DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

RİSKLİ YAPI TEMELLİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ KENTSEL RANTA ETKİSİ, İZMİR – KARŞIYAKA ÖRNEĞİ

Mustafa TAŞÇI

Şubat, 2020
İZMİR

RİSKLİ YAPI TEMELLİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ KENTSEL RANTA ETKİSİ, İZMİR – KARŞIYAKA ÖRNEĞİ

Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü

Yüksek Lisans Tezi

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Kentsel Tasarım Programı

Mustafa TAŞÇI

Şubat, 2020

İZMİR

YÜKSEK LİSANS TEZİ SINAV SONUÇ FORMU

MUSTAFA TAŞÇI, tarafından **ÖĞRETİM GÖREVLİSİ DR. LEVENT ÜNVERDİ** yönetiminde hazırlanan, **"RİSKLİ YAPI TEMELLİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ KENTSEL RANTA ETKİSİ, İZMİR-KARŞIYAKA ÖRNEĞİ"** başlıklı tez tarafımızdan okunmuş, kapsamı ve niteliği açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

Öğr. Gör. Dr. Levent ÜNVERDİ

Yönetici

Prof. Dr. Kadriye Mut Ertekin

Jüri Üyesi

Doç. Dr. Tolga Ulu

Jüri Üyesi

Prof. Dr. Kadriye ERTEKİN

Müdür

Fen Bilimleri Enstitüsü

TEŞEKKÜR

Yüksek lisans tezimde katkılarını esirgemeyen, tez danışmanım değerli hocam Dr. Levent Ünverdi'ye teşekkür ederim. Ayrıca veri toplama aşamasında bana yardımcı olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İzmir İl Müdürlüğü ve Karşıyaka Belediyesi yetkililerine teşekkürü bir borç bilirim. Esas olarak ise bu süreçteki yoğun çalışma temposunda beni yalnız bırakmayan, tüm desteği ile her zaman yanımda olduğunu hissettiren ve yaptığı tüm çalışmalarda bana her daim örnek olan sevgili eşim Burcu Gülay Taşçı'ya, birlikte geçirmemiz gereken en değerli zamanlarından çaldığım oğlum Ali Hakkı ve kızım Burcu Irmak'a sonsuz teşekkürlerimi iletirim. Beni hayata getiren ve ben olmamı sağlayan sevgili annem Hafize Taşçı ve babam Ali Taşçı'ya ve bunun yanı sıra tüm çalışmalarımda desteklerini her daim arkamda hissettiğim ve gerçek bir anne ve baba olan Mefküre Gülay ile Hakkı Gülay'a ayrıca minnetlerimi sunarım. İyi ki hepiniz varsınız.

Mustafa TAŞÇI

RİSKLİ YAPI TEMELLİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ KENTSEL RANTA ETKİSİ, İZMİR-KARŞIYAKA ÖRNEĞİ

ÖZ

2005 tarihinde yürürlüğe giren 5393 Sayılı "Belediye Kