır. Mülkiyete bağlı olarak tanımlanan vergi yükümlülükleri, emlak vergisi ve motorlu taşıtlar vergisinde görülmektedir. Gelir ve kurumlar vergisinde ise konutlar gayrimenkul olarak kabul edilmiş ve konutların kira gelirleri de gayrimenkul sermaye iradı olarak vergiye bağlı kazançlar arasında sayılmıştır. Vergi Usul Kanunu ile Emlak Vergisi Kanunu'nda ise mülkiyet ve konut kavramları ile genel hükümler yer almakta olup, verginin değerlemesi, vergi hesaplanması, vergi muafiyet ve istisnaları incelenmektedir.

Mülkiyet kavramına ilişkin düzenlemeler, Türk Medeni Kanunu'nun eşya hukukuna ait dördüncü kitabında yer almaktadır. Eşya hukuku, 'şahısların bir eşya üzerindeki doğrudan doğruya hakimiyetlerini düzenleyen medeni hukuku dalıdır.' Eşya hukukuna ilişkin olarak dördüncü kitapta Aynî Haklar, Zilyetlik ve Tapu Sicili kavramları düzenlenmiştir. Eşya hukukunun konusunu büyük çapta "Aynî Haklar" oluşturmaktadır. "Aynî Haklar maddi mallar üzerinde sahibine geniş yetkiler veren ve herkese karşı ileri sürülebilen haklardır" (Akıntürk 2011). "Mülkiyet Hakkı ise eşya üzerinde en geniş yetki sağlayan aynî hak olarak tanımlanmaktadır" (Oğuzman ve Seliçi 2002).

Konut ihtiyacı, bireylerin ödeme güçlerinden ve bireysel tercihlerinden bağımsız olarak en düşük barınabilmelerini sağlamak için gerekli konut sayısı ve kalitesi, belli bir anda var olan konut sayısından ve kalitesinden farklı ise aradaki fark olarak tanımlanmaktadır.

Başka bir anlatımla konut ihtiyacı, belli bir zaman noktasındaki konut koşullarını ulusal standartlara uygun bir düzeye ulaştırabilmek için inşa edilmesi veya onarılması gereken yasal konutların ya da diğer uygun yaşama birimlerinin sayısı ile konut koşullarını belli bir zaman süresi boyunca standart düzeyde tutabilmek için inşa edilmesi, onarılması veya yenilenmesi gerekli olan konutların sayısı olarak tanımlanmaktadır (Berberoğlu 2005).

Türkiye'de kentsel konut ihtiyacı, 1980'li yıllara kadar bireysel ve küçük ölçekli girişimlerle karşılanmış, 1980 yılı sonrasında, toplu konut yasaları ve yeni finans kurumları aracılığıyla toplu konut üretimleri başlatılmıştır. Toplu konut alanlarında, konut-açık mekan ilişkisinde; açık alanların, çocuk bahçeleri, park, otopark, spor alanlar, vb. içeren, sağlık ve sosyal açıdan yeterli alanlar olarak düzenlenmesi, yaya-taşıt sirkülasyonunun sağlıklı bir şekilde çözümlenmesi, dış mekanın, rahatsız edici etkenlerden en iyi şekilde korunması, yapı ve yapılar arası ilişkinin en olumlu şekilde sağlanması gerekmektedir (Özay 2001). Toplu konut yapılmasının amacı çok sayıda ailenin barınma ihtiyacını karşılamasıdır.

Öndeş' e (1974) göre, toplu konutu ortaya çıkaran nedenler; sosyal nedenler, ekonomik nedenler ve planlama nedenleri aşağıdaki şekilde ele alınabilir. Sosyal nedenler, toplumun dayanışma duygularını güçlendirme, insanları kaynaştırma, bütünleştirebilmesidir. Ekonomik nedenler, arsa maliyetinden tasarruf edilmesi, kooperatifler yolu ile üretilen toplu konutların ödeme koşullarının ve kredilerden faydalanılmasıdır. Planlama nedenleri, toplu konut alanlarının yeterli ticari, sosyal, kültürel, idari, sağlık, eğitim ve rekreasyonel alanlar gibi donatıların bir arada bulundurması toplu konutun tercih edilme nedeni olmaktadır.

Toplu konutlara olan istemin artması, arzı da etkileyerek, genelde devletin geliştiricilik görevini üstlendiği bir durumdan giderek özel sektörün de geliştirici konumuna gelmesini sağlamış ve üretimin hız kazanmasına yol açmıştır. Özellikle son dönemlerde, büyükşehirlerin oluşması ve şehir içindeki arsaların aşırı değer kazanmasıyla birlikte toplu konut geliştiricileri, projeleri için yeterli büyüklükteki arsaları rahatlıkla bulamaz hale gelmeye başlamış, artan rekabet koşulları ve düşük arsa maliyetleri endişesi onları şehir merkezlerinin dışında proje geliştirmeye yöneltmiştir (Uyar 2002).

1935 yılında Bahçelievler kooperatifinin kurulmasıyla başlayan konut kooperatifçiliği SSK'nın 1950'li yıllarda konut kredisi teşviki ile yaygınlaşmıştır. Önceleri, çoğunlukla kentlerin imarlı alanlarında yer seçen kooperatifler, 1960'lı yılların sonuna doğru kentin imar sınırları dışında yoğunlaşmıştır. 1984 yılında çıkarılan Toplu Konut Kanunu gereği oluşturulan Toplu Konut Fonundan konut yaptırma kredisi verilmesi, kâr amacı gütmeyen konut sunum biçimlerinden olan konut kooperatifçiliğinin hızla gelişmesine yol açmıştır. Türkiye'de özellikle mevcut hükümetin iktidarda olduğu son yıllarda icraatları arasında Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve faaliyetleri oldukça ön plana çıkmış durumdadır. Bu durum hükümetin TOKİ'ye verdiği önem ve son dönemde TOKİ'nin çalışmalarının yoğunlaşmasından kaynaklanmaktadır (Zariç 2012).

Kentlerde konut çevresinin fiziksel özellikleri kaçınılmaz biçimde yaşam kalitesinin en önemli verilerinden birisi olarak kabul edilmektedir. İyi düzenlenmiş, planlanmış konut çevreleri hem yaşam kalitesini yükseltmekte, hem de kişileri o çevrede yaşamaya yönlendirmektedir. Konut çevresi ne kadar iyi planlanmışsa o çevreden memnuniyet de o ölçüde artmaktadır. Yaşam kalitesi açısından konut çevresinin hem fiziksel boyutunun hem de sosyal boyutunun ele alınması oldukça önemlidir (Bayraktar ve Girgin 2010).

Yeşil alanlar, kentsel sistemde ekolojik, fiziksel ve sosyokültürel fonksiyonlarıyla değer kazanan arazi kullanımlarıdır (Çetiner 1991). Başka bir ifadeyle, kentsel yeşil alanlar, yapılaşmış alanlar içerisinde, insanların dinlenmesi, gezinmesi, çeşitli rekreasyon etkinliklerini gerçekleştirmesi ve doğaya yakınlaşmalarının sağlanmasına yönelik olarak düzenlenen ortak kullanım alanlarıdır (Keleş 1984). Açık ve yeşil alanların çok işlevli planlanma ve tasarlanması durumunda hem açık alanların sosyal kullanım değerleri artacak, hem arazi kullanımında ekonomi sağlanacak, hem de konut alanlarında yaşam kalitesi olumlu etkilenecektir. Bu alanların çevrelerinde bulunan yerleşim alanlarına belirli hizmet mesafeleri içinde hizmet vermeleri hedeflenmektedir. Hizmet mesafeleri, büyüklüklere, donanımlara, konumlara, barındıkları fonksiyonlara ve erişime göre değişkenlik göstermektedir. Toplu konut alanı tasarımlarında toplanma, beraber yürüme, açık alanlarda oturma, spor yapma, ortak sosyal alanları kullanma gibi günlük yaşam içinde gerçekleştirilen eylemlerin insanlar arasındaki sosyal etkileşimi gerçekleştirileceği düşünülmeli, çevre düzenlemelerde bu özellikler sağlanmaya çalışılmalıdır (Özay 2001).

Açık ve yeşil alanların işlevsel olabilmeleri için, kişi başına düşen yeşil alan miktarı, donatı elemanları, her bir yeşil alanın kendi sınırları içinde hizmet yönünden niteliği ve görsel etkinliği önemlidir (Etli 2002). Bunların yanı sıra kentsel yeşil alanlar, çoğu zaman önemli parasal değerlere sahiptir.

Günümüzde parklar, makro ölçekte kent dışı "bölge parkı"ndan, mikro ölçekte konut grubu "ortak dinlenme alanı"na dek uzanan bir sıradüzen içinde (çok değişik ölçeklerde) kentlice gereksinim duyulan bir yeşil alan haline gelmiştir. 'Yeşil alanların nüfusa bağlı olarak kişi başına düşen miktar ile tanımlanması, 'yeşil' faktörünün kent içinde yeterli seviyede yer alması anlamına gelmemektedir. Planlarda alan hesabı ile belirtilen yeşil alanlar; sadece sınırları belirli ve yeşil renk ile tanımlanabilen bir alan olmaktan ziyade hem fonksiyonellik ve sosyal mekan niteliği, hem de içinde taşıdığı yeşil/doğal öğeler ile kent yaşamının organik bir parçası olarak ele alınması ve oluşturulmasıyla gerçek anlamını bulabilecektir. Yolların, refüj alanlarının bile park şeklinde adlandırılarak, alansal olarak standartların sağlanması, sadece matematik hesaba dayanmasından dolayı, parkların gerçek işlevi olan kentsel kalitenin yükseltilmesi hedefini gözden kaçırmaktadır.' (Eminağaoğlu ve Yavuz 2010).

Parkın dinlenme değerini etkileyen ve kullanım sıklığını saptayan faktörlerden biri kolay ulaşılabilir olmasıdır. Dolayısıyla park türleri arasında en sık kullanılanlar, konut alanlarında yer alan, yaya olarak erişilebilir olan "komşuluk ünitesi parkı" ve "mahalle parkı"dır. Yaklaşık dört-beş bin kişiye hizmet veren komşuluk ünitesi parkı, her kuşaktan insanların kısa süreli ancak, günün her saatinde kullandığı ve kullanabileceği yeşil alandır. Konut alanlarında, yürüme mesafesinde içinde mutlaka bir park olması gereklidir. Görünen ve kolay ulaşılabilen bir yerde, mümkünse merkezi bir konumda ve ticaret özellikleri ve sınırlamalarıyla uyumlu olmalıdır. Mahalle ve komşuluk ünite parkları insanın günlük yaşamında spontane ziyaretleri teşvik edecek biçimde konumlanmalıdır (Gül ve Küçük 2001).

Gayrimenkul piyasası, genel anlamda gayrimenkulün veya buna bağlı hakların alıcı ve satıcılarının etkileşim içinde oldukları ortam ve bunlarla ilgili düzenlemelerin tümü olarak tanımlanabilir. Gayrimenkulün veya buna bağlı haklarla ilgili olan vatandaşlar, tüzel kişiler, aracılar ve danışmanlar, finansman kuruluşları, inşaat firmaları, yatırımcı

kuruluşlar, düzenleyici otoriteler ve benzeri gerçek ve tüzel kişiler, bu piyasanın katılımcıları olmaktadır. Gayrimenkul piyasası konut, ofis, otel, ticari mülkler, sanayi mülkler ve tarım arazisi gibi gayrimenkul tipine göre kategorize edilmektedir (Alp ve Yılmaz 2000). Her kategorinin kendine özgü piyasa yapısı, koşulları ve düzenlemesi bulunmaktadır.

Tam rekabet piyasası beş temel özellik taşır. Piyasada sonsuza yakın sayıda alıcı ve satıcı vardır. Alıcı ve satıcılardan bir kısmının piyasadan çekilmesi, piyasa dengelerini etkileyecek sonuç yaratmaz. Ne alıcıların ne de satıcıların malın piyasa fiyatını tek başlarına değiştirebilme gücü yoktur. Dolayısıyla, tam rekabet piyasasında fiyat sabit bir değer ve bir veridir. Mallar homojendir ve bölünebilir olma özelliği taşırlar. Piyasa şeffaftır, saydamdır. Tüketiciler piyasa ile ilgili her türlü bilgiye ulaşabilmektedir.

Gayrimenkul pazarları diğer tüketim malları ve hizmetleri pazarlarıyla aynı ekonomik karakteristik özelliklere sahip değildir. Diğer pazarları verimliliği, ürünün karakteristik özellikleri kadar alıcı ve satıcının davranışları hakkındaki varsayımlara bağlı olarak da değişim gösterir. Gayrimenkul piyasaları, ticari alanlardaki gayrimenkule ilişkin tüm hizmetlerin pazarlandığı piyasalardır. Herhangi bir ürünün pazarlanması, ürünün satışını, satın alınmasını veya değişimini kapsamaktadır (Uğur 1997).

Pazar kavramı içinde, ticari işlemler vasıtasıyla bir araya gelen alıcılar ve satıcılar, işlemin yapıldığı yerler ve araçlar yer almaktadır. Gayrimenkul pazarı da, gayrimenkulün alım ve satımı ile ticari bağlantı kurulan yerler ve kişileri kapsamaktadır. Gayrimenkul pazarı, diğer pazarlardan aşağıdaki konularda farklılık gösterir (Alp ve Yılmaz 2000).

İkame edilebilirlik: Verimli bir pazardaki tüketim malları ya da hizmetleri birbirlerinin yerine ikame edilebilir. Gayrimenkul pazarlarında bu durumun tam tersine gayrimenkulün her parselinin konumu sabit olduğundan tektir. Fiziksel olarak birbirinin aynısı iki parsel yoktur. Bazı parseller ekonomik olarak birbirinin yerine ikame edilebilir olsa bile, coğrafya olarak farklılık gösterirler.

