



T.C.

SELÇUK ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KAMUSAL YATIRIMLARIN KAMUYA FİNANSAL VE SOSYO-ÇEVRESEL GERİ DÖNÜŞÜNÜN İRDELENMESİ: MANAVGAT REKREATİF AMAÇLI IRMAK KIYI DÜZENLEMESİ PROJE ÖRNEĞİ

KÜBRA AYŞE YILDIZ KEÇER

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalını

Temmuz-2018
KONYA
Her Hakkı Saklıdır

ÖZET

YÜKSEK LİSANS TEZİ

KAMUSAL YATIRIMLARIN KAMUYA FİNANSAL VE SOSYO-ÇEVRESEL GERİ DÖNÜŞÜNÜN İRDELENMESİ: MANAVGAT REKREATİF AMAÇLI IRMAK KIYI DÜZENLEMESİ PROJE ÖRNEĞİ

Kübra Ayşe (YILDIZ) KEÇER

Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Fatih EREN

2018, 89 Sayfa

Jüri
Dr. Öğr. Üyesi Fatih EREN(Danışman)
Doç.Dr. Çiğdem ÇİFTÇİ
Dr. Öğr. Üyesi Kıvanç ERTUĞAY

Bu çalışmada bir ırmak kıyı düzenleme projesinde ortaya çıkan ekonomik ve sosyo-çevresel artı değeri tespit etmek, ekonomik artı değerin hangi proje paydaşına ne oranda finansal olarak geri döndüğünü keşfetmek ve sosyal adalet perspektifinden değer paylaşımı konusunu irdelemek amaçlanmıştır.

Bu tez Türkiye'de kentsel projelere bağlı gayrimenkul değer artışlarının kamuya (devlete ve topluma) adil şekilde dönüşünü sağlamaya yönelik araç ve mekanizmaların varlığını ve etkinliğini sorgulamayı hedeflemektedir. Merkezi ve yerel yönetimler çeşitli düzenlemelere giderek şehirlerde özel sektör veya kamu sektörü kaynaklı kentsel projeler sonucu oluşan artı değeri (rantı) bir şekilde yeniden kamuya aktarmak istemektedirler. Ancak hangi tür kentsel projenin, ne kadarlık bir etki alanı içinde ne oranda gayrimenkul değer artışına neden olduğu Türkiye'de bilimsel verilere dayalı olarak araştırılmış e kolayca tahmin edilen bir konu değildir. Bu belirsizlik kentsel planlama süreçlerinde çeşitli adaletsizliklere ve kentsel projelere bağlı ekonomik değer artışlardan devletin ve toplumun yeterince faydalanamamasına neden olmaktadır. Bu çalışma dünyada ve Türkiye'de sosyal adaleti tesis etmek üzere geliştirilen ve kullanılan araçlara ve yöntemlere özel olarak eğilmektedir.

Araştırmada literatür taraması, doküman incelemesi, saha araştırması, sistematik gözlem, derinlemesine görüşme ve anket yöntemleri birlikte kullanılmıştır. Antalya'nın doğu kısmında bulunan ilçelerinden Manavgat'ın Belediyesi tarafından projelendirilerek uygulanan ırmak kıyı düzenleme projesi örnek alan olarak seçilmiştir. 2015 yılında tamamlanan Manavgat Irmak Kıyı Düzenleme Projesinin doğusunda ve batısında 500 metrelik bir etki alanı içinde yıllar içinde ne kadar ekonomik artı değer ürettiği, bu artı değerin hangi aktörler tarafından nasıl paylaşıldığı konusu ayrıntılı araştırılmış, fayda-maliyet analizi yapılmıştır. Çalışma, yürütücü ve finansör olmasına rağmen Manavgat Belediyesi'nin projeden finansal açıdan zarar ettiğini, buna karşın sosyo-çevresel açıdan kar elde ettiğini, özel mülk sahiplerinin ve işletmelerin ise süreçten hem finansal hem de sosyo-çevresel açıdan karlı çıktığını ortaya koymuştur.

Sosyal adaletin sağlanması, kamusal yatırımlar sonucu ortaya çıkan artı değerin kentsel paydaşlar arasında daha dengeli ve adil paylaşımını gerektirmektedir. Türkiye şehirlerinde kentsel yatırımlar sonrası üretilen artı değerin dengeli ve adil şekilde paylaşılamamasının arkasında, değer artışının üretimi, yönetimi, sosyo-çevresel amaçlarla kullanımı ve paydaşlar arasında adil bölüşümü konusunda etkin bir yasal çerçevenin olmaması ve imar uygulama araçlarının yetersizliği yatmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Antalya, Manavgat Irmak Kıyı Düzenleme Projesi, Ekonomik Artı Değer, İmar Uygulama Araçları, Kamusal Yatırım, Rantın Bölüşümü, Sosyal Adalet

ABSTRACT

MSc THESIS

AN EXAMINATION OF PUBLIC INVESTMENTS' FINANCIAL AND SOCIO-ENVIRONMENTAL RETURN TO THE PUBLIC SECTOR: THE CASE OF MANAVGAT RIVERSIDE RECREATIONAL PROJECT

Kübra Ayşe (YILDIZ) KEÇER

THE GRADUATE SCHOOL OF NATURAL AND APPLIED SCIENCE OF SELÇUK UNIVERSITY
THE DEGREE OF MASTER OF SCIENCE PHILOSOPHY IN CITY AND REGIONAL PLANNING

Advisor: Assist.Prof.Dr. Fatih EREN

2018, 89 Pages

Jury
Assist. Prof. Dr. Fatih EREN (Supervisor)
Assoc. Prof. Dr. Çiğdem ÇİFTÇİ
Assist. Prof. Dr. Kıvanç ERTUĞAY

This study aims to determine the economic and socio-environmental surplus that emerged in a river coastal recreational project, to discover to which project stakeholder the economic surplus was financially returned, and to discuss the value sharing from the social justice perspective.

The thesis targets to explore the existence and effectiveness of tools and mechanisms for returning the surplus value of urban investments to the public (state and society) in a fair manner in Turkey. Central and local governments expect to transfer surplus value emerging in a private sector or public sector-based urban investment to the public through fair mechanisms. However, it is not easily predicted based on scientific data that what kind of urban projects cause an increase in property values to what extent within a domain in Turkey. This uncertainty leads to inequitable urban planning processes and the inability of the state and society to make good use of economic value increases due to urban projects. This study specifically addresses the tools and methods developed and used to establish social justice in the Turkish cities.

Literature review, document analysis, case study, systematic observation, in-depth interview and survey methods were used together in the research. The river coastal project, which was designed and implemented by the Municipality of Manavgat located in the eastern part of Antalya was chosen as the case area. The eastern and western part of the Manavgat River Coastal Recreational Project was completed in 2015. How much economic surplus value was produced in the project and how the surplus value was shared by the actors was investigated in detail and cost-benefit analysis was carried out. Despite the fact that Manavgat Municipality is the executive and the financer, it is financially harmed from the project, whereas it gains profits in terms of socio-environment. Private property owners and businesses gain profit from the financial and socio-environmental aspects of the process.

Provision of social justice requires public investors to have a more balanced and fair share of the resulting surplus value among urban stakeholders. The inadequacy and the absence of an effective legal framework lies behind the failure in Turkey cities for unfair distribution of surplus value among stakeholders produced after an urban investment.

Keywords: Allocation of Value, Antalya, Economic Surplus, Manavgat, Plan Implementation Tools, Public Investment, River Coastal Recreational Project, Social Justice.

ÖNSÖZ

Bu çalışmada, rekreasyonel amaçlı gerçekleştirilen ırmak kıyı düzenleme yatırımlarının ne kadarlık bir ekonomik ve sosyo-çevresel artı değer ortaya çıkardığı ve ortaya çıkan ekonomik artı değerin kamuya ne derece döndürülebildiğinin ortaya çıkarılması amaçlanmaktadır.

Bu amaç doğrultusunda Manavgat Irmak Kıyı Düzenleme Çalışmaları ile ilgili gerekli bilgilere ulaşmamda yardımcı olan meslektaşım Manavgat Belediye Başkan Yardımcısı Dr. Oytun Eylem DOĞMUŞ'a, Etüt Proje Müdürü Ezgi ÖZ'e, Emlak Müdürlüğü personeli Hüseyin Bey ve Derya Hanıma, gayrimenkul değerleme firmaları ile çalışıp ekspertizlik yapan ve arşivini benden esirgemeyen canım dostum Gülsüm AKGÜN'e ve Sadullah EMİRDAR'a, anket çalışmalarında bana yardımcı olan tüm dostlara teşekkürü bir borç bilirim.

Çalışma sürecimde beni yönlendiren ve bilgilendiren değerli danışmanım Dr.Öğr.Üyesi Fatih EREN'e, derslere katılmamda ve tez sürecindeki çalışmalarımda anlayışla izin veren Serik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürü Mehmet Namık OKUDAN'a öğrenim hayatım boyunca maddi ve manevi desteklerini eksik etmeyen annem Ayşe YILDIZ'a ve babam Yusuf YILDIZ'a, Yüksek Lisans ders maceralarında Konya'da bana ev sahipliği yapan kardeşim Büşra YILDIZ'a, gece gündüz çalışmalarımda sabırla bana yardımcı olan, desteğini esirgemeyen sevgili eşim Hüseyin KEÇER'e teşekkürlerimi sunuyorum.

Kübra Ayşe (YILDIZ) KEÇER
KONYA-2018

İÇİNDEKİLER

ÖZET ..... **iv**

ABSTRACT ..... **v**

ÖNSÖZ ..... **vi**

İÇİNDEKİLER ..... **vii**

KISALTMALAR ..... **ix**

1.BÖLÜM: GİRİŞ **1**

1.1. Çalışmanın Amacı 2
1.2. Çalışmanın Kapsamı 3

2.KAYNAK ARAŞTIRMASI **4**

2.1. Kamusal Yatırımlar 5
2.2. Değer Artışı ve Değer Artışının Paylaşımında Sosyal Adalet 7
2.3. Değer Artışının Kamuya Geri Dönüşü 10
2.3.1. Değer artışının kamuya geri dönüşünde bazı teorik yaklaşımlar 10
2.3.2 Dünyada kullanılan uygulama araçları 12
2.3.2.1.Parasal uygulama araçları 12
2.3.2.2. Parasal olmayan uygulama araçları 15
2.3.3. Türkiye'de kullanılan uygulama araçları 22
2.3.3.1. Kamulaştırma 23
2.3.3.2. İlgilisinin talebi üzerine uygulama 23
2.3.3.3. Vergi ve benzeri araçlar 24
2.3.3.4. Satın alma, devletleştirme ve ulusallaştırma yoluyla kamunun toprak sağlaması 28
2.3.3.5. Kentsel dönüşüm 28
2.3.3.6. Eşitlik ilkesine göre arazi ve arsa düzenlemesi 28
2.3.3.7. İmar programı (İzlencesi) 29
2.3.3.8. Yapı yasağı ve yapı yapma zorunluluğu 29
2.3.3.9. Yola terk ve yoldan ihdas 29

3. MATERYAL VE YÖNTEM **32**

3.1. Saha Çalışmasının Yapıldığı Manavgat Irmak Kıyı Düzenlemesine İlişkin Temel Veriler 36

4. ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE TARTIŞMA **51**

4.1. Manavgat İlçesi'nde 2005-2017 Arası Dönemde Yaşanan Gayrimenkul Değer Değişimleri 51
4.2. Manavgat Belediyesi İçin Projeye İlişkin Fayda-Maliyet Analizi 58
4.3. Projedeki Hak Sahipleri İçin Fayda-Maliyet Analizi 63

4.4. Irmak Kıyı Düzenleme Projesinin Manavgat'ta Ürettiği Sosyo-Çevresel Etki ... 72

5. SONUÇ VE ÖNERİLER ... 77

KAYNAKLAR ... 81

EKLER ... 85

ÖZGEÇMİŞ ... 89

KISALTMALAR

AAD : Arsa ve Arazi Düzenlemesi
ABD : Amerika Birleşik Devletleri
DOP : Düzenleme Ortaklık Payı
İHA : İmar Hakkı Aktarımı

1.BÖLÜM: GİRİŞ

Ekonomik ve siyasi istikrarın yeniden sağlanmasına bağlı olarak 2005 yılından sonra Türkiye'de kamusal kaynaklarla geliştirilen kentsel projelerin sayısında önemli bir artış olmuştur. Bu süreçte hemen her ekonomik sektörde yaşanan büyüme, şehirlerin fiziksel çevresinde belirgin değişimlere neden olurken, her yeni kentsel yatırım Türkiye şehirlerini fiziksel ve ekonomik anlamda geliştirmiş, şehirlerde gayrimenkul (arsa ve arazi) fiyatlarını da yükseltmiştir. Art arda gerçekleştirilen kamusal kaynaklı kentsel projeler bulundukları çevrelerde gayrimenkullerin değer kazanmasını sağlamaktadır. Türkiye'de kamusal yatırımların ortaya çıkardığı ekonomik değer artışlarının hangi aktörlerce nasıl paylaşıldığı, bu süreçte sosyal adaletin tesis edilip edilmediği, baş aktör olan kamunun finansal ve sosyo-çevresel açılardan nasıl bir kazanım veya kayıp içinde olduğu kentsel çalışmalar literatüründe üzerinde yeterince durulan bir konu olmamıştır. Sosyo-çevresel açıdan inceleme araştırmanın potansiyel pozitif ve negatif etkilerini tanımlamak ve değerlendirmek olarak tanımlanmaktadır.

Kentsel yatırımlar yüksek bütçeli yatırımlardır. Bu kamusal bir yatırım ise ilgili kamu kurumu mali bütçe dengesini koruyabilmek adına yatırımdan gelecek olan finansal geri dönüşe fazlasıyla ihtiyaç duyar. Türkiye'de kentsel projelere bağlı gayrimenkul değer artışlarının kamuya (devlete ve topluma) adil şekilde geri dönüşünün sağlanıp sağlanmadığı, bu amaca yönelik kullanılan uygulama araç ve yöntemlerinin ne derece etkin sonuç verdiği, üzerinde çokça incelemelerin ve araştırmaların yapıldığı bir konu değildir. Merkezi ve yerel yönetimler, özellikle kamu sektörü kaynaklı kentsel projeler sonucunda ortaya çıkan artı değeri (rantı) yeniden kamuya aktarmak istemektedirler.

Ancak hangi tür kentsel projenin, ne kadarlık bir etki alanı içinde ne oranda gayrimenkul değer artışına neden olduğu Türkiye'de bilimsel verilere dayalı olarak araştırılmış ve kolayca tahmin edilen bir konu değildir. Bu durum, kentsel planlama süreçlerinde adaletin sağlanıp sağlanmadığı ve kentsel projelere bağlı değer artışlarından devletin ve toplumun yeterince faydalanıp faydalanmadığı konusunda belirsizliklere neden olmaktadır. Sosyal adalet perspektifi, "bir şehir gelişirken ve kalkınırken ortaya çıkacak refah ve değer üzerinde o şehirde yaşayan tüm sakinlerin hakkı vardır" ilkesine dayanır. (Eren, 2016).

Bu çalışma, dünyada ve Türkiye'de sosyal adaleti tesis etmek üzere geliştirilen ve kullanılan araçlara ve yöntemlere özel olarak eğilmektedir. Antalya İli, Manavgat

İlçesi kent merkezinden geçen ırmağın 500 metrelik etki alanı yollarla sınırlandırılarak çalışma alanı olarak seçilmiştir. Manavgat Irmağı Kıyı Düzenleme Projesi, Manavgat Belediyesi'nin öncülüğünde kamusal kaynaklar kullanılarak 2012 yılında başlatılmış ve 2015 yılında tamamlanmıştır. Çalışmada, projenin etki alanı içinde ortaya çıkardığı ekonomik değer artışları, 2005- 2017 yılları arası baz alınarak emlak rayiç değerleri ve gayrimenkul değerleme firmaları ekspertiz raporları üzerinden hesaplanmıştır.

Bu ekonomik artı değerin hangi aktörlerce nasıl bölüşüldüğü konusu ise sahada kamusal ve özel aktörlerle yapılan derinlemesine görüşmeler ve anketler yoluyla keşfedilmiştir. Sahada elde edilen sayısal veriler kullanılarak, kamusal ve özel aktörlerin kazanım ve kayıpları fayda/maliyet analizi yöntemiyle bulunmuştur. Fayda/Maliyet Analizi, Manavgat Irmak Kıyı Düzenleme Projesi'nin ürettiği ekonomik değerin projenin paydaşları arasında adil bir şekilde paylaşılıp paylaşılmadığını keşfetme imkanı sunmuştur. Sahada yerinde yapılan sistematik gözlem ve derinlemesine görüşmeler, projenin ekonomik faydalarının yanında ortaya çıkardığı sosyo-çevresel faydaların da belirlenmesine olanak sağlamıştır.

1.1. Çalışmanın Amacı

Son 10 yıl içinde Türkiye'de şehir içlerinde gerçekleşen "dere ıslah ve kıyı boyu rekreatif düzenleme projeleri" nin sayısında önemli bir artış yaşanmıştır. Çoğunlukla yerel yönetimler eliyle ve kamusal sermaye kullanılarak hayata geçirilen bu tip projelerin ne kadarlık bir ekonomik artı değer doğurduğu ve ortaya çıkan artı değerin kamuya ve özel şahıslara ne derece adil geri döndürülebildiği konusu Türkiye şartlarında henüz cevabı net olarak verilmiş bir konu değildir. Bu çalışmada, Türkiye'de kentsel çalışmalar literatüründeki bu eksiklik giderilmeye çalışılmıştır.

Bu çalışmada bir ırmak kıyı düzenleme projesinde ortaya çıkan ekonomik ve sosyo-çevresel artı değeri tespit etmek, bu artı değerin kime ne oranda finansal olarak geri döndüğünü keşfetmek ve sosyal adalet perspektifinden bir örnek kentsel proje üzerinden değer paylaşımı konusunu ayrıntılı irdelemek amaçlanmıştır. Çalışma, Türkiye'de kentsel projelere bağlı gayrimenkul değer artışlarının kamuya (devlete ve topluma) adil şekilde dönüşünü sağlamaya yönelik araç ve mekanizmaların varlığını ve etkinliğini sorgulamayı hedeflemektedir.

1.2. Çalışmanın Kapsamı

Tez, 5 ana bölümden oluşmaktadır. Birinci bölüm olan "Giriş" bölümünde çalışmanın amacı, hedefi ve kapsamı verilmektedir. İkinci bölüm "Kaynak Araştırması"dır. Bu bölümde araştırma sürecinde hangi kaynaklardan ne şekilde faydalanıldığı açıklanmaktadır. Bu bölüm araştırma konusunun kuramsal ve kavramsal açıdan ele alındığı ve tartışıldığı bölümdür. Bu bölümde sosyal adalet, kamusal yatırım, ekonomik değer artışı, değer paylaşımı, kamuya finansal geri dönüş ve uygulama araçları gibi kavram ve kuramlar kentsel çalışmalar literatüründen faydalanılarak tanımlanmakta ve açıklanmaktadır. Bu kavramlar ve kuramlar fikirsel düzlemde tartışılmakta, çalışma konusuna ilişkin birbiriyle örtüşen veya çatışan farklı bakış açılarına ve görüşlere yer verilmektedir. Üçüncü bölüm olan "Materyal ve Yöntem"de, araştırmada hangi bilginin hangi araştırma yöntemi kullanılarak elde edildiği, nasıl analiz edildiği ve çalışmanın neresinde kullanıldığı konusu anlatılmaktadır. Araştırmanın ne zaman yapıldığı, hangi aktör ve kurumlarla görüşüldüğü, saha araştırması ve anket çalışmasının detayları ve fayda/maliyet analizinin nasıl yapıldığı konuları bu bölümde açıklanmaktadır. Ayrıca bu bölümde saha araştırmasının yapıldığı örnek alanın seçilme nedeni ve bu alana ilişkin temel bilgiler sunulmakta, Manavgat Irmak Kıyı Düzenleme Projesi detaylı tanıtılmakta ve yapılan alan çalışmasının ayrıntılarına yer verilmektedir. Dördüncü bölüm, araştırmada elde edilen bilgi ve bulguların yorumlandığı ve çıkarımların yapıldığı "Araştırma Sonuçları ve Tartışma" bölümüdür. Çalışmanın kuramsal ve kavramsal bölümünde yer verilen düşünce ve görüşler ışığında ve yine saha araştırmasında elde edilen bilgi ve bulgular ışığında, Manavgat Irmak Kıyı Düzenleme Projesinde ortaya çıkan artı değerin ne olduğu ve bu artı değerin kime ne oranda finansal olarak geri döndüğü konusu hakkında bilgiler verilmekte, projede gerçekleşen değer paylaşımı konusunda ortaya çıkan sonuçlar sosyal adalet perspektifinden tartışılmakta ve irdelenmektedir. Son bölüm olan "Sonuçlar ve Öneriler"de, araştırmanın temel bulguları, genel ve özel sonuçları özetlenmekte, Türkiye'de kentsel ekonomik artı değerin kamuya aktarılmasında kullanılabilecek çeşitli araçlar ve yöntemlerin neler olabileceği konusunda önerilerde bulunulmaktadır.

2.KAYNAK ARAŞTIRMASI

Tez araştırması, "Manavgat ırmak kıyı düzenleme projesinin kamuya finansal ve sosyo-çevresel geri dönüşü nasıl oldu?" sorusu üzerine kurgulanmıştır. Bu kapsamda kamusal yatırım, değer artışı, değer artışının kamuya geri dönüşü konuları üzerine bugüne kadar yapılmış çalışmalar "Kaynak Araştırması" başlığı altında derlenmiş ve tartışılmıştır.

Kamusal yatırımlar ve değer artışının incelenmesinde Erdoğan IRMAK (2010)' ın "Kamu Yatırımları Finansmanı ve Alt Yapı Yatırımlarının Finansmanında Altyapı Yatırım Ortaklıklarının Kullanılması ve Değerlendirilmesi" , Burcu ZENGİN (2014)'in "Kamu Yatırımlarının Finansal Açıdan Değerlendirilmesi" isimli yüksek lisans tezleri ile Mustafa ÖKMEN ve Hatice YURTSEVER'in "Kentsel Planlama Sürecinde Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi" isimli makalelerinden faydalanılmıştır.

Değer artışının kamuya aktarılması ile ilgili uluslararası kitap ve makaleler incelenerek Henry George, Adam Smith, William Vickrey gibi ekonomistlerin teorileri değerlendirilmiştir. Bu ekonomistlerin düşüncelerinden yola çıkarak Türkiye'deki vergi uygulamalarına önerilerde bulunulmuştur.

Değer artışının kamuya aktarılmasında Türkiye'de ve dünyada kullanılan uygulama araçlarının irdelenmesi aşamasında Başak ATAN (2014)'ın "Kentsel Rantların Kamuya Aktarımı: Toprak Rantı Vergilendirmesi", isimli yüksek lisans tezi, Kadriye Cansu BERBER (2017)'in "İmar Planlarının Uygulanmasında ve Kentsel Rantın Kamuya Aktarılmasında Kullanılan Araçlar, Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri" isimli uzmanlık tezi, Halil AKÇEŞME (2006)'nin "İmar Planlarının Uygulanmasında ve Kentsel Rantın Kamuya Aktarılmasında Kullanılan Araçlar - 18. Madde Uygulaması" isimli yüksek lisans tezi ve kent bilimcisi Ruşen KELEŞ'in Kentleşme Politikası adlı kitabı ile mevzuatımızda yer alan kanunlar ve yönetmelikler değerlendirmelerde etkili olmuştur.

Satın alma, emlak vergisi, kamulaştırma, arsa ve arazi düzenlemesi uygulamaları, yapı yasağı ve yapı yapma zorunluluğu getirme olan beş uygulama aracının dünyada da Türkiye'de de uygulandığı gözlemlenmektedir. Ancak Dünyada Şili, Suriye ve Uruguay'da kullanılan "boş duran arsaların vergilendirilmesi" ve Taiwan'da kullanılan "taşınmaz malın değerindeki artışın vergilendirmesi" uygulamalarının Türkiye'de kullanılmadığı görülmektedir. Bu uygulamalar boş duran arsaları vergilendirmek suretiyle kentlerde arsaların spekülatif amaçlı bekletilmesinin

önüne geçme amaçlı ortaya çıkmış uygulamalardır. Taşınmaz malın değerindeki artışın vergilendirilmesi konusu, Türkiye Vergi Sistemi'ndeki en önemli eksikliklerden biridir. Yerel yönetimlerin yaptıkları yatırımlarını finansal geri dönüşünü alamamalarının arkasında yatan en büyük neden vergi sistemindeki bu eksikliktir.

Ayrıca kamusal yatırımların kamuya finansal geri dönüşü yanında sosyal adaleti tesis etmek üzere David HARVEY (1996)'in Sosyal Adalet ve Şehir kitabından faydalanılmıştır.

Fainstein'ın 2009 yılındaki "Justice and Planning" çalışmasında ise mega-projelerin istihdam koşulları, kamu kolaylığı, ve yaşayan bir ücret şeklinde düşük gelirli insanlara doğrudan faydalar sağlamak için detaylı incelenmesi gerektiği düşüncesi bu çalışmaların yetersiz olduğunu göstermektedir.

2.1. Kamusal Yatırımlar

Devlet tarafından yapılan ve kar amacı güdülmeyen yatırımlar kamu yatırımı olarak tanımlanabilir. Ayanoğlu (1996) çalışmasında Halkın ekonomik, sosyal ve refah düzeyini artırıcı, ülkelerin kalkınmışlık göstergesi olan, yüksek maliyet gerektiren, geniş halk kitlelerine hitap eden, devlet tarafından kar amacı güdülmeden yapılan yatırımlara kamu yatırımları denildiğinden bahsetmiştir. (Ayanoğlu, 1996).

Irmak (2010) çalışmasında kamu yatırımlarının devletin üstlendiği yatırımlar olduğu ve devletin yapamayacağı yatırım mal ve hizmetlerinin bedelinin özel sektörce belirlenmesine izin verilmesi halinde bu yatırımların kamu kimliğinden çıkarak özel sektör yatırımı haline geldiğinden bahsetmektedir. (Irmak, 2010:8) Devlet tarafından yapılan kamusal yatırımlardan bir gelir beklenilmemekte olup, yüksek maliyetli yatırımlardır. Kamusal yatırımlardan yararlanmada hiçbir vatandaş kısıtlanamaz, ancak bir bedel karşılığı yararlanma imkânı sağlanır. (Irmak, 2010/12).

"Kamu harcamalarında etkinlik sağlanabilmesi, özellikle kamu yatırımlarının ekonomik kalkınmada kendisinden beklenen fonksiyonları yerine getirebilmesi, yatırımlardan sağlanacak verimin yüksek olmasına bağlıdır. Ancak, çoğu kamu faaliyetlerinin faydasının ölçülmesinin zor olması, fayda/maliyet analizlerinin kullanımını yaygınlaştırmıştır" (Karaaslan, 2003/272).

Kamu kurumları ise kamusal hizmetleri gerçekleştirebilen kamu tüzel kişiliğine sahip idarelerdir. Bu kamu kurumlarından biri de belediyelerdir. Mahalli idarelerden biri olan belediyeler kamu kaynaklarını kullanarak toplumların ihtiyaçlarını karşılamaktadırlar. Yapılan kamusal bir yatırım hem toplumun ihtiyaçlarına cevap

vermeli hem de belediyenin gelirlerini artırmalıdır. Yani belediyelerin bir kamusal yatırımın karşılığını maddi ve manevi şekilde almaları gerekmektedir. Çünkü belediyelerin belli bir bütçeleri vardır ve bu bütçe dengesini gözetmek zorundadırlar.

Ayrıca belediyeler yaptıkları bu çalışmalarda kamu yararı gözetmek durumundadırlar. Çünkü kamusal yatırımlar oldukça yüklü finansal desteklerle yapılmaktadır. Kamusal sermaye akıllıca kullanılmadığı taktirde kamusal yatırımından beklenilen finansal geri dönüş alınamaz ve kamu zarara uğratılır. Bu olaydan en çok zararlı çıkan da halk olur. Bu nedenle kamusal yatırımlar yapılırken kişisel hayaller, seçim kaygısı gibi faktörlere göz ardı edilmeli ve kamu yararı gözetilmelidir. Hatta kamusal yatırımın büyüklüğüne bakılmaksızın en küçük bir yatırımda bile fayda maliyet analizleri yapılmalıdır. Böylece hem belediyeler yıllık gelir gider bütçe dengelerini daha doğru hesaplarla tespit ederler hem de halk zarara uğramamış olur.

Kamu yatırımları sosyal ve iktisadi olarak iki şekilde yapılabilir. Ancak toplumların sosyal dengelerini gözetmek ve temel ihtiyaçlarını karşılamak için öncelikle yol, su, kanalizasyon, sağlık, eğitim, enerji gibi temel hizmetlerin yapılması gerekmektedir. Temel gereksinimler karşılanmadan kamu yatırımlarından finansal geri dönüş ve verimlilik beklenemez. (Kalem, 2015/9)

Kamu yatırımları denince akla yollar, köprüler, limanlar, havalimanları, raylı ulaşım sistemleri, kanalizasyon sistemleri, enerji santralleri, kültür merkezleri, gençlik merkezleri, yaşlı bakım merkezleri, eğitim alanları, sağlık alanları, dini tesisler, parklar, köprüler, rekreatif düzenlemeler gibi pek çok hizmetler gelmektedir.

Toplumların temel ihtiyaçları tamamlandıktan sonra hem toplumun refah seviyesini yükseltmek hem de yapılan yatırımdan kamuya finansal geri dönüş sağlamak adına çalışmalar yapılmaktadır. Örneğin ırmak boyu rekreatif düzenlemeler bu tür kamusal yatırımlar arasında düşünülebilir. Çünkü atıl olan ırmak boylarının bisiklet yolları, yaya yolları, eğlenme dinlenme mekanları, toplanma mekanları, oturma mekanları, seyir terasları, çocuk parkları, spor alanları ve rekreasyon düzenlemeleri yapılarak canlandırılması sağlanmaktadır. Ayrıca her kamusal yatırımda olduğu gibi yapılan bir yatırımdan her zaman çevresi olumlu ya da olumsuz etkilenir.

“Özel sektör veya kamunun amaçlarına ulaşmalarında yatırımlar büyük bir yer tutar. Her ikisinde de, yanlış verilmiş yatırım kararları dönülemez zararlar verirken; doğru verilmiş yatırım kararları değer artırıcı etkiye sahiptir.” (Zengin, 2014/9)

Kamusal yatırımlar kamu kurumlarının özelliklede yerel yönetimlerin seçim yatırımları haline gelmiş durumdadır. Oysaki doğru ve yerinde kararlarla yapılan kamu

yatırımlarının kentlerin sosyal ve ekonomik açıdan gelişmesinde oldukça etkili rollere sahip olduğu görülmektedir. Kentte yapılan her kamusal yatırımın olumlu sonucu olması elbette beklenilemez. Ancak birçok kamusal yatırım çevresi olumlu etkilemiştir. Örneğin bir hastane yapıldıktan sonra etrafındaki alanlara eczaneler, medikal ürünleri satan dükkanlar, gözlükçüler gibi ilgili iş yerleri gelir. Peki bu alanların hastane gelmeden önceki kiraları ve arsa değerleri hastane geldikten sonraki ile aynı mıdır? Elbette aynı olması beklenilemez. Bu durumdan da anlaşıldığı gibi doğru karar verilmiş bir kamusal yatırım etrafında değer artırıcı etkiye sahiptir. Hastane belki zorunlu toplumsal ihtiyaçlar arasında olduğundan her şartta etrafında değer artışına sebep olur diyeceksiniz. Peki ya ırmak boyu rekreatif düzenlemeler etrafında değer artışına sebep olur mu? Ya da yatırımı yapan kamu kurumuna finansal olarak bir katkı sağlayabilir mi? Yapılan alan çalışmasında bu sorunların cevabı aranılacaktır.

2.2. Değer Artışı ve Değer Artışının Paylaşımında Sosyal Adalet

Kaya (2008) yapmış olduğu çalışmada değer artışını kentte emek harcamadan, sermaye kullanmadan taşınmazda meydana gelen kentsel rant olarak tanımlamaktadır. (Kaya, 2008/5)

Profesör Adams ve Craig (2014) “The Value of Planning” adlı çalışmasında planlamanın ekonomik ve mali değeri üzerinde yoğunlaşmasına rağmen, bu değerin çok boyutlu bir kavram olduğunu ve diğer değer türlerinin ekonomik ve mali değerden etkilendiğinden bahsetmektedirler. Ekonomik değeri ve planlamanın etkisini aydınlatmaya yardımcı olabilecek beş farklı ekonomik bakış açısını incelemişlerdir. Bunlar; neo klasik iktisat, refah ekonomisinden perspektifler, yeni kurumsal iktisat perspektifleri, davranışsal ekonomiden perspektifler ve piyasaların sosyal inşasına ilişkin perspektiflerdir. Bu beş ekonomik analiz modu, planlama ile ekonomik değerleri şekillendiren faktörler arasındaki ilişkinin farklı yönlerine ışık tutmakta önemli potansiyele sahiptir. (Adams ve Craig, 2014)

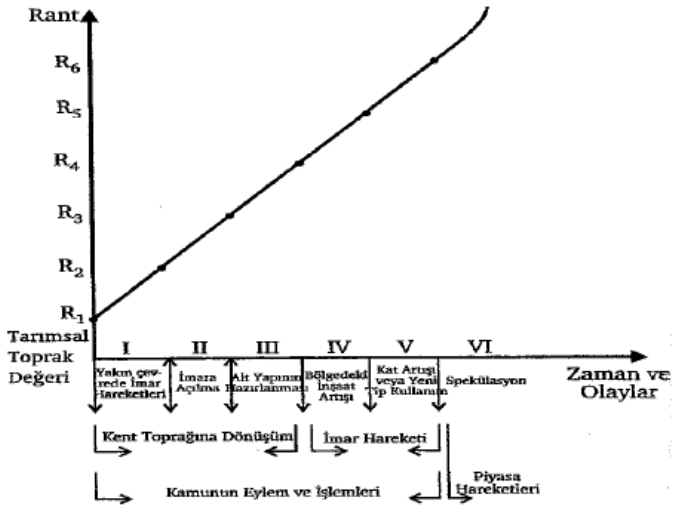
Umay (2006) yapmış olduğu çalışmada ise değer artışını, bir iktisadi varlığın bir gider karşılığı olmadan, zaman içinde meydana gelen beklenilmezlik ve hak edilmemezlik nitelikleri ağır basan artışlar olarak tanımlamaktadır. Kentsel rantları ise ortaya gerek hızlı nüfus artışı gerekse sanayileşme nedeniyle gayrimenkullerin değerlerinde oluşan artışlara bağlamaktadır. (Umay, 2006/31).

Tarım toprağının kentsel amaçlı kullanımı için ödenecek değer ile tarımda kullanış için ödenecek değer arasındaki fark kentsel kullanıştan yana büyükse, arada oluşan bu farka kentsel rant denilmektedir (Arslan, 1997/16).

Kentsel değer artışı, tarım arazilerinin imara açılarak konut, ticaret ve sanayi amacıyla kullanımı ile gerçekleştiği gibi, belediyelerce yapılan parklar, bahçeler, cadde düzenlemeleri sonucunda değerinin artmasıyla da gerçekleşmektedir. (Ökmen ve Yurtseven, 2010/62)

Artan nüfus ve yaşanan göçlerle kentler büyümekte ve tarım toprakları kentleşmektedir. Bu nedenle de hem kentleşen tarım topraklarının değeri artmakta hem de kent toprakları konumu neticesiyle değer artışına sebep olmaktadır. Bu nedenle kentlerde kamunun eylem ve işlemleri sonucu değer artışı oluştuğu gibi kentsel toprakların konumlarındaki oransal değişme nedeniyle de değer artışları oluşmaktadır. (Ökmen ve Yurtseven, 2010/62).

Kent toprağında değer artış süreci Ertürk ve Sam'ın (2009) çalışmasında Şekil 2.1'de görülmektedir. Tarım toprağının değeri R1 iken, yakın çevredeki imar hareketlerinin başlamasıyla R2'ye yükselmekte ve daha sonra alanın imara açılması ile değeri daha da artarak R3'e yükselmektedir. İmara açılan alanın alt yapının hazırlanması ile değeri R4'e, bölgedeki inşaat artışı ile beraber ise değeri R5'e yükselmektedir. Kentteki büyümenin hızla devam etmesi ile değeri daha da artarak R6'ya ulaşmaktadır. (Ertürk ve Sam, 2009/160-161).



Şekil 2.1. Kent Toprağında Değer Artış Süreci

Talebin bir noktada toplanmış olması toprak değerlerinin kente olan uzaklığa göre değişmesine sebep olmaktadır. Bunun ile ilgili Acaroğlu çalışmasında "Bu değer artışlarında, sahibinin hiçbir katkısı olmamasına karşın, toplumdaki her çalışanın emeği ve çalışanlar için harcanması gereken kamu yatırımları bulunmaktadır" demektedir.(Aktaran, Ökmen ve Yurtseven, 2010/63).

Kentsel yatırımlar etrafında değer artışına sebep olmaktadır. Kentsel yatırım süreçleri ülkelere ve şehirlere göre farklılıklar göstermekle beraber kamu ve özel sektör tarafından yönetilebilmektedir. Kamu baskın aktör olarak öne çıktığından bazı durumlarda kamu tek başına, bazı durumlarda kamu-kamu işbirliği ile bazı durumlarda ise kamu-özel işbirliği ile büyük ölçekli yatırımlar yapılmaktadır.

Kamu ve özel sektör yatırımları arasındaki çeşitli ilişkiler vardır. Bazı kamu yatırımları özel sektör yatırımlarını dışlarken, bazı kamu yatırımları özel sektör yatırımlara destek olmaktadır. Kamu yatırımlarının özel sektör yatırımlarını dışladığı durumlarda kamu yatırımlarındaki artış finansman ihtiyacına sebep olmakta ve yönetimler vergi artışı yolunu tercih etmek durumunda kalmaktadırlar. (Afonso, 2008/5).

Tekeli 2009 yılındaki "Kentsel Arsa, Altyapı ve Hizmetler" adlı çalışmasında kapitalist üretim sisteminin etkileriyle toprağın değerinin arttığının ve arsa-arazi alım satımının arttığından bahsetmektedir. Bu şekildeki değer artışlarının spekülasyonlar dolayısıyla olmasının ise kentlerin gelişme ve büyüme potansiyellerini etkilediğinden ve kentsel sorunların ortaya çıktığından bahsetmektedir. (Tekeli, 2009/ 24).

Harvey 1996 yılındaki "Sosyal Adalet ve Şehir" adlı çalışmasında toprak kullanım değerini belirleme hakkına sahip olan toprak sahibine tekelci ayrıcalıklar sağlamaktadır. Fiziksel mekanın, iki kişi ya da nesnenin, tamamen aynı konumda yer alamayacağı özelliği ve bu özelliğin kapitalist ekonomide özel mülkiyet olarak kurumsallaştırılması nedeniyle, kullanım ve değişim değeri kentsel toprak kullanımı üzerinde önemli sonuçlar doğurmaktadır (Harvey, 1996/ 147).

Fainstein 2009 yılındaki "Spatial Justice and Planning" adlı çalışmasında eşitlik ilkesine göre "Mega-projeler istihdam koşulları, kamu kolaylığı, ve yaşayan bir ücret şeklinde düşük gelirli insanlara doğrudan faydalar sağlamak için detaylı incelenmelidir ve kamu destekleme dahil ise, kar kamu katılımı içermelidir." demiştir. Ayrıca şehir

plancılarının adil bir şehrin vizyonunu hayal etmeye, dile getirmeye, takip etmeye ve gerçekleştirmeye yetkili olduklarından bahsetmektedir. (Fainstein,2009/10).

Kapitalist düşünce sistemin göre, rant kentsel ve yaşamsal faaliyetlerin yer seçimini, yani arsa ve arazi değerlerini etkilemektedir. Değer artışı kentteki arsa-arazi değerinin katlanarak artmasına yol açtığı gibi sosyal, çevresel farklılık, mekansal ayrışma gibi birçok sorunu da beraberinde getirmektedir. Rant amacı güdülmesi yerel dinamiklerin kullanımında hak ve adalet konusunda eşitsizlik yaratabilmektedir. (Meydan, 2013/66).

Değer artışının paylaşımında sosyal adalet ve eşitlik değerlendirildiğinde bir kentin gelişimi ya da yerel yönetimlerin yatırımlarının sonucu ortaya çıkan değer artışından herkes eşit oranda faydalanabilmelidir.

2.3. Değer Artışının Kamuya Geri Dönüşü

2.3.1. Değer artışının kamuya geri dönüşünde bazı teorik yaklaşımlar

Değer artışının kamuya geri dönüşüne ilişkin tartışmalarımız için temel oluşturacak bazı teorik yaklaşımlar bu bölümde incelenecektir.

Henry George

1879 yılında yazdığı “İlerleme ve Yoksulluk” adlı kitabıyla tanınan Henry George, 19. Yüzyılda yaşayan Amerikalı önemli bir siyaset ekonomistidir. Bu kitabında arazi değer vergisini veya arazide tek vergi vergisi sistemini önermiştir.

Atan 2014 yılındaki çalışmasında Henry George’un kentteki değer artışının bir vergi sistemi tabanı olarak savunan teorisinden bahsetmiştir. Henry George’a göre "Bir şehrin topraklarının değeri, kamu yatırımının bir fonksiyonudur. Bazı ideal koşullar altında, hükümetin toplam harcamaları toplam arazi kira tutarına eşit olacaktır; Dolayısıyla, bir şehrin gelir ihtiyaçlarının % 100'ü arazi kira bedeliyle karşılanabilir. " (Atan, 2014/12).

Shoup’ta (2004) çalışmasında Henry George’un İlerleme ve Yolsulluk kitabını referans alarak arazideki vergilerin doğal olarak devlet gelir kaynakları olduğunu belirtmiştir. Bu durumun ise iki sebebinden bahsetmiştir. Bunlardan birincisi arazi değerindeki artış olduğunu, ikincisinin ise karada alınan vergilerin yatırım açısından herhangi bir olumsuz etkisinin olmamasıdır. Ayrıca George ekonomik büyümeyi teşvik

etmek ve diğer vergilerin miktarını azaltmak için toprak vergisi talep etmiştir. (Shoup, 2004/ 760).

Robinson (2002) “George adlı bir kural: Emlak Vergisi Sisteminin Tespiti” çalışmasında Henry George kuralını anlatmıştır. Bu kuralda arazinin değerinin “fiyat” ve “gelecekteki vergilerin değeri” olarak savunulabileceğinden bahsetmiştir. Bir arazinin kullanılmasındaki maliyetin arazi fiyatı ve fiyat artış vergisi ile ilişkisi olmasından bahsederek yönetimlerin bir yatırım yapmak için maliyet analizi gibi basit bir kuralla yapacakları yatırımların toprak değerine etkisini araştırarak yapmalarının gelecekte vergilerle kamuya fayda sağlayacağından bahsetmiştir. (Robinson, 2002).

Adam Smith

Adam Smith 18. Yüzyılda yaşayan İskoçyalı sosyal filozof ve siyaset ekonomistidir. Henry George’dan önce o da ulusların zenginliklerinin arazi değer vergileriyle sağlandığından bahsetmiştir. (Shoup, 2004/ 760).

Adam Smith’e göre "Toprak kiraları, vergilendirmenin daha doğru bir konusudur.” Kira alınan toprak üzerine yapılan evlerin kiraları dolayısıyla artacaktır. (Aktaran Atan, 2014).

Butler (2011) çalışmasında Adam Smith ile Henry George'un yaklaşımlarında paralellik olduğundan bahsetmiştir. Smith'in görüşlerini şöyle dile getirdi:" Arazi üretimine ilişkin vergilerin haksız olması sebebiyle topraklardaki üretimin düştüğünden ve devletin hiçbir masrafı paylaşmadığından bahsetmiştir. Ayrıca bu nedenle toprak sahiplerinin toprağı iyileştirmediğini, iyileştirdiği taktirde de karının bir bölümünün gittiğinden bahsetmiştir. Bu nedenle de hem binadan hem de topraktan vergi alınması gerektiğini savunmaktadır. (Butler, 2011/71-72).

William Vickrey

William Vickrey, 20. Yüzyılda yaşayan vergilendirme ve vergi politikasında eğitim alan bir ekonomisttir.

Dye and Enland (2010) çalışmalarında William Vickrey’ın geleneksel emlak vergisinin yıllık vergilerden biriken iki farklı vergi olduğunu, bunların birinin bir parselin değeri üzerindeki vergi, diğerinin ise parsel üzerindeki yapının ya da iyileştirmenin değeri üzerindeki vergi olduğunu savunduğundan bahsetmişlerdir. Ayrıca bu vergilerin geleneksel emlak vergisinde aynı vergi oranıyla uygulandığından ve bu

aslında bu oranın değiştirilebilir olması gerektiğinden bahsetmişlerdir. (Dye ve ark., 2010/6).

2.3.2 Dünyada kullanılan uygulama araçları

Kentsel rantın kamuya aktarılmasında çeşitli ülkelerde çeşitli uygulama araçları kullanılmakla beraber birçok kaynakta bu uygulama araçları Parasal Olan Uygulama Araçları ve Parasal Olmayan Uygulama Araçları olarak iki grup halinde karşımıza çıkmaktadır. Parasal Olan ve Parasal Olmayan Uygulama Araçları da toplamda on dört başlık halinde incelenecektir.

2.3.2.1.Parasal uygulama araçları

Değer artışının kamuya geri dönüşünde kullanılan Dünyadaki uygulama araçlarından parasal uygulama araçları; boş duran arsaların vergilendirilmesi, Kent imarını etkileyici bir verginin konulması, taşınmaz malların değerlerindeki artışın vergilendirilmesi, taşınmaz malın el değiştirmesi durumunda alınan vergiler, emlak vergisi ve altyapı harcamalarına katılma payı olarak altı başlıkta incelenecektir.

2.3.2.1.1. Boş duran arsaların vergilendirilmesi

Boş duran arsaların vergilendirilmesi hem arsaların spekülatif amaçlı bekletilmesine engel olmakta hem de artan nüfusa karşı kentteki yapılaşma teşvik etmektedir. Bu tür bir vergi alınması durumunda arsa sahibi ya yapı yapacak ya da yapı yapacak olan birine arsasını satacaktır.

Şili, Suriye, Uruguay'da, boş araziler üzerinden %3 ile %6 arasında değişen bir vergi alırken, Çin'de (Taiwan) belirli bir zaman aralığında boş bekletilmeye devam edilen arsalardan, emlak vergisinin üç ila on katı arasında vergi alınmaktadır. Güney Kore'de ise arsanın üzerinde bulunan yapı, tüm arsa alanının onda birini aşmıyorsa vergiye tabi tutulmaktadır. Bununda sebebi arsanın yeterince kullanılmasını sağlamaktır. (Keleş, 2015/565).

2.3.2.1.2. Kent imarını etkileyici bir verginin konulması

Kent imarını etkileyici bir vergi konulmasındaki amaç yatırımın yoğun olduğu alanlar ile yatırımların düşük olduğu alanlar arasındaki farkı ortaya koyarak bu yatırımlar ile doğru orantılı miktarda vergi alınmasıdır.

Fransa'da plana aykırı eklemeler ve çıkartmalar yapılarak taşınmaz malın artan değerinin %90'ı vergi olarak alınmakta olup, İspanya'da da bu gibi durumlarda %8 oranında vergi alınmaktadır. (Keleş, 2015/565).

2.3.2.1.3. Taşınmaz malların değerlerindeki artışın vergilendirilmesi

Taşınmaz malların değerlerindeki artışın vergilendirilmesi; taşınmazın belli bir tarih aralığında değerinde meydana gelen artış üzerinden vergi alınması ile gerçekleştirilmektedir.

Keleş 2002 yılındaki kitabında Taiwan'da 10 yıllık bir süre içinde, arsanın değerinde meydana gelen artış üzerinden oranı %20 ile %80 arasında değişmekte olan artan oranlı bir vergi alındığından bahsederken Hindistan'da bu kaynaktan elde edilen vergi gelirlerinin, artan değerlerin çok altında olduğu görüldüğünden bu vergilerden vazgeçildiğinden bahsetmektedir.

2.3.2.1.4. Taşınmaz malın el değiştirmesi durumunda alınan vergiler

Taşınmaz malın el değiştirmesi durumunda alınan vergiler adında da anlaşılacağı gibi taşınmazın bir kimseden başka kimseye satılması durumunda alınan vergidir. Bu verginin alınmasındaki en büyük amaç arsanın sık sık el değiştirmesi sonucu oluşacak fiyat artışına engel olmaktır.

Taşınmaz malın el değiştirmesi durumunda alınan vergiler, Ürdün ve Afganistan'da satış fiyatının %1'ini, Fransa'da %1,25'ini, Lübnan'da %3'ü, Almanya'da %5'ini, İspanya'da %7,4'ü, oluşturmaktadır.(Keleş, 2015/566).

2.3.2.1.5. Emlak vergisi

Emlak vergisi en çok kullanılan vergilendirme sistemlerinden biri olmakla beraber ülkeden ülkeye de farklılıklar olduğu görülmektedir. Örneğin emlak vergisi bazı ülkelerde topraktan, bazı ülkelerde yapılardan bazılarında ise ikisinden de alınmaktadır.

Vergiyi verme yükümlülüğü olanlara bakacak olursak; bazı ülkelerden taşınmaz sahibinden bazılarında ise taşınmaz kullanıcılarından alınırken, bazılarında da alıcı ve satıcılardan alınmaktadır.

Amerika Birleşik Devletleri'nde (ABD) emlak vergisi yerel yönetimlerin gelir kaynakları arasında en önemlisi olarak tanımlanabilir.

ABD' de "Yerel yönetimlerin vergi gelirlerinin ortalama %80'i emlak vergisi gelirlerinden oluşmaktadır". Emlak vergileri hem bina hem de arazilerden alınmakta olup kamu idaresinde (kütüphane, eğitim vb.) olan alanlardan gayrimenkullerden emlak vergisi alınmamaktadır (Gürbüz, 2015/28).

Emlak vergisi yerel yönetimlerce takdir yoluyla genellikle etraftaki gayrimenkullerin alım satım fiyatları ile değeri etkileyecek olan diğer değişkenler göz önünde bulundurularak uygulanmaktadır (Davis ve diğerleri, 2009/9).

Kanada'da emlak vergisi belediyelerce toplanmakta olup "property tax" olarak adlandırılmaktadır. Bina ve arazilerin eklendiği emlak vergisi ve bina ve arazi transfer vergisi şeklinde ikiye ayrı şekilde vergi alınmaktadır. Eyaletler bu vergi türüne ilave vergiler ekleyebilmektedirler (Gürbüz, 2015/31-33).

Bu ülkede vergi taşınmazın piyasa değeri üzerinden üç ayda bir olmak üzere yıl içerisinde dört taksit üzerinden alınmaktadır.

Fransa'daki vergi sistemi incelendiğinde Hacıköylü'nün (2009) çalışmasında "Taxe Foncière - Property Ownership Tax" adı altında toplanan mülkiyet ve arazi vergisi olduğunu bir de Donalds'ın (2005) çalışmasında aktardığına göre, "Taxe d'Habitation - Residence Tax" adı altında toplanan mülkiyet vergisi olmak üzere gayrimenkulden iki türlü vergi alındığı görülmektedir.(Aktaran: Gürbüz, 2015/39).

Almanya'da bina ve araziler üzerinden alınan emlak vergisi "Grundsteuern" olarak adlandırılmaktadır. Bu vergi belediyeler tarafından alınan bir vergi türüdür (Gürbüz, 2015/36).

Bu ülkede de Kanada da olduğu gibi vergi taşınmazın piyasa değeri üzerinden üç ayda bir olmak üzere yıl içerisinde dört taksit üzerinden alınmaktadır.

2.3.2.1.6. Altyapı Harcamalarına Katılma Payı

Altyapı harcamalarına katılım payı genellikle altyapı hizmetlerinden faydalanacak vatandaşlardan alınmaktadır. Ancak altyapı harcamalarına katılım payının hangi oran baz alınarak alınacağı ise bir tartışma konusudur.

Altyapı harcamalarına katılım payı ile ilgili uygulamalardan biri de kamu kuruluşu ile inşaat sahibinin ya da taşınmaz malikinin, ihtiyaç duyulan yatırımı paylaşmalarıdır. Örneğin; ABD'de büyük iş merkezi inşaatına izin verilebilmesi için, işçiler için sosyal konut üniteleri inşaatına katkı şartıyla ya da toplu taşıma sistemlerine katkı sağlanması istenilmektedir (Akçeşme, 2006/20-21).

Fransa'daki harcamalara katılım payı incelendiğinde ayrı konumlardaki iki arazinin toplam inşaat hakkı tek bir arsada kullandırılarak; diğer arsa kamu yararına açık alan olarak terk edilmektedir. Böylelikle kentsel hizmet alanlarının elde edilmesi kolaylaşmaktadır (Eke, 2000).

2.3.2.2. Parasal olmayan uygulama araçları

Değer artışının kamuya aktarılmasında kullanılan Dünyadaki uygulama araçlarından parasal olmayan uygulama araçları; kamulaştırma, sınır düzeltmesi, satın alma, yapı yasağı ve yapı yasağı yapma zorunluğu getirme, yoğunluk teşviki yöntemi, önalım (şuf'a) hakkı, imar hakkı transferi, arsa ve arazi düzenlemesi uygulamaları olarak sekiz başlıkta incelenecektir.

2.3.2.2.1. Kamulaştırma

Kamu yararı gerek durumlarda özel mülkiyette bulunan taşınmazın kamuya alınması kamulaştırma olarak tanımlanmaktadır. Yabancı ülkelerde yapılan kamulaştırma işlemlerine bakıldığında,

Avusturya'da kamulaştırma işlemi hükümet veya belediyeler tarafından kamu hizmetleri ve iskân gayesiyle yapılmaktadır. Kamulaştırma bedeli ise kamulaştırmayı yapacak kurum tarafından belirlenmekte olup; hukuk mahkemeleri nezdinde itiraz edilebilmektedir (Akyol ve Yomralıoğlu, 1992).

Hollanda'da kamulaştırma kararı ilgili idareler tarafından verilmekte olup; konut yapımı, kamu yatırımları, ıslah edilmesi gereken bölgeler, riskli yapı olarak tabir edilen yapılar ve kentsel dönüşüm gerektiren durumlarda yapılmaktadır. Ayrıca Kamu kurumları ile ortaklaşa konut yaptıracak kurum ve şirketler de kamulaştırma yapmada yetkilidir. Ancak kamulaştırmaya itiraz edilmesi durumunda son kararı krallık vermektedir (Evren, 2012/73).

Almanya’da kamulaştırma "Federal Building" yasası ve bu yasanın paralelinde 1972 yılında yürürlüğe giren "Kentsel Yenileme" (StBauFG) yasasına göre yapılmaktadır. Kamulaştırma işlemi kamu ihtiyaçlarının karşılanması ve yeni kentsel alanların oluşturulması amacıyla yapılmaktadır (Akçeşme, 2006/29).

Fransa’da kamulaştırma iki aşamadan oluşmaktadır. Birincisinde kamu yararı bildirisi ortaya koyan bakan, vali gibi idareciler rol alırken ikincisinde kamuoyu araştırması yapılabilmesi için anket yapılmaktadır.

Kamu yararı olup olmadığı ve anket sonuçları anket komisyonunun hazırladığı raporlar ile açıklanmaktadır. Kamulaştırma yapılabilmesi için mali bedeli ve sosyal sonuçları kamu yararını aşmaması gerekmektedir. İdareden ve vatandaşın düşüncelerinden bağımsız olarak hareket eden bir anket komisyonu proje hakkında vatandaşı haberdar etmek ve vatandaşın görüşlerini raporlamakla görevlidir. 2002 yılında, vatandaşın mahkemeye itirazını azaltmak amacıyla kurulmuş olan ‘ulusal-kamu tartışması komisyonunda’ konu tartışılmakta ve raporlanmaktadır. Raporlar kamulaştırma yargıcına iletilmekte ve bu doğrultuda yargıç tarafından kamulaştırmanın kamu yararı olup olmadığı konusuna karar verilmektedir. Proje ve kamulaştırma tebliği ve kamu yararı tebliği olmak üzere iki adet tebliğ ortaya çıkmaktadır (Evren, 2012/66-67).

İngiltere’de yerel yönetimler konut amaçlı kamulaştırma yapmaktadır. Kurumsal gereksinimler dışında üçüncü kişilerin gereksinimlerinde de kamulaştırma işlemi gerçekleştirmektedirler (Sönmez, 2002/50-92; Evren, 2012/73).

Britton (1989) yapmış olduğu çalışmada, İngiltere’de kamulaştırma çalışmalarının amaçlarına göre farklı kanun ve yönetmelikler kapsamında ele alındığından bahsetmektedir. Ayrıca yapılacak değer tespit işleminde, 1961 yılında yürürlüğe giren kamulaştırma yasasının (Land Compensation Act) esas alındığını ve bu yasaya göre değerlendirmeye ait kısmın 6 ana ilkeden oluştuğunu, bu ilkelerin ilk 5 maddesinde doğrudan değerlendirmeden bahsederken, 6. maddede kamulaştırmada mal sahibi lehine olmayan; enflasyon, iş kaybı, taşınma, vb. zararların ödenmesi hususundan bahsettiğini aktarmaktadır (Aktaran: Akyol, Yomralıoğlu, Uzun, 1992/159).

“İtalya’da kamu hizmetleri ve konut yaptırma amacı ile kamu kuruluşları, konut kooperatifleri, ucuz konut ortaklıklarınca ve konut dairesince kamulaştırma yapılmaktadır” (Akçeşme, 2006/29-30).

İsviçre'de Kamulaştırma kararını hükümet vermekte olup; kamu hizmetleri ve konut yapımında kamulaştırma yaparken imar planlarındaki bölgeleri de kapsama

almaktadır. Bunun üzerine mahkemeye başvurularak kamulaştırma bedelinin ve taşınmazın teslim tarihinin belirlenmesi istenmektedir. Kamulaştırma değeri değerinden yüksek olduğu zaman aradaki fark vergiye tabii kılınır. Taşınmaza on yıldan beri sahip olunursa veya taşınmazın spekülatif amaçlar için kullanılmadığı belirlenirse vergiye tabi tutulmaz (Alsaç, 1958).

Belçika'da kamulaştırma sadece kamu hizmetlerinde kullanılmamakta imar plan uygulamaları ve sağlıklaştırılması gerekli bölgeler içinde kullanılmaktadır. İmar uygulaması nedeniyle yapılan kamulaştırmalarda esas alınan ticari değer, planın onaylandığı günkü rayice göre bulunmaktadır. Kamulaştırma kanunla başlayıp, bedelini belirleme yetkisi mahkemeye aittir. Kamulaştırmaya itiraz hakkı verilmemektedir. Her iki tarafında bilirkişisinin belirlediği bedel kamulaştırma bedeli olmaktadır. Kamulaştırma bedeli olarak ticari değer çevredeki diğer alım ve satım işlemleri göz önüne alınarak belirlenmektedir. Belirlenen ticari değere ilave olarak %15 oranında bir tazminat ödenmektedir (Akdeniz, 2001).

Norveç'de kamu hizmetlerinin yanında konut yapımı amacıyla da kamulaştırma yapılmaktadır. Bu nedenle resmi kurumlar gibi konut yapmak isteyen vatandaşlarda bu yetkiden yararlanmaktadır. İmar planları gereklerine uygun olarak yapılanmayan, satmayan veya yüksek fiyat isteyen mülk sahiplerinin taşınmazları da kamulaştırılabilmektedir. Kamulaştırma bedeli bu isler için kurulmuş mahkemelerde ticari değer dikkate alınarak belirlenmektedir. Bu mahkemelerin kararları kesindir. Sadece kamulaştırma kararının kanuna uygunluğu hakkında mahkemelere itiraz edilebilmektedir (Alsaç, 1958).

Kamulaştırma bedelleri İsveç, Finlandiya ve İspanya'da resmiyette ilan edilerek, düzenli olarak güncellenmektedir (Akyol ve Yomralıoğlu, 1992).

2.3.2.2.2. Sınır düzeltmesi

Sınır düzeltmesi işlemi iki parsel arasındaki düzensiz hatların düzeltilerek taşınmazların imara uygun düzenli imar parsellerinin oluşturulmasıdır. Bu işlem yapılırken parsellerin konumu değişmez, parsel alanlarında küçük değişiklikler meydana gelebilir. Parsel değerlerinde artan bir durum olursa da para ile denkleştirilir. Bu işlemle taşınmazların planlı kentleşmeye uygun yapılaşması sağlanır.

Almanya'da, imara uygun düzenli imar parseli meydana getirmek, imara aykırı durumları ortadan kaldırmak, taşınmazların teknik altyapılarını tamamlamak amacıyla

sınır düzeltmesi işlemi yapılmaktadır. Uygulama sırasında parsel büyüklükleri küçük oranda değişirken, parsel konumları değişmemektedir. Taşınmaz değerlerinde değişiklik söz konusu ise para ile denkleşme işlemi gerçekleştirilir (Akçeşme, 2006/26).

2.3.2.2.3.Satın alma

Satın almadaki amaç devletin bugünkü fiyatlar üzerinden arsa satın alarak yönetimleri gelecekte meydana gelebilecek arsa fiyatı artışlarından kurtarmaktır.

19. yüzyıl sona ermeden İsveç'in yalnız Stokholm Belediyesi için uyguladığı arsa satın alma politikası, bugün bütün İsveç belediyelerinde uygulanmaktadır. Belediyeler bu satın alma yetkilerini önalım(şufa) hakları ile birlikte kullanmaktadırlar. Stokholm Belediyesi on sekiz bin hektarlık belediye sınırları içindeki alanın on bin hektarına sahiptir. Almanya'da on yıl öncesine gelinceye değin, yüz binden fazla nüfuslu kentlerde, arsaların %31'i kamunun mülkiyetinde bulunuyordu. Nüfusu bir milyon ve daha fazla olan kentlerde ise, kamu mülkiyetindeki arsa oranı %37'ye yükseliyordu. Küba ve Sili'de ise, kent topraklarında kamu mülkiyeti kuraldır (Keleş, 2002).

2.3.2.2.4.Yapı yasağı ve yapı yasağı yapma zorunluğu getirme

Yapı yasağı planlı kent gelişmelerini sağlayabilmek için belli bir zaman aralığında yapılaşmaya izin verilmemesidir.

Almanya'da şahıslar üç yılda inşaat yapmadıkları taktirde yönetim arsayı bir yıl içerisinde başka bir şahsa verebilmektedir. Fransa'da ise yapı hakkı, "kamudan satın alınan bir hak" görülmekte ve bu hakkın iki yıl içinde kullanılma zorunluluğu bulunmaktadır. (Türkoğlu, 1988).

2.3.2.2.5.Yoğunluk teşviki yöntemi

Yoğunluk teşviki yöntemi, herhangi bir planla belirlenen yoğunluğun asgari %25 oranında yükseltilmesidir (Akçeşme, 2006/26).

Yoğunluk teşviki yöntemi ABD'de konut sıkıntısı yaşanan durumlarda düşük gelir gruplarına konut sağlanabilmesi için uygulanan bir yöntemdir. Arsa maliyeti

yüksek olan alanlarda düşük gelir gruplarına konut sağlanabilmesi ve bu sayede vergi gelirlerini artması amaçlanmaktadır.

2.3.2.2.6.Önalım (Şuf'a) hakkı

Almanya'da toplum yararı koşulunun sağlanmasıyla, önalım hakkı Federal İmar Kanununun yürürlüğe girmesinden bu yana tüm belediyelerde kullanılabilmektedir. Belediyeler önalım hakkı ile elde ettiği taşınmazları kamusal amaçlar doğrultusunda ya da yedek arazi olarak alıp, gerektiği durumlarda tekrar satabilmek amacıyla kullanabilmektedir (Akçeşme, 2006/25).

Fransa'da satın alma hakkına öncelikli sahip olan kamudur. Kamu bu toprakları uzun süreli kiralamayı tercih etmektedir.

2.3.2.2.7. İmar hakkı transferi

İmar hakkı transferi bir taşınmazın mevcut durumundaki imar hakkının başka bir taşınmazda kullanılması olarak tanımlanabilir.

İmar haklarının çok yoğun bir biçimde kullanımına izin verilen yerlerde imar parselinin değerleri de artmaktadır. Planlama kararlarına göre imar haklarında farklı bölgelerde farklılıklar gözlemlenmektedir. Kentsel alanlar imar hakkı açısından önemli avantajlara sahipken; tarihi, doğal ve kültürel olarak korunması gereken ya da yapı yasağı getirilmiş alanlarda imar hakkı kısıtlamalarına gidilmiştir. Bu çerçevede, yerel yönetimler imar hakkı kısıtlamasının gerektirdiği durumlarda planlama ve kamulaştırma yetkilerini kullanarak söz konusu alanları korumaya çalışmaktadır (Dündar, 2010/38).

"Modelin ortaya çıkış tarihi ile ilgili farklı görüşler olsa da ilk kez 1916 yılında Amerika'da uygulandığı kabul edilmektedir. 1980'li yıllardan beri yoğun bir şekilde kullanılmaya başlanan İHA uygulamaları günümüzde de artarak devam etmektedir" (Dündar, 2010/58).

ABD'de yapılan ilk uygulamalarda, yatırımcıların tek bir parselin belli bir kısmında yapılaşmasına izin verilmiştir. Bu sayede arazi geliştiricilere mülkün belli bir kısmında yapılaşma imkânı sunulurken kamunun korumak istediği alanlarda da yapılaşma engellenmiş olmaktadır. Bu yöntemde gelişme aynı mülk üzerinde kümelendiği için İHA kümeleme yöntemi olarak bilinmektedir (Dündar, 2010/43). Ancak bu kümeleme yöntemi yerine Llyod (1961) Urban Land Institute için yazdığı

makalesinde gelişmeyi aynı mülk üzerinde yoğunlaştırmak yerine, ek gelişmeyi daha iyi kaldıracak başka bir mülkte yoğunlaştırmalarına olanak tanımaktan bahsetmiştir (Aktaran: Dündar, 2010/43).

ABD'de Kültürel Varlıkları Koruma Kanunu dahilinde İmar Hakkı Transferi 1968 yılında kabul edilmiştir. Tarihi bir varlığa zarar verilmesi veya değiştirilmesi engel olmak için taşınmaz sahibine kullanamadığı imar hakkını, bulunduğu taşınmazın bitişiğindeki bir taşınmaza transfer edilmesi hakkı sağlanmıştır. (Dündar, 2010: 43-44). Preutz (2003) yaptığı çalışma ile Amerika'da uygulanmış 142 adet İHA programının yarısı kadarının, öncelikli amacının çevresel koruma olduğunu tespit etmiştir (Aktaran: Dündar, 2010/44).

Avrupa'da daha çok Bölgeleme, arazi edinimi, kamulaştırma gibi uygulamalar kullanılmıştır. Oysa ki Avrupa gibi korunması oldukça gerekli alanlarda bu uygulamalar yetersiz gelmektedir. Bu nedenle imar hakkı transferine Avrupa'da geç kalındığı görülmektedir (Tavares, 2003).

Asya'da İHA yenilikçi bir uygulama olarak karsımıza çıkmaktadır. Kentleşme ile birlikte daha çok kültürel ve tarihi mirasın korunması için uygulanan bir mekanizma olarak görülmekte ve çalışmalar devam etmektedir

2.3.2.2.8. Arsa ve arazi düzenlemesi uygulamaları

Arsa ve arazi düzenlemesi uygulamaları en çok Japonya, Almanya, Fransa, İsveç, Tayvan, Güney Kore, Hindistan, Malezya, Avustralya, Tayland, Endonezya, Nepal, ABD ve Kanada gibi ülkelerde uygulanmaktadır (Uzun, 2000/118; Uygun, 2011/20).

Sonnenberg (1996) çalışmasında AAD uygulamaları için Tayvan, Almanya, Japonya, İsveç, Fransa, Hindistan, Güney Kore ve Batı Avustralya'da özel kanunların var olduğunu; Nepal, Amerika, Endonezya, Norveç ve Tayland gibi ülkelerde ise isteğe bağlı AAD yönteminin uygulanmakta olduklarını ifade etmiştir (Aktaran: İspir, 2006/4).

Feodal Sistemin bozulmasıyla el değiştiren araziler özel mülkiyete geçerek tarımsal üretime uygun olmayan küçük parçaların oluşumuna sebep olmuştur. Bu küçük arazi parçalarının birleştirilmesi amacıyla 16.yüzyılda ilk AAD uygulamaları İngiltere'de gerçekleştirilmiştir. Büyük Britanya Kralı I. George arazilerin toplanması amacıyla ilk yasal uygulamaları düzenlemiştir (Uygun, 2011/20-21).

Almanya'da arazi uygulamaları

Dieterich (1996) yapmış olduğu çalışmada Kuzey Almanya'da 1860-1863 yılları arasında kamu mülkiyetindeki taşınmazların çiftçilere tahsisinin hedeflendiğini ve oluşturulacak yeni tesisler için gerekli kaynağın, araziden belirli bir oranda kesinti yapılarak elde edildiğini belirtmiştir. Öncelikle arazi düzenlemesinde uygulanan yasalar, arsa düzenlemelerine uygulanılmıştır (Aktaran: Akçeşme, 2006:61).

Almanya'da arsa düzenlemelerinin temelini oluşturan ilk kanun "Flurbereinigung" adını taşıyan arazi düzenlemesi kanunu, ikincisi ise "Baugesetzbuch" adını taşıyan Federal Alman İmar Kanunudur. Bu kanunlar tüm Almanya'da kullanılmaktadır (Ülger, 2010/372).

Düzenleme alanı içindeki tüm taşınmazlardan belirli oranda kesinti yapılarak kamu kullanım alanları oluşturulmakta olup, kesinti sonrası kalan alan düzenleme sahası içindeki maliklere dağıtılmaktadır. Düzenleme sonrası değer artışı meydana gelirse bu artış malikler ve belediyeler arasında paylaşılmaktadır (Çölkesen, Sesli, Akyol, 2007/3).

Almanya'da yapılan arazi düzenlemeleri alan ölçütüne göre dağıtım ve değer ölçütüne göre dağıtım şeklinde ikiye ayrılmaktadır. Alman Mevzuatına göre eşdeğerlik ilkesi sayesinde taşınmaz sahibi kâr da zarar da etmemektedir. Düzenlemeden sonra parsel değerinde önceki değerine göre fark oluşursa para denkleştirilmesi yapılmaktadır (Akçeşme, 2006:25).

Almanya'da toprak kesintisi, ilk defa imara açılacak alanlar için %30, yeniden imar edilecek alanlarda ise %10'u geçememektedir (Salalı, 2014/127).

Arsa ve arazi düzenlemesi ile Almanya'da kentsel topraklar üzerinde meydana gelen artı değerler kamuya kazandırılmaktadır (Türkoğlu, 1988:128; Yıldız, 1977/62).

Japonya'da arazi uygulamaları

Japonya'da arazi düzenlemesi arsa sahiplerinin parsel yüzölçümlerinin beşte biri ile dörtte biri arasında bir miktarı karşılıksız olarak belediyeye terk etmeleri ile yapılmaktadır. Plana göre kentin belirli alanlarında oluşturulacak olan yol, yeşil alan vb. hizmetler bu şekilde sağlanmaktadır (Akçeşme, 2006/25).

Larsson (1993) çalışmasında ikinci dünya savaşı sırasında Japon şehirlerinin yıkıntı haline gelmesi ve 1923 yılında yaşanan deprem sonucunda şehir yapılarının yeniden kurulması amacıyla "Kukaku Seiri" (KS) denilen modelin geliştirildiğini; bu modelde toprak sahipleri arasında kârın paylaşım işleminin, özel olarak belirlenmiş

değerleme eksperlerince yürütüldüğünü ve değerlemenin rayiç değere göre belirlendiğini ifade etmiştir. Rayiç bedeli belirlemede:

-Kullanım amacına göre arazi katsayısı (ticari, konut, sanayi),

-Hizmet olanaklarına olan mesafeyi belirten erişim katsayısı,

-Taşınmazı çevreleyen sokakların standartları dikkate alınarak sokak katsayısı şeklinde üç unsur dikkate alınmaktadır.

Bu modelin daha sonraki yıllarda geliştirilerek günümüz Japonya'sının yeni gelişen alanlarının yaklaşık %50'sini meydana getirdiğini ifade etmektedir (Aktaran: Salalı, 2014/139-142).

İngiltere'de arazi uygulamaları

"İngiltere'de bu uygulama, toprağın önceki kullanma değeri ile imar değeri arasındaki fark, kamu ile mülk sahibi arasında yarı yarıya bölüşerek gerçekleştirilmektedir" (Akçeşme, 2006/ 26).

Çölkesen ve diğerleri (2007/6) İngiltere'de imar hakkının millileştirilmesi hedeflenerek çeşitli çalışmaların yapıldığı ve yasaların çıkarıldığından fakat imarla gelen artı değerlerin tamamen topluma aktarılmasının başarılamadığından bahsetmektedirler.

Kore, Tayvan, Avusturya'da arazi uygulamaları

Kore, Tayvan ve Avusturya gibi ülkelerde devlet kentsel toprakları bedel ödemeden alıp planlayarak kentsel gelişime açmakta olup; daha sonra imar hakları ile beraber düzenlemeye giren topraklarının yüzölçümü oranında taşınmaz sahiplerine geri verdiği görülmektedir (Türkoğlu, 1988).

2.3.3. Türkiye'de kullanılan uygulama araçları

Türkiye'de değer artışının kamuya aktarılmasında kullanılan uygulama araçları; kamulaştırma, ilgilisinin talebi üzerine uygulama, vergi ve benzeri araçlar, satın alma-devletleştirme ve ulusallaştırma yoluyla kamunun toprak sağlaması, kentsel dönüşüm, eşitlik ilkesine göre arazi ve arsa düzenlemesi, imar programı, yapı yasağı ve yapı yapma zorunluluğu, yola terk ve yoldan ihdas olarak dokuz ayrı maddede incelenecektir.

2.3.3.1. Kamulaştırma

1982 anayasasının 46. Maddesinde kamulaştırma ile ilgili devlete yetki verilmiştir. Anayasa kapsamında kamulaştırma işlemi 04.11.1983 yılında yürürlüğe giren 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre uygulanmaktadır.

1982 Anayasasının 46. Maddesine ve Kamulaştırma Kanunu'na göre Kamulaştırmayı tanımlayacak olursak; devletin kamu yararı gerektiği durumlarda özel şahıslara ait arazileri bedel ödemek kaydıyla satın almasıdır.

Türkiye'de en yaygın uygulama aracı olmasına rağmen yerel yönetimler maddi yükü ağır olduğundan kamulaştırma yöntemini sıklıkla kullanmamaktadırlar.

2.3.3.2. İlgilisinin talebi üzerine uygulama

Koçak ve Beyaz'ın (2005) yapmış olduğu çalışmada, imar planlarının esasında 18. madde uygulamasıyla şuyulandırılarak yapılması gerektiğini ifade etmekte olup; 18. madde uygulamasının geç yapılması durumunda, parsel sahibinin inşaata başlayabilmek için uygulamadan sonra oluşacak imar parseline hızlıca ulaşma çabası içerisinde olabileceği ifade edilmektedir. İlgilisinin talebi üzerine kadastro parselin durumuna göre 3194 sayılı İmar Yasası'nın 15 ve 16. maddeleri gereğince, 18. madde uygulamasının tamamlanmasını beklemeden imarlı parsele sahip olabileceği anlatılmaktadır. Ancak ilgilinin parseli tamamen kamusal alanlara denk gelirse ya da kısmen bu alanlardaysa ve parselin geri kalan kısmı müstakil bir imar parselini oluşturacak durumda değilse ilgilisi talep etmek suretiyle imar parseline kavuşamayacağından 18. madde Uygulaması çalışmalarının tamamlanmasını beklemek durumunda kalmaktadır (Aktaran: Ayyıldız, 2010/18).

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. Maddelerine göre yapılan ifraz ve tevhit işlemlerinin 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde tanımlara bakacak olursak; İfraz: Bir parselin bölünerek ayrılması işlemini; Tevhit ise Parsellerin birleştirilme işlemini olarak tanımlanmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde Uygulaması yapılmamış alanlarda arazi düzenlemesi amacıyla yapılan 15. ve 16. Maddelerine göre yapılan ifraz ve tevhit işlemleri özel şahısların inşaat yapma sürelerini kısaltmasına rağmen düzensiz parsel oluşumlarıyla çarpık kentleşmeye yol açmaktadır.

Bu olayı Köktürk 1997 yılındaki çalışmasında ele alarak; 15. ve 16. Maddelere göre yapılan çalışmalarla bütünlüğünün bozulacağından, maliyetin artacağından, parsellerde herkesten eşit oranda kesinti yapılmadığından haksızlıklara yol açacağından, kamusal hizmet alanlarına denk gelen parsellerin kamulaştırma yapma zorunluluğu getireceğinden bahsetmektedir (Köktürk, 1997/15-22).

Sonuç olarak ilgilisinin talebi üzerine yapılan uygulamalar hem imar uygulamalarını zorlaştırmakta hem de kamu yararını olumsuz etkilemektedir.

2.3.3.3. Vergi ve benzeri araçlar

- **Emlak Vergisi:**

Emlak vergisi 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunuyla hüküm altına alınmıştır.

Emlak Vergisi Kanununa göre her yıl Genel bir tebliğ yayınlanarak mükellef olanların ve yeni mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin nasıl tespit edileceği anlatılmaktadır.

2016 yılı ve önceki yıllarda mükellef olanların 2017 yılına ait emlak vergi değerlerinin hesabı

Örneğin; 2010 yılında satın alınan konutun 2016 yılı emlak vergi değeri 175.000,00 TL olup, 2017 yılı emlak vergi değeri tablodaki gibidir.

1	Meskenin 2016 yılına ait emlak vergi değeri	175.000,00 TL
2	2016 yılına ait yeniden değerleme oranı	%3,83
3	Meskenin 2017 yılı emlak vergi değeri [1+(1x2)]	181.702,50 TL
4	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	181.000,00 TL

Çizelge 2.2. Vergi Değeri Hesaplama Tablosu

2017 yılı itibarıyla mükellef olacakların emlak vergi değerlerinin tespiti

Örneğin; 2016 yılında satın alınan 500 m² arsanın 2017 yılı emlak vergi değeri tablodaki gibidir.

1	2014 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2013 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	190,00 TL
2	2015 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%10,11/2=)	%5,055
3	2015 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [1+(1x2)]	199,60 TL
4	2016 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%5,58/2=)	%2,79
5	2016 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [3+(3x4)]	205,16 TL
6	2017 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı	%3,83
7	2017 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [5+(5x6)]	213,01
8	Arsanın yüzölçümü	500 m^2
9	Arsanın 2017 yılı vergi değeri (7x8)	106.505,00 TL
10	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	106.000,00 TL

Çizelge 2.3. Vergi Değeri Hesaplama Tablosu

Örneğin; inşaatı 2010 yılında biten 400 m² arsaya yapılan binayı 2016 yılında alan özel şahsın 2017 yılı emlak vergi değeri tablodaki gibidir.

1	İnşaatın türü ve sınıfına göre 2017 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	1.036,43 TL
2	Binanın dıştan dışa yüzölçümü	120 m^2
3	Binanın maliyet bedeli (1x2)	124.371,60 TL
4	2014 yılından itibaren uygulanmak üzere takdir komisyonunca 2013 yılında takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri	75,00 TL
5	2015 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%10,11/2=)	%5,055
6	2015 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [4+(4x5)]	78,79 TL
7	2016 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı (%5,58/2=)	% 2,79
8	2016 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [6+(6x7)]	80,98
9	2017 yılına ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı	%3,83
10	2017 yılı emlak vergi değerine esas asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri [8+(8x9)]	84,08
11	Arsanın yüzölçümü	400 m^2
12	Arsanın vergi değeri (10x11)	33.632,00 TL
13	Binanın 2017 yılı vergi değeri (3+12)	158.003,60 TL
14	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak emlak vergi değeri	158.000,00 TL

Çizelge 2.4. Vergi Değeri Hesaplama Tablosu

- **Altyapı harcamalarına katılım payı:**

Altyapı harcamalarına katılım payına 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 87 ve 88 maddelerine göre düzenleme getirilmiştir.

Kanalizasyon harcamalarına katılma payı:

Kanalizasyon harcamalarına katılım payı Belediye Gelirleri Kanununun 87. maddesine göre alınmaktadır. Bu kanuna göre yeni kanalizasyon tesisi yapılması ve mevcut tesisin yeniden düzenlenmesi durumlarında taşınmaz sahiplerinden kanalizasyon harcamalarına katılım payı alınmaktadır.

Su tesisleri harcamalarına katılma payı:

Su tesisleri harcamalarına katılım payı Belediye Gelirleri Kanununun 88. maddesine göre alınmaktadır. Bu kanuna göre yeni içme suyu tesisi yapılması ve mevcut tesisin yeniden düzenlenmesi durumlarında taşınmaz sahiplerinden kanalizasyon harcamalarına katılım payı alınmaktadır.

Payların hesaplanması:

Harcamalara katılım payları Belediye Gelirleri Kanununun 89. maddesine göre alınmaktadır. Madde 89 – (Değişik: 4/12/1985-3239/121 md.)'da

"Harcamalara katılma payları bina ve arsalarda vergi değerinin yüzde 2'sini geçemez." denilmektedir.

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununa baktığımızda altyapı hizmet gelirlerinin çok az olduğu ve bu hizmetin tamamen belediyeler üzerine kaldığı görülmektedir.

- **Taşınmazlardan elde edilen değer artışı kazancının vergilendirilmesi**

Değer artış kazançları Gelir Vergisi Kanununun 80 maddesindeki düzenlemelere göre yapılmaktadır.

Taşınmazın devrinin üzerinden dört yıl geçmeden tekrar devri istenirse, her iki devir arasındaki fark, değer artış kazancı sayılarak gelir vergisine tabi tutulmaktadır. Devir işlemlerinde emlak vergisi değeri esas alınmakta olup, gerçek değer artısı tespit edilememektedir. Ayrıca uygulanan verginin dört yıl ile sınırlandırılması, değer artış kazancının vergilendirilememesine neden olmaktadır (Keleş, 2002).

- **Gayrimenkul kıymet artış vergisi:**

Gayrimenkul kıymet artışı taşınmazın alış ve satış fiyatı arasındaki değeri ifade etmektedir.

1970 yılında gayrimenkullerdeki rant kazançlarını vergilendirmek için vergi sistemimize giren gayrimenkul kıymet artışı vergisi 1982 yılında yürürlükten kaldırılmıştır (Yücel, 2014)

- **Şerefiye (Değerleme resmi):**

Şerefiye Kamusal yatırımlar nedeniyle değeri artan özel mülkiyetlerden artan değer oranında alınan bir çeşit vergidir.

Şerefiye terimi 1924 tarihinden itibaren mevzuatımıza girmiş ve 1580 sayılı Belediye Kanununda 1948 yılına kadar kullanılmıştır. 1948 yılından sonra ise 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu ile terim "değerlenme resmi" ne çevrilmiştir.

1978 yılında, değerleme resmi almanın Anayasa'ya aykırı olması sebebiyle 5237 sayılı yasada kimi değişiklikler getiren 2216 sayılı yasayı Cumhurbaşkanı Meclis'e geri göndermiştir. 2216 sayılı yasada, belediye ve komsu alan sınırlarının genişletilmesi, bu tür sınırlar için de imar planı yapılmasını ve imar planlarında bölge kat düzenini ya da bölge sınırlarını genişleterek, artan değer üzerinden % 15 ile % 30 arasında değerlenme resmi alınmasını öngörmekteydi (Keleş, 1994).

Şerefiye işlemi kamusal yatırımların kamuya finansal olarak geri döndürülmesini sağlayacak en önemli vergi çeşitlerinden birisi olmasına rağmen 1981 yılında 2462 sayılı Belediye Gelirleri Kanununda yürürlükten kaldırılmıştır.

- **Tapu Harcı (Alım-Satım):**

Tapu harcı emlak vergisi değerinden az olmamak üzere devir eden ve devir alan tarafından binde 20 oranında alınmaktadır. Bu harcın en düşük miktarı emlak vergi değeri olmakla beraber, gayrimenkulü alanın gayrimenkulü satana ödeyeceği bedel üzerinden bildirilmesi gerekmektedir.

Vergi uygulamaları 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunlarına göre uygulanmakta olup; en çok tercih edilen uygulama aracıdır. Kamusal yatırımların kamuya finansal olarak geri döndürülmesini sağlayacak en önemli vergi çeşitlerinden birisi olan şerefiye 1981

yılında yürürlükten kaldırılırken; gayrimenkul kıymet artış vergisi ise 1982 yılında yürürlükten kaldırılmıştır.

2.3.3.4. Satın alma, devletleştirme ve ulusallaştırma yoluyla kamunun toprak sağlaması

Satın alma ile ilgili işlemler 5393 sayılı Belediye Kanununun 69. Maddesine göre yapılmaktadır. Bu yasaya göre idareler sanayi, ticaret, konut alanı gibi ihtiyaçları karşılayabilmek için gerekli arsalar satın alabilir, toplu konut idareleriyle anlaşmalar yapabilir.

Devletleştirme 1982 Anayasasının 47. maddesindeki "Kamu hizmeti niteliği taşıyan özel teşebbüsler, kamu yararının zorunlu kıldığı hallerde devletleştirilebilir…" hükme göre gerçekleştirilmektedir.

Ulusallaştırma; özel mülkiyetteki topraklara bedel ödemeden el konulmasıdır.

2.3.3.5. Kentsel dönüşüm

Uslugil (2010) çalışmasında Kentsel dönüşümü; çarpık kentleşmekte olan ve kontrol dışı büyüyen şehirlerde, yasa dışı uygulamalarla oluşan gecekondu alanlarında, kentlerin yeniden şekillenmesinde önde gelen bir uygulama haline gelmesi olarak tanımlamıştır.(Uslugil, 2010) Kentsel dönüşümde uygulanan imar hakları toplulaştırma yöntemi ve uygulama sonrası ortaya çıkan değerin kamu ve özel sektör arasında paylaşılması ile gerçekleştirilmektedir.

2.3.3.6. Eşitlik ilkesine göre arazi ve arsa düzenlemesi

Uygun'a (2011/8) göre AAD' de amaç, kentin ihtiyacı olan sosyal ve teknik donatıların bedelsiz olarak topluma kazandırılması ve uygulama imar planlarına uygun olarak düzenli kentleşmenin sağlanmasıdır (Uygun, 2011/8).

AAD Türkiye'de 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre yapılmaktadır. Bu maddeye göre AAD taşınmazların imar planının gerektirdiği kamusal hizmetler oranında %40'ı geçmemek kaydıyla DOP kesintisi yapıldıktan sonra, özel mülkiyetlerin sahiplerine yeniden dağıtılması olarak tanımlanabilir.

AAD' nin en önemli faydası kamusal yatırım yapılacak alanların arsalarının bedel ödenmeden ve herkesten eşit miktarda yapılan kesintilerle oluşturulmasıdır.

2.3.3.7. İmar programı (İzlencesi)

İmar Programı imar planlarının uygulamaya geçmesi aşamasında yapılan işlemlerin düzenlenmesi ve sıraya konulmasını sağlayan kuralların bulunduğu belgelerdir.

3194 sayılı İmar Kanununun 10. Maddesine göre imar programlarını belediyeler yapmak zorundadır. Belediyeler imar planları kesinleştikten sonra 5 yıllık imar programlarını hazırlamaktadırlar.

2.3.3.8. Yapı yasağı ve yapı yapma zorunluluğu

Yapı yasağı planlı bir kentleşme sağlanabilmesi için geçici ya da sürekli olarak yapılaşmaya izin verilmemesi olarak tanımlanabilir.

Yapı yapma zorunluluğu ise arsaların spekülatif amaçlı bekletilmesini önlemek amacıyla 1956 yılında uygulamaya girmiştir. 5 yıl içinde yapı yapılmadığı taktirde belediyelerce kamulaştırılarak satılması öngörülmüştür. Ancak belediyelerin mali yetersizlikleri nedeniyle 1985 yılında yürürlükten kaldırılmıştır (Akçeşme, 2006)

2.3.3.9. Yola terk ve yoldan ihdas

Yola terk 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde Uygulaması yapılmamış kadastro parsellerinin uygulama imar planları ile çakıştırılması sonucu imar adası dışında yolda, parkta vb donatı alanlarında kalan kısımlarının bedelsiz olarak kamuya terk edilmesi demektir. Bu uygulama genellikle 3194 sayılı İmar Kanununun 16. Maddesine göre yapılmaktadır. Bu uygulama sonucunda 18. Madde Uygulaması yapılmadan yapılaşmaya izin verilecek parseller oluşturulmaktadır.

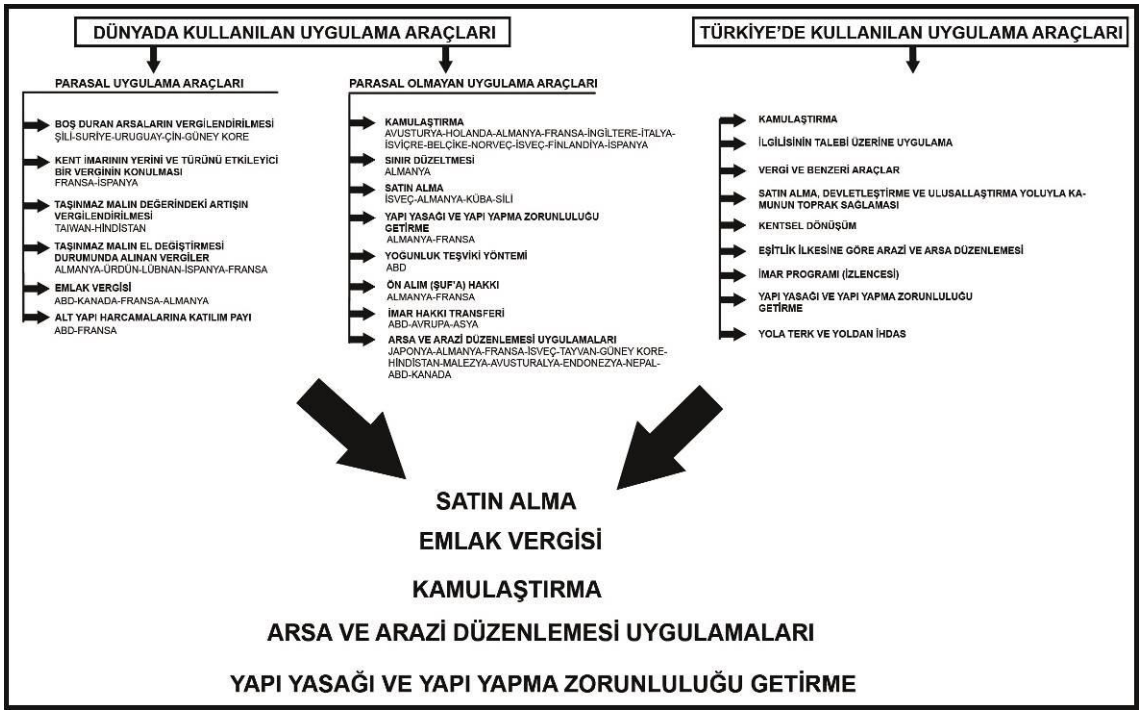
Yoldan ihdas ise yola terkin tam tersi olarak tanımlanabilir. 18. Madde Uygulaması yapılmamış kadastro parsellerinin uygulama imar planları ile çakıştırılması sonucu imar adası parselin dışına taşıyorsa bu aradaki boşluğun vatandaşa satılarak parselle tevhidi sonucu yapılaşmaya izin verilecek parseller oluşturulmasıdır.

Bu uygulamalar yapılaşma süresini azaltabilir ancak planlı kentleşmeye engel olur. Çünkü her kadastro parseli yola terk veya yoldan ihdasla yapılaşmaya müsaade edilecek durumda olmaz. Bu tür durumlarda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde Uygulaması yapılması gerekmektedir.

Kamusal yatırımların kamuya finansal olarak geri döndürülmesini sağlayacak olan uygulama araçları incelendiğinde büyük çoğunluğunun kanunlarla desteklendiği ve kanunlara göre uygulandığı gözlemlenmektedir. Ayrıca zaman içerisinde uygulanamayan bazı önemli uygulamaların yürürlükten kalktığını ve yürürlükten kaldırılan uygulamaların kamuya finansal olarak geri dönüşü olumsuz etkilediği görülmektedir.

Türkiye'de gerek kentsel dönüşüm gerekse diğer kamusal yatırımlardan mevcut taşınmazlar üzerinden oldukça fazla artı değer gelirleri ortaya çıkmaktadır. Kent toprağı üzerinden yaratılan bu artı değer gelirlerinin, mevcut vergi düzenlemeleri ile tam olarak kavranamadığı ve vergi dışı kaldığı görülmektedir (Ökmen ve Yurtsever, 2010).

Türkiye'de ve dünyada değer artışının kamuya aktarılmasında kullanılan uygulama araçları arasında farklılıklar bulunduğu gibi aynı araç ve yöntemlerinde kullanıldığı görülmektedir.



Şekil 2.5. Dünyada ve Türkiye'de Kullanılan Uygulama Araçları

Yatırımların kamuya geri dönüşünün nasıl olduğu üzerine yapılan çalışmalar incelendiğinde; şekilde de görüldüğü gibi satın alma, emlak vergisi, kamulaştırma, arsa ve arazi düzenlemesi uygulamaları, yapı yasağı ve yapı yapma zorunluluğu getirme olan beş uygulama aracının dünyada da Türkiye'de de uygulandığı gözlemlenmektedir.

Dünyada yatırımların kamuya geri dönüşü için yapılan uygulama araçlarında en fazla çeşitlilik Almanya, Fransa ve ABD'de görülmektedir.

3. MATERYAL VE YÖNTEM

Tez araştırmasının ilk aşamasında kamusal yatırımlar, gayrimenkul değer artışı ve değer artışının paylaşımı konusunda Türkiye'de ve dünyada kullanılan uygulama araçları "literatür taraması" ve "doküman incelemesi" yöntemleri kullanılarak incelenmiştir. Bu kapsamda kamusal yatırımın ne olduğu, ne tür yatırımların kamu yatırımı olabileceği, kamusal yatırımların önemi, bir kamu kurumu olarak belediye yatırımları, belediyelerde gelir-gider bütçe dengesi bir ırmak kıyı düzenleme projesinin insanları ve kentsel çevreyi ne şekilde etkileyebileceği, kentsel değer artışı ve değer artışının kamuya geri dönüşü konuları ayrıntılı araştırılmıştır.

Bu konularda hazırlanmış yüksek lisans ve doktora tezlerine, yayınlanmış makale ve kitaplara ulaşılmıştır. Kamusal yatırımların kamuya geri dönüşünde dünyada ve Türkiye'de kullanılan uygulama araçları, karşılaştırmalı bir yöntem izlenerek incelenmiştir.

İkinci aşamada "saha araştırması" ile ilgili çalışmalara geçilmiştir. Tez çalışmasında Antalya İli, Manavgat İlçesi Irmak Kıyı Düzenleme Projesi, saha araştırması için örnek alan olarak belirlenmiştir. Manavgat Irmak Kıyı Düzenleme Projesi ve projenin kamuya geri dönüşünün nasıl olduğu ile ilgili konuların araştırılmasında "saha araştırması", "derinlemesine görüşme" ve "anket" yöntemlerinden faydalanılmıştır. Bu kapsamda ilk olarak seçilen ırmak kıyı düzenleme projesi ile doğrudan ya da dolaylı ilgili tüm kamu kurumları ile görüşülmüş, projeye ilişkin tüm veriler toplanmıştır. Bu süreçte seçilen projenin bir kentsel değer artışına neden olduğu anlaşılmıştır. Bu doğrultuda projenin ne kadarlık bir değer artışına neden olduğu konusunun tespitine geçilmiştir. Manavgat Irmak Kıyı Düzenleme Projesi, 2010 yılında başlamış ve 2017 yılında tamamlanmıştır. Projenin neden olduğu değer artışını tespit etmek üzere 2005-2017 yılları arasında ilçede yaşanan değer değişimlerinin incelenmesine karar verilmiştir. Belirlenen zaman aralığında gerçekleşen gayrimenkul değer artışı verileri lisanslı gayrimenkul değerleme uzmanlarından, Manavgat Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden, kurumsal web siteler üzerinden online emlak alım-satım hizmeti veren emlakçılardan ve yerel/ulusal gazetelerde yayınlanan emlak alım-satım ilanlarından elde edilmiştir. Farklı kaynaklardan elde edilen yıllara bağlı gayrimenkul değer verileri, "ortaklaştırılarak" tek bir değer artış verisine ulaşılmıştır. (Çizelge 3.1)

Çizelge 3.1. Değer Artış Tablosu

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	ORT %
EKSPERTİZ BİNALARIN ORTALAMA DEĞERLER ARTIŞI %	10.8	11.2	13	8.8	17.4	6.9	7.8	10.3	12.6	12.5	4.8	9.6	10.5
EKSPERTİZ ARSALARIN ORTALAMA DEĞERLER ARTIŞ%	10.4	4.9	5.8	1.3	10.6	21.2	28.6	9.3	11.3	11	8	13.7	11.3
EMLAK RAYİÇ DEĞER ARTIŞI %	40.1	10.9	3.2	5.9	47.7	3.8	0.3	7.1	13.2	4.6	2.7	4.6	12
ORT %	20.4	9.0	7.3	5.3	25.2	10.6	12.2	8.9	12.4	9.4	5.2	9.3	**11.3**

Çizelge 3.1.'de görülen ekspertiz ortalama değer artışları gayrimenkul değerleme uzmanları ile çalışan gayrimenkul değerleme firmalarının raporlarından alınan verilerin yıllara göre değer artışlarının yüzdeleri hesaplanarak oluşturulmuştur. Emlak rayiç değer ortalamaları ise belirlene bölgelerin belediye tarafından belirlenen m² emlak vergi değerinin yıllara göre değer artışlarının yüzdeleri hesaplanarak oluşturulmuştur.

Manavgat Irmak Kıyı Düzenleme Yatırımının kamuya geri dönüşünün tespiti için, Manavgat Belediyesi, proje alanındaki hak sahipleri ve kullanıcılar ile anketler ve derinlemesine mülakatlar yapılmıştır. Bu anket ve görüşmelerde, projenin kamuyu, hak sahiplerini ve kullanıcıları finansal ve diğer açılardan ne şekilde etkilediği ile ilgili fayda ve maliyet analizine girdi olabilecek sorular yöneltilmiştir. Manavgat Belediyesi ile yapılan ankette yer alan ve görüşme esnasında sorulan sorular şunlardır:

1. Manavgat Irmak Kenarı Düzenleme Projesi, kısa, orta ve uzun vadede finansal anlamda size ne getirdi ne götürdü?

2. Proje getirileri size hangi kanallarla nereden geldi?
3. Bu proje kapsamında, başından sonuna Belediye hangi maliyetleri üstlenmek durumunda kaldı?
4. Proje, peyzaj değeri, yaşam kalitesi ve mekân niteliği anlamında bölgeye ve bölge insanına neler kazandırdı?
5. Projenin size görünmeyen, sonradan ortaya çıkan, hesap edilmeyen finansal maliyetleri neler oldu?
6. Projenin size görünmeyen, sonradan ortaya çıkan, hesap edilmeyen finansal kazanç ve getirileri neler oldu?
7. Irmak kıyı düzenleme projesi kapsamında belediye sürekli gelir getiren bir kaynağa sahip oldu mu?
8. Sizce kamu kurumları bu projeden karlı mı yoksa zararlı mı çıktı?
9. Sosyal adalet perspektifinden bakıldığında, projenin hayata geçirilmesi ve sonrasında ortaya çıkan artı değerin paylaşımı sürecinde sizce bir sorundan bahsedilebilir mi?
10. Neden böylesi bir proje sonucu ortaya çıktı (yasal, yönetsel, hukuksal, ekonomik, eğitim, politik vs. sebepler neler)?
11. Ne olsaydı proje sonucu daha iyi çıkardı ve sosyal adalet daha iyi sağlanmış olurdu?

Proje alanındaki hak sahipleri ve kullanıcılar ile yapılan ankette yer alan ve görüşmeler esnasında yöneltilen sorular şunlardır:

1. Hangi mahallede oturuyorsunuz?
2. Manavgat Irmak Kenarı Düzenleme Projesi kapsamında yapılan rekreatif amaçlı düzenlemelerin sizin yaşam kalitenize ve sosyalleşmenize etkisi ne oldu?
3. Manavgat Irmak Kenarı Düzenleme Projesinin ilçenin doğal çevresine olan fayda düzeyi sizce nedir? Eklemek istediklerinizi aşağıya yazabilirsiniz.

Projenin şehre kazandırdıklarını ve etkilerini daha iyi anlamak adına, proje alanında "sistematik gözlem" yöntemine başvurulmuştur. Irmak kıyı düzenleme projesinin 500 m etki alanı içerisinde iki hafta boyunca her gün sabah, öğlen ve akşam 2'şer saatlik sistematik gözlem yapılarak, proje alanını kullanan insanlar ve onların sosyal davranış şekilleri gözlenmiştir. (Çizelge 3.2)

Çizelge 3.2. Irmak Kıyısı Kullanıcısı Gözlem Tablosu

ZAMAN (SAAT)	SPOR AMAÇLI KULLANIM						REKREASYON AMAÇLI KULLANIM						SOSYALLEŞME AMAÇLI KULLANIM					
	0-18 YAŞ		18-45 YAŞ		45 - +YAŞ		0-18 YAŞ		18-45 YAŞ		45 - +YAŞ		0-18 YAŞ		18-45 YAŞ		45 - +YAŞ	
	K	E	K	E	K	E	K	E	K	E	K	E	K	E	K	E	K	E
07.00 - 09.00																		
12.00 - 14.00																		
18.00 - 20.00																		

Çalışmanın üçüncü aşamasında, kamunun ve hak sahiplerinin seçilen örnek projede elde ettiği finansal geri dönüşler "fayda-maliyet analizi" yöntemi kullanılarak hesaplanmıştır. Derinlemesine görüşmeler ve anketlerden elde edilen veriler kullanılarak hem Manavgat Belediyesi hem de proje alanında hak sahipleri için bir fayda maliyet analizi tablosu hazırlanmıştır.

Bu tablo sayesinde öncelikle Belediye yaptığı kamusal yatırımın karşılığını finansal olarak ne oranda alabildi sorusunun cevabına ulaşılmıştır. Yine, bu tablo sayesinde proje alanındaki hak sahiplerinin projeden kazançlarının veya zararlarının ne olduğu konusu açıklığa kavuşmuştur.

Son aşamada ise Manavgat Irmak Kıyı Düzenleme Yatırımının kamuya, proje alanındaki hak sahiplerine ve kullanıcılara geri dönüşünün sonuçlarına dair sosyal adalet perspektifinden değerlendirmeler yapılmıştır. Son bölümde ayrıca kamusal yatırımların ürettiği değer artışlarının özellikle kamuya etkin geri dönüşünü sağlamaya ve sosyal adaletin tesisine yönelik Türkiye'de kullanılabilecek alternatif imar uygulama araçlarına değinilmiş, çeşitli önerilerde bulunulmuştur.

3.1. Saha Çalışmasının Yapıldığı Manavgat Irmak Kıyı Düzenlemesine İlişkin Temel Veriler

Bu çalışmada çerçevede çalışmanın amacına uygun olarak Antalya İli, Manavgat İlçesi'nde bulunan Manavgat Irmağının doğu ve batı yönünde 500 m etki alanı saha çalışması alanı olarak seçilmiştir. Bu alanın seçilmesindeki birinci neden Manavgat Irmağı'nın ilçe kent merkezinin tam ortasından kent merkezinin ortasından geçiyor olması (Şekil 3.1.), ikinci neden ise ırmak kıyı düzenleme projesinin henüz tamamlanmış olmasıdır. Yerleşik alan sınırları tanımlı bir ilçe olan Manavgat'ta gerçekleşen ırmak kıyı düzenleme yatırımının etkilerinin dış faktörlerden büyük ölçüde bağımsız olarak belirlenmesi mümkün olduğu burası çalışma alanı olarak seçilmiştir.



Şekil 3.1. Manavgat Irmağı

Bu bölüm, ağırlıklı olarak Manavgat Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü'nden 2017 yılında temin edilen veriler yardımıyla oluşturulmuştur.

Manavgat Irmak Havzası Türkiye'nin güneyinde Toros Sıradağları ile Akdeniz arasında yer alır. Havza batıdan Köprüçay ile Eynif ve Gembos kapalı havzaları; kuzeyden Beyşehir ve Suğla kapalı havzaları; doğudan Çobankara ve Akseki kapalı havzaları ile Karpuz ve Alara çayı havzaları; güneyden de Akdeniz ile çevrilidir. Manavgat havzası 36° 45'- 37° 20 kuzey enlemleri ile 31° 22'- 31° 53' doğu boylamları arasında yer almaktadır. Manavgat Çayı'nın denize döküldüğü yerdeki yağış alanı 1345 km^2dir.

Manavgat ve çevresi, doğal, kültürel ve tarihi değerleri, özel nitelikli coğrafyası ve Antalya anakentine yakınlığı yönünden incelendiğinde, Türkiye'nin önemli bir bölgesinde yer alır. İçinden geçen Manavgat Çayı ise geniş çevresiyle birlikte, Akdeniz ve Dünya ekosistemi içinde çok önemlidir. Ancak bir o kadar da hassas ve kırılgan özelliklere sahiptir.

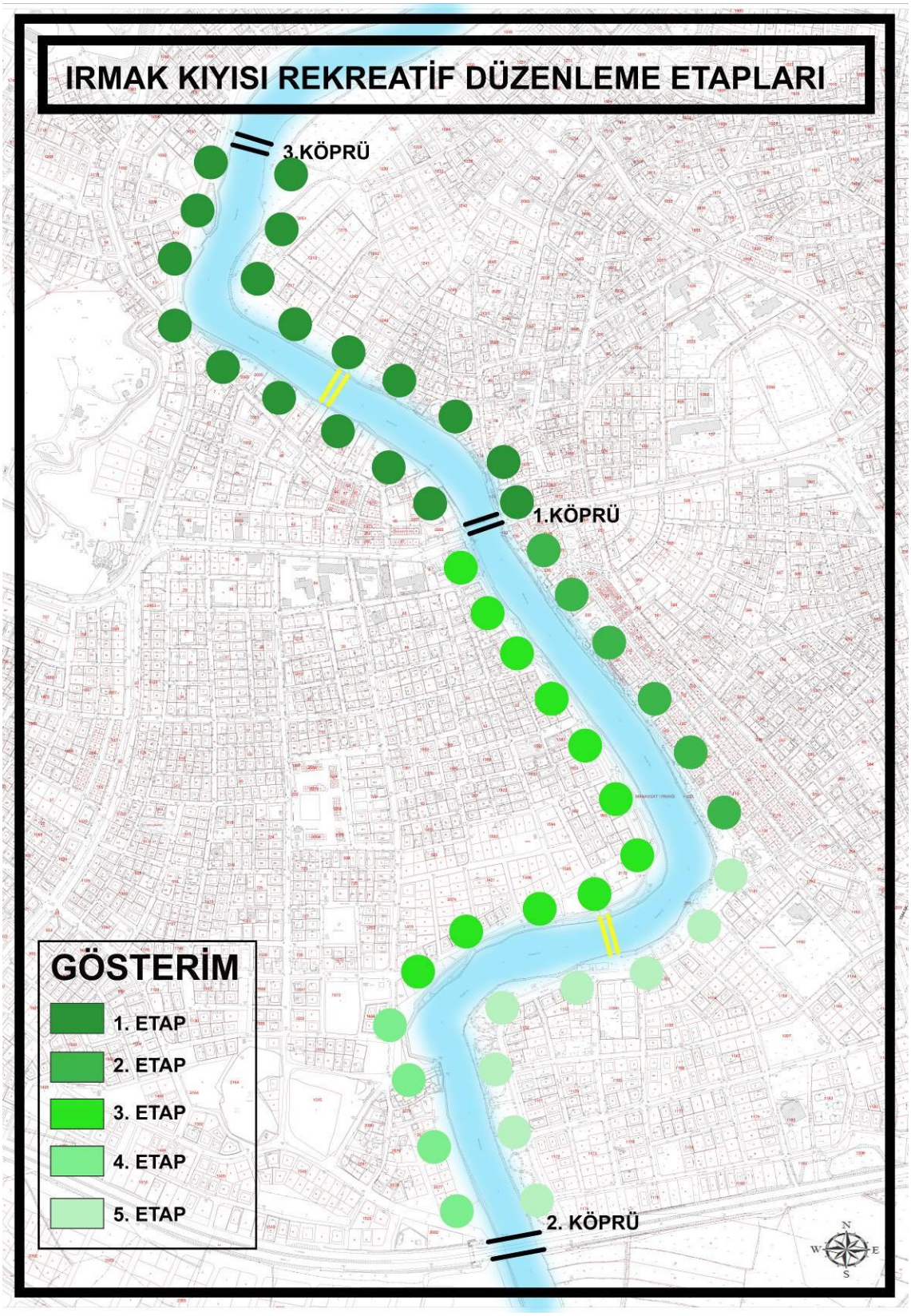
Yörenin ayrıcalığı, doğal, kültürel ve tarihi özellikleri ile eşsiz doğal plajlara ve kıyılara yakınlığı, değişken topografik yapısı, yöresel rüzgarların yarattığı biyoklimatikonfor, peyzaj karakteri açısından üstün nitelikli mekanları, doğal bitki örtüsü çeşitliliği, soyu tükenme tehlikesi altında bulunan yaban hayvanlarına habitat oluşturan Önemli Doğa Alanları (ÖDA), zengin tarihsel dokusu ve arkeolojik nitelikleri, antik dönemlere uzanan tarihi, yöreye özgü tarım deseni ve dünyadaki ender içilebilir su kaynağı varlığı olan Manavgat Irmağı yer almaktadır. Türkiye kıyılarında yaşanmış ve yaşanmakta olan turizm baskısının çevresel tahribatına rağmen, Manavgat ve yakın çevresinde hala bakirliğini koruyan alanlar vardır.