Alıcı-Satıcı Sayısı: Verimli bir tüketim malları pazarında alıcı-satıcı rekabeti serbest pazarı yaratır. Alıcılardan ya da satıcılardan hiçbir fiyatı direkt olarak etkileyebilecek

kadar büyük bir pazar payına sahip değildir. Gayrimenkul pazarında ise, sadece birkaç alıcı ve satıcı, bir defada, fiyat aralığı dâhilinde ve herhangi bir tip mülk için pazarı önemli ölçüde etkileyebilir.

Ekonomik Göstergelere Karşı Duyarlılık: Gayrimenkulün yüksek ve göreceli değeri büyük satın alma gücünü gerektirir. Bu nedenle gayrimenkul pazarları ekonomik göstergelerdeki değişimlere karşı çok duyarlıdır. İnşaat maliyetleri, konut maliyetleri ve kira seviyeleri pazar katılımcılarının ödeme kabiliyetinin etkisi altındadır.

Fiyat: Verimli bir pazarda, fiyatlar göreceli olarak tek ve kalıcıdır. Fiyat, satın alma ya da satma kararlarında öncelikli faktörlerden biridir. Gayrimenkul pazarında fiyatlar genellikle yüksektir.

Yasal Kısıtlamalara Bağımlılık: Verimli bir pazar kendi kendini düzenler. Gayrimenkul pazarları kendi kendini düzenleyen bir yapıya sahip değildir. Dolayısıyla gayrimenkul pazarında devlet ve belediye gayrimenkulün sahipliliğini ve hak transferini kurallar ile idare eder ayrıca sözleşme ve tapu kuralları ile mülkün satışını ve satın alınışını denetim altında tutar.

Arz-Talep Dengesi: Verimli bir pazarda arz ve talep dengesi asla birbirinden uzak değildir. Gayrimenkul arzı ve talebi denge fiyatına doğru eğilimli olsa bile, bu denge kuramsaldır ve çok ender ulaşılabilen bir sonuçtur. Belirli bir kullanım için uygun gayrimenkul arzı, pazar talebini dengelemek için yetersizdir (Dinler 1998).

Arzın Pazara Girme Hızı: Arz ve talep göreceli olarak dengede ise, gayrimenkul fiyatları sabit olmaya eğilimli olur. Fakat gayrimenkule olan talep aniden artarsa, ilave arz hemen sağlanamayabilir. Benzer şekilde talep aniden düşerse arz fazlası hemen pazardan çekilemeyebilir. Bu da karşılıklı etkileşimin yavaş olduğunu göstermektedir.

Alıcı ve Satıcıların Ön Bilgiye Sahip Olmaları: Etkin bir piyasada alıcı ve satıcılar, pazar koşullarını, diğerlerinin davranışları, geçmiş dönem faaliyetleri ve ürün kalitesi konusunda bilgi sahibidirler. Gayrimenkul piyasasında ise çoğu insan çoğunlukla

gayrimenkul alıp satmadığı için yeterli bilgiye sahip olmayabilirler. Gayrimenkulün alım satımı her seferinde bir görüşme ve pazarlık oluşturur.

Organize Pazar Mekanizması: Verimli bir piyasada alıcılar ve satıcılar organize olmuş pazar mekanizmaları tarafından bir araya getirilirler. Gayrimenkul piyasasında ise pazara girmek ve çıkmak zaman alır, talepler ise değişken olur. Bir bölge nüfusundaki ani artış fiyatların yükselmesiyle sonuçlanabilir. Yeni binaların inşası yıllar sürebilir. Ayrıca gayrimenkul işlemlerinin büyük bir kısmı, gayrimenkul işleminin hiçbir aşamasında yer almayan bireysel alıcı ve satıcıları arasında gerçekleşmektedir (Aytekin 2007).

Tüketim Hızı: Faal ve verimli bir piyasada mallar kolayca tüketilir, çabuk arza sunulur ve kolayca nakledilir. Gayrimenkul ise satılabilir olma oranı düşük bir üründür. Satılabilir oluşunun düşük olma nedeni, satışının büyük miktarda para içermesi ve uygun finansmanın kolayca sağlanması zorluğudur.

Bir piyasanın etkililiği alıcı ve satıcıların davranışlarının yanı sıra, ticareti yapılan malın özelliklerine de bağlı olduğu kabul edilir. Gayrimenkul piyasaları, diğer mal ve hizmet piyasalarından ayrılır ve bu piyasalar etkinlikten uzaktır. Etkin piyasa kavramı daha çok menkul kıymet piyasaları için söz konusu olup bilgisel etkinlik, işlemsel etkinlik ve dağıtımsal etkinlik olarak üç ayrı tipte incelenmektedir (Yıldız 2008).

Bilgisel etkinlik: Bir menkul kıymetin herhangi bir andaki fiyatının o menkul kıymet ile ilgili tüm bilgileri yansıtması ve bu bilgiler kullanılarak piyasadan aşırı kazanç sağlanamamasıdır. Finans literatüründe etkinlikten söz edildiğinde, genellikle bilgisel etkinlik kastedilir.

İşlemsel etkinlik: Menkul kıymet alım satımlarının mümkün olduğu kadar düşük maliyetle gerçekleştirilmesidir.

Dağıtımsal etkinlik: Ülke kaynaklarının menkul kıymetler aracılığı ile yatırımcılar arasında en uygun dağıtımın sağlanmasıdır. Bu tür etkinlik, dağıtımın aktif olması amacına hizmet eden bilgisel ve işlemsel etkinliğin varlığına bağlıdır. Bunlardan herhangi birinin yokluğunda, kaynakların optimal olmayan dağılımı söz konusu olur.

Gayrimenkul piyasası ile ilgili bir değerlendirme yapılırken, öncelikler içinde bulunulan ekonominin ve gayrimenkul piyasası ile ilgili reel kesim ile finansal piyasaların dikkate alınması gerekmektedir. Arsa, konut gibi gayrimenkul yatırımları, halk tarafından güvenli ve uzun vadeli en iyi yatırım araçlarından birisi olarak benimsenmektedir. Bununla birlikte, bireylerin yıllar boyunca çalışarak birikimlerini gayrimenkule yatırırken çok dikkatli olmaları gerekmektedir. Gayrimenkul yatırımından da ciddi ölçüde zarar edilebileceği gerçeği, genellikle göz ardı edilmektedir. İnsanların yaşamları boyunca yapacakları bu en önemli yatırımda gayrimenkul uzmanlarından yardım almaları çok doğru bir yaklaşım olacaktır. Gayrimenkul değerleme uzmanlarının başlıca görevi, bir gayrimenkulün faydaları ve değeri hakkında karar vermek durumunda olan alıcılara, satıcılara, kredi verenlere, sigorta yapanlara, yatırımcılara, devlet görevlilerine sağlıklı karar almaları konusunda yardımcı olmaktır (Sancak ve Demirbaş 2011).

Gayrimenkul ulusal ekonominin sahip olduğu serveti ifade eder. Ulusal ekonominin önemli bileşenlerinden olan gayrimenkul aynı zamanda ülkenin mevcut üretim için gerekli olan kaynağını da oluşturur.

3.2.1 Gayrimenkul değerlemesi kavramı

Gayrimenkul değerlemesi, tanım olarak, objektif ve tarafsız şekilde, bir gayrimenkule ilişkin nitelik, fayda, çevre, kullanım koşulları gibi faktörlerin değerlendirilmesi suretiyle söz konusu gayrimenkulün değerinin belirlenmesi işlemidir (Turut, 2009). Bu işlem değerleme uzmanları tarafından gelir, maliyet, emsal karşılaştırması gibi yöntemler kullanılarak yapılmakta ve gayrimenkullere değer takdir edilmektedir. Değeri etkileyen yasal faktörler, yerel ya da ülke düzeyinde uygulanan imar, kamulaştırma, vergi, trafik, gibi yasalar ve bunlarla ilgili yönetmelik, tüzüklerdir. Değeri etkileyen fiziksel faktörler ise, taşınmazın kendine ve konumuna bağlı olan etmenlerdir. Bu etmenler, taşınmazın bulunduğu yörenin genel görünümü, kamusal ulaşım olanakları, alışveriş merkezlerine uzaklığı teknik altyapı ve donatıların varlığı, topoğrafya, manzara gibi özellikleri, büyüklük, şekil, nitelik ve kullanışlılık gibi özelliklerden oluşmaktadır (Açlar ve Çağdaş 2002).

Ekonomik birey, sahip olmak istediği malın maliyeti ile maldan sağlayacağı faydayı karşılaştırır. Değer bu bağlamda, giderle öznel malı değerlendirme noktasına ve içinde bulunduğu konuma göre çeşitlilik gösterir. Bu nedenle pek çok değer türü ile karşılaşılır. Zira değer, insanın özelliğine, malın biçimine, her ihtiyacın o andaki talep derecesine ve konumuna göre kriterdir ve kişiden kişiye farklılaşır. Değer, yöresel özellikler içerdiği ve herkes için aynı anlamı taşımadığından objektif olarak belirlenemez. Bu niteliğinden dolayı değer, sürekli sübjektif olmak zorundadır (Açlar ve Çağdaş, 2002). Değerin niteliğinin tam olarak tespit edilmesi, oldukça karışık ve kişilere göre farklılık gösteren bir konudur. Bir başka deyişle, değer kavramı belirsizdir ve bakış açısına göre değişir. Diğer yandan, değer belirleme girişiminde bulunan kişinin amacına göre ulaşacağı sonuçlar da farklı olacaktır (vergi değeri, piyasa değeri, defter değeri, yatırım değeri gibi) (Alp ve Yılmaz 2000).

İktisat literatüründe rant kavramını ilk kez bugün bile geçerliliğini koruyacak şekilde açıklayan klasik iktisatçılardan David Ricardo'ya göre rant doğanın cömertliğinden değil, tersine cimriliğinden doğmaktadır. Ricardo, rantın arazi kaynaklarının kıt olması ve bunun sonucunda fiyatların artması ile sağlanan bir değer olduğunu vurgulamaktadır (Aktan 1993). Endüstrileşme ve şehirleşme süreçleri kıt olan araziye talebi arttırmış ve kentsel rant olgusu ortaya çıkmıştır. Alman iktisatçı Von Thunen toprağın verimliliği nedeniyle ortaya çıkan rantın yanında, arazinin kente uzaklığı nedeniyle de bir rantın doğacağını etraflı şekilde açıklamıştır (Pekin 1991).

Von Thunen'in gerçekleştirdiği araştırmalara dayanan mekânsal kapsamlı rant teorisinde mekan boyutu önem kazanmaktadır. Bu teoriye göre kentsel alanlardaki araziler, kent merkezine olan uzaklıklarına göre değer kazanmaktadırlar. Kent merkezinin çevresinde daire biçiminde değer halkaları oluşmaktadır. Kent merkezine en yakın halkanın içindeki arazilerin değeri en yüksek, en uzaktaki halkanın içindeki arazilerin değeri en düşük olur. Bunun nedeni ulaşım giderlerinin farklı olmasıdır. Bu da bir anlamda farklılık rantıdır. Rekabetten dolayı arazi kullanımı, rantı maksimize edecek şekilde olur. Bu oluşan rant bir artıktır. Arazi üzerindeki emek ve sermayenin hissesi çıktıktan sonra kalan değerdir (Alp ve Yılmaz 2000).

İnşaat sektörü, modern standartlara sahip, ulusal stratejik hedefler doğrultusunda devamlılığı olan, dengeli ve planlı bir şekilde geliştirilmesi gereken, uluslararası rekabet gücü yüksek, ekonomik ve toplumsal verimliliği olması gereken bir sektördür. Yarattığı katma değer ve istihdam açısından Türkiye ekonomisinin önemli sektörlerinden biridir.

Türkiye'de konut ihtiyacı, 50'li yıllardan başlayarak yıllık ortalama % 6 civarında olan şehirleşme ve % 2'nin üzerinde gerçekleşen nüfus artış hızı ile önemli ölçüde artış göstermiştir. 60'lı yıllardan sonra konut sektöründeki yatırımların toplam yatırımlar içindeki payı önemli derecede (% 20) artmasına rağmen konut açığı giderek büyümüştür. Türkiye'de konut ihtiyacının karşılanması için, devlet 1982 Anayasası'nın 57. maddesinde; "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler" hükmü yer almıştır. Bu amaca yönelik olarak 1984 yılında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) kurulmuştur. TOKİ iştirakiyle Türkiye'de orta ve dar gelirli ailelerin ev sahibi olması ve konut sektörünün gelişimi (konut ve kentleşme sorunlarının çözümlenmesi) önemli ölçüde artmıştır (Kaba 2008).

Konut piyasası ekonominin önemli bir unsurudur. Konut üretimi, barınma gibi bir ana sosyal ihtiyacı karşılamaktadır. Bu sektöre yapılan yatırımlar, konut sektörüne girdi sağlayan üretim sektörleri ile etkileşimi, doğrudan ve dolaylı olarak gelişmesini sağladığı istihdam olanakları ile ekonomik açıdan önemlidir. Konut harcamaların çarpan etkisinin yüksek olması, bu kalemdeki harcamalarda oluşan bir artışın mobilya, beyaz eşya ve konut ile ilgili mallara olan istemin de artmasına yol açmakta, diğer sektörlere de dinamizm kazandırmaktadır (Kavrakoğlu 1983). Konut sektörünün büyük ölçüde yerli sermayeye dayanması, yüksek katma değer oluşturması istihdam potansiyelinin büyüklüğü ve başta imalat olmak üzere diğer sektörlerle sıkı bir girdi-çıktı ilişkisi içerisinde olması nedeniyle öncü ve lokomotif bir sektördür.

Konut sektörü büyüklüğü dolayısıyla hükümetlerin vergi gelirlerinin önemli bir parçasını oluşturur. Konut stokunun vergilendirilmesinin iki önemli nedeni vardır: Bunlardan ilki konut stokunun piyasa değerinin yüksek olması, ikincisi konutun vergilendirilmesinden kaçınmanın zorluğudur; çünkü konutlar dayanıklı ve hareketsiz mallardır. Bununla birlikte genel denge modelleri, konut sektörünü daha fazla vergilendiren vergi

sistemlerinin toplam geliri ve konut sektörünü olumsuz etkilediğini savunmaktadır. Hükümetin vergi politikaları ve konut piyasası birbirlerini karşılıklı olarak etkilemektedir. Şöyle ki, hükümet konut alım satım işlemlerinin üzerindeki vergi yükünü artırdığında konut piyasasında konut talebi azalır, düşen konut fiyatları hane halkı refahını azaltıp tüketimi düşürür. Sonuç olarak hükümetin vergilendirdiği gelir azalmış olur (Alp 1996).

Konut alımları ekonomik belirsizliğin olduğu dönemlerde yatırım alternatifi olarak görülmektedir. Yalnızca ev sahibi olmak için konut edinme, artık konut sektörünü açıklamak için yeterli değildir. Konut alımları bir yatırım aracı olarak görülmektedir ve bunun iki nedeni vardır: Birincisi, konut artık altının alternatifi olarak görülmektedir. Yani rasyonel olsun veya olmasın konut hem dokunulabilir hem de en güvenilir yatırım aracı konumuna gelmiştir. İkincisi, ekonomik durgunluğun olduğu zamanlarda uygulanan para politikasının yan etkilerini azaltır. Çünkü düşük faiz oranları konut alımını kolaylaştırır. Konut yatırımları hane halkı yatırımlarıyla birlikte hareket etmektedir (Pulat 1992).

2010-2012 yılları arasında konut yatırımlarının toplam sabit sermaye yatırımları içerisinde payına bakıldığında, söz konusu dönemde konut yatırımlarının imalat ve ulaştırma yatırımlarından sonra geldiği görülmektedir. Buna göre konut sektörü Türkiye'de imalat sanayii ve ulaştırma sektöründen sonra üçüncü lokomotif sektörü oluşturmaktadır. Kalkınma planlarında konut yatırımları imalat sanayi sektörü lehine hep geride bırakılmıştır. Buna rağmen konut yatırımları hız kesmemiştir. Bununla birlikte halen konut yatırımlarının Türkiye'deki konut talebini karşılamakta yetersiz kalmaktadır. 2012-2014 yılları arasındaki hane halkı tüketim harcamaları değerlendirildiğinde, konut ve kira harcamalarının en yüksek düzeyde yer aldığı gözlemlenmektedir (Çizelge 3.2). Hemen hemen bütün gelir-tüketim araştırmalarında hane halkının toplam harcama kalemi içinde en yüksek payı konut kira ve diğer giderlerinin aldığı görülmektedir (Tanrıvermiş 2016). Hızla inşa edilen yeni konut alanları ile yoğun kentsel dönüşüm ve yenileme çalışmalarına karşın, hala konut maliyetinin tüketim harcamaları içindeki payı yüksek seyretmekte ve daha da önemlisi konuta erişilebilirliğin çok önemli bir sorun olmaya devam ettiği gözlenmektedir.

Çizelge 3.2 Toplam hane halkı tüketim harcamasının türlerine (2012-2014) göre dağılımı (Anonim 2014)

Tüketim Harcaması Türleri	**2012**	**2013**	**2014**
Hane Halkı Sayısı	20.051.454	20.476409	21.327.124
Toplam	100.0	100.0	100.0
Gıda ve Alkolsüz İçecekler	19,6	19,9	19,7
Alkollü İçecekler, Sigara ve Tütün	4,2	4,2	4,2
Giyim ve Ayakkabı	5,4	5,3	5,1
Konut ve Kira	**25,8**	**25,0**	**24,8**
Mobilya, Ev Aletleri ve Ev Bakım Hizmetleri	6,7	6,6	6,8
Sağlık	1,8	2,1	2,1
Ulaştırma	17,2	17,4	17,8
Tüketim Harcaması Türleri	**2012**	**2013**	**2014**
Haberleşme	3,9	4,0	3,7
Eğlence ve Kültür	3,2	3,1	3,0
Eğitim Hizmetleri	2,3	2,4	2,4
Lokanta ve Oteller	5,8	5,9	6,0
Çeşitli Mal ve Hizmetler	4.2	4,3	4,3

3.2.2 Konut alanlarında yeşil alan kalitesi ve kriterleri

Kalite, kısaca kullanıcının beklenti ve isteklerinin karşılanması ve bunun sağlanabilmesi için bulunması gereken nitelikler olarak tanımlanabilir. Konut kalitesi beraberinde yaşam kalitesi, toplum kalitesi, yaşam çevresi kalitesini de getirmektedir. Konutta kalitenin sağlanması, yaşamda ve yaşantıda olumlu düzenlemelere neden olacaktır. Bu da çevrenin kalitesinde olumlu düzenlemelere yol açabilmektedir (Es ve Akın, 2008).

Yeşil alanların sadece doğanın kent içinde sembolize edilmiş bir formu olmaktan çok işlevselliği ile kent yaşamının ve sosyal mekanın bir parçası olarak yer alması, "yeşil" kavramının, doğallığı çağrıştırmasının yanında, kentsel yaşamın "kaliteli" yanını da sergilemesi açısından önemlidir. Yeşil alanların nüfusa bağlı olarak kişi başına düşen miktar ile tanımlanması, yeşil unsurunun kent içinde yeterli düzeyde yer alması anlamına gelmemektedir. Planlarda alan hesabı ile belirtilen yeşil alanlar, gerek fonksiyonelliği ve sosyal mekan özelliği, gerekse içinde barındırdığı yeşil/doğal faktörler ile park kavramının sadece sınırları belirli ve yeşil renk ile ifade edilebilen bir alan olarak değil,

kent yaşamının organik bir parçası olarak görülmesi ve oluşturulmasıyla gerçek anlamını bulabilecektir. Yolların, refüj alanlarının bile park olarak adlandırılarak, alansal olarak standartların sağlanması, sadece matematik hesabına dayanması sebebiyle, yeşil alanların gerçek işlevi olan kentsel kalitenin yükseltilmesi hedefinden uzaklaştırılmaktadır (Emür ve Onsekiz 2007).

Kentsel çevrelerde, özellikle konut çevresinde kalite arayışları sürecinde, hangi nesnel özelliklerin iyi kaliteli bir çevreyi belirlediğinin saptanması gereklidir. İnsanlar yaşanabilir ve güvenli bir çevreye sahip olmak istemektedirler. "Yaşanabilir çevre" kalitesi ise sadece fiziksel çevre değil, sosyal çevre standartlarına da bağlıdır. İnsanların yaşadıkları çevreyi algılamalarına ilişkin öznel değerlendirmeleri sosyoekonomik düzeylerindeki ve kültürel birikimlerindeki farklılıklara göre değişmektedir.

Açık ve yeşil alanlar, kent içinde "yeşil" sistemi oluşturma özelliği ve bu sistemin sürekliliğini sağlama açısından hem bir kentsel unsur hem de sosyal bir mekan olma özelliğine sahiptir. Kentsel kültür birikiminin yansıdığı ve toplumsal iletişimin gerçekleştiği odak noktalarıdır. Bu alanlar, işlevlerine, hizmet alanlarına ve konumlarına göre çeşitli sınıflara ayrılırlar. Hem ekolojik açıdan hem de sosyal açıdan bu sınıflama, yeşil alanların ayrışmasını sağlamasının yanı sıra, hizmet kalitesi, donatıları, peyzaj değeri, ulaşılabilir olması ve estetik değeri, yeşil alanların kentsel yaşam kalitesine katkısını da belirlemektedir. Bu nedenle gelişmiş ülkelerde açık-yeşil alanların nitelik ve nicelikleri, uygarlığı ve yaşam kalitesinin bir göstergesi olarak kabul edilmektedir (Emür ve Onsekiz 2007).

Tekeli'ye (1994) göre kentsel tasarımda gerçekleştirilmesi gereken kaliteler; çevre insanların kendilerini yeniden üretebilmelerine uygun gerekli hava, ışık, enerji gibi girdileri sağmalı, güvenli ve kararlı olmalıdır. İşlevine uygunluk, işlevin ergonomik olarak, kültürel davranış kalıpları açısından, konumuna ve yerine uygun olmasıdır. Toplumda işlevin zaman içinde değişeceği düşünülürse, uygunluğunun zaman içinde sürebilmesi için esnekliğe de sahip olması gerekecektir. Kolay okunurluk, öğrenebilme ve kestirilebilme, bir kentsel çevrenin başarısı, yeterli açıklıkta algılanabilmesi ve kolayca öğrenilebilmesine bağlıdır. Çevrenin özgün olması için kişilere kendini hatırlatabilecek özellikleri olması gerekmektedir. Sağladığı görsel doyum, ölçek, oran, renk ve dokunun

bir araya gelişindeki özellik ve estetik değerdir. Çağrışımsal algılama yoluyla anlam yüklenmiş olmak, bir tasarımın yer niteliği, kimlik kazanması, ona sembolik algılamaları teşvik edecek anlamlar yüklenmesiyle sağlanmaktadır. Kimlik ve anlam, zamana göre değişebilir. Önemli olan kimlik ve anlamın değişmesi değil ama sürekliliğin sağlanmasıdır. Özel ve kamu denetiminde olan mekânların dengesi, kentsel tasarım kamuya açıktır. Sahip olduğu özellikler, toplum tarafından tüketilecektir. Bu nedenle, toplumun her kesimine fırsat eşitliği tanınmalıdır. Kamu mekanları, özel bir kesimin hegemonyasına karşı korunmalıdır. Gerçekleştirilebilirlik, gerçekçi olmak, yaşama geçirilmek ve öngörülen yaşam biçiminin yaratılması ve sürdürülmesidir.

Özsoy'a (1995) göre toplu konut alanlarındaki açık ve yeşil alanlarda görülen kalite sorunları, nitelik ya da kalite konusu, günümüzdeki toplu konut uygulamalarında ancak belirli bir maliyetin üzerindeki örneklerde ve daha çok kullanılan malzeme niteliği olarak ele alınmaktadır. Dar gelirlilere yönelik toplu konut uygulamalarında ise maliyet sınırlamaları nedeniyle, gerek kullanılan malzeme, gerekse mekânsal çözümlerde ve konut dışı ortak kullanım alanlarında, niteliğin belirgin bir biçimde yetersiz kaldığı gözlenmektedir. Tasarımdan yapım ve kullanıma uzanan süreçte bu durum, çevresel niteliğin sürdürülebilirliğini de olumsuz etkilemektedir. Konut ve çevresinin tasarımda bir bütün olarak ele alınmaması, niteliksel sorunların bir başka boyutunu oluşturmaktadır. Toplu konut tasarımlarında insan ihtiyaçlarını daha çok konut birimi ölçeğinde ele alan ve konut yakın çevresinde açık mekan ihtiyaçlarını ihmal eden bir yaklaşımın geçerli olduğu gözlenmektedir. Oysa konut dışı ortak kullanım alanları, farklı yaşlardan bireyleri bir araya getirmesi ve paylaşılan bir yaşam biçimi oluşturması açısından, toplu konutlarda özellikle önemlidir.

4. ETİMESGUT İLÇESİ AHİMESUT MAHALLESİ KÜRŞAT CADDESİ ÜZERİNDEKİ AÇIK YEŞİL ALANLARIN GAYRİMENKUL TALEBİ VE DEĞERLERİNE ETKİSİ

4.1 Etimesgut İlçesi

Etimesgut 1990 yılında ilçe olmuştur. İlçe olduğunda 71.000 olan nüfusu 2015 yılı itibariyle 527.959 kişiye ulaşmıştır (Anonim 2016). Zamanla ilçenin yüzölçümü de artış göstermiştir. Etimesgut ilçesinin yüzölçümü 289.810.000 m^2 olduğu, dikkate alınırsa ilçe yüzölçümünün yüksek ve nüfus yoğunluğunun düşük düzeyde kaldığı ortaya çıkmaktadır. İlçede toplam yeşil alan miktarı 16.614.575 m^2 olup, kişi başına düşen yeşil alan miktarının 31,5 m^2 gibi oldukça yüksek düzeyde bulunduğu vurgulanmalıdır.

Ahimesut Mahallesi, Elvan Otoyolunun doğusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Etimesgut Belediye Meclisinin 26.06.1995 tarih ve 79 sayılı kararıyla uygun görülüp, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığının 01.09.1995 tarih ve 4216/95 sayılı yazıyla onaylanıp 85035 numaralı kesin parselasyon planı kapsamında kaldığı, Elvan 2, 3 ve 4 numaralı plan etaplarına ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Etimesgut Belediye Meclisinin 21.11.2003 tarih 6581 sayılı yazısı ekinde onaylanıp kesin parselasyon planı kapsamında kalıp, Alsancak Mahallesi 47399/47403 adalara ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Etimesgut Belediye Meclisinin 07.07.2005 tarih ve 333 sayılı kararıyla uygun görülerek, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.08.2005 tarih ve 2234 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanıp 85086 numaralı kesin parselasyon planı kapsamında kalarak bugünkü halini almıştır. Ahimesut mahallesinin yüzölçümü 2.766.702 m^2 ve mahalle sınırları içindeki toplam yeşil alan miktarı 329.326 m^2 olarak tespit edilmiştir.

Bölgede benzer açıdan dört yıl arayla çekilmiş iki fotoğraf arasındaki fark şekil 4.1'de gösterilmektedir. Birkaç yıllık bir zaman diliminde bölgedeki gelişimin göze çarpar nitelikte olduğu gözlenmektedir. İnceleme alanında açık ve yeşil alan miktarının ilçe geneline oranla daha yüksek olduğu, mevcut açık-yeşil alanların söz konusu yerleşimlerde konut alımı, kiralama ve işyeri açma gibi tercihlerde etkili açıkça dikkati çekmekte ve yeşil miktarı adeta tercih kriteri olarak ortaya çıkmaktadır.