Manavgat, Akdeniz Bölgesinde, Antalya Metropoliten Alanındaki turizm yayılmanın etkilenme bölgesi olup kırsaldan kentsele doğru hızlı bir değişim geçirmektedir. Bu durum, yörede doğal, kültürel ve tarihi değerler üzerinde baskı oluşturmaktadır. (Manavgat Belediyesi, Etüt Proje Müdürlüğü, 2017).

Akdeniz Havzasının yer altı ve yer üstü sularıyla beslenen Manavgat Irmağı'nın içme suyu ve enerji temini için kullanımının yanı sıra taşkın önleme projesiyle uyumlu, çevre duyarlılığını esas alarak, suyun her iki yakasının kent ve turizm ile organik bağının kurgulanması amaçlanmıştır. Irmak kıyısı boyunca yapılacak rekreatif düzenlemeler ile şehre yeni bir cazibe alanı kazandırılması hedeflenmiştir (Manavgat Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü, 2017).

Çizelge 3.3. Etaplama Tablosu

ETAPLAR	YIL	MAHALLE	M²	MALİYET (TL)
1. ETAP	**2012-2013**	Y.HİSAR - Y.PAZARCI	31.000 M²	3410000
2. ETAP	**2014**	A.PAZARCI	15.000 M²	1650000
3. ETAP	**2015**	A.HİSAR	17.000 M²	1870000
4. ETAP	**2016**	E.HİSAR	20.000 M²	2200000
5.ETAP	**2016-2017**	ÖRNEK	17.000 M²	1870000



Şekil 3.2. Etaplama Haritası

Manavgat Irmak Kıyı Düzenleme Projesi 2010 yılında başlamış ve 2017 yılında tamamlanmıştır. Proje 5 etapta hayata geçirilmiştir. 1.Etap Yukarı Pazarcı (Kordon Caddesi) ve Yukarı Hisar Mahallelerini, 2.Etap Aşağı Pazarcı Mahallesini, 3. Etap Aşağı Hisar Mahallesini, 4. Etap Eski Hisar Mahallesini ve 5. Etap Örnek Mahallesini kapsamıştır (Çizelge 3.3) (Şekil 3.2).

Projenin toplam maliyeti 11.000.000 TL'dir. Proje kapsamında, 6 km. boyunca ırmağın iki tarafında rekreatif düzenlemeler yapılmıştır. İlerleyen aşamalarda, Manavgat ilçe merkezinden başlayıp Akdeniz sahiline kadar ırmak kıyısının aralıksız rekreatif alan olarak düzenlenmesi hedeflenmektedir (Manavgat Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü, 2017).



Şekil 3.3. Manavgat İlçesine ait Uydu Görüntüsü

Manavgat, 2283 km²'lik yüzölçümüyle Antalya İlinin en büyük ikinci ilçesidir. Manavgat Şelalesi, Türkiye'nin en düzenli akan akarsuyu Manavgat Irmağı kadirindedir. İlçe merkezinin 2017 yılı nüfusu 226.394'tür. (TUİK, 2017)

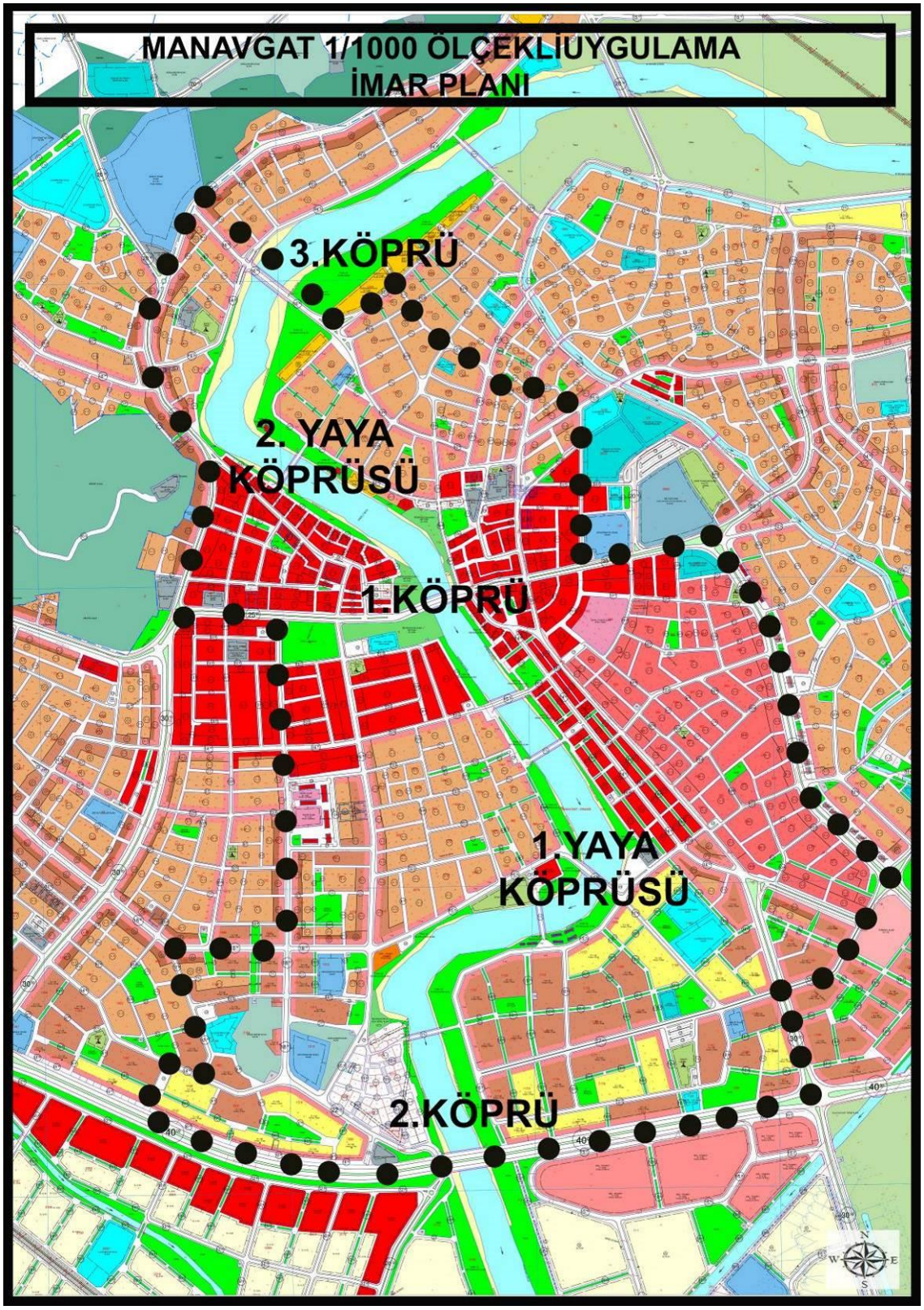
Çalışma alanı içerisinde, Manavgat Irmağı üzerinde 3 adet taşıt köprüsü ve 2 adet yaya köprüsü bulunmaktadır. İkinci yaya köprüsü kuzeyde yer almakta olup 2017 yılının ilk çeyreğinde kullanıma açılmıştır.



Şekil 3.4. Manavgat Irmağı Üzerindeki Köprüler



Şekil 3.5. Manavgat Irmağı Kıyı Düzenleme Projesi Alan Sınırları



Şekil 3.6. Proje Alanına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Manavgat Belediyesi, 2017)

Manavgat 1/1000 ölçekli Meri Uygulama İmar Planında, Manavgat Irmağı kıyısı Şekil 3.6'da görüldüğü gibi "park ve rekreasyon alanı" olarak planlıdır. Manavgat

Irmağı kıyı düzenleme çalışması planı mevcut imar planı kararları doğrultusunda hayata geçirilmiştir.

Proje aşağıda sunulan planlama ve tasarım ilkeleri çerçevesinde hayata geçirilmiştir

- Irmak kenarında, arazi kodları, iklim değişikliği ile ortaya çıkacak su seviyesi yükselmesi ile ilişkilendirilerek çözümler üretilmiştir.
- Yerel peyzaj dokusunun korunması ve onarımı öngörülmüştür. Var olan peyzaj karakterine uygun/uyumlu alan kullanımları öngörülmüştür.
- Tespit edilen flora ve fauna korunarak peyzajın bir parçası haline getirilmesi ve bunun devamlılığı amaçlanmıştır.(Özellikle alnus orientalis, lokal ve bölgesel endemik bitkiler)
- Çevrede bulunan endemik türlerin korunmasına yönelik önlemler proje kapsamında önerilmiştir.
- Manavgat Çayı ve çevresinin ekolojik yaşamının sürdürülebilirliğinin sağlanması, bu projenin olmazsa olmazlarının en önemlisi olarak öngörülmüştür.
- Çayın suyunun durgun olduğu yaz aylarında, suya devinim sağlamak ve 02 - oksijen takviyesi için, peyzaj perspektiflerinin elverişli olduğu noktalarda dev gayzerler kullanılmıştır. Topografyanın doğal morfolojisine uygun peyzaj tasarımlarına yer verilmiştir.
- Yeşil alan miktarım ve niteliğini artırarak, kentin içinden su+ yeşil kuşaktan oluşan güçlü bir bant oluşturmuştur.
- Şehirlerin genel bir sorunu olan “otopark” sıkıntısı göz önünde bulundurularak, katlı ve açık otopark çözümleri üretilmiştir.
- Manavgat Irmağında, sadece gezinti için küçük motorlu tekneler, spor ve rekreasyon amaçlı kano, yelken ve bot kullanılması öngörülmüştür.
- Çayın suyunun durgun olduğu yaz aylarında, suya devinimini sağlamak ve 02- oksijen takviyesi için, dev gayzerler kullanılmıştır. Bu gayzerler aynı zamanda perspektiflerinin elverişli olduğu noktalarda yerleştirilerek, görsel amaçlı da kullanılmıştır.
- Çay kenarının dar ve uzun bir bantta, alan kullanımı göz önünde bulundurularak, aktivitelerin belli noktalarda yoğunlaştırılmasından kaçınılarak, yoğunluğun farklı alanlara dağıtılması ve taşıma kapasitesinin 3.5 km’lik alana yayılması

sağlamıştır.

- Irmak kenarında yer alan rekreasyon alanlarının tamamı özürlülerin kullanabileceği ve ulaşabileceği şekilde rampalarla çözümlenerek tasarlanmıştır.
- Irmağın bu bandında yer alan yol (l0 m) imar planlarında yaya yolu olarak tanımlı olduğundan, motorlu araç geçişine kapalı, su kenarında egzoz gazının salımı minimize edilmesi amaçlanmış, bu amaçla su kenarında 3.5 km'lik mesafe bisiklet ve yaya olarak kullanıma uygun hale getirilmiştir.
- Irmak kenarında yapı yoğunluğunu minimize ederek, yılın 12 ayı kullanıma yönelik kentsel rekreasyon aktivitelerine yer verilmiştir.
- Doğayla bütünleşen, yöresel mimariyle uyumlu yapılar önerilmiştir.
- Yapı yoğunluğu doğal ortama dengeli yayılmıştır.
- Yapı yerleşimi düşünülürken doğanın taşıma kapasitesine uygunluk sağlanmıştır.
- Doğa kadar ilgi çekici olmayan ve kültürel kimliği yansıtan ancak farklılığı olan çağdaş ve organik yapılar tasarlanmıştır.
- Binalarda; betonarme yapılardan uzak kalarak, özellikle çelik yapılar ve ahşap mimari tasarımlar içeren binalar tasarlanmıştır.

Bu proje ile genel olarak Manavgat'ta doğal, kültürel ve tarihi değerlerin korunması amaçlanmıştır. Bu amaç doğrultusunda ekolojik zenginliklerin, tarihsel kimlik ve turist değerlerin yaşatılarak korunması, Kentlilik ve çevre bilinci içinde yöre sakinlerinin ve yerli yabancı konukların sosyal, kültürel ve turizm faaliyetlerinde birlikteliklerinin sağlanması ve bu çok özel coğrafyanın doğal ve kültürel değerlerini gelecek kuşaklara aktarılması,
hedeflenmiştir. Manavgat Irmağı'nın turizm ziyaretçileri ve yerel ilçe sakinleri tarafından daha rahat ve etkin kullanılabilmesi amacıyla koruma-kullanma dengesi gözetilerek bu proje hayata geçirilmiştir.

Projenin hazırlık ve analiz sürecinde başlıca göz önünde bulundurulan konular şunlar olmuştur:

- Alanın geniş ölçekte etkilenme/ etkileme bölgesi içindeki konumu,
- Ekolojik Özellikler,
- Ekonomik Özellikler,

- Özgün Yerleşim Dokuları ve Mimari Özellikler,
- Altyapı ve Ulaşım,
- Enerji Kaynakları,
- Kültürel ve Tarihsel Özellikler,
- Doğanın Özgün Nitelikleri,
- Coğrafî ve Yer bilimsel Özellikler,
- Tarımsal-Kırsal Yapı,
- Sosyal, Kültürel ve Toplumsal Özellikler,
- Turizm Sektörünün Durumu ve Turistik Ürün Çeşitliliği,
- Tatlı Su ve Deniz kaynaklan,
- Kıyı Alanları ve Kullanım Özellikleri,
- Mevcut İmar Planı notları,

Proje alanında yapılan rekreatif düzenlemeler parkları, yürüyüş yollarını, oturma mekanlarını, bisiklet ve yaya yollarını, eğlence, dinlenme ve toplanma mekanlarını, seyir teraslarını, çocuk parklarını ve spor alanlarını kapsamaktadır. Projede yer alan işlevsel alan kullanımlarını ve tasarımları gösteren 3 boyutlu görseller öncelikle üretilmiştir (Manavgat Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü, 2017).



Şekil 3.7. Proje Resimleri(Manavgat Belediyesi, Etüt Proje Müdürlüğü, 2017)



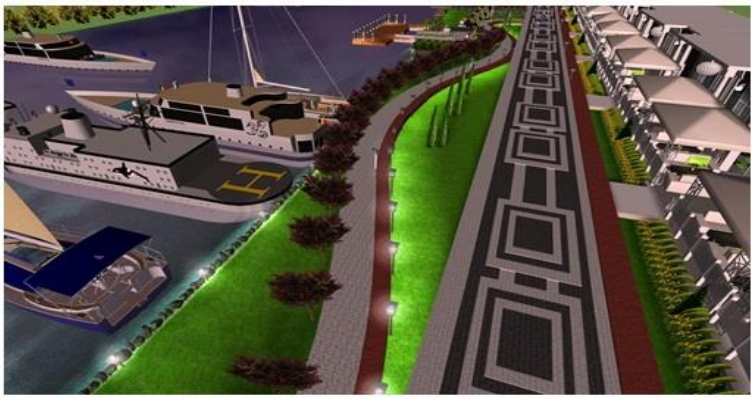
Şekil 3.8. Proje Resimleri(Manavgat Belediyesi, Etüt Proje Müdürlüğü, 2017)



Şekil 3.9. Proje Resimleri(Manavgat Belediyesi, Etüt Proje Müdürlüğü, 2017)



Şekil 3.10. Proje Resimleri(Manavgat Belediyesi, Etüt Proje Müdürlüğü, 2017)



Şekil 3.11. Proje Resimleri(Manavgat Belediyesi, Etüt Proje Müdürlüğü, 2017)



Şekil 3.12. Proje Resimleri(Manavgat Belediyesi, Etüt Proje Müdürlüğü, 2017)

Manavgat Irmak Kıyı Düzenleme Projesi öncesinde ve sonrasında alanın durumunu yansıtan fotoğraflar aşağıda sunulmaktadır.



Şekil 3.13. Proje Öncesi Manavgat Irmak Kenarı



Şekil 3.14. Proje Öncesi Manavgat Irmak Kenarı



Şekil 3.15. Proje Sonrası Manavgat Irmak Kenarı



Şekil 3.16. Proje Sonrası Manavgat Irmak Kenarı



Şekil 3.17. Proje Sonrası Manavgat Irmak Kenarı



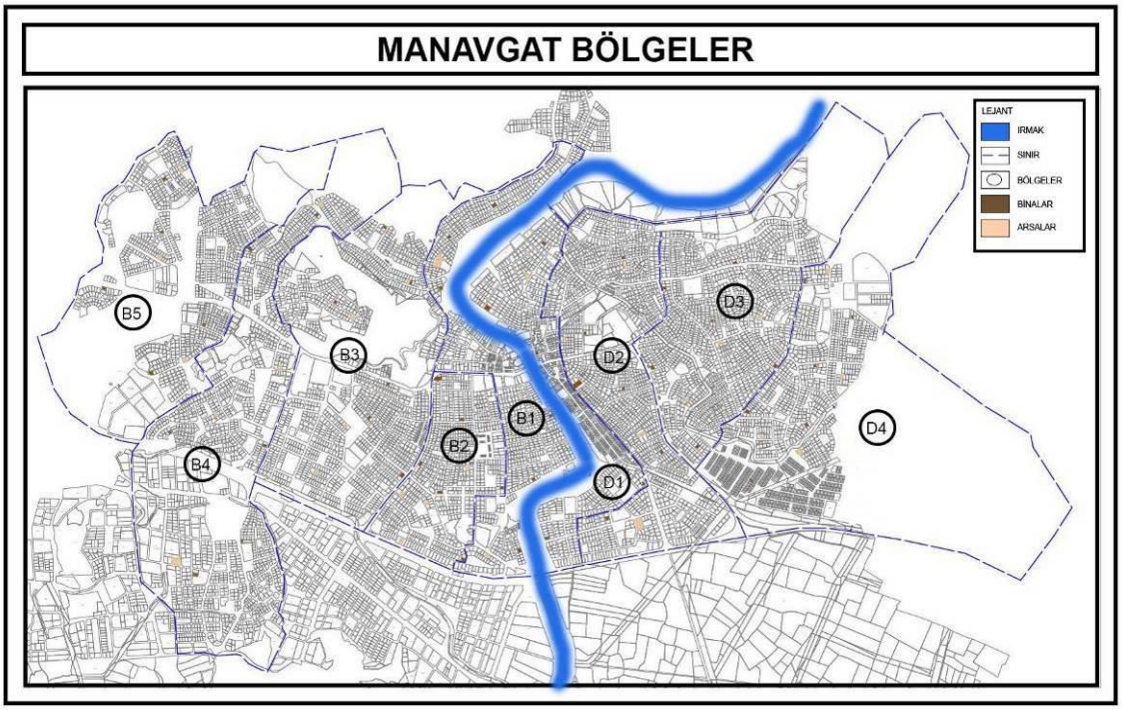
Şekil 3.18. Proje Sonrası Manavgat Irmak Kenarı

4. ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE TARTIŞMA

4.1. Manavgat İlçesi'nde 2005-2017 Arası Dönemde Yaşanan Gayrimenkul Değer Değişimleri

Çalışma kapsamında ilk olarak 2005-2017 yılları arası dönemde (yani ırmak kıyı düzenleme projesi mevcut değil iken ve proje tamamlandıktan sonra) ilçe genelinde gayrimenkul değerlerindeki değişim tespit edilmiştir.

Tespit için Manavgat İlçesi doğu 1 (D1), doğu 2 (D2), doğu 3 (D3), doğu 4 (D4), batı 1 (B1), batı 2 (B2), batı 3 (B3), batı 4 (B4) ve batı 5 (B5) olma üzere 9 bölgeye ayrılmıştır. (Şekil 4.1). Her bölge, kendi içinde yapı tarzı ve kalitesi, yapılaşma yoğunluğu ve sosyal yapı anlamında homojen özellikler sergilemektedir



Şekil 4.1. Manavgat Bölgeler

Çizelge 4.1. 2005 Yılı Ortalama Gayrimenkul M² Değeri

BÖLGELER	D1	D2	D3	D4	B1	B2	B3	B4	B5
M²/ TL	534	395	515	417	504	774	509	547	434

2005 yılında Çizelge 4.1'deki değerden başlamak suretiyle yıllar içerisinde aşağıdaki tabloda sunulan artışlar oransal olarak gerçekleşmiştir.

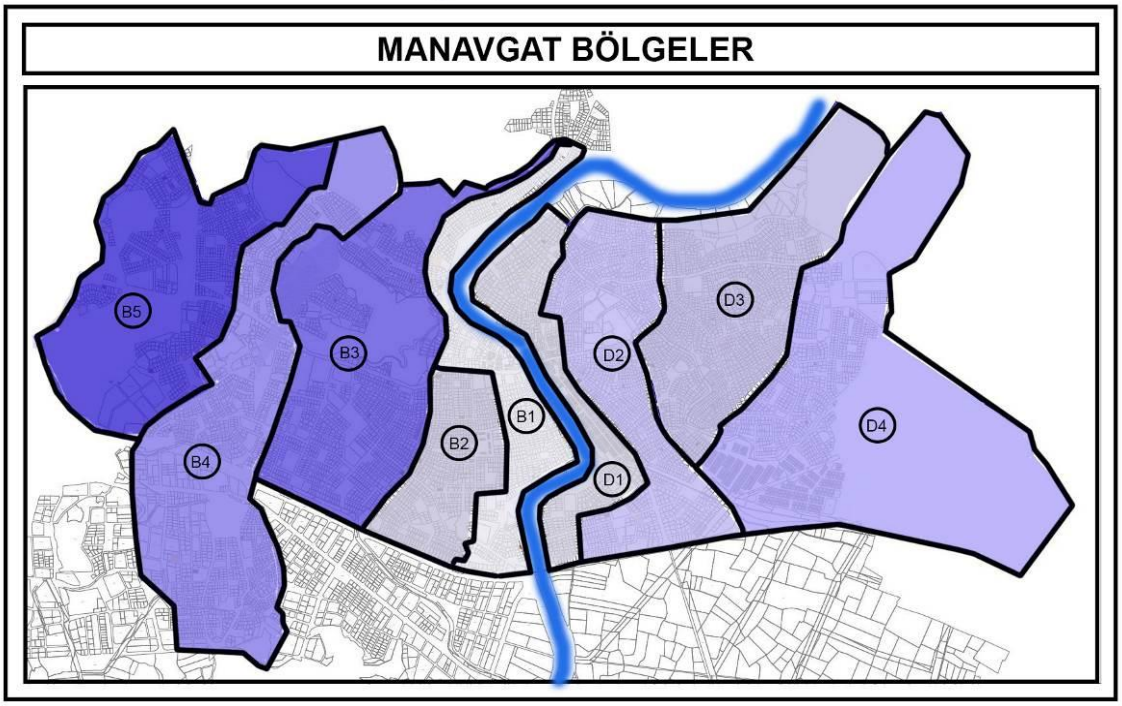
Rayiç bedel piyasa şartlarında gayrimenkulün alım-satım değerine denilmektedir. Piyasada oluşan değer ve emlak vergisini esas alan olarak ikiye ayrılmaktadır. Piyasa koşullarına göre belirlenen rayiç bedelleri arz-talep dengeleri, semt, ilçe, mahalle, manzara, ulaşım, sokak bilgileri gibi faktörlerden etkilenmektedir. Emlak vergisi için ödenecek bedel, söz konusu rayiç bedeller üzerinden emlak vergisi oranlarının hesaplanması ile bulunmaktadır. Belirlenen esas rayiç bedel genellikle piyasa değerinin altında kalmaktadır. (Can, 2017)

Çizelge 4.2. Emlak Rayiç Değer Artışları Ortalama Tablosu (%)

BÖLGE	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	ORT %
D1	49.9	3.2	3.5	5.7	35.6	3.7	0	7.2	11	4.8	2.7	3.7	10.9
D2	53.8	3.4	3.3	5.7	43.1	3.7	0	7.2	15	3.4	2	4.4	12.1
D3	34.6	10.7	3.5	5.7	53.8	3.7	0.7	6.5	10.5	4.8	2.7	2.1	11.6
D4	48	3.8	3.5	5.6	52.7	3.7	0	7.2	11.1	4.8	3.7	2.6	12.2
B1	0	23	3.5	5.7	58.5	3.7	0	7.2	12.5	4.8	2.7	3.7	10.4
B2	0	42.3	3.5	5.7	43.8	3.7	0	7.2	15.1	4.8	2.7	3.7	11.0
B3	63.5	3.7	3.5	5.7	40.9	3.7	0	7.2	15.8	4.8	2.7	3.7	12.9
B4	58.3	3.8	0.7	7.8	42.2	4.4	2	7.2	13	4.8	2.7	3.7	12.6
B5	53	3.8	3.5	5.6	58.5	3.7	0	7.2	14.7	4.8	2.7	13.4	14.2
ORT %	40.1	10.9	3.2	5.9	47.7	3.8	0.3	7.1	13.2	4.6	2.7	4.6	**12.0**

Arsa ve arazilerin minimum metrekare birim fiyatlarına emlak rayiç değeri denilmekte olup, bu değer belediyeler tarafından belirlenmektedir.

Manavgat ilçe merkezine ait 2005 yılından 2017 yılına kadar olan emlak rayiç değerlerinin artış yüzdeleri incelendiğinde belirlenen 9 bölgenin son 13 yılda ortalama değer artışının %12 olduğu görülmektedir (Çizelge 4.2.).