Şekil 4.1Ahimesut Mahallesi Kürşat Caddesinin 2011-2015 döneminde değişimi

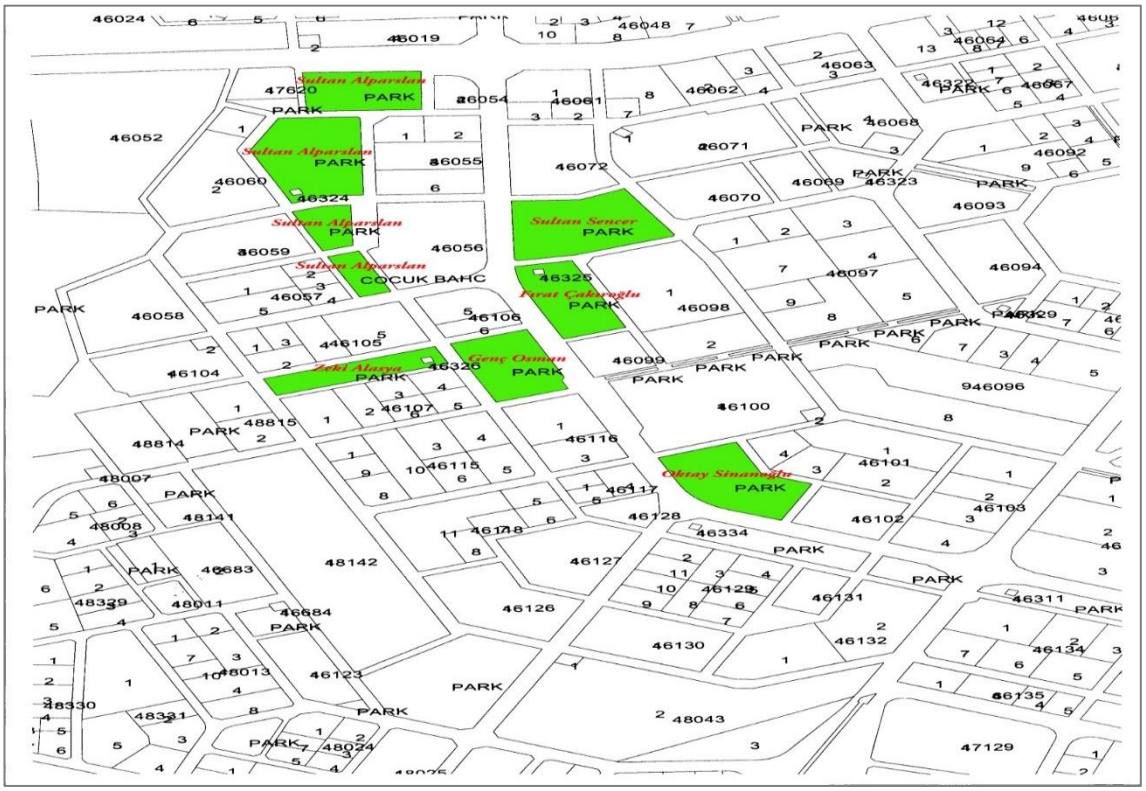
4.2 Kürşat Caddesi Üzerindeki Açık Yeşil Alanlar

Çalışma kapsamında incelenecek olan Ankara ili Etimesgut ilçesi Ahimesut Mahallesi Kürşat Caddesi üzerinde bulunan yeşil alanların isimleri, yapım yılları ve alan

büyüklükleri aşağıda verilmiştir (Çizelge 4.1). Yine yukarıda adı geçen parkların imar planındaki yerleri şekil 4.2'de gösterilmiştir.

Çizelge 4.1 Ahimesut Mahallesi Kürşat Caddesi üzerindeki yeşil alanlar

Yeşil Alanın İsmi	Yapım Yılı	Alan (m^2)
Sultan Alparslan Parkı	2013	25.181
Sultan Sencer Parkı	2013	13.690
Fırat Yılmaz Çakıroğlu Hatıra Ormanı	2014	8.517
Genç Osman Parkı	2014	9.037
Oktay Sinanoğlu Hatıra Ormanı	2014	11.173
Zeki Alasya Hatıra Ormanı	2015	5.776



Şekil 4.2 Kürşat Caddesi üzerindeki yeşil alanların plandaki görünüşü

4.3 Anket Çalışmaları

Açık ve yeşil alanların gayrimenkul değerleri üzerindeki etkilerinin ortaya çıkarılabilmesi için yerel yöneticiler ve yerel yönetim çalışanları ile bölgede faaliyette bulunan emlak ofislerinin yönetici ve çalışanları ile bir dizi anket çalışması yapılmıştır.

4.3.1 Yerel yöneticiler anket çalışması

Anket çalışmaları kapsamında yedi yerel yönetici ve yerel yönetim çalışanı ile anket yapılarak elde edilen sonuçlar değerlendirilmiştir. Ankete katılanlar arasında; Etimesgut Belediyesi; Belediye Başkan Yardımcıları, Emlak İstimlak Müdürü, Plan Proje Müdürü, Özel Kalem Müdürü, Mali Hizmetler Müdürü ve Belediyede görev yapan Ziraat Mühendisleri bulunmaktadır. Görüşülen kişilere açık ve yeşil alan kavramından ne aldıkları sorulmuş olup, alınan cevaplar arasında; orman ve ağaçlar, vatandaşların enerjilerini geri kazandıkları sosyal içerikli alanlar, toplumun nefes alacağı sosyal alanlar, sosyal donatılar, parklar, yürüyüş yolları ve piknik alanları yer almaktadır.

Bir yerel yönetim çalışanı olarak açık yeşil alanları çoğaltma ve çevreyi koruma politikalarına bakış açıları sorulduğunda alınan cevaplar şöyledir: Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen kişi başına düşen yeşil alan miktarının minimum 15 m^2 olması gereklidir. Türkiye'de yapılan planlama esnasında açık yeşil alanlara gerekli önemin verilmediği yönünde bir yorum gelmiştir, yine yorumlar arasında dikkat çekilen bir diğer konu da Büyükşehir Belediyelerinin sorumluluk alanında bulunan açık yeşil alanların bakım sorumluluğunun ilçe Belediyelerine devredilmesi yönünde olmuştur.

Yerel yönetim çalışanlarına yönlendirilen "açık yeşil alanlarla ilgili yasal düzenlemelerde eksik olan bir husus var mı?' sorusuna verilen cevaplar şöyledir: Planlama yapılmasında yeşil alanlar 10.000 m^2'nin altında olmamalı, aynı zamanda kişi başına en az 15 m^2 yeşil alan ayrılmalı ve yeşil alan içine %10 ticari alana yapı izni verilmelidir. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde kullanılan %3 kapalı alan şartına, yükseklik 6.5 m olup, taban alanı %3 olabilir. Bu manada işletmeci sıfatı kazanacak kişiye parkın bakım onarımı gibi konularda sorumluluk yüklenmelidir. Belediye mücavir alanları içinde bulunan hazineye ait boş araziler ve Orman Bakanlığına ait ağaçlandırma alanlarının sorumluluğunun belediyelere devredilmesi yönünde bir düşünce iletilmiştir. Son olarak belediye sınırları içinde kalan çevre yollarının koruma bandı sınırı içinde kalan ağaçlandırılacak alanların belediyelere devredilmesi gerektiği yönünde bir düşünce iletilmiştir. Anket yapılan yerel yönetim çalışanlarının %28'i ve yürürlükteki imar yönetmeliğindeki açık yeşil alanlarla ilgili hükümler hakkında bilgi sahibi olduğu yönünde cevap vermiştir.

Bir yerel yönetim çalışanı olarak, açık yeşil alanların gayrimenkullerin değerleri üzerinde olumlu ya da olumsuz değişime sebep olduğunu düşünüyor musunuz? soruna görüşülen kişilerin tamamı evet veya olumlu yönde artışa sebep olduğu cevabını vermiştir. Artış miktarına verilen cevapların oranlarının ortalaması %35 bulunmuştur. Bu soruya evet yönünde cevap verenlere bölgenizde bu tür alanlara örnek verebilecek yerler olup olmadığı sorulduğunda örnek gösterilen alanlar sırasıyla; Ahimesut Mahallesi Kürşat Caddesi, Eryaman Göksu bölgesi, Bağlıca Mahallesi Melikşah Caddesi civarı ile Şehit Osman Avcı Mahallesi Atatürk Ormanı çevresi cevapları alınmıştır. Yerel yöneticilere göre açık yeşil alanların bölge yüzölçümüne oranı ne olmalı? sorusuna verilen cevapların ortalaması %30,4 olarak bulunmuştur. Bölgedeki açık yeşil alanların, etrafındaki gayrimenkullerin değerlerinin artışına sebep olup olmadığı yönünde sorulan soruya verilen cevapların ortalaması aşağıda verilmiştir (Çizelge 4.2).

Çizelge 4.2 Yeşil alanların değer artışına oranları

Yeşil Alanın İsmi	Evet - Değer Artışına Sebep Olmuştur (%)	Hayır Değer Artışına Sebep Olmamıştır	Değerin Azalmasına Sebep Olmuştur (%)	Fikrim Yok
Sultan Alparslan Parkı	29,28 (7)			
Sultan Sencer Parkı	28,33 (6)			(1)
Fırat Yılmaz Çakıroğlu Ormanı	18,57 (7)			
Genç Osman Parkı	23,57 (7)			
Oktay Sinanoğlu Hatıra Ormanı	19,28 (7)			
Zeki Alasya Hatıra Ormanı	18,57 (7)			

4.3.2 Emlak ofisleri anket çalışması

İnceleme alanı içinde ve çevresinde fiilen faaliyette bulunan emlak ofisleri ile yapılan anket çalışması kapsamında toplam 39 adet emsal veya alım-satım değeri bilinen taşınmaz üzerinde karşılıklı görüşme ve anket çalışması yapılmıştır. Yapılan görüşme sonuçlarına göre yıllar içinde birden fazla satış gören taşınmazların seçilmesine özen gösterilmiştir. Bölgede emlak ofisleri tarafından satışı yapılan taşınmazın değerinin artışına sebep olan özellikler sorulmuş ve verilen cevapların ortalaması aşağıda özet olarak sunulmuştur (Çizelge 4.3). Aşağıda verilen çizelgede görüleceği üzere, değer artışına sebep olabilecek etkilerden en yüksek %20,7 oranı ile bölgedeki park ve yeşil alanların fazla olması seçeneğinin olduğu ortaya çıkmıştır.

Çizelge 4.3 Taşınmazın değerini arttıran özelliklerin oranları

Soru: Taşınmaz Değerini Arttıran Özellikleri Varsa İşaretleyip Etkisinin Sizce %'de Kaç Olacağını Belirtiniz	
Otopark Olanağı	7,12 (35)
Sosyal Tesislerin Olması	11,44 (48)
Ulaşım Kolaylığı	13,45 (45)
Mimari Özellikleri	13,03 (28)
Bölgede Park Ve Yeşil Alan Olması	**20,70 (49)**
Güvenlik	8,25 (29)
Diğerleri	11,60 (11)

Çevresindeki park ve yeşil alanların taşınmazın talep görmesi üzerinde olumlu etkisi var mı? sorusuna görüşülen ofislerin görüşleri alınmış ve alınan görüşlerin olumlu veya olumsuz olmasına göre oransal dağılımı analiz edilmiştir. Katılımcılardan 47 kişi bu yöndeki soruya evet veya olumlu cevap vermiştir. Olumlu yönde verilen cevap verenlere göre ortalama değer artışı %27,2 olarak bulunmuştur. Taşınmazın çevresindeki park ve yeşil alanların taşınmazın talep görmesinde olumlu etkisin olmadığını düşünen dört denek bulunmuş olup, bunlardan biri bu durumun %10 oranında talep azalmasına yol açtığı yönünde görüş bildirmiştir (Çizelge 4.4).

Çizelge 4.4 Çevredeki park ve yeşil alanların değer üzerindeki etkileri

Soru: Çevresindeki Park Ve Yeşil Alanların, Taşınmazın Talep Görmesinde Olumlu Etkisi Var mı? Cevabınız Evet Yada Hayırsa Bu Durumun Konut Fiyatına Etkisi %'de Kaçtır?	
Evet olumlu etkisi var	27,20 (47)
Hayır olumlu etkisi yoktur. Değer kaybına sebep olmuştur.	10,00 (1)
Hayır olumlu etkisi yoktur. Ancak değer kaybına da sebep olmamıştır.	(3)

Görüşülen kişiler" "Bölgede genel olarak konuta talep artışı olduğunu düşünüyor musunuz?" sorusu yöneltilmiş olup, evet cevabı verenlere göre talep artışı oransal olarak tespit edilmiştir. Görüşülen kişilerden 47'si evet yönünde görüş bildirmiş olup, elde edilen sonuçlar aşağıda özet olarak sunulmuştur (Çizelge 4.5). İnceleme sonuçlarına göre bölgede konut talebinde artışın iki temel nedeninin; yeşil alanların fazlalığı ile çocukların iyi zaman geçirebileceği oyun alanlarının olması olduğu ortaya konulmuştur.

Çizelge 4.5 Bölgede genel olarak konuta talep artışı olmasının sebepleri

Soru: Bölgede Genel Olarak Konuta Talep Artışı Olduğunu Düşünüyor musunuz? Cevabınız Evet İse Bu Duruma Etkisi Olan Etkenleri İşaretleyiniz. Hayırsa Sebeplerini Açıklayınız.	
Ulaşım %	14,03 (32)
Yakın Çevrede Tercih Olacak Başka Kaliteli Yaşam Alanlarının Olmaması %	14,64 (37)
Sosyal Tesislerin Olması %	16,10 (38)
Bölgede Yeşil Alanların Çok Olması %	24,17 (46)
Çocukların Vakit Geçirebileceği Oyun Alanlarının Olması %	24,30 (44)

Emlak ofislerinin çalışan ve yöneticilerine yöneltilen "Satışını yaptığınız taşınmazı önerirken çevresindeki açık yeşil alanlardan bahsediyor musunuz?" sorusuna 47 kişi evet cevabını vermiştir. Dört emlak ofisi de satışını yaptığı taşınmazı önerirken çevresindeki açık yeşil alanlardan hiç söz etmediğini beyan etmiştir. Satış sırasında taşınmazın etrafındaki açık yeşil alanlardan bahseden emlak ofisleri, söz konusu durumun alıcı üzerinde olumlu etkisi oluyor mu? eğer olumlu bir etki oluyorsa bu etkiyi oranı olarak belirtebilir misiniz? sorusuna görüşülen 46 katılımcı görüş beyan etmiştir. Emlak ofislerine göre satış aşamasında açıl ve yeşil alanların genel olarak alıcı üzerinde olumlu etkisi bulunmakta olup, söz konusu etkinin ortalama olarak % 24,72 düzeyinde gerçekleştiği ortaya konulmuştur (Çizelge 4.6).

Çizelge 4.6 Çevredeki park ve yeşil alanların değer üzerindeki etkileri

Soru: Satış yapılırken taşınmazın çevresindeki açık yeşil alanların, alıcı üzerindeki etkisi nedir	**Etkisi**
Evet Çevredeki açık yeşil alanlardan bahsediyorum.	% 24,72 (46)
Hayır Bahsetmiyorum	(2)
Açık yeşil alanların alıcı üzerinde olumlu etkisi olmamıştır.	(1)

Anket aşamasında katılımcılara yöneltilen "Sizce son yıllarda bölgede yapılan açık yeşil alanlar gayrimenkuller üzerinde değer artışına sebep olmuş mudur?" sorusuna katılımcılardan 46 kişi evet yönünde cevap vermiş olduğu ve soruya evet cevabı verenlere göre artış oranının ortalama % 23,77 düzeyinde olduğu tespit edilmiştir (Çizelge 4.7-4.8).

Çizelge 4.7 Son yıllarda bölgede yapılan açık yeşil alanların etkileri

Soru: Sizce son yıllarda bölgede yapılan açık yeşil alanlar, gayrimenkuller üzerinde değer artışına sebep olmuş mudur?	**Kişi Sayısı**
Evet, değer artışına sebep olmuştur.	46
Hayır, değer artışına sebep olmamıştır.	5

Çizelge 4.8 Son yıllarda bölgede yapılan açık yeşil alanların oransal etkileri

Soru: Sizce son yıllarda bölgede yapılan açık yeşil alanlar, gayrimenkuller üzerinde ne kadar değer artışına sebep olmuştur?	**Ortalama**
Evet, değer artışına sebep olmuştur.	% 23,77

Ahimesut Mahallesi Kürşat Caddesi üzerinde Etimesgut Belediyesi tarafından yapılan altı ayrı açık yeşil alan için sorular yöneltilmiştir. Bu sorulara alınan cevaplar ve sonuçları her yeşil alan için tablo halinde aşağıda gösterilmiştir. İlk soru şekil 4,3'de gösterilen Sultan Alparslan Parkı için sorulmuştur. Etimesgut Belediyesi tarafından yapılan Sultan Alparslan Parkının, çevresindeki gayrimenkullerin fiyatlarının artışına ya da azalmasına sebep olduğunu düşünüyor musunuz? sorusuna katılımcılardan 46 kişi evet veya değer artışına sebep olduğu yönünde cevap vermiştir. Katılımcılardan beş tanesi bu konuda fikirim yok cevabını vermiştir (Çizelge 4.9).

Çizelge 4.9 Sultan Alparslan Parkının değere oransal etkileri

Soru: Etimesgut Belediyesi tarafından yapılan Sultan Alparslan Parkının, çevresindeki gayrimenkullerin fiyatlarının artışına ya da azalmasına sebep olduğunu düşünüyor musunuz?		
Evet, değer artışına sebep olmuştur.	Kişi	Ortalama Değer Etkisi
	46	+ % 25,02
Hayır, değer artışına etkisi olmamıştır.	-	-
Fikrim yok	5	-

Şekil 4.3 Sultan Alparslan Parkından bir görüntü

Görüşülen kişilere "Etimesgut Belediyesi tarafından yapılan Sultan Sencer Parkının, çevresindeki gayrimenkullerin fiyatlarının artışına ya da azalmasına sebep olduğunu düşünüyor musunuz?" sorusu yöneltilmiş olup, katılımcıların 44 adedi evet veya değer artışına sebep olduğu yönünde cevap vermiştir. Katılımcılardan bir tanesi hayır veya değer artışına sebep olmadığı cevabını vermiş ve altı katılımcı ise bu konuda fikrinin olmadığını beyan etmiştir (Çizelge 4.10). Sultan Sencer Parkından genel bir görüntü aşağıda verilmiştir (Şekil 4.4). Araştırma alanı içinde Sultan Sencer Parkının çevresindeki gayrimenkullerin fiyatlarında ortalama % 18,5 oranında artışa yol açtığı ve bölgesi için olumlu katkısının olduğu tespit edilmiştir. Esasen katılımcıların tekil olarak park veya tarihsel ve kültürel değerin çevredeki gayrimenkullerin fiyatları üzerine olası etkilerinin, diğer değişkenlerden ayrıştırılmasının nispeten güç olduğu gözden uzak tutulmamalıdır.

Çizelge 4.10 Sultan Sencer Parkının değere oransal etkileri

Soru: Etimesgut Belediyesi tarafından yapılan Sultan Sencer Parkının, çevresindeki gayrimenkullerin fiyatlarının artışına ya da azalmasına sebep olduğunu düşünüyor musunuz?		
Evet değer artışına sebep olmuştur.	Kişi	Ortalama Değer Etkisi
	44	+ % 18,47
Hayır değer artışına etkisi olmamıştır.	1	-
Fikrim yok	6	-

Şekil 4.4 Sultan Sencer Parkından bir görüntü

Etimesgut Belediyesi tarafından yapılan Genç Osman Parkının çevresindeki gayrimenkullerin fiyatlarının artışına ya da azalmasına sebep olduğunu düşünüyor musunuz? sorusuna katılımcılardan kırı beşi evet veya değer artışına sebep olduğu yönünde cevap vermiştir. Katılımcılardan biri Genç Osman Parkının %5 değer azalmasına sebep olduğu yönünde görüş bildirmiş iken, dört katılımcı da fikrinin olmadığı yönünde cevap vermiştir (Çizelge 4.11). Genç Osman Parkından genel görüntü aşağıda gösterilmiştir (Şekil 4.5).

Çizelge 4.11 Genç Osman Parkının değere oransal etkileri

Soru: Etimesgut Belediyesi tarafından yapılan Genç Osman Parkının, çevresindeki gayrimenkullerin fiyatlarının artışına yada azalmasına sebep olduğunu düşünüyor musunuz?		
Evet değer artışına sebep olmuştur.	Kişi	Ortalama Değer Etkisi
	45	+ % 18,53
Hayır değer artışına etkisi olmamıştır.	2	− % 5,00
Fikrim yok	4	-

Şekil 4.5 Genç Osman Parkından bir görüntü

"Etimesgut Belediyesi tarafından yapılan Fırat Yılmaz Çakıroğlu Hatıra Ormanının, çevresindeki gayrimenkullerin fiyatlarının artışına ya da azalmasına sebep olduğunu düşünüyor musunuz?" sorusuna katılımcılardan kırk dört tanesi evet veya değer artışına sebep olduğu yönünde cevap vermiştir. Katılımcılardan biri gayrimenkullerin değerinde artışa sebep olmadığı biçiminde görüş bildirmiştir. Altı katılımcı ise fikrinin olmadığı yönünde görüş beyan etmiştir (Çizelge 4.12). Fırat Yılmaz Çakıroğlu Hatıra Ormanı genel görüntü aşağıda verilmiştir (Şekil 4.6).

Çizelge 4.12 Fırat Yılmaz Çakıroğlu Ormanının değere oransal etkileri

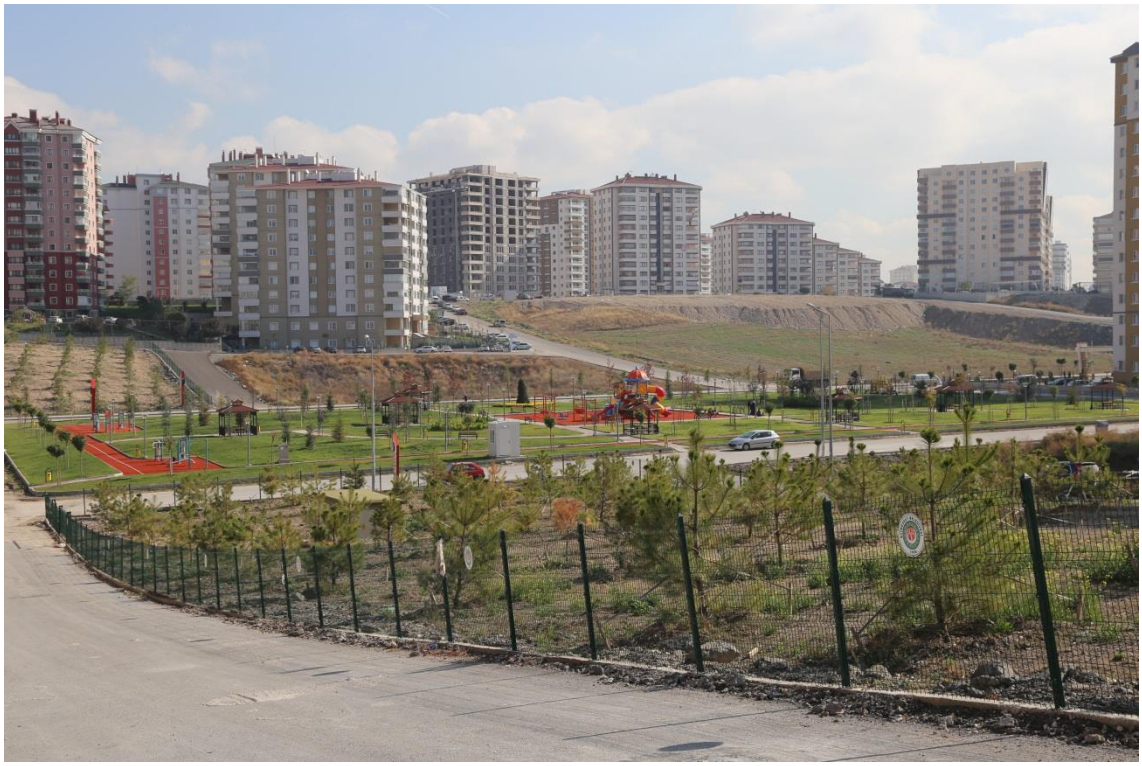
Soru: Etimesgut Belediyesi tarafından yapılan Fırat Yılmaz Çakıroğlu Hatıra Ormanı, çevresindeki gayrimenkullerin fiyatlarının artışına yada azalmasına sebep olduğunu düşünüyor musunuz?		
Evet Değer artışına sebep olmuştur.	Kişi	Ortalama Değer Etkisi
	44	+ % 14,68
Hayır değer artışına etkisi olmamıştır.	1	-
Fikrim yok	6	-

Şekil 4.6 Fırat Yılmaz Çakıroğlu Hatıra Ormanından bir görüntü

Etimesgut Belediyesi tarafından yapılan Zeki Alasya Hatıra Ormanının, çevresindeki gayrimenkullerin fiyatlarının artışına ya da azalmasına sebep olduğunu düşünüyor musunuz? Sorusuna katılımcılardan kırk üç tanesi evet veya değer artışına sebep olduğu yönünde cevap vermiştir. Bir katılımcı değer artışına etkisin olmadığı yönünde görüş bildirmiştir. Yedi katılımcıda konu hakkında fikrim yok cevabını vermiştir (Çizelge 4.13). Zeki Alasya Hatıra Ormanına ait genel bir görüntü şekil 4.7'de gösterilmektedir.

Çizelge 4.13 Zeki Alasya Hatıra Ormanının değere oransal etkileri

Soru: Etimesgut Belediyesi tarafından yapılan Zeki Alasya Hatıra Ormanının, çevresindeki gayrimenkullerin fiyatlarının artışına yada azalmasına sebep olduğunu düşünüyor musunuz?		
Evet Değer artışına sebep olmuştur.	Kişi	Ortalama Değer Etkisi
	43	+ % 13,83
Hayır değer artışına etkisi olmamıştır.	1	-
Fikrim yok	7	-



Şekil 4.7 Zeki Alasya Hatıra Ormanından bir görüntü

"Etimesgut Belediyesi tarafından yapılan Oktay Sinanoğlu Hatıra Ormanı (Şekil 4.8)'nın çevresindeki gayrimenkullerin fiyatlarının artışına ya da azalmasına sebep olduğunu düşünüyor musunuz?" sorusuna katılımcılardan kırk beş adedi değer artışına sebep olduğu yönünde cevap vermiştir. İki katılımcı değer artışına etkisin olmadığı yönünde görüş bildirmiş ve dört katılımcı da konu ile ilgili fikrinin olmadığı yönünden cevap vermiştir (Çizelge 4.14).