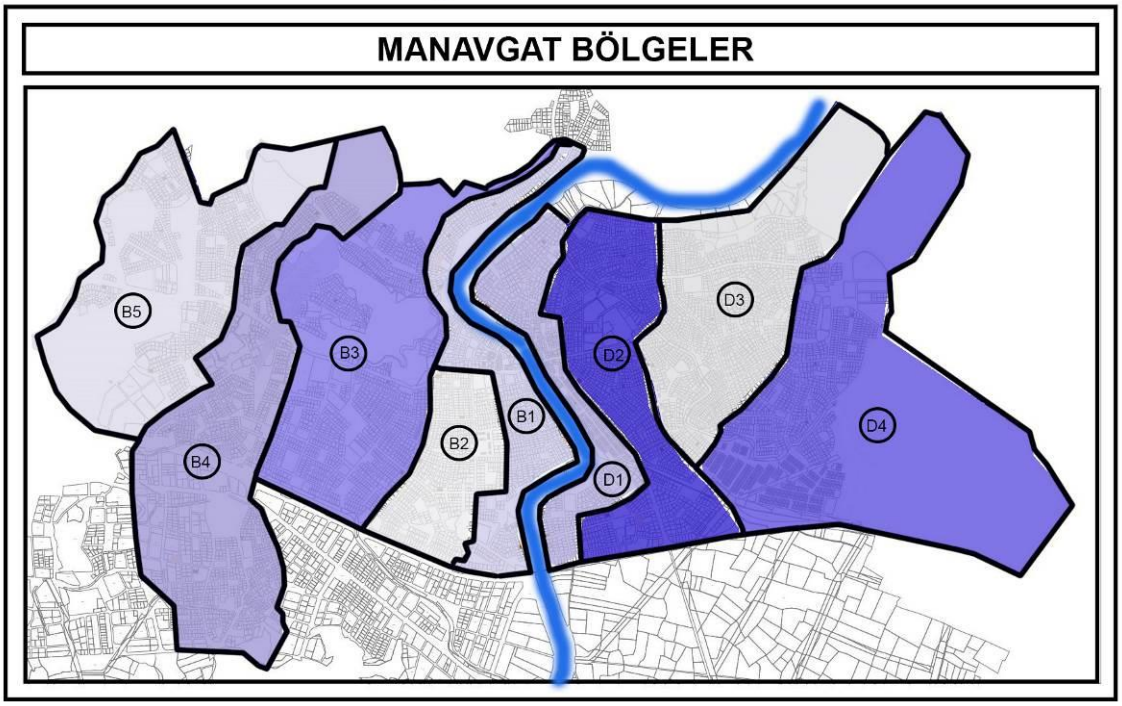
Şekil 4.2. Manavgat Bölgelerdeki Emlak Rayiç Değer Artışı Ortalamalarının Mekana Yansıması

Çizelge 4.2.'deki tabloda gösterilen emlak rayiç değerlerinin artış yüzdeleri en yüksek olandan en düşük olana göre koyu renkten açık renge Şekil 4.2'de gösterilmiştir.

İlçe genelinde Manavgat Irmak Kıyı Düzenleme Projesinin başladığı 2010 yılında belirgin bir değer artışı olduğu dikkati çekmektedir. Buna karşın 2012 yılında yani Manavgat Irmak Kıyı Düzenleme Projesinin hayata geçirilmeye başladığı yıl neredeyse hiç değer artışı olmamıştır.

Çizelge 4.3. Proje Öncesi ve Proje Sonrası İlçenin Ortalama Değer Artışı Tablosu (%)

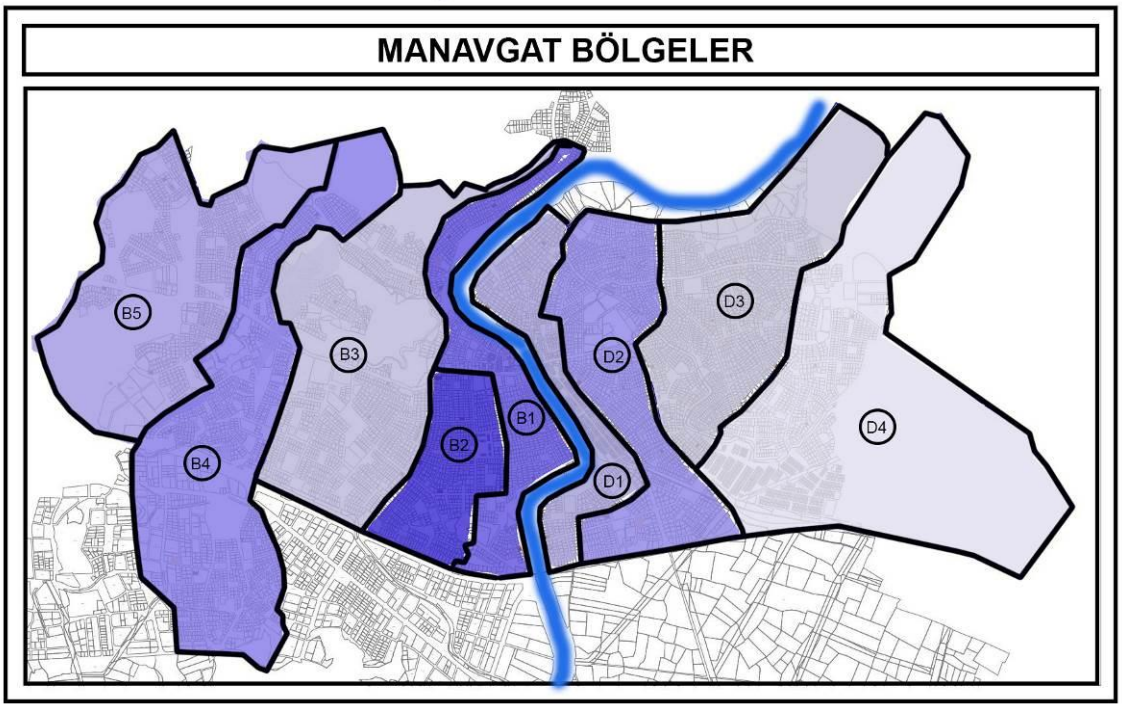
BÖLGE	PROJE ÖNCESİ (2006-2009) %	PROJE SONRASI (2010-2017)%
D1	33.8	50.4
D2	51.9	58.8
D3	25.8	46.8
D4	45.1	44.1
B1	30.3	65.1
B2	23.5	69.9
B3	37.9	49.1
B4	37.1	62.7
B5	28.8	54.9
ORT (%)	**34.9**	**55.8**



Şekil 4.3. Proje Öncesi Bölgelerdeki Emlak Rayiç Değer Artışı Ortalamalarının Mekana Yansıması

İlçe genelinde proje öncesi 2005 yılından 2009 yılına kadar %34.9'luk bir değer artışı proje sonrası 2010 yılından 2017 yılına kadar %55.8'lik bir değer artışı olduğu görülmektedir (Çizelge 4.3). İlçe genelinde proje öncesi Çizelge 4.3.'deki tabloda gösterilen emlak rayiç değerlerinin artış yüzdeleri en yüksek olandan en düşük olana göre koyu renkten açık renge Şekil 4.3'te gösterilmiştir.

İlçe genelinde proje sonrası ise Çizelge 4.3.'deki tabloda gösterilen emlak rayiç değerlerinin artış yüzdeleri en yüksek olandan en düşük olana göre koyu renkten açık renge Şekil 4.4'te gösterilmiştir.



Şekil 4.4. Proje Sonrası Bölgelerdeki Emlak Rayiç Değer Artışı Ortalamalarının Mekana Yansıması

İnceleme alanında proje öncesi ilçe ile aynı oranda %34.9'luk bir değer artışı görülürken, proje sonrası ilçe genelinin üstünde %61.1'lik bir değer artışı gerçekleşmiştir (Çizelge 4.4).

Çizelge 4.4. Proje Öncesi ve Proje Sonrası Proje Alanı Ortalama Değer Artışı Tablosu (%)

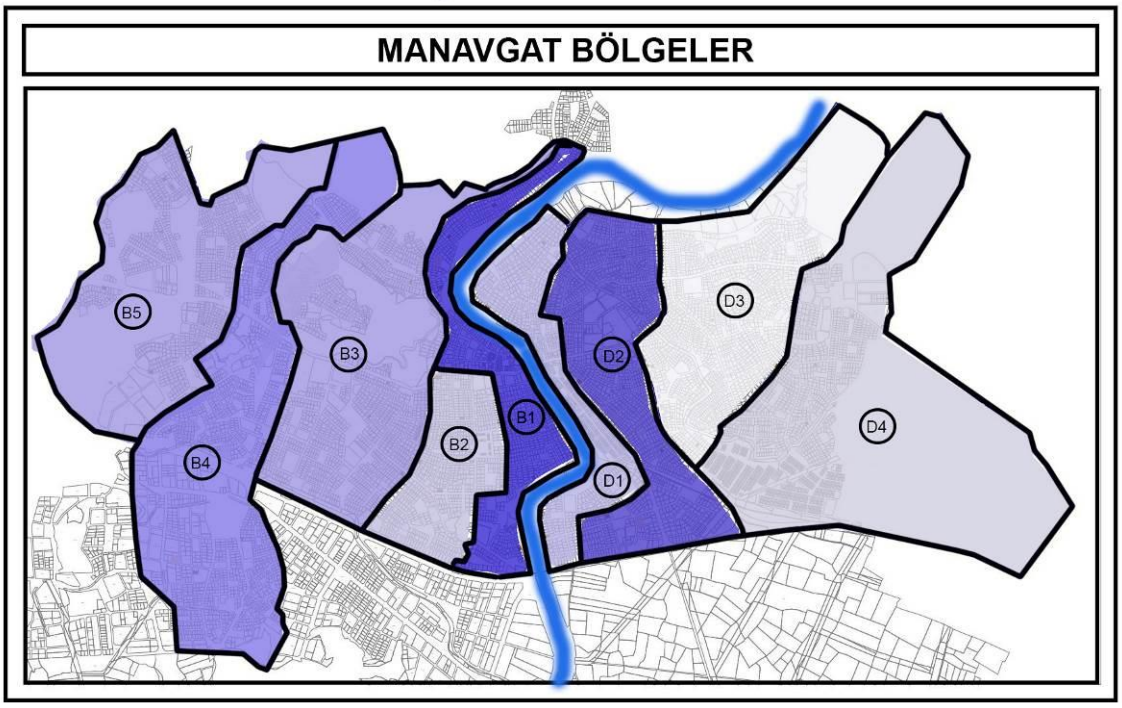
BÖLGE	PROJE ÖNCESİ (2006-2009) %	PROJE SONRASI (2010-2017)%
D1	33.8	50.4
D2	51.9	58.8
B1	30.3	65.1
B2	23.5	69.9
ORT (%)	**34.9**	**61.1**

Lisanslı çalışan gayrimenkul değerleme uzmanları ekspertiz raporlarında ilçedeki gayrimenkulleri arsa ve bina olarak iki türlü değerlendirmektedirler. Çalışmada ekspertiz raporları üzerinden 2005 yılından 2017 yılına kadarlık zamanda binaların ortalama değerleri bulunarak, 2006 yılından 2017 yılına kadarlık zamanda değer artış yüzdeleri incelenmiştir. (Çizelge 4.5)

Çizelge 4.5. Ekspertiz Binaların Ortalama Değerler Artış Yüzdesi Tablosu

BÖLGE	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	ORT %
D1	13.9	3.5	16	10.5	13.6	7.4	13	3	8.5	12.6	4.9	12.3	9.9
D2	15.3	28.4	16	7.1	10	11	17.5	16.9	10.3	14.8	1.3	4.7	12.8
D3	5.1	5.6	7.7	8.5	17.1	7.3	6.5	7.7	16.8	13.1	0.6	2	8.2
D4	9.3	19.1	12	15.3	14	1.3	2.4	7.4	13.2	12.5	0.4	5	9.3
B1	12.6	14.5	13	-1.2	36.1	13.2	8.7	8.8	19.7	15.4	2.6	13.5	13.1
B2	8.2	3.7	4.4	11.6	18.1	7	6.1	16.2	8.7	12.2	6.2	13.9	9.7
B3	11.6	9.1	13	13.1	18	5.9	6.9	10.1	8.2	6.9	8.6	10.8	10.2
B4	12	7.2	20	5.8	10.7	3.1	3.4	12.1	14.2	12.4	13.3	14.1	10.7
B5	9.8	9.9	12	8.8	19	6.3	5.7	10.4	13.5	12.1	5.3	9.9	10.2
ORT (%)	**10.8**	**11.2**	**13**	**8.8**	**17.4**	**6.9**	**7.8**	**10.3**	**12.6**	**12.5**	**4.8**	**9.6**	**10.5**

Yukarıdaki tablo, lisanslı gayrimenkul değerleme firmalarının ekspertiz raporlarında farklı yıllarda belirttikleri ilçedeki gayrimenkul fiyatlarının ortalaması alınarak oluşturulmuştur. 1500 ekspertiz raporu incelenmiştir. Doğu 1.Bölgede 24, Doğu 2. Bölgede 36, Doğu 3. Bölgede 34, Doğu 4. Bölgede 38; Batı 1. Bölgede 23, Batı 2. Bölgede 36, Batı 3. Bölgede 38, Batı 4. Bölgede 32, Batı 5. Bölgede 36 adet gayrimenkulün fiyatı bu raporlar üzerinden elde edilmiştir.



Şekil 4.5. Ekspertiz Binaların Ortalama Değerler Artışının Mekana Yansıması

Çizelge 4.5.'teki tabloda gösterilen ekspertiz binaların ortalama değerlerinin artış yüzdeleri en yüksek olandan en düşük olana göre koyu renkten açık renge Şekil 4.5'te gösterilmiştir.

Tablolar incelendiğinde, merkez ilçede 12 yılda binaların ortalama değer artışının %10.5 olduğu tespit edilmiştir.

Bu durumda emlak rayiç bedelleri ve ekspertiz rapor verileri Manavgat ilçe merkezi genelinde bulunan gayrimenkullerde 2005-2017 arası dönemde ortalama %11.3'lük bir değer artışı olduğunu ortaya koymaktadır.

Proje Alanında proje öncesi %34.9'luk bir değer artışı görülürken, proje sonrası %61.1'lik bir değer artışı gerçekleşmiştir. Proje yaklaşık %26.2 oranında bir değer artışına sebep olmuştur. Bu değer artışı günümüz itibari ile tabloda da görüldüğü gibi m²'de son 7 yılda ortalama 1782 TL'dir.

Çizelge 4.6. İnceleme Alanı M² Birim Fiyatları Tablosu (TL/M²)

BÖLGE	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
D1	534	626	654	739	806	924	1023	1141	1169	1276	1442	1629	1862
D2	395	448	644	759	820	908	1075	1257	1502	1654	1954	2047	2205
B1	504	559	643	739	723	983	1190	1349	1522	1888	2300	2436	2812
B2	774	854	887	933	1013	1322	1583	1731	2695	3059	3512	3972	4385
ORT (TL/M²)	552	622	707	792	840	1034	1218	1370	1722	1969	2302	2521	2816

4.2. Manavgat Belediyesi İçin Projeye İlişkin Fayda-Maliyet Analizi

Manavgat Irmağı'nın doğusunda sekiz adet ve batısında bir adet olmak üzere toplamda dokuz adet ticari işletme bulunmaktadır. Bu ticari işletmeler Manavgat Belediyesi'ne aittir ve Belediye bu işletmelerden düzenli kira geliri elde etmektedir. Bu ticari işletmelerden yalnızca bir tanesi (Rauf Denktaş Köprü Üstü ve Etrafı) ırmak kıyı düzenleme projesi başlamadan önce yine aynı yerde faaliyet göstermektedir. Ticari işletmelerin kira başlangıç yılları ile aylık ve yıllık kira değerleri Çizelge 4.7.'de sunulmaktadır. Rauf Denktaş Köprüsü üstünde ve etrafında yer alan ticari işletmenin Belediyeye ödediği kira bedeli hesaplanırken yıllar içinde değişen enflasyon farkları dikkate alınmıştır. Proje tamamlandıktan sonra, proje alanındaki ticari işletmeler Manavgat Belediyesi'ne 2017 yılı içinde toplam 415.968 TL gelir getirmiştir.

Çizelge 4.7. Proje Alanında Manavgat Belediyesine ait Ticari İşletmelerin Kira Geliri Tablosu (Manavgat Belediyesi, Emlak Müdürlüğü, 2017)

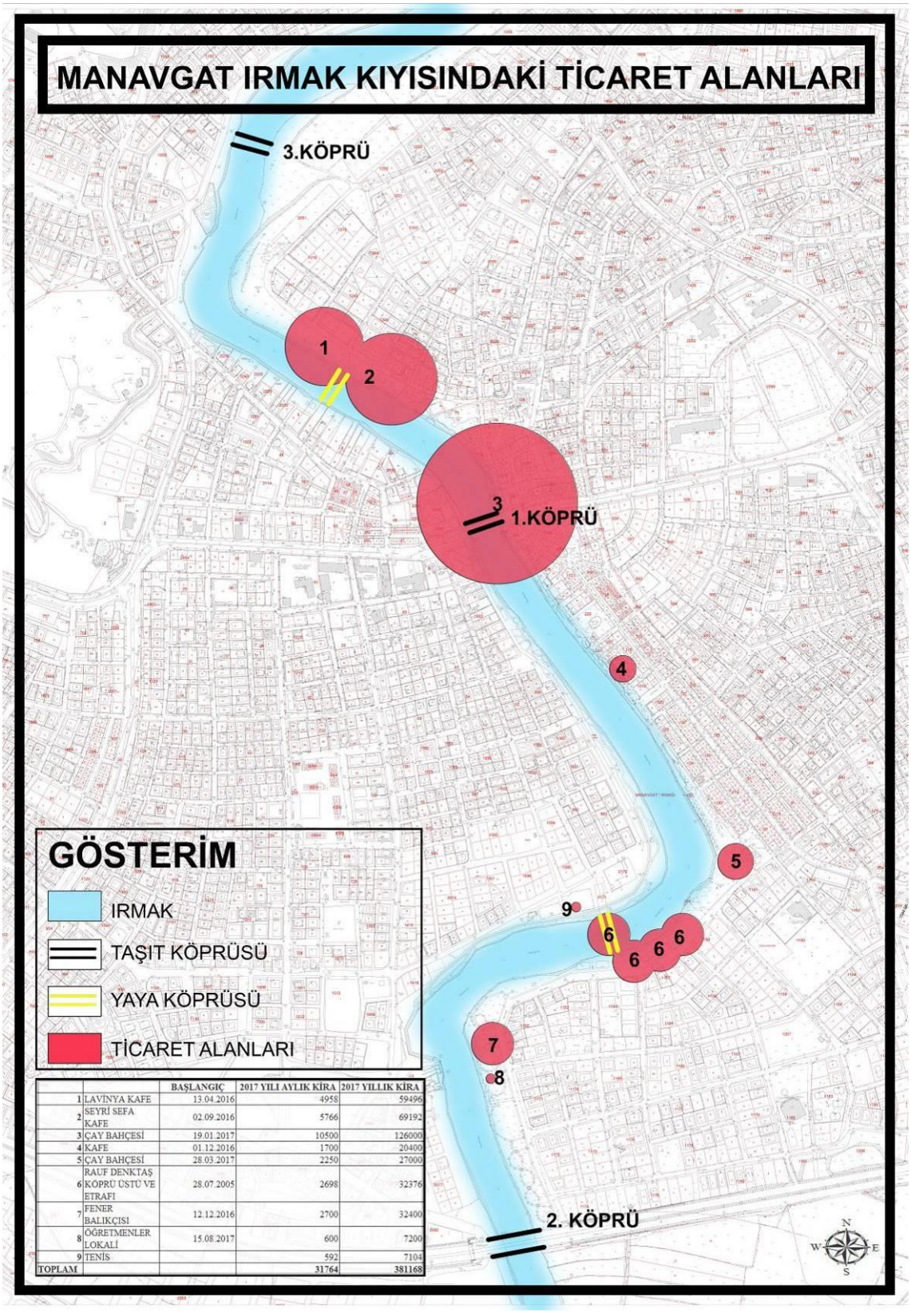
SIRA	ADI	FAALİYET BAŞLANGICI	2017 YILI AYLIK KİRA (TL)	2017 YILI YILLIK KİRA (TL)
1	LAVİNYA KAFE	13.04.2016	4958	59496
2	SEYRİ SEFA KAFE	02.09.2016	5766	69192
3	ÇAY BAHÇESİ	19.01.2017	10500	126000
4	KAFE	01.12.2016	1700	20400
5	ÇAY BAHÇESİ	28.03.2017	2250	27000
6	RAUF DENKTAŞ KÖPRÜ ÜSTÜ VE ETRAFI	28.07.2005	2698	32376
7	FENER BALIKÇISI	12.12.2016	2700	32400
8	ÖĞRETMENLER LOKALİ	15.08.2017	600	7200
9	TENİS KORTU	2006	592	7104
10	29 ADET AHŞAP SATIŞ BÜFESİ	2015	2900	34800
TOPLAM			**34664**	**415968**



Şekil 4.6. Proje Alanında Yer Alan Belediyeye Ait Ticaret Alanlarından Görüntüler



Şekil 4.7. Ahşap Satış Büfeleri (Çizelge 4.4.)



		BAŞLANGIÇ	2017 YILI AYLIK KİRA	2017 YILLIK KİRA
1	LAVİNYA KAFE	13.04.2016	4958	59496
2	SEYRİ SEFA KAFE	02.09.2016	5766	69192
3	ÇAY BAHÇESİ	19.01.2017	10500	126000
4	KAFE	01.12.2016	1700	20400
5	ÇAY BAHÇESİ	28.03.2017	2250	27000
6	RAUF DENKTAŞ KÖPRÜ ÜSTÜ VE ETRAFI	28.07.2005	2698	32376
7	FENER BALIKÇISI	12.12.2016	2700	32400
8	ÖĞRETMENLER LOKALİ	15.08.2017	600	7200
9	TENİS		592	7104
TOPLAM			31764	381168

Şekil 4.8. Proje Alanında Belediyeye Ait Ticaret Alanlarının Lokasyonları

Manavgat Belediyesine Emlak Müdürlüğü arşivinden temin edilen ticari işletmelerin aylık ve yıllık kira bedelleri, enflasyon farkı gözetilerek Çizelge 4.4.'te sunulmuştur. Şekil 4.6'da bu işletmelere ait görüntülere, Şekil 4.8. 'de ise bu işletmelerin proje alanı içindeki lokasyonlarına yer verilmiştir. Şekil 4.8.'de harita üzerinde dokuz adet ticari işletmenin dairesel büyüklüğü, kira gelirleri ile doğru orantılı olarak gösterilmiştir. Buna göre Belediye en fazla geliri ırmak üzerinde yer alan 1. köprünün altındaki çay bahçesinden elde etmektedir. En az geliri ise tenis kortlarından elde etmektedir.

Şekil 4.8. 'de haritada gösterilen ticaret alanları dışında 29 adet ahşap satış büfesi bulunmaktadır. Bu büfelerden 10 tanesi ırmağın doğusunda yer alırken, 19 tanesi ırmağın batısında meydan ve ırmak arasında kalan alanda yer almaktadır (Şekil 4.7.). Manavgat Belediyesi Zabıta Müdürlüğü'nden alınan verilere göre ahşap satış büfeleri Belediye ayda 100 TL kira bedeli ödemektedir.

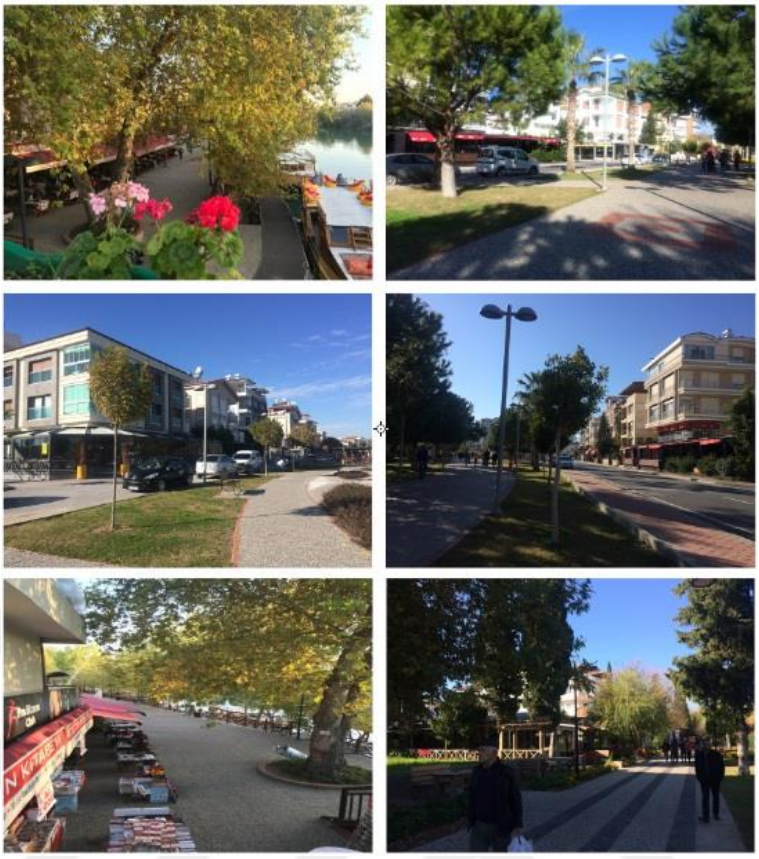
Çizelge 4.8. Manavgat Belediyesi Açısından Fayda-Maliyet Analizi

YIL	MAALİYET (TL)	FAYDA (TL)	ORAN (%)
2012-2013	3410000	32376	**-%99**
2013-2014			
2014-2015	1650000	32376	**-%98**
2015-2016	1870000	32376	**-%98**
2016-2017	2200000	223392	**-%89**
2017-2018	1870000	415968	**-%77**
TOPLAM	**11000000**	**736488**	

Belediye projeye toplamda 11.000.000 TL harcama yaparken 2017 yılında bu çalışmaların sonucu elde ettiği kira bedeli yaklaşık 416.000 TL olup, 2012 yılından 2017 yılına kadar da toplam 736.488 TL gelir elde etmiştir. Çizelge 4.8.'de görüldüğü gibi belediye finansal açıdan zarar etmiş durumdadır.

4.3. Projedeki Hak Sahipleri İçin Fayda-Maliyet Analizi

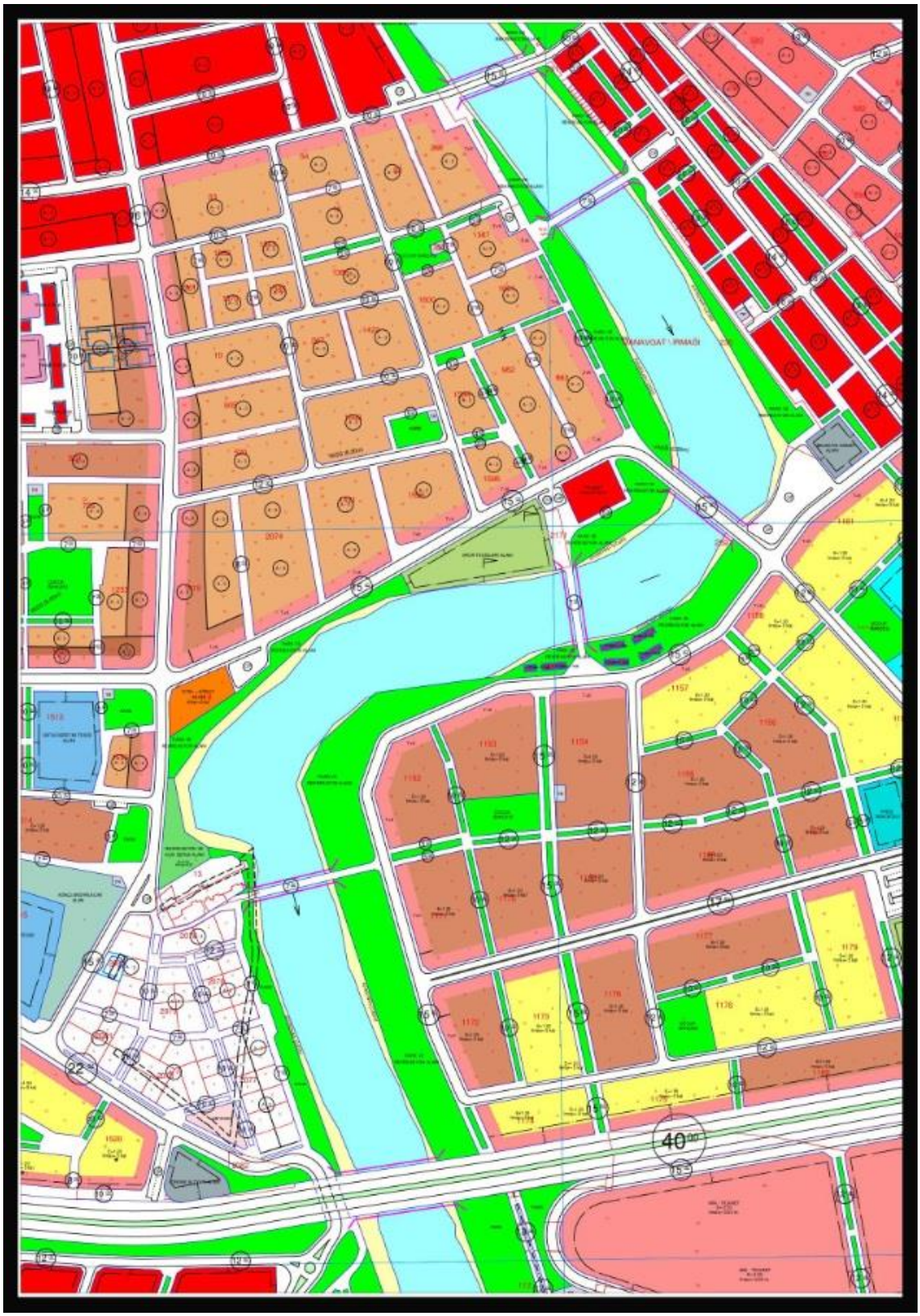
Proje başlamadan önce, Manavgat Irmağı'nın doğusunda mülkiyeti özel şahıslara ait çeşitli restoran ve kafeteryalar bulunmaktadır. Bununla beraber proje başladıktan sonra Manavgat Irmağı'nın batısında özel mülkiyete ait yeni restoran ve kafeteryalar açılmıştır. (Şekil 4.9.)



Şekil 4.9. Proje alanında özel şahıslara ait ticari işletmelerden görüntüler

Özel şahıslara ait işletmeler batı ırmak kıyısı işletmeleri (Çizelge 4.6.) ve ırmak kıyı düzenleme projesiyle birlikte düzenlenen ve kafeler caddesi olarak anılan Hisar Caddesi işletmeleri (Çizelge 4.9.) ile ırmağın doğu-batı 500 m etki alanı incelenmiştir. Yapılan incelemede mülkiyet durumları, açılış yılları, aylık kira bedelleri ve bölgenin emlak değerleri araştırılarak Fayda-Maliyet Tabloları oluşturulmuştur. Fayda olarak kira bedelleri baz alınırken maliyet olarak da emlak rayiç değerleri üzerinden hesaplanan emlak vergileri baz alınmıştır.

Şekil 4.10.'da Manavgat ırmak kıyısı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı gösterilmiştir. İmar planında ırmak kıyısı rekreasyon alanı olarak planlı olup, proje öncesi ya da sonrasında herhangi bir plan değişikliği yapılmamıştır.



Şekil 4.10. Manavgat Irmağı Kıyısı İmar Planı (Manavgat Belediyesi, 2017)

Çizelge 4.9. Batı Irmak Kıyısı Mülkiyet ve Kira Tablosu

IRMAK KIYISI İŞLETMELERİ

SIRA	ADI	KİRACI /MÜLK SAHİBİ	FAALİYET BAŞLANGICI	2017 YILI AYLIK KİRA	2017 YILI YILLIK KİRA
1	De Şarj Reastaurant	KİRACI	2016	4000	48000
2	Pia Cafe	KİRACI	2014	3500	42000
3	Burger Mood	KİRACI	2017	4500	54000
4	Kale Dibi cafe	KİRACI	2016	2500	30000
5	Pepper Lounge	KİRACI	2014	15000	180000
6	Osmanlı Kahvecisi	KİRACI	2013	8000	96000
7	Cafe Trafic	KİRACI	2017	7500	90000
8	Mokka Cafe	KİRACI	2015	8000	96000
9	Keyfi Sohbet	KİRACI	2014	10000	120000
10	Hünkar Kahvecisi	KİRACI	2016	11000	132000
11	Shift Gastro Pub	KİRACI	2014	8000	96000
12	Math	KİRACI	2016	8000	96000
13	Terrapi Cafe Restaurant	KİRACI	2015	9000	108000
14	Türk Kahvesi	KİRACI	2017	10000	120000
15	Harmoni	KİRACI	2015	8000	96000
16	Mod House	KİRACI	2017	4000	48000
17	Alaturka	KİRACI	2015	6000	72000
18	Cafe Mekan	KİRACI	2014	6500	78000
19	Vaveyla	MÜLK SAHİBİ	2008		
20	Kahve Deryası	KİRACI	2015	7000	84000
21	Cafe İn	KİRACI	2016	10000	120000

Manavgat batı ırmak kıyısı özel şahıs işletmeleriyle 21 adet kafeyle yapılan görüşmeler sonucunda 1 adedinin dükkan sahibi olduğu görülürken geri kalanlarının kiracı olduğu görülmektedir. İşletmelerin açılış tarihlerinin ise çoğunlukla 2014 yılı ve sonrasında olduğu görülmektedir. Bu işletmelerin aylık kira değerlerinin ise 2500 TL ile 15000 TL arasında değiştiği görülmektedir. Bu alanların emlak değerleri incelendiğinde ise 2012 yılından 2017 yılına %26'lık bir artış olduğu gözlemlenmiştir. (Çizelge 4.10.)

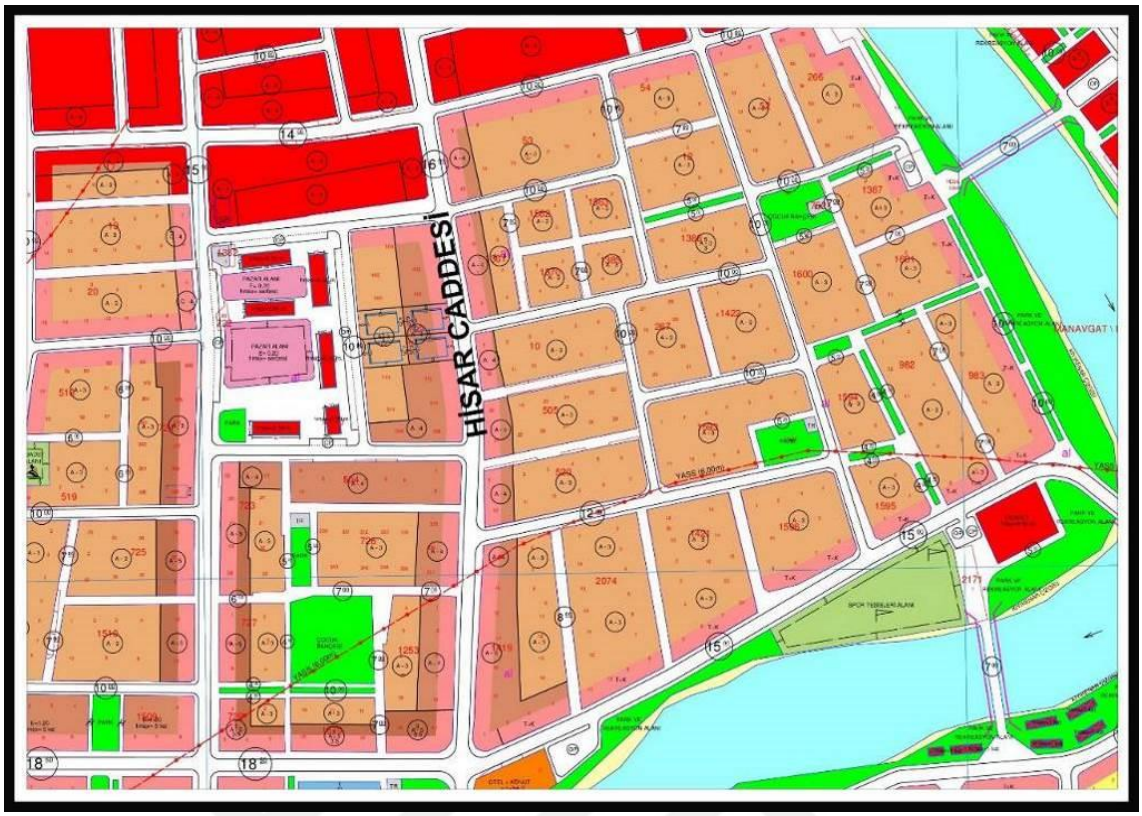
Çizelge 4.10 Batı Irmak Kıyısı Emlak Rayiç Değerleri

BATI KIYI													
YIL	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
M² / TL	10.94	35	36.4	37.7	39.9	80	83.1	83.1	89.65	100	105.1	108	112
ARTIŞ (%)		%68.7	%3.8	%3.5	%5.7	%50.1	%3.7	%0	%7.3	%10.4	%4.8	%2.7	%3.7

Çizelge 4.11. Batı Irmak Kıyısı Fayda-Maliyet Tablosu

YIL	Emlak Değeri M² / TL	MALİYET (TL)	FAYDA (TL)	ORAN (%)
2012-2013	83.08			
2013-2014	89.65	10758	96000	**88.79**
2014-2015	100	120000	612000	**80.39**
2015-2016	105.06	189108	1068000	**82.29**
2016-2017	107.99	246217.2	1494000	**83.52**
2017-2018	112.13	282567.6	1806000	**84.35**
TOPLAM		**848650.8**	**5076000**	**83.28**

Batı ırmak kıyısı fayda maliyet tablosu 2013 yılında 5 adet işletmenin %88.7 oranında, 2014 yılında 10 adet işletmenin %80.3 oranında, 2015 yılında 15 adet işletmenin %82.2 oranında, 2016 yılında 19 adet işletmenin %83.5 oranında, 2017 yılında ise 21 adet işletmenin %84.3 oranında fayda sağladığını ortaya koymaktadır (Çizelge 4.11.). İşletmelerin maliyet olarak belediyeye ödedikleri emlak vergisi dışında kuruma ödenen başka bir ücret bulunmamaktadır.



Şekil 4.11. Hisar Caddesi İmar Planı (Manavgat Belediyesi, 2017)

Hisar Caddesinin imar planına Şekil 4.11.'e bakıldığında kuzey kısmının ticaret alanı, güney kısmının ise konut+ ticaret alanı olarak planlı olduğu görülmektedir. Caddenin güney kısmının yani konut+ ticaret alanı olarak planlı alanları ırmak kıyı düzenleme çalışmaları sonucu ortaya çıkan ırmak kıyısındaki kafelerin devamı olarak işleve geçmiş olup, değeri artmıştır.

Manavgat Hisar Caddesinin güneyinde bulunan 35 adet işletmeyle yapılan görüşmeler sonucunda Çizelge 4.12'de görüldüğü gibi 5 adedinin mülk sahibi olduğu görülürken geri kalanlarının kiracı olduğu anlaşılmıştır. İşletmelerin açılış tarihlerinin ise çoğunlukla 2014 yılı ve sonrasında olduğu görülmektedir. Bu işletmelerin kira değerleri ise 2000 TL ile 10000 TL arasında değişmektedir.

Çizelge 4.12. Hisar Caddesi Mülkiyet ve Kira Tablosu

HİSAR CADDESİ					
SIRA	**ADI**	**KİRACI /MÜLK SAHİBİ**	**FAALİYET BAŞLANGICI**	**2017 YILI AYLIK KİRA**	**2017 YILI YILLIK KİRA**
1	Pandora	KİRACI	2017	10000	120000
2	Akdeniz Dondurma	KİRACI	2015	8000	96000
3	Orkide Restaurant	KİRACI	2015	6500	78000
4	Hoyn Cafe	MÜLK SAHİBİ	2017		0
5	Kemal Usta Waffle	MÜLK SAHİBİ	2015		0
6	Makarma	KİRACI	2017	6000	72000
7	Komagene Çiğ Köfte	KİRACI	2014	4000	48000
8	Nesrin Kuaför	KİRACI	2016	2000	24000
9	Concept Kuaför	KİRACI	2016	2000	24000
10	Turizm Acentası	MÜLK SAHİBİ	2017		0
11	Charlie Chaplin Cafe	KİRACI	2015	9000	108000
12	Çetin Market	KİRACI	2017	5000	60000
13	Yemen Kahvecisi	KİRACI	2015	6000	72000
14	Doğa Kids	KİRACI	2014	2000	24000
15	Güzel Gelinlik	KİRACI	2017	5500	66000
16	Gül Güler	KİRACI	2014	3500	42000
17	Galery Cristal	KİRACI	2014	3750	45000
18	Namlı Kasap	KİRACI	2017	5500	66000
19	PS Home	KİRACI	2016	3500	42000
20	Avva	KİRACI	2017	5000	60000
21	Sporium	KİRACI	2015	4000	48000
22	Hisar Fırını	KİRACI	2016	4500	54000
23	Atölye Mim. İnş. Ofisi	KİRACI	2016	3500	42000
24	O Ses Çiğ Köfte	KİRACI	2009	4000	48000
25	Elit Ayakkabı	KİRACI	2016	4000	48000
26	Çağlayan Tekel	KİRACI	2016	4000	48000
27	Gök Makas	KİRACI	2015	3000	36000
28	Dejavu Kuaför	KİRACI	2016	3500	42000
29	Kayseri Mutfağı	KİRACI	2012	2500	30000
30	Hisar Market	KİRACI	2017	5000	60000
31	Adıyaman Ciğ Köfte	KİRACI	2017	2000	24000
32	Aşıkoğlu Emlak	MÜLK SAHİBİ	2005		0
33	Bi Tat Tatlıcı	KİRACI	2017	3250	39000
34	Kuaför	KİRACI	2014	2500	30000
35	Deniz Kuyum	MÜLK SAHİBİ	2015		0

Çizelge 4.13. Hisar Caddesi Emlak Rayiç Değerleri

HİSAR CADDESİ													
YIL	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
M²/ TL	31.25	60	62.3	64.6	68.5	100	104	104	112	125	131.3	135	140
ARTIŞ (%)		%47.9	%3.8	%3.5	%5.6	31.60 %	%3.7	%0	%7.2	%10.44	%4.8	%2.7	%3.7

Kiraların ırmak kıyısına yaklaştıkça arttığı gözlemlenirken emlak değerlerinde 2012 yılından 2017 yılına %26'lık bir artış olduğu tespit edilmiştir (Çizelge 4.13.).

Çizelge 4.14. Hisar Caddesi Fayda-Maliyet Tablosu

YIL	**Emlak Değeri M² / TL**	**MALİYET (TL)**	**FAYDA (TL)**	**ORAN (%)**
2012-2013	103.85	12462	30000	**58.46**
2013-2014	11.95	1434	30000	**95.22**
2014-2015	125	8604	249000	**96.54**
2015-2016	131.32	210000	687000	**69.43**
2016-2017	134.98	346684.8	1011000	**65.71**
2017-2018	140.15	554994	1578000	**64.83**
TOPLAM		**1134178.8**	**3585000**	**%68.36**

Hisar Caddesi fayda maliyet tablosu 2012 ve 2013 yılında 1 adet işletmenin sırasıyla %58.4 ve %95.22 oranında, 2014 yılında 6 adet işletmenin %96.5 oranında, 2015 yılında 14 adet işletmenin %69.4 oranında, 2016 yılında 22 adet işletmenin %65.71 oranında, 2017 yılında ise 35 adet işletmenin %64.8 oranında fayda sağladığını ortaya koymaktadır (Çizelge4.14.).

Çizelge 4.15. Irmak Doğu-Batı 500 m Etki Alanı Emlak Rayiç Değerleri

IRMAK DOĞU-BATI 500 M ETKİ ALANI EMLAK DEĞERLERİ													
YIL	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
M²/ TL	13.28	29.39	32.65	33.82	35.85	62.50	64.91	64.91	69.97	80.12	83.91	86.12	89.56
ARTIŞ (%)		25.93	17.98	3.45	5.70	45.25	3.70	0.00	7.20	13.40	4.45	2.53	3.88

Manavgat ırmağının doğu-batı 500 m etki alanının emlak değerleri incelendiğinde 2012 yılından 2017 yılına %100'lük bir artış olduğu gözlemlenmiştir. (Çizelge 4.15.)

Çizelge 4.16. Irmak Doğu-Batı 500 m Etki Alanı Fayda-Maliyet Tablosu

YIL	**Emlak Değeri M² / TL**	**MALİYET (TL)**	**FAYDA (TL)**	**ORAN (%)**
2012-2013	64.91	12462	30000	**58.46**
2013-2014	69.97	12192	126000	**90.32**
2014-2015	80.12	134676	861000	**84.36**
2015-2016	83.91	404382	1755000	**76.96**
2016-2017	86.12	602341.2	2505000	**75.95**
2017-2018	89.56	837561	3384000	**75.25**
TOPLAM		**2003614.2**	**8661000**	**76.87**

Proje alanının özel şahıslara finansal olarak geri dönüşünü inceleyebilmek amacıyla yapılan fayda-maliyet analizine göre son 5 yılda %76.8 oranında fayda sağlanmıştır. (Çizelge 4.16.)

Proje alanının eski ve yeni kullanıcıları ile, ayrıca bölgede yaşayan taşınmaz sahipleri ve işletmecilerle derinlemesine görüşmeler yapılmıştır. Bu görüşmeler sonucunda ırmağın batısında bulunan restoranlar ve kafeteryaların kiralarının aylık 4.000 TL ile 15.000 TL arasında değiştiği görülürken, ırmağın doğusunda bulunan restoranlar ve kafeteryaların kiralarının aylık 1500 TL ile 3000 TL arasında değiştiği anlaşılmaktadır.

Dolayısıyla ırmak kıyı düzenlemesinden daha çok etkilenen kısım ırmağın batısıdır. Çünkü daha önce kullanılmayan alanlar ırmak kıyı düzenlemesinden sonra restoran ve kafeteryalar olarak kullanılmaya başlanmış ve bu alanlardaki gayrimenkullerin değerlerinde artışa sebep olmuştur.

4.4. Irmak Kıyı Düzenleme Projesinin Manavgat'ta Ürettiği Sosyo-Çevresel Etki

Bu bölümün oluşturulması için yapılan gözlem ve anket çalışmasındaki amaç, ırmak kıyı düzenleme projesinin Manavgat İlçe sakinleri (projenin potansiyel kullanıcıları) ve doğal çevre üzerindeki etkisini görmektir

Irmak kıyı düzenleme projesinin 500 m etki alanı içerisinde iki hafta boyunca her gün sabah, öğlen ve akşam 2'şer saatlik sistematik gözlem yapılarak, proje alanını kullanan toplum kesimleri ve davranış şekilleri gözlenmiştir.

Irmak kıyısında sabah yapılan gözlemlerde her yaştan insanın spor amaçlı kullandığı görülmektedir. Öğlen saatlerinde bebek arabasıyla çocuğunu gezdiren, parka götüren kadınlar ve okul çıkışı ırmak kıyısındaki kafelerde, banklarda ve çimlerde oturan gençler görülmektedir. Akşam saatlerinde ise yine her yaştan insanın spor amaçlı ve kafeteryalarda arkadaşlarıyla buluşma amaçlı kullandıkları görülmektedir. (Çizelge 4.17)

Çizelge 4.17. Irmak Kıyısı Kullanıcısı Gözlem Tablosu

ZAMAN (SAAT)	SPOR AMAÇLI KULLANIM						REKREASYON AMAÇLI KULLANIM						SOSYALLEŞME AMAÇLI KULLANIM					
	0-18 YAŞ		18-45 YAŞ		45 - +YAŞ		0-18 YAŞ		18-45 YAŞ		45 - +YAŞ		0-18 YAŞ		18-45 YAŞ		45 - +YAŞ	
	K	E	K	E	K	E	K	E	K	E	K	E	K	E	K	E	K	E
07.00 - 09.00	x	x	x	x	x	x												
12.00 - 14.00							x	x	x				x	x	x		x	x
18.00 - 20.00	x	x	x	x	x	x									x	x	x	x

Irmak kıyısında 3 sorudan oluşan kısa bir anket çalışması 50 kişi ile yapılmıştır.



Şekil 4.12. Rekreatif Düzenlemelerin Yaşam Kalitesine ve Sosyalleşmeye Etkisi

Halk ile yapılan anket çalışmasının Şekil 4.12'de ilk sorusuna verilen cevaplara bakıldığında rekreatif düzenlemelerin yaşam kalitesine ve sosyalleşmeye etkisinin %60-100 arasında olduğu %52 oranında, %41-60 arasında olduğunu %32 oranında, %21-40 arasında %8 oranında, %20 ve %0 oranında olduğu ise %4 oranında olduğu ortaya çıkmıştır.

Halkın soruya verilen cevaplara düşülen notlarda proje alanının;

- Görsel açıdan daha güzel bir görünüme kavuştuğu,
- Spor yapılabilecek alanların oluştuğunu,
- Doğal ve sosyal aktivite seçenekleri arttığını,
- Daha güvenilir ve kullanışlı bir alan olduğunu,
- Peyzaj düzenlemeleri ve etrafta devriye atan güvenliklerin gelmesinden sonra aileler için daha kullanışlı olduğunu,
- Yürüyüş yolları ve bisiklet yollarının olması ailelerin çocuklarıyla güvenle yürüyüş yapma ve bisiklete binmesine olanak sağladığı,
- Parklarda çocuklarını güvenli bir şekilde oynatabilmelerine olanak sağladığı

sonuçlarına ulaşılmıştır.

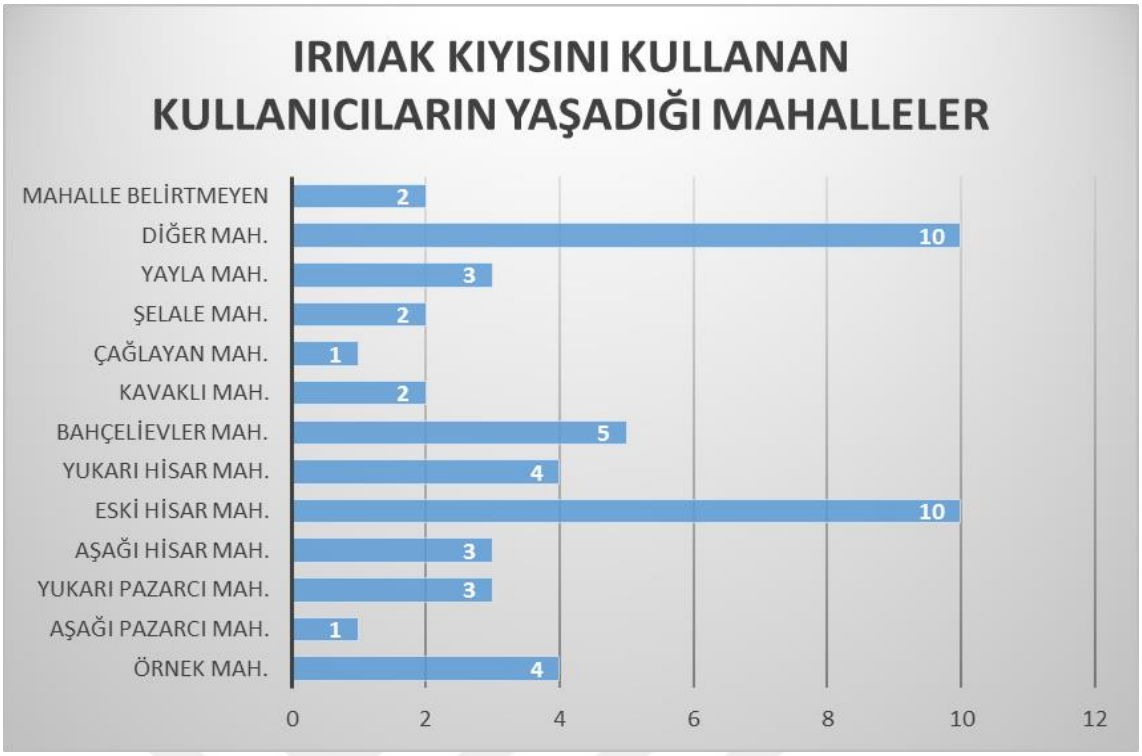
Proje alanında yapılan rekreatif düzenleme ile halkın bu alanları daha güvenli ve aktif kullandığı gözlemlenmektedir.



Şekil 4.13. Rekreatif Düzenlemelerin Manavgat Irmağının Doğal Yapısına Etkisi

Halk ile yapılan anket çalışmasının Şekil 4.13.'de ikinci sorusuna verilen cevaplara bakıldığında rekreatif düzenlemelerin manavgat ırmağının doğal yapısına etkisinin %60-100 arasında olduğu %66 oranında, %41-60 arasında olduğunu %26 oranında, %21-40 arasında %4 oranında, %20 ve %0 oranında olduğu ise %2 oranında olduğu ortaya çıkmıştır.

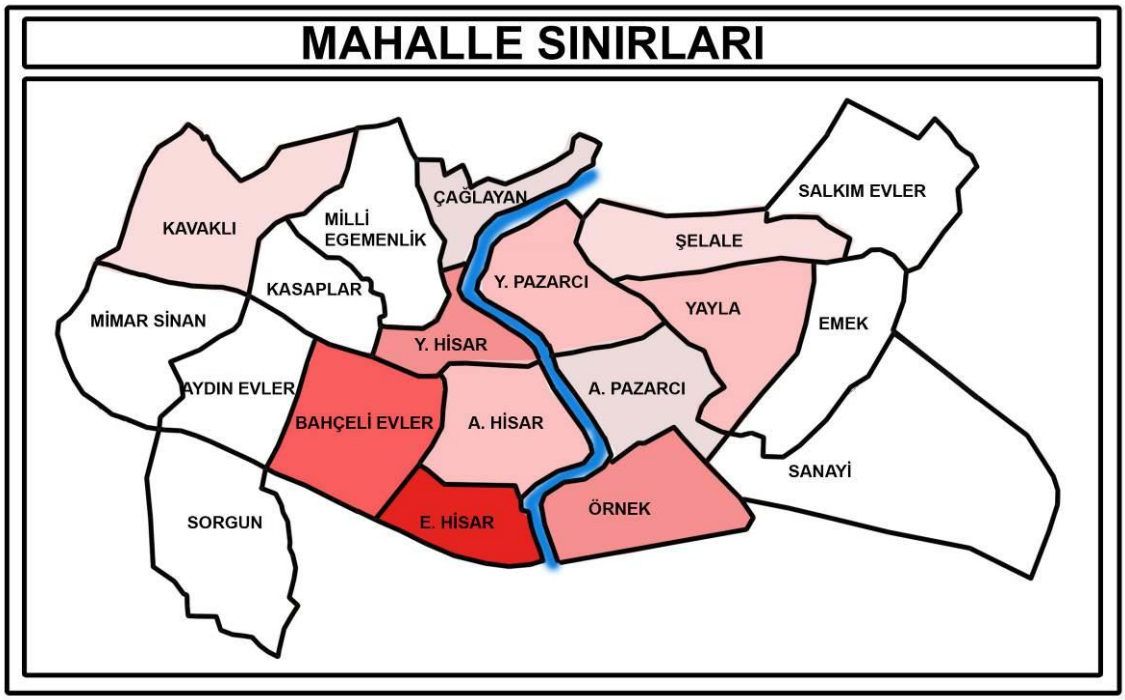
Halkın soruya verilen cevaplara düşülen notlarda peyzaj çalışmalarıyla birlikte ağaçların ve yeşil alanların arttığı ve ırmağın doğal yapısını koruyumaya dair önemli bir gelişme olduğu sonucuna ulaşılmıştır.