Çizelge 4.14 Oktay Sinanoğlu Hatıra Ormanının değere oransal etkileri

Soru: Etimesgut Belediyesi tarafından yapılan Oktay Sinaoğlu Hatıra Ormanının, çevresindeki gayrimenkullerin fiyatlarının artışına ya da azalmasına sebep olduğunu düşünüyor musunuz?		
Evet Değer artışına sebep olmuştur.	Kişi	Ortalama Değer Etkisi
	45	+ % 15,28
Hayır değer artışına etkisi olmamıştır.	2	− % 5
Fikrim yok	4	-

Şekil 4.8 Oktay Sinanoğlu Hatıra Ormanından bir görüntü

4.4 Benzer Taşınmazların Piyasa Değerlerinin Analizi

İncelenen Kürşat Caddesi üzerindeki taşınmazların tamamı mesken veya konut vasfına sahiptir. Taşınmazın seçilmesinde mümkün olduğunca park ve yeşil alanlara yakın ya da cephesi olan birden fazla satış görmüş emsal bulunmasına çalışılmış ve bu amaçla incelemesi yapılabilecek benzer 51 adet emsal tespit edilmiştir. Emsal seçilen taşınmazların fiilen gerçekleşen alım-satım değeri Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) fiyat endeksleri uygulanarak değerleme tarihine (31 Aralık 2015) getirilmiştir (Çizelge 4.15). Zaman içerisinde satış gören taşınmazların, ilk satış değerleri ve ikinci satış değerleri arasında gözle görülür bir artış olduğu gözlemlenmektedir. Anket çalışmasının sonuçlarında da açıkça görüleceği üzere, açık yeşil alanların çevresindeki gayrimenkullerin hem piyasa fiyatlarını olumlu etkilediği, hem de gayrimenkullere olan talebin yükselmesine olumlu yönde katkı yaptığı ortaya çıkmaktadır.

Emsal taşınmazların inceleme çalışmaları için veri toplama ve analiz aşamasında; belediye verileri, tapu verilerinin yanı sıra piyasa verileri sorgulanarak işlem yapılmıştır.

Taşınmazların tek tek yararlandıkları park ve yeşil alanlar anket aşamasında sorgulanmış ve bu durumun taşınmaz değeri üzerindeki etkileri ortaya çıkarılmaya çalışılmıştır.

Çizelge 4.15 Kürşat Caddesi üzerindeki emsal taşınmaz değerleri ve özellikleri

Veriler ve Düzeltme Faktörleri	1. Satış	2. Satış	3. Satış	4.Satış	5.Satış	6.Satış
Tapuda Kayıt	Var	Var	Var	Var	Var	Var
Ada ve Parsel No	46060/2	46060/2	46060/2	46060/2	46060/2	46060/2
Mahalle	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut
Tapudaki Cinsi	Mesken	Mesken	Mesken	Mesken	Mesken	Mesken
Konut Alanı (m^2)	150	150	150	150	150	150
İkinci Satış Tarih ve Fiyatı (yıl) (TL)	11.08.2015	25.12.2015	05.05.2015	23.12.2015	19.10.2015	25.12.2015
	330.000,00	360.000,00	250.000,00	350.000,00	340.000,00	280.000,00
İlk Satış Tarih ve Fiyatı (yıl) (TL)	2014	2014	2014	2014	2014	2014
	280.000,00	268.000,00	200.000,00	265.000,00	235.000,00	220.000,00
TEFE (Değerleme Tarihi – 31.12. 2015)	18.081,44	18.081,44	18.081,44	18.081,44	18.081,44	18.081,44
TEFE (İlk Satış)	17.104,52	17.104,52	17.104,52	17.104,52	17.104,52	17.104,52
İnceleme Tarihine Taşınan Konut Bedeli (31.12.2015) (TL)	304.663,33	291.606,33	217.616,66	288.342,08	255.699,58	239.378,33
İmar Planına Göre İzin Verilen Kat Sayısı	16	16	16	16	16	-
Belediye Emlak Beyan Değeri (2015 yılı) (TL)	147.443,00	147.443,00	147.443,00	147.443,00	147.443,00	147.443,00
Tapu Satış Değeri (TL)	140.000,00	180.000,00	140.000,00	140.000,00	140.000,00	180.000,00
Açıklama	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış
Tapuda Kayıt	Var	Var	Var	Var	Var	Var
Ada ve Parsel No	46060/2	46060/2	46115/10	46115/10	46057/1	46057/1
Mahalle	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut
Tapudaki Cinsi	Mesken	Mesken	Konut	Konut	Mesken	Mesken
Konut Alanı (m^2)	150	150	149	149	150	150
İkinci Satış Tarih ve Fiyatı(yıl) (TL)	2015	2015	03.09.2015	14.09.2015	18.09.2015	24.09.2015
	300.000,00	300.000,00	370.000,00	345.000,00	280.000,00	270.000,00
İlk Satış Tarih ve Fiyatı(yıl) (TL)	2014	2014	2013	2014	26.09.2013	11.03.2014
	280.000,00	240.000,00	250.000,00	230.000,00	205.000,00	253.000,00
TEFE (Değerleme Tarihi – 31.12. 2015)	18.081,44	18.081,44	18.081,44	18.081,44	18.081,44	18.081,44
TEFE (İlk Satış)	17.104,52	17.104,52	16.081,9	17.104,52	15.553,24	16.845,6
İnceleme Tarihine Taşınan Konut Bedeli(31.12.2015)(TL)	304.663,33	261.140,00	294.244,79	250.259,16	248.664,33	290.754,75
İmar Planına Göre İzin Verilen Kat Sayısı	13	13	12	12	8	8
Belediye Emlak Beyan Değeri (2015 yılı) (TL)	-	-	123.289,00	116.528,00	65.217,00	68.514,00
Tapu Satış Değeri (TL)	-	-	125.000,00	125.000,00	50.000,00	156.000,00
Açıklama	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış

Çizelge 4.15 Kürşat Caddesi üzerindeki emsal taşınmaz değerleri ve özellikleri (devam)

Veriler ve Düzeltme Faktörleri	7. Satış	8. Satış	9.Satış	10.Satış	11.Satış	12.Satış
Tapuda Kayıt	Var	Var	Var	Var	Var	Var
Ada ve Parsel No	46060/2	46060/2	46115/10	46115/10	46057/1	46057/1
Mahalle	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut
Tapudaki Cinsi	Mesken	Mesken	Konut	Konut	Mesken	Mesken
Konut Alanı (m2)	150	150	149	149	150	150
İkinci Satış Tarih ve Fiyatı (yıl) (TL)	2015	2015	03.09.2015	14.09.2015	18.09.2015	24.09.2015
	300.000,00	300.000,00	370.000,00	345.000,00	280.000,00	270.000,00
İlk Satış Tarih ve Fiyatı (yıl) (TL)	2014	2014	2013	2014	26.09.2013	11.03.2014
	280.000,00	240.000,00	250.000,00	230.000,00	205.000,00	253.000,00
TEFE (Değerleme Tarihi – 31.12. 2015)	18.081,44	18.081,44	18.081,44	18.081,44	18.081,44	18.081,44
TEFE (İlk Satış)	17.104,52	17.104,52	16.081,9	17.104,52	15.553,24	16.845,6
İnceleme Tarihine Taşınan Konut Bedeli (31.12.2015) (TL)	304.663,33	261.140,00	294.244,79	250.259,16	248.664,33	290.754,75
İmar Planına Göre İzin Verilen Kat Sayısı	13	13	12	12	8	8
Belediye Emlak Beyan Değeri (2015 yılı) (TL)	-	-	123.289,00	116.528,00	65.217,00	68.514,00
Tapu Satış Değeri (TL)	-	-	125.000,00	125.000,00	50.000,00	156.000,00
Açıklama	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış

Çizelge 4.15 Kürşat Caddesi üzerindeki emsal taşınmaz değerleri ve özellikleri (devam)

Veriler ve Düzeltme Faktörleri	13. Satış	14. Satış	15. Satış	16. Satış	17.Satış	18.Satış
Tapuda Kayıt	Var	Var	Var	Var	Var	Var
Ada ve Parsel No	46107/5	46107/5	46098/1	46098/1	46098/1	46072/1
Mahalle	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut
Tapudaki Cinsi	Mesken	Mesken	Mesken	Mesken	Mesken	KONUT
Konut Alanı (m^2)	145	145	125	125	125	135
İkinci Satış Tarih ve Fiyatı(yıl) (TL)	21.12.2015	17.07.2014	09.04.2015	09.04.2015	23.01.2015	16.09.2014
	280.000,00	290.000,00	195.000,00	210.000,00	210.000,00	230.000,00
İlk Satış Tarih ve Fiyatı (yıl) (TL)	13.12.2013	15.08.2015	16.08.2013	16.08.2013	25.11.2013	22.07.2013
	235.000,00	200.000,00	115.000,00	165.000,00	140.000,00	180.000,00
TEFE (Değerleme Tarihi – 31.12. 2015)	18.081,44	18.081,44	18.081,44	18.081,44	18.081,44	18.081,44
TEFE (İlk Satış)	15.905,9	17.985,71	15.556,27	15.556,27	15.808,2	15.403,76
İnceleme Tarihine Taşınan Konut Bedeli (31.12.2015) (TL)	277.864,10	212.734,66	139.350,39	199.937,51	165.550,58	218.792,33
İmar Planına Göre İzin Verilen Kat Sayısı	8	8	8	8	8	10
Belediye Emlak Beyan Değeri (2015 yılı) (TL)	118.946,00	120.977,00	103.412,00	103.412,00	103.412,00	94.539,00
Tapu Satış Değeri (TL)	100.000,00	111.000,00	112.500,00	102.000,00	100.000,00	101.250,00
Açıklama	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış

Çizelge 4.15 Kürşat Caddesi üzerindeki emsal taşınmaz değerleri ve özellikleri (devam)

Veriler ve Düzeltme Faktörleri	19. Satış	20. Satış	21. Satış	22. Satış	23. Satış	24. Satış
Tapuda Kayıt	Var	Var	Var	Var	Var	Var
Ada ve Parsel No	46060/1	46060/1	46072/1	46072/1	45055/3	45055/3
Mahalle	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut
Tapudaki Cinsi	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
Konut Alanı (m^2)	130	130	135	135	130	130
İkinci Satış Tarih ve Fiyatı (yıl) (TL)	15.04.2015	15.04.2015	-	30.07.2015	22.04.2015	22.04.2015
	245.000,00	250.000,00	-	290.000,00	270.000,00	300.000,00
İlk Satış Tarih ve Fiyatı (yıl) (TL)	06.06.2013	15.12.2014	2015	22.10.2012	15.09.2014	10.10.2014
	155.000,00	162.500,00	315.000,00	160.000,00	230.000,00	245.000,00
TEFE (Değerleme Tarihi – 31.12. 2015)	18.081,44	18.081,44	18.081,44	18.081,44	18.081,44	18.081,44
TEFE (İlk Satış)	15.182,51	17.235,79	-	14.780,22	17.100,16	17.245,94
İnceleme Tarihine Taşınan Konut Bedeli (31.12.2015) (TL)	189.842,78	176.031,87	-	207.788,00	254.700,90	270.933,37
İmar Planına Göre İzin Verilen Kat Sayısı	4	4	10	10	4	4
Belediye Emlak Beyan Değeri (2015 yılı) (TL)	50.180,00	54.000,00	94.000,00	89.990,00	103.196,00	103.483,00
Tapu Satış Değeri	50.000,00	120.000,00	187.000,00	70.000,00	100.000,00	140.000,00
Açıklama	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış

Çizelge 4.15 Kürşat Caddesi üzerindeki emsal taşınmaz değerleri ve özellikleri (devam)

Veriler ve Düzeltme Faktörleri	25. Satış	26. Satış	27. Satış	28. Satış	29. Satış	30. Satış
Tapuda Kayıt	Var	Var	Var	Var	Var	Var
Ada ve Parsel No	46105/5	46105/5	46055/6	46055/6	46055/6	46055/6
Mahalle	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut
Tapudaki Cinsi	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
Konut Alanı (m^2)	125	125	150	150	150	150
İkinci Satış Tarih ve Fiyatı(yıl) (TL)	17.02.2015	2015	27.03.2015	2015	2015	26.03.2015
	260.000,00	245.000,00	275.000,00	305.000,00	295.000,00	310.000,00
İlk Satış Tarih ve Fiyatı (yıl) (TL)	09.04.2014	2013	10.11.2014	02.09.2013	2013	24.09.2014
	200.000,00	170.000,00	240.000,00	225.000,00	210.000,00	280.000,00
TEFE (Değerleme Tarihi – 31.12. 2015)	18.081,44	18.081,44	18.081,44	18.081,44	18.081,44	18.081,44
TEFE (İlk Satış)	16.969,62	16.081.9	17.404,05	15.563,24	16.081.9	17.100,16
İnceleme Tarihine Taşınan Konut Bedeli (31.12.2015) (TL)	227.287,29	200.086,46	260.456,58	272.924,26	247.165,63	310.070,67
İmar Planına Göre İzin Verilen Kat Sayısı	8	8	4	4	4	4
Belediye Emlak Beyan Değeri (2015 yılı) (TL)	-	-	119.548,00	125.591,00	125.591,00	125.591,00
Tapu Satış Değeri (TL)	100.723,00	108.679,00	170.000,00	272.000,00	180.000,00	175.000,00
Açıklama	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış

Çizelge 4.15 Kürşat Caddesi üzerindeki emsal taşınmaz değerleri ve özellikleri (devam)

Veriler ve Düzeltme Faktörleri	31. Satış	32. Satış	33. Satış	34. Satış	35. Satış	36. Satış
Tapuda Kayıt	Var	Var	Var	Var	Var	Var
Ada ve Parsel No	46055/6	46061/1	46061/1	46061/1	46061/3	46061/3
Mahalle	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut
Tapudaki Cinsi	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	MESKEN	MESKEN
Konut Alanı (m^2)	150	172	172	172	150	150
İkinci Satış Tarih ve Fiyatı(yıl) (TL)	05.06.2015	26.01.2015	26.01.2015	2015	18.05.2015	19.12.2015
	310.000,00	330.000,00	330.000,00	380.000,00	300.000,00	300.000,00
İlk Satış Tarih ve Fiyatı (yıl) (TL)	09.09.2014	12.08.2013	2013	2013	18.03.2013	19.12.2014
	250.000,00	150.000,00	270.000,00	220.000,00	170.000,00	195.000,00
TEFE (Değerleme Tarihi – 31.12. 2015)	18.081,44	18.081,44	18.081,44	18.081,44	18.081,44	18.081,44
TEFE (İlk Satış)	17.100,16	15.556,77	16.081,9	16.081,9	14.987,11	17.235,79
İnceleme Tarihine Taşınan Konut Bedeli (31.12.2015) (TL)	276.848,81	181.761,37	317.784,38	258.935,42	210.781,54	211.238,24
İmar Planına Göre İzin Verilen Kat Sayısı	4	14	14	14	10	10
Belediye Emlak Beyan Değeri (2015 yılı) (TL)	119.548,00	-	-	-	80.516,00	90.548,00
Tapu Satış Değeri (TL)	145.000,00	132.906,00	117.969,00	128.062,00	124.970,00	192.000,00
Açıklama	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış

Çizelge 4.15 Kürşat Caddesi üzerindeki emsal taşınmaz değerleri ve özellikleri (devam)

Veriler ve Düzeltme Faktörleri	37. Satış	38. Satış	39. Satış	40. Satış	41. Satış	42.Satış
Tapuda Kayıt	Var	Var	Var	Var	Var	Var
Ada ve Parsel No	46116/1	46116/1	46116/1	46105/1	46057/3	46055/3
Mahalle	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut
Tapudaki Cinsi	MESKEN	MESKEN	MESKEN	MESKEN	MESKEN	MESKEN
Konut Alanı (m^2)	150	150	150	135	140	130
İkinci Satış Tarih ve Fiyatı(yıl) (TL)	18.05.2015	10.02.2015	2015	2015	2015	2015
	310.000,00	320.000,00	300.000,00	258.000,00	295.000,00	310.000,00
İlk Satış Tarih ve Fiyatı (yıl) (TL)	2013	02.06.2014	2014	2013	2014	2014
	240.000,00	275.000,00	235.000,00	213.000,00	250.000,00	220.000,00
TEFE (Değerleme Tarihi – 31.12. 2015)	18.081,44	18.081,44	18.081,44	18.081,44	18.081,44	18.081,44
TEFE (İlk Satış)	16.081,9	16.895,64	17.104,52	16.081,9	17.104,52	17.104,52
İnceleme Tarihine Taşınan Konut Bedeli (31.12.2015) (TL)	282.475,00	307.158,54	255.699,58	250.696,56	272.020,83	239.378,33
İmar Planına Göre İzin Verilen Kat Sayısı	15	15	15	5	5	4
Belediye Emlak Beyan Değeri (2015) (TL)	-	-	-	-	-	-
Tapu Satış Değeri (TL)	135.000,00	135.000,00	135.492,00	-	-	-
Açıklama	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış

Çizelge 4.15 Kürşat Caddesi üzerindeki emsal taşınmaz değerleri ve özellikleri (devam)

Veriler ve Düzeltme Faktörleri	43. Satış	44. Satış	45. Satış	46. Satış	47. Satış	48.Satış
Tapuda Kayıt	Var	Var	Var	Var	Var	Var
Ada ve Parsel No	46060/1	46055/3	46061/3	46072/1	46098/2	46098/1
Mahalle	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut
Tapudaki Cinsi	MESKEN	MESKEN	MESKEN	MESKEN	MESKEN	MESKEN
Konut Alanı (m^2)	172	130	150	135	150	125
İkinci Satış Tarih ve Fiyatı (yıl) (TL)	2015	2015	2015	2015	2015	2014
	250.000,00	290.000,00	240.000,00	295.000,00	280.000,00	220.000,00
İlk Satış Tarih ve Fiyatı (yıl) (TL)	2012	2014	2013	2012	2015	2011
	200.000,00	240.000,00	140.000,00	169.000,00	290.000,00	155.000,00
TEFE (Değerleme Tarihi – 31.12. 2015)	18.081,44	18.081,44	18.081,44	18.081,44	18.081,44	18.081,44
TEFE (İlk Satış)	15.033,81	17.104,52	16.081,9	15.033,81	17.160,36	14.673,91
İnceleme Tarihine Taşınan Konut Bedeli (31.12.2015) (TL)	252.816,21	261.140,00	164.777,08	213.629,70	301.342,38	208.009,46
İmar Planına Göre İzin Verilen Kat Sayısı	14	4	10	10	12	8
Belediye Emlak Beyan Değeri (2015) (TL)	-	-	-	-	-	-
Tapu Satış Değeri (TL)	-	-	-	-	-	-
Açıklama	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış

Çizelge 4.15 Kürşat Caddesi üzerindeki emsal taşınmaz değerleri ve özellikleri (devam)

Veriler ve Düzeltme Faktörleri	49. Satış	50. Satış	51. Satış
Tapuda Kayıt	Var	Var	Var
Ada ve Parsel No	46107/5	46111/1	46105/5
Mahalle	Ahimesut	Ahimesut	Ahimesut
Tapudaki Cinsi	MESKEN	MESKEN	MESKEN
Konut Alanı (m^2)	145	150	125
İkinci Satış Tarih ve Fiyatı (yıl) (TL)	2015	2015	2015
	287.000,00	305.000,00	287.000,00
İlk Satış Tarih ve Fiyatı (yıl) (TL)	2014	2014	2014
	232.000,00	260.000,00	205.000,00
TEFE (Değerleme Tarihi – 31.12. 2015)	18.081,44	18.081,44	18.081,44
TEFE (İlk Satış)	17.104,52	17.104,52	17.104,52
İnceleme Tarihine Taşınan Konut Bedeli (31.12.2015) (TL)	252.435,33	282.901,66	223.057,08
İmar Planına Göre İzin Verilen Kat Sayısı	8	15	8
Belediye Emlak Beyan Değeri (2015) (TL)	-	-	-
Tapu Satış Değeri	-	-	-
Açıklama	Gerçek Satış	Gerçek Satış	Gerçek Satış

Konu taşınmazlardan benzer özellikleri taşıyanlar kendi aralarında birleştirilip, sekiz adet ayrı grup oluşturulmuştur. Benzer özelliklere göre grup oluşturulan taşınmazlar kullanım

özellikleri, kat sayıları kullanım alanları gibi özellikleri açısından gruplandırılmıştır. Sonuç olarak sekiz guruba ayrılan taşınmazların 31 Aralık 2015 tarihine göre ortalama emsal değerinin 2.027,23 TL/m² olduğu tespit edilmiştir (Çizelge 4.16). Gerek saha gözlemleri ve anket çalışmasının sonuçları, gerekse emsal satış değerlerinin karşılaştırmalı analizlerinin sonuçlarına göre kentsel alanda açık ve yeşil alanların çevresindeki gayrimenkullerin hem piyasa fiyatlarını olumlu etkilediği, hem de gayrimenkullere olan talebin yükselmesine olumlu yönde katkı yaptığı tespit edilmiştir. Kentsel alanda konut seçimi ve yatırım kararının verilmesinde açıkça açıl yeşil alanlar ve özellikle çocuk oyun alanlarının önemli parametreler olmaya başladığı ve konutun satış değeri ve yapısal özellikleri yanında çevre ve konum özelliklerinin de önemli birer parametre olması, sosyo-ekonomik gelişme ve yaşam kalitesi göstergesi olarak da ele alınması gereken bir çıktı olarak görülmelidir.

Çizelge 4.16 Gruplandırılan taşınmazların ortalama m² değer tespiti

İzin verilen kat sayısı	**Ortalama konut büyüklüğü (m²)**	**Ortalama konut bedeli (TL)**	**Ortalama tapu beyan değeri (TL)**	**Ortalama emlak vergi değeri (TL)**	**Konut birim bedeli(m²)**
4	141,11	285.500,00	150.222,22	102.969,78	2.074,36
8	135	252.833,00	108.611,11	97.698,57	1.871,79
10	141	263.000,00	127.450,00	89.918,60	1.923,28
12	149	335.000,00	125.000,00	119.908,5	2.244,00
13	150	300.000,00	-	-	2.000,00
14	172	346.666,67	82.500,00	-	2.015,00
15	150	295.000,00	135.000,00	-	1.966,67
16	150	318.333,33	153.333,33	147.443,00	2.122,22
Genel Ortalama	148,51	299.541,63	126.016,67	111.587,69	**2.027,23**

5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Günümüz yaşam standartları yüzünden yoğun yapılaşmanın etkisi altında kalan insanlar kent planlamalarında açık alanlar bırakarak yeşil alanlar oluşturmuşlardır. Kentlerde yeşil alan ve park alanı olarak ayrılan bu alanlar insanların kent içerisinde nefes alanları olarak görülmektedir. Bu nedenle günümüzde konut üreten yatırımcılar her kata bahçe sloganlarıyla, yeşili insan ayağına getirmeye çalışmaktadırlar. Ticari olarak düşünülen bu yapılar toplumun yeşile verdikleri önemin büyüklüğünü göstermektedir. İnsanlar kent içinde nitelikli bir çevreye hasret kalmışlardır. Bu duruma çözüm üretecek olan kurumların başında belediyeler gelmektedir. Bu çalışmanın yapıldığı bölgedeki imar planı yapılırken işlevsel olarak konumlandırılan yeşil alanlar sayesinde bölgenin genel olarak bir çekim merkezi olduğu gözlemlenmektedir.

Çalışmanın amacı, kent sakinleri için önem taşıyan açık yeşil alanların, gayrimenkul değerleri üzerinde olumlu ya da olumsuz etkilerinin tespit edilmesi olmuştur. Bu bağlamda örnek olarak seçilen Etimesgut İlçesi Ahimesut Mahallesi Kürşat Caddesi üzerinde bulunan açık yeşil alanların yine aynı cadde üzerinde bulunan gayrimenkuller üzerindeki etkileri incelenmiştir. Birbirine benzer özellikler taşıyan ellibir taşınmaz üzerine yoğunlaşıp bu gayrimenkullerin son birkaç yıllık zaman zarfındaki fiyat değişimleri analiz edilmiştir. Bölgede Etimesgut Belediyesi tarafından yapılan altı adet park ve ağaçlandırma alanlarının taşınmaz üzerindeki etkileri tek tek sorgulanmıştır. Aynı taşınmazların emlak vergi değerleri, tapu satış bedelleri ile gerçek satış bedelleri detaylı şekilde irdelenmiştir.

Emlak vergi değerlerinde ve Tapu Müdürlüğünde beyan edilen satış değerleri üzerinde, taşınmazın park ve yeşil alana cephesinin olmasının beyan edilen değerler üzerinde bir etkisi olduğu görülmemiştir. Ancak geçek satış değerleri ve anket çalışmalarındaki görüşler incelendiği zaman, park ve yeşil alanlara olan yakınlık ve cephe durumunun taşınmazın değeri üzerinde doğrudan bir etki yaptığı gözlemlenmiştir. Çalışmada yerel yöneticilerle yapılan anket çalışmasında da gözlemlenen görüşlere göre, açık yeşil alanların çoğalması, imar planlarında ayrılan yeşil alan oranlarının daha çok olması yönünde istekleri olduğu görülmüştür. Bu bağlamda çok genel bir park bahçe konseptinin dahi taşınmaz fiyatlarına bu denli yükseltici olarak etki ettiği gözlemlenirken, imar

planlamaları neticesinde yeşil alan olarak ayrılan yerlerin değerlendirilmesi konusunda belediyelerin yapacağı yatırımların değer artışına olumlu etki yaptığı açıkça ortaya konulmuş ve elde edilen sonuçlar genelleştirilmiştir.

Araştırmanın saha gözlemleri ve anket çalışmasının sonuçları ile emsal satış değerlerinin karşılaştırmalı analizlerinin sonuçlarına göre kentsel alanda açık ve yeşil alanların çevresindeki gayrimenkullerin hem piyasa fiyatlarını olumlu etkilediği, hem de gayrimenkullere olan talebin yükselmesine olumlu yönde katkı yaptığı tespit edilmiştir. Kentsel alanda konut seçimi ve yatırım kararının verilmesinde açıkça açıl yeşil alanlar ve özellikle çocuk oyun alanlarının önemli parametreler olmaya başladığı ve konutun satış değeri ve yapısal özellikleri yanında çevre ve konum özelliklerinin de önemli birer parametre olması, sosyo-ekonomik gelişme ve yaşam kalitesi göstergesi olarak da ele alınması gereken bir çıktı olarak görülmelidir. Sonuç olarak gayrimenkullerin fiyatları ve talebin etrafında bulunan açık ve yeşil alanlarda olumlu yönde ciddi oranda etkilendiği ortaya çıkmakta olup, bu alanda ampirik ve kapsamlı matematiksel modellerle analizlerin yapılmasına gereksinim olduğu vurgulanmalıdır. Anket çalışmasına yapılan görüşmelerin sonuçlarına göre açık ve yeşil alanlar taşınmaza olan talebin artmasında ve taşınmaz fiyatlarının artmasında önemli bir etken olarak görülmektedir. Yeşil alana yakınlık ve manzara imkanının, taşınmaza olan talep noktasında kayda değer bir etkiye sahip olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Kentlerde özellikle büyük yüzölçümlü açık ve yeşil alan sistemlerinin tesisinde proje geliştirme ve proje değerlemesinin yapılmadan idari kararlarla proje yapımı ve uygulamasına geçildiği gözlenmekte olup, proje geliştirme ve değerleme ile proje yönetimi işlemlerinin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının görev ve sorumluluk alanına girdiği ve belediyelerin ilgili birimlerinde 5393 sayılı Belediye Kanunu kapsamında kariyer uzmanı olarak görev almaları gerektiği vurgulanmalıdır.

KAYNAKLAR

Abayhan, A.D., 2009. Manzara Sahipliğinin Konut Fiyatına Etkisi: İzmir İli Buca İlçesi Yedigöller Rekreasyon Alanı Çevresine İlişkin Ampirik Çalışma, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İzmir.

Anonim. 2013. 213 sayılı Vergi Usul Kanunu, Kabul Tarihi: 4.1.1961, R.G. Tarihi: 10.1.1961, R.G. Sayısı: 10703-10705, http://www.mevzuat.gov.tr/ MevzuatMetin/ 1.4.213.pdf Erişim Tarihi: 10.12.2013.