Şekil 4.14. Irmak Kıyısını Kullanan Kullanıcıların Yaşadığı Mahalleler

Halk ile yapılan anket çalışmasının Şekil 4.14.'de son sorusuna verilen cevaplara bakıldığında ırmak kıyısını kullanan kullanıcıların yaşadığı mahallelerin en çok Eski Hisar Mahallesi, Bahçelievler Mahallesi, Örnek Mahallesi ve Yukarı Hisar Mahallesi olduğu görülmektedir.

Şekil 4.15.'te Manavgat kent merkezi mahalle sınırları anket sonuçlarına göre ırmak kıyısını kullanan kullanıcıların yaşadığı orana göre koyu renkten açık renge boyanarak gösterilmiştir. Anket sonuçlarına göre ırmak kıyısı çevresindeki mahallelerin rekreasyon düzenlemelerinden daha çok faydalandığını söylemek mümkündür. Ayrıca ırmak kıyı düzenleme projesi kullanıcıları ile yapılan anket sonuçlarına göre rekreasyon düzenlemesinden kent merkezi kadar ilçe genelinin de faydalandığını söylemek mümkündür.



Şekil 4.15. Manavgat Kent Merkezi Mahalle Sınırları

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Kamu yatırımı, devlet tarafından yapılan ve kar amacı gütmeyen yatırımlar olarak tanımlanmaktadır. Kamusal yatırımlar ile hem toplumların temel ihtiyaçlarını karşılamak hem de kamuya finansal ve sosyo-çevresel geri dönüşler sağlamak amaçlanmaktadır. Kentsel alanlarda ırmak boyu rekreatif alan düzenlemeleri çoğunlukla bir kamusal yatırım özelliği taşımaktadır. Kamusal otoriteler, atıl veya kötü durumda olan kent içinde kalmış ırmakların kıyıları boyunca bisiklet ve yaya yolları, eğlence, dinlenme ve toplanma mekanları, oturma üniteleri, seyir terasları, çocuk parkları, spor alanları vb. kullanımları içeren rekreatif düzenlemeler yapmak suretiyle canlandırmak ve şehirlere bu alanları kazandırmak istemektedirler. Kamusal yatırımlar gerçekleştiği çevreyi çoğunlukla sosyo-çevresel ve ekonomik anlamda olumlu etkilemekte, gayrimenkul değer artışlarına neden olmaktadır. Kamusal yatırımlar sonucu ortaya çıkan değer artışlarının miktarı ve bu değerin paylaşımı, sosyal haklar ve adalet ile yakından ilişkili bir konudur.

Kamusal yatırımların bir sonucu olarak ortaya çıkan gayrimenkul değer artışları üzerinde o bölgede yaşayan tüm toplum kesimlerinin payı vardır.

Günümüzde öne çıkan, sıkça hayata geçirilen kentsel projelerden biri de şehir içlerinde "dere ıslah ve kıyı boyu rekreatif düzenleme" projeleridir. Bu projelerden biri olan Manavgat Irmak Kıyı Düzenleme Projesinin inşa çalışmaları 2012 yılında başlamış olup, 2017 yılının ilk çeyreğine kadar devam etmiştir. Projenin tamamı belediye bütçesinden karşılanırken, zaman içerisinde gerekli olan bakım maliyetleri dışında gider olmadığı ve getiri olarak da yukarıda bahsedilen park alanlarında yapılan kafe ve büfelerden kira gelirleri olduğu saptanmıştır.

Araştırma sonuçları, projenin ciddi bir kamusal harcamaya neden olduğunu, projede kent sakinlerinin ve yerli/yabancı ziyaretçilerin yoğun kullanımı, memnuniyeti ve Manavgat kent imajına olumlu katkıları düşünüldüğü bu sebeple uygulayıcı ve finansör kurum olan belediyenin projeden doğrudan finansal bir geri dönüş beklemediğini ortaya koymuştur. Diğer taraftan proje tamamlandıktan sonra gerek ırmağa cepheli taşınmazlar, gerekse yakın parsellerin değerinde önemli bir artış olduğu saptanmıştır. Ayrıca kent genelindeki yeme içme ve eğlence mekânlarının yeni yer seçiminde anılan proje etkili olmuştur. Irmağa paralel uzanan batı yönündeki cadde, kafelerin ve restoranların yoğun olarak yer aldığı bir aksa dönüşmüş, burası “Kafeler Caddesi” olarak anılmaya başlanmıştır.

Yapılan düzenleme ile toplumsal bir sorun olan tiner, esrar vb. kullanıcıların bölgeden uzaklaştırılmış, doğal değer olan ırmağın görsel zenginliğinden daha fazla yararlanılmaya başlanmıştır. Araştırma bulguları, projenin Manavgat İlçesi içinde yüksek bir sosyo-çevresel değer ürettiğini ortaya koymaktadır.

Araştırma kapsamında emlak rayiç bedelleri ve ekspertiz rapor verileri incelenmiş, Manavgat Irmak Kıyı Düzenleme Projesi'nin bir sonucu olarak Manavgat ilçe merkezi genelinde bulunan gayrimenkullerde 2005-2017 arası dönemde ortalama %11.3'lük bir değer artışı olduğu saptanmıştır.

İlçe genelindeki taşınmazlarda, proje öncesi 2005-2009 yılları arasında %34.9'luk bir değer artışı görülürken, proje sonrası 2010-2017 yılları arasında %55.8'lik bir değer artışı gerçekleşmiştir. Proje alanındaki taşınmazlarda ise proje öncesi %34.9'luk bir değer artışı yaşanırken, proje sonrası %61.1'lik bir değer artışı yaşanmıştır. Proje, Manavgat genelinde toplamda yaklaşık %26.2 oranında bir gayrimenkul değer artışına sebep olmuştur. Bu değer artışı günümüz itibari ile m²'de son 7 yılda ortalama 1782 TL'dir. Yapılan fayda-maliyet analizine göre proje alanındaki hak sahipleri son 5 yılda proje sayesinde %76.8 oranında bir ekonomik fayda sağlanmıştır. Irmağın 500 m etki alanında yer alan gayrimenkullerin değer artışının ilçe genelinin üstünde olduğu tespit edilmiştir.

Çoğunlukla yerel yönetimler eliyle ve kamusal sermaye kullanılarak hayata geçirilen "dere ıslah ve kıyı boyu rekreatif düzenleme" projelerin ne kadarlık bir artı değer ortaya çıkardığı ve ortaya çıkan artı değerin kamuya ve özel şahıslara geri dönüşünün nasıl olduğunun incelendiği bu tez araştırmasında, Manavgat Irmak Kıyı Düzenleme Projesi'nin kamudan (Manavgat Belediyesinden) daha çok proje alanındaki özel mülk sahiplerine ekonomik bir artı değer kazandırdığı anlaşılmıştır. Manavgat Belediyesi'nin yaptığı bu kamusal yatırımın finansal anlamda karşılığını alması, projenin ürettiği artı değeri kamuya geri aktaran araç ve mekanizmaların eksikliği nedeniyle 30 yıldan fazla bir zaman alacaktır.

Bu sonuç geleneksel emlak vergisinin önemini ortaya koymaktadır. William Vickrey, yıllık vergilerden biriken iki farklı vergi olduğunu, bunların birinin bir parselin değeri üzerindeki vergi, diğerinin ise parsel üzerindeki yapının ya da iyileştirmenin değeri üzerindeki vergi olduğundan bahsetmektedir. Yani belediye bu proje sonucu değer artışı olan parsellerden emlak vergisi dışında iyileştirmeden kaynaklı bir vergi daha almış olsaydı, projenin belediyeye finansal olarak geri dönüşü daha kısa bir zaman zarfında pozitif olarak gerçekleşebilirdi.

Türkiye'de kentsel ekonomik artı değerin kamuya aktarılmasında Taiwan ve Hindistan'da uygulanan "taşınmaz malın değerindeki artışın vergilendirilmesi" ve Şili, Suriye, Uruguay ve Çin'de uygulanan "boş duran arsaların vergilendirilmesi yöntemleri"nin kullanılmasının uygun olduğu anlaşılmaktadır. Taşınmaz malın değerindeki artışın vergilendirilmesi ve boş duran arsaların vergilendirilmesi, Türkiye'de vergilendirme sisteminin en önemli eksikliklerinden birisidir. Özellikle yerel yönetimler yatırımlarının finansal olarak geri dönüşünü almalarını sağlamak için bu vergi sistemlerinin tesis edilmesine ihtiyaç duyulmaktadır. Boş duran arsaların vergilendirilmesi suretiyle Türkiye'de spekülatif amaçlı arsa bekletilmesinin önüne geçilebilecektir.

Çoğunlukla yerel yönetimler eliyle ve kamusal sermaye kullanılarak hayata geçirilen kent içi ırmak kıyı düzenleme projelerinin ne kadarlık bir ekonomik artı değer doğurduğu ve ortaya çıkan artı değerin kamuya ve özel mülk sahiplerine ne derece adil geri döndürülebildiğinin araştırıldığı bu çalışmada, kentsel projelerin ortaya çıkardığı değer artışlarının Manavgatlılar ve tüm proje paydaşları arasında adil şekilde paylaşılmadığı ortaya çıkmıştır. Sosyal adaletin sağlanması, kamusal yatırımlar sonucu ortaya çıkan artı değerin kentsel paydaşlar arasında daha dengeli ve adil paylaşımını gerektirmektedir. Türkiye şehirlerinde kentsel yatırımlar sonrası üretilen artı değerin dengeli ve adil şekilde paylaşılamamasının arkasında, değer artışının üretimi, yönetimi, sosyo-çevresel amaçlarla kullanımı ve paydaşlar arasında adil bölüşümü konusunda etkin bir yasal çerçevenin olmaması ve imar uygulama araçlarının yetersizliği yatmaktadır.

Bu sonuç Fainstein'ın "Mega-projeler istihdam koşulları, kamu kolaylığı, ve yaşayan bir ücret şeklinde düşük gelirli insanlara doğrudan faydalar sağlamak için detaylı incelenmelidir ve kamu destekleme dahil ise, kar kamu katılımı içermelidir." şeklindeki düşüncesini desteklemektedir. Kamu kurumları tarafından yapılan yatırımlar hayata geçirilmeden önce fayda/maliyet analizlerinin daha detaylı yapılması gerektiği, sosyal adalet ilkesine göre kentsel projelerden tüm kent sakinlerinin maddi ve manevi açılardan faydalanacağı yatırımlara ve imar uygulama araçlarına yönelinmesi gerektiği bu çalışmanın ulaştığı diğer sonuçlardandır.

Kentsel yatırımlar fiziki çevreye ekonomik ve sosyo-çevresel değerler kattıkça, yerleşmeler daha güçlü bir ekonomik yapıya kavuşacak ve daha yaşanabilir hale gelecektir.

Tüm bu sonuç ve değerlendirmelerle birlikte fayda/maliyet analizi tabloları yapılırken enflasyon etkisi de değerlendirildiğinde daha net sonuçlar ortaya koymak mümkün olabilecektir. Ayrıca faydayı kirayla ölçmek, maliyeti ise ödenen emlak vergileri ile ölçmek özel şahıs işletmeleri açısından ne kadar geçerli veriler elde edildiği konusunda bazı soru işaretlerine sebep olabilmektedir. Yine belediye açısından kamuya yapılan yatırımı maliyet, bu yatırım sonucu belediyenin bu bölgedeki işletmelerinden aldığı kirayı ise fayda olarak ele almak değerlendirme açısından yeterli görülmeyebilir. Ancak belediyenin bu küçük işletmeler dışında bir gelir elde etmediğinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

Kamu kurumları bir yatırımı yapmadan önce finansal ve sosyo-çevresel etkilerini tam olarak araştırmalıdır. Gerekli durumlarda fayda/maliyet analizleri yapmalıdır ki tezde de görüldüğü gibi ortalama 30 yılda kendi maliyetini karşılayan yatırımların ortaya çıkmasına engel olunabilsin. Türkiye'de değer artışının kamuya geri dönüşüne ilişkin uygulamalarda yetersizlik olduğu açıkça görülmektedir. Bu nedenle kamu kurumları gerekirse kendi uygulama yöntemlerini oluşturmalı gerekirse de Dünya'daki uygulama araçlarından faydalanmalıdır.

KAYNAKLAR

Adams, D., Watkins, C., 2014, "The Value of Planning", RTPI Research Report no.5, 2014

Afonso, A., M. S. AUBYN, 2008, Macroeconomic Rates of Return of Public And Private Investment Crowding-In and Crowding-Out Effects, European Central Bank Working Paper Series, No. 864, February

Akçeşme, H. , 2006, İmar Planlarının Uygulanmasında ve Kentsel Rantın kamuya Aktarılmasında Kullanılan Araçlar-18. Madde Uygulaması, Yüksek Lisans Tezi, *Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü,* Ankara, 1-105.

Akdeniz, H. ,2001, Arazi ve Arsa Düzenlemesi, *Teknik Yayınevi***,** Ankara, 109-115, 145-158.

Akyol, N. , Yomralıoğlu, T., Uzun, B., 1992, Türkiye'de ve Gelişmiş Bazı Ülkelerde Kamulaştırma, *İmar Planlarının Uygulanması Semineri,* Trabzon, 157-165.

Alsaç, O. , 1958, İmarla İlgili Mevzuatımız ve Başka Memleketler Mevzuatı İle Mukayesesi, *Güven Basım ve Yayınevi***,** İstanbul, 10-28.

Arslan, R. , 1997, Arazi Kullanış Ekonomisi, *Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü*, İstanbul, 16.

Atan, B., 2014, Kentsel Rantların Kamuya Aktarımı: Toprak Rantı Vergilendirmesi, Yüksek Lisans Tezi, *Sabancı Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü*, İstanbul, 8.

Ayanoğlu, K. v. d. , 1996, Kamu Yatırım Projelerinin Planlanması ve Analizi, Ankara.

Ayyıldız S. ,2010, 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde Uygulamaları ve Karşılaşılan Sorunlar: Yenimahalle - Ankara Örneği, Yüksek Lisans Tezi, *Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü,* Zonguldak, 1-19.

Butler,Eamonn., 2011, 'The Condensed Wealth of Nations', Published in the UK by ASI (Research) Ltd., England.

Çölkesen, İ., Sesli, F.A., Akyol, N. , 2007, Avrupa Birliği'ne Uyum Sürecinde Türkiye'deki Arsa ve Arazi Düzenlemeleri Uygulamaları, *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara, CD-ROM. 3-6.

Davis C. ,Davis K., Gardner M., Heimovitz H., Johnson S., McIntryre R., Phillips R., Sapozhnikova A., Wiehe M., 2009, Who Pays? A Distributional Analysis of the Tax Systems in All 50 States, *The Institute on Taxation and Economic Policy*, 9.

Dündar, S. ,2010, İmar Hakkı Aktarımı İstanbul Üzerine Bir İnceleme, Yüksek Lisans Tezi, *İstanbul Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul, 38-76.

Dye, Richard and England, Richard., 2010 , 'Assessing the Theory and Practice of

Land Value Taxation,Policy Focus Report, Lincoln Institute of Land Policy.

Eke, F. , 2000, Arazi Düzenlemesinin Mali Boyutları, *Selçuk Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi,* 15 (2), 102-109.

Eren, F. , 2016, Kütahya'nın Gayrimenkul Piyasa Yapısı ve Davranışı, Editörler: Erdem, R., Meşhur, F.A., Karakayacı, Ö. ve Eren, F., Kütahya'da Planlama Düşünceleri Üzerine, *Atlas Akademi Yayınevi*, Konya. s.41-56, ISBN: 978-605-66689-0-6.

Ertürk, H. ve Sam, N. , 2009, Kent Ekonomisi, *Ekin Yayınları*, Bursa, 160-161.

Evren, N. , 2012, Türkiye'de Kamulaştırma Çalışmaları İçin Alternatif Yaklaşımlar, Doktora Tezi, *Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Fakültesi*, Konya, 66-74.

Fainstein, S., 2009, Spatial Justice and Planning, Graduate School of Design, Harvard University, ABD.

Gürbüz, S. , 2015, Türk Vergi Sisteminde Emlak Vergisi Uygulaması, Yüksek Lisans Tezi, *Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, İzmir, 27-39.

Harvey, D., 1996, Sosyal Adalet ve Şehir, Çev. Mehmet Moralı, *Metis Yayınları*, İstanbul.

Irmak, E. , 2010, Kamu Yatırımları Finansmanı ve Alt Yapı Yatırımlarının Finansmanında Altyapı Yatırım Ortaklıklarının Kullanılması Ve Değerlendirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, *Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Ankara, 8-12.

İspir, G., 2006, İmar Uygulamalarında Değer Farklılıkları ve Dağıtım İlişkileri, Yüksek Lisans Tezi, *Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Trabzon,3-12.

Kalem, A., 2015, Türkiyede'ki Kamu Yatırımlarının Özel Sektör Yatırımlarına Etkisinin İncelenmesi, Uzmanlık Tezi, *Kalkınma Bakanlığı, Yatırım Programlama, İzleme ve Değerlendirme Genel Müdürlüğü*, Ankara, 8-9.

Karaaslan, A. , 2003, Bütçeleme Sürecinin Rasyonelleştirmesi: Kamu Harcamalarında Etkinlik Sağlama Yöntemi Olarak Fayda-Maliyet Analizi, *Dumlupınar Üniversitesi SBE Dergisi*, Yıl:5, Sayı:8, 271-286.

Kaya, E. , 2008, "Kentsel Rantların Vergilendirilmesi", http://www.yerelsiyaset.com

Keleş, R. ,1994, Yerinden Yönetim ve Siyaset, *Cem Yayınevi,* İstanbul, 20.

Keleş, R. , 2002, Kentleşme Politikası, *İmge Yayınevi, 7. Baskı,* Ankara, 130-140, 176,177, 418-422, 602-607.

Keleş, R. , 2015, Kentleşme Politikası, *İmge Kitabevi*, Ankara, On dördüncü Baskı. 111-112, 565, 566, 567,568, 575.

Köktürk, E. , 1997, İmar Planı Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Kavramlaşma, 6. *Harita Kurultayı*, Ankara, 13, 15-22.

Meydan, S., Emür, S., 2013, Kentleşme ve Kentsel Rant İlişkisi: Kayseri Örneği, *Çağdaş Yerel Yönetimler*, 22(4) Ekim

Ökmen, M. ve Yurtsever, H. , 2010, Kentsel Planlama Sürecinde Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi, *Maliye Dergisi*, Sayı 158, 59-63.

Robinson, D., 2002, A Rule Called George: Fixing the Property Tax System

Salalı, V. , 2014, Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Eşdeğerlik İlkesi Açısından Yeniden Değerlendirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, *Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Bilimleri* Enstitüsü, Isparta, 3-65,108-142.

Shoup, D., 2004 , The ideal source of local public revenue, Regional Science and Urban Economics, 34 , 753– 784

Sönmez, M. , 2002, Kent Planlamada İmar Uygulama Araçları, Yüksek Lisans Tezi, *Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul, 50-92.

Tavares, A. , 2003, Can the Market Be Used to Preserve Land? The Case for Transfer of Development Rights, *School Of Economics and Management University of Minho, European Regional Science Association 2003 Congress*, Braga, Portugal

Tekeli, İ., 2009, Kentsel Arsa, Altyapı ve Hizmetler, *Türk Tarih Vakfı Yurt Yayınları,* İstanbul.

Türkoğlu, K. , 1988, Kentsel Toprak Mülkiyetini Üç boyutlu olarak Benimseyen Planlama Uygulama Sürecinin, Sorunlarının Çözümüne Getirebileceği Olanaklar, *T.C Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü***,** Ankara, 59-61,71-72 .

Umay, M. A. , 2006, "Kentsel Rantlar Nedeniyle Oluşan Gelirlerden Kamunun Pay Alması Gerekmez mi?", *Mali Kılavuz Dergisi*, Sayı:31.

Uslugil, T. , 2010, Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Kamu Yararı: Meram Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projeleri, Yüksek Lisans Tezi, *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Konya, 39.

Uygun, U. ,2011, İmar Uygulamasında Değer Esası Kriterlerine Göre Dağıtım Probleminin Yapay Zekâ Yöntemiyle Çözümü, Yüksek Lisans Tezi, *Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü Mühendislik Fen Bilimleri Enstitüsü*, Gebze, 5-21, 40-46, 84-88.

Uzun, B. ,2000, Çevre Yolu-Mülkiyet İlişkilerinin İmar Hakları Açısından İncelenmesi ve Arazi Düzenlemesi Yaklaşımıyla Bir Model Önerisi, Doktora Tezi, *Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü,* Trabzon, 47.

Ülger, N.E. , 2010, Türkiye'de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm, *Nobel Yayın Dağıtım (Birinci Baskı)*, Ankara, 188, 372.

Yıldız, N. ,1977, Arsa Düzenlemesi, Profesörlük Takdim Tezi, *Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul, 62.

Zengin, B. , 2014, "Kamu Yatırımlarının Finansal Açıdan Değerlendirilmesi", Yüksek Lisans Tezi, *Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Ankara, 9.

Manavgat Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü, 2017

Manavgat Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü, 2017

https://www.thefamouspeople.com/profiles/henry-george-192.php [Ziyaret Tarihi: 11 Kasım 2017].

Yücel, S. , 2014, Kentsel Rantları ve Gayrimenkullerin Vergilendirilmesi Teorisi [online]**,** http://www.selcukyucel.com/makaleler/40/kentsel-rantlari-ve-gayrimenkulleri vergilendirilmesi-teorisi-, [Ziyaret Tarihi: 15 Aralık 2017].

Can, Ü., 2017, Emlak Rayiç Bedeli Ne Demektir ? [online],https://www.emlakkoalisyonu.com/blog/emlak-rayic-bedeli-ne-demektir [Ziyaret Tarihi: 3 Mart 2018].

https://www.nufusu.com/ilce/manavgat_antalya-nufusu [Ziyaret Tarihi: 3 Mart 2018].

EKLER

EK-1 Belediye Anketi

SELÇUK ÜNİVERSİTESİ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI
YÜKSEK LİSANS TEZİ ANKET ÇALIŞMASI

Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı Yüksek Lisans Öğrencisiyim. Bu anket "**IRMAK KIYI DÜZENLEME PROJELERİNİN KAMUYA FİNANSAL GERİ DÖNÜŞÜNÜN MANAVGAT ÖRNEĞİ ÜZERİNDEN İNCELENMESİ"** isimli Yüksek Lisans Tezinde kullanılmak üzere hazırlanmıştır.

Ankette 11 soru bulunmaktadır. Zaman ayırıp anketi cevapladığınız ve çalışmama katkı sunduğunuz için şimdiden çok teşekkür ederim

1. **Manavgat Irmak Kenarı Düzenleme Projesi, finansal anlamda kısa, orta ve uzun vadede size ne getirdi ne götürdü?**

.

2. **Proje getirileri size hangi kanallarla nereden geldi?**

3. **Bu proje kapsamında, başından sonuna hangi maliyetleri üstlenmek durumunda kaldınız?**

4. **Proje, peyzaj değeri, yaşam kalitesi ve mekan niteliği anlamında bölgeye ve bölge insanına neler kazandırdı?**

5. **Projenin size görünmeyen, sonradan ortaya çıkan, hesap edilmeyen finansal kazanç ve getirileri neler oldu? (Bağış vs)**

6. **Irmak kıyı düzenleme projesi kapsamında belediye sürekli gelir getiren bir kaynağa sahip oldu mu?**

7. **Sizce kamu kurumları bu projeden karlı çıktı mı yoksa zarar mı etti?**

8. **Sosyal adalet perspektifinden projenin hayata geçirilmesinden ortaya çıkan artı değerin paylaşımına kadar geçen süreçte sizce bir sorundan bahsedilebilir mi?**

9. **Neden böylesi bir sonuç ortaya çıktı (yasal, yönetsel, hukuksal, ekonomik, eğitim, politik vs. sebepleri neler)?**

10. **Ne olsaydı daha iyi olurdu yani sosyal adalet daha iyi sağlanmış olurdu?**

EK-2 Kullanıcı Anketi

SELÇUK ÜNİVERSİTESİ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI
YÜKSEK LİSANS TEZİ ANKET ÇALIŞMASI

Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı Yüksek Lisans Öğrencisiyim. Bu anket " **IRMAK KIYI DÜZENLEME PROJELERİNİN KAMUYA FİNANSAL GERİ DÖNÜŞÜNÜN MANAVGAT ÖRNEĞİ ÜZERİNDEN İNCELENMESİ"** isimli Yüksek Lisans Tezinde kullanılmak üzere hazırlanmıştır.

Ankette 3 soru bulunmaktadır. Zaman ayırıp anketi cevapladığınız ve çalışmama katkı sunduğunuz için şimdiden çok teşekkür ederim

1. Manavgat Irmak Kenarı Düzenleme Projesi kapsamında yapılan rekreatif düzenlemeler sizin yaşam kalitenize ve sosyalleşmenize etkisi ne oldu? Eklemek istediklerinizi aşağıya yazabilirsiniz.

□%0 □%20 □%21-40 □%41-60 □%60-100

……
……
……

2. Manavgat Irmak Kenarı Düzenleme Projesinin Manavgat'ın doğal yapısına fayda düzeyi sizce nedir? Eklemek istediklerinizi aşağıya yazabilirsiniz.

□%0 □%20 □%21-40 □%41-60 □%60-100

……
……
……

3. Manavgat Irmak Kenarı Düzenleme Projesi kapsamında yapılan düzenlemelerden faydalandığınıza göre eviniz yakın mı yani hangi mahallede oturuyorsunuz?

……

……

……

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı	**:**	Kübra Ayşe (YILDIZ)KEÇER
Uyruğu	**:**	T.C.
Doğum Yeri ve Tarihi	**:**	Manavgat- 01.01.1992
Telefon	**:**	+90546 421 06 27
Faks	**:**	
e-mail	**:**	kubra.ayse.yildiz@gmail.com

EĞİTİM

Derece		**Adı, İlçe, İl**	**Bitirme Yılı**
Lise	:	Manavgat Anadolu Lisesi, Manavgat, Antalya	2010
Üniversite	:	Gazi Üniversitesi, Çankaya, Ankara	2014
Yüksek Lisans	:	Selçuk Üniversitesi, Selçuklu, Konya	2018
Doktora	:		

İŞ DENEYİMLERİ

Yıl	**Kurum**	**Görevi**
2015	Serik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	ŞehirPlancısı

YABANCI DİLLER

İngilizce