Anonim. 2013. 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu, R.G. Tarihi: 11.08.1983, R.G. Sayısı: 18132http://www.ormansu.gov.tr/osb/Libraries/Dok%C3%BCmanlar/2873 _say % C4% B1l%C4%B1_Milli_Parklar_Kanunu.sflb.ashx Erişim Tarihi: 19.12.2013.

Anonin 2013. 6785 sayılı İmar Kanunu, http://www.emektd.com.tr/Images /Uploads/ Files/2703131129_6785-1605sayiliimarkanunusondurumu.pdf Erişim Tarihi : 20.12.2013.

Anonim. 2013. 3194 sayılı İmar Kanunu, http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/ 1.5.3194.pdf Erişim Tarihi: 20.12.2013.

Anonim. 2013. 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu, Kabul Tarihi: 22.11.1984, R.G. Tarihi: 01.12.1984, R.G. Sayısı: 18592 http://www.spo.org.tr/mevzuat/mevzuat_detay.php?kod=66 Erişim Tarihi : 05.01.2014.

Anonim. 2014. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, Kabul Tarihi: 22.11.2001, Madde 718, http://www.tbmm.gov.tr/kanunlar/k4721.html Erişim Tarihi: 05.01.2014.

Anonim. 2014. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, Kabul Tarihi: 03.07.2005, R.G. Tarihi 19.07.2005, R.G. Sayısı: 25880, http://www.zmo.org.tr/ mevzuat/mevzuat_detay.php?kod=203 Erişim Tarihi: 05.01.2014.

Anonim. 2016. Adrese Dayalı nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 28.01.2016.

https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr

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

Akıntürk, T. 2011. Medeni Hukuk, Beta Yayınevi, İstanbul.

Aksoy, Y., Turan A.Ç. ve Atalay, H. 2009. "İstanbul Fatih İlçesi Yeşil Alan Yeterliliğinin Marmara Depremi Öncesi ve Sonrası Değerleri Kullanılarak İncelenmesi" Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, 14 (2); 137-150.

Aksoy, Y., Turan, A.Ç. ve Samur, D. 2009. "İstanbul İli Fatih İlçesi Açık Yeşil Alanlar ve Yapılaşmanın Ekolojik Açıdan Yıpranmışlık ve Geri Dönüşüm ile İlgili

Olarak Değerlendirilmesi" Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi, 22 (2); 91-110.

Aktan, C.C. 1993. "Politikada Rant Kollama" Amme İdaresi Dergisi, 26; 119-136.

Alp A. 1996. İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansman Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi, SPK Yayınları, Ankara.

Alp, A. ve Yılmaz, M.U 2000. Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, Menkul Kıymetler Borsası Yayını, İstanbul.

Altunkasa, M.F. 2002. Çevresel Sürdürülebilirlik, Çukurova Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayınları, Adana.

Aydemir, Ş. 2004. Kentsel Alanların Planlanması ve Tasarımı, İlker Matbaacılık, Trabzon.

Aytekin, S. 2007. "Gayrimenkul Kavramı Ve Gayrimenkullerin Kiralanmasında KDV Uygulaması" Mali Çözüm Dergisi, Mart-Nisan, S.80.

Bayraktar, N. ve Girgin, Ç. 2010. "Kooperatif Üst Birlikleri Tarafından Gerçekleştirilen Konut Yaşam Çevrelerinde Kentsel Yaşam Kalitesi Açısından Bir Değerlendirme: Batıkent Örneği" Gazi Üniversitesi Mimarlık Mühendislik Fakültesi Dergisi, 25 (2); 201:211.

Berberoğlu, M.G. 2005. Konut Finansmanı ve Türkiye'ye Uygun Bir Model Önerisi, İstanbul Teknik Üniversitesi SBE, Doktora Tezi.

Bilgili, B.C., Çığ, A. ve Şahin, K. 2011. "Van Kenti Kamusal Yeşil Alanlarının Yeterliliğinin Ulaşılabilirlik Yönünden Değerlendirilmesi" Yüzüncü Yıl Üniversitesi Tarım Bilimleri Dergisi, 21 (2); 98-103.

Boyacıgil, O. ve Altunkasa, M.F. 2010. "Kamusal Rekreasyon Olanaklarının Etkinliğinin Belirlenmesi: İskenderun (Hatay) Örneği" Ekoloji, 19 (74); 110-121.

Bulut, Z,.Kılıçarslan, Ç,. Deniz, B.ve Kara, B. 2010. "Kentsel Ekosistemlerde Sürdürülebilirlik ve Açık-Yeşil Alanlar" III. Ulusal Karadeniz Ormancılık Kongresi, 20-22 Mayıs, IV; 1484-1493.

Cengiz, T., 2016. Konut Satın Alımında Kentsel Açık-Yeşil Alanlar ve Sosyal Donatı Elemanlarının İncelenmesi: Çanakkale Kent Merkezi Örneği, Tekirdağ Ziraat Fakültesi Dergisi, 13 (01): 52-60.

Çetiner, A. 1991. Şehircilik Çalışmalarında Donatım İlkeleri, İstanbul Teknik Üniversitesi Yayınları.

Dinler, Z. 1998. Bölgesel İktisat, Ekin Kitabevi, Bursa.

Duru, B. ve Aklan, A. 2002 20. Yüzyıl Kenti, İmge Yayınları, Ankara.

Eminağaoğlu, Z. ve Yavuz, A. 2010. "Kentsel Yeşil Alanların Planlanması ve Tasarımını Etkileyen Faktörler: Artvin İli Örneği" III. Ulusal Karadeniz Ormancılık Kongresi, 20-22 Mayıs, IV; 1536-1547.

Emür, S.H. ve Onsekiz, D. 2007. "Kentsel Yaşam Kalitesi Bileşenleri Arasında Açık ve Yeşil Alanların önemi-Kayseri/Kocasinan İlçesi Park Alanları Analizi" Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 22 (1); 367-396.

Eraslan, Ş., 2008. Yeşil Alanların Kentsel Alan Değerine Etkisinin Estetik, Ekonomik ve Sosyolojik Açıdan Analizi: Isparta Çayboyu Mevkii Örneği, Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Isparta.

Ersoy, M. 1994. Kentsel Alan Kullanım Normları, Ortadoğu Teknik Üniversitesi Yayını, Ankara.

Es, M. ve Akın, Ö. 2008. "Konut Memnuniyeti" http://www.yerelsiyaset.com/ pdf/ocak2008/15.pdf Erişim Tarihi: 05.01.2014.

Etli, B. 2002. "Edirne İli Merkez İlçe Yeşil Alan Sisteminin Peyzaj Mimarlığı İlkeleri Yönünden İrdelenmesi" Trakya Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi, 3 (1); 47-59.

Gold, S.M., 1977. Social Benefeits of Trees in Urban Environments. International Journal of Environmental Studies. 10(1): 85-91.

Gold, S.M. 1986. User Characteristics and Response to Vegetation in Neighbourhood Parks, Arboricultural Journal, 10: 275-287.

Gül, A. ve Küçük, V. 2001. "Kentsel Açık-Yeşil Alanlar ve Isparta Kenti Örneğinde İrdelenmesi" Süleyman Demirel Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi, 2; 27-48.

Gül, A. ve Küçük, V. 2001. "Kentsel Açık-Yeşil Alanlar ve Isparta Kenti Örneğinde İrdelenmesi" Süleyman Demirel Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi, 2; 27-48.

Kaba, E. 2008. "Konut Alma Kararlarını Etkileyen Faktörler ve Alıcı Profilini Belirlemeye Yönelik Bir Araştırma" Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi SBE, Ekonometri Anabilim Dalı, İstanbul.

Kaplan, R., 1992. The Psychological Benefits of Nearby Nature. In: The Role of Horticulture in Human Well-Being and Social Development, D.Relf (Ed), Timber Press, Oregon, USA.

Kartal, K. 1978. Kentleşme ve İnsan, TODAİE Yayını, No.175, Ankara.

Kavrakoğlu, İ. 1983. Konut Sorunu İçin Çözüm Önerileri, İstanbul Sanayi Odası Araştırma Dairesi Yayınları.

Keleş, R. 1984. Kentleşme ve Şehir Politikası, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara.

Keleş, R. 1998.Kentbilim Terimleri Sözlüğü, İmge Yayıncılık, Ankara.

Keleş, R. 2004. Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi, Ankara.

Keskinok, H.Ç. 2006. Kentleşme Siyasaları, Kaynak Yayıncılık, İstanbul.

Kuchelmeister, G. 1998. "Asia-Pacific ForestrySector Outlook Study: Urban Forestry in theAsia-Pacific Region - SituationandProspects"WorkingPaper No: APFSOS/WP/44. http://www.fao.org/docrep/003/x1577e/X1577E06.htm#P617_28820 Erişim Tarihi 20.12.2013.

Menetlioğlu, M. 2011. "Türkiye'de Gayrimenkul Değerlemede Dün, Bugün ve Yarın" Süleyman Demirel Üniversitesi, SBE İşletme Anabilim Dalı, Isparta, 2011.

Oğuzman, M.K. ve Seliçi, Ö. 2002. Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul.

Öndeş, G. 1974. Şehir Bölgeleri, Şehirlerde Zoning Kavramı, Kuramları ve Çalışma Bölgeleri, İTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını, İstanbul.

Öz, A. 2009. "Kuzey Ankara'nın Kentsel Dönüşüm Projesinin Peyzaj Mimarlığı Açısından İrdelenmesi" Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Özay, R. 2001. Çevre Sorunları, Aktif Kitabevi, İstanbul.

Özden, P.P. 2008. Kentsel Yenileme, İmge Kitabevi, Ankara.

Özer, İ. 2004. Kentleşme-Kentlileşme ve Kentsel Değişme, Ekin Kitabevi, Bursa.

Özsoy, A. 1995. "Toplu Konutlarda Kalite ve Sürdürülebilirliği" Mimari ve Kentsel Çevrede Kalite Arayışları Sempozyumu, İstanbul Teknik Üniversitesi Yayını.

Pamay, B. 1971. Park-Bahçe ve Peyzaj Mimarisi, Kutulmuş Matbaası, İstanbul.

Pamay, B. 1978. Kentsel Peyzaj Planlaması, İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi Yayınları, İstanbul.

Pekin, T. 1991. Ekonomiye Giriş, Bilgehan Matbaası, İzmir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Tarihi: 14.06.2014, R.G. Sayısı: 29030http://mevzuat.basbakanlik.gov.tr/Metin.Aspx?MevzuatKod=7.5.19788 &MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch=MEKANSAL Erişim Tarihi: 29.01.2016.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, R.G. Tarihi: 01.06.2013, R.G. Sayısı: 28664 http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/ 2013/09/ 20130908-1.htm Erişim Tarihi: 18.12.2013.

Pulat, G. 1992 Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekânsal Çözüm Arayışları, Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği.

Sancak, E.ve Demirbaş, E. 2011. "Küresel Ekonomik Kriz ve Türkiye Konut Sektörüne Etkileri" Süleyman Demirel Üniversitesi İİBF Dergisi, 16(3).

Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, Seri:VIII, No:45, Sermaye Piyasası Kurulu http://www.tdub.org.tr/images/pdf/sirketlerin-listeye-alinmasina-iliskin-esaslar.pdf Erişim Tarihi 27.07.2013.

Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, Seri:VIII, No:45, Sermaye Piyasası Kurulu, s.10, http://www.dud.org.tr/images/pdf/degerleme-standartlari-tebligi.pdf Erişim Tarihi : 05.01.2014.

Sezal, İ. 1992. Kentleşme, Ağaç Yayınları, İstanbul.

Singh, V.S,.Pandey, D.N. Chaudhry, P. 2010. "Urban Forestsand Open GreenSpaces: LessonsforJaipur, Rajasthan, India" Paper No.1.http://dlc.dlib.indiana.edu/dlc/ bitstream/ handle/10535/5458/Working%20Paper.pdf?sequence=1 Erişim Tarihi 20.12.2013.

Şahin, Y. 2010. Kentleşme Politikası, Murathan Yayınevi, Trabzon.

Tanrıvermiş, H., 2017. Gayrimenkul Değerleme Esasları, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu: 1014 (Konut Değerleme Sınavı, Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.

Tanrıvermiş, H., Akipek Öcal, Ş. ve Demir, E., 2017. Gayrimenkul Mevzuatı, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu: 1019 (Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.

Tekeli, İ. 1994. "Bir Kentsel Tasarım Kuramının Geliştirilmesi Üzerine Düşünceler" Kent Planlama, Politika ve Sanat, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını.

Turut, Ş. 2009. Vergisel ve Hukuki Boyutlarıyla Arsa Karşılığı İnşaat İşleri, Yaklaşım Yayınları, Ankara.

Uğur, A. 1997. Konut Alım-Satım Rehberi-Mortgage, Sinemis Yayınları, Ankara.

Uyar, N. 2002. Küreselleşme ve Kent, Evrensel Basım ve Yayın, Ankara.

Uyar, N. 2002. Küreselleşme ve Kent, Evrensel Basım Yayın, Ankara.

Yıldız, A.M.2008. "Gayrimenkul Alım Satım Harcı ve Gayrimenkul Alım Satım İşlemlerinin Vergisel Boyutu" Yaklaşım Dergisi, S.95.

Zariç, S. 2012. "Türkiye'de Kentsel Planlama ve TOKİ'nin Planlama Yetkilerindeki Genişlemenin Boyutları" Akademik Bakış Dergisi, 28;1-19.

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Hamiş Tolga PEKDOĞAN

Doğum Yeri : Kırıkkale

Doğum Tarihi : 11.08.1981

Medeni Hali : Evli

Yabancı Dil : İngilizce

Eğitim Durumu

Lise : Tekirdağ Endüstri Meslek Lisesi, 1998

Lisans : Kırıkkale Üniversitesi, Elektrik Elektronik Mühendisliği 2004

Yüksek Lisans : Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Ana Bilim Dalı 2018

Çalıştığı Kurumlar

Etimesgut Belediyesi Park ve Bahçeler Müdürlüğü 2009- Halen devam ediyor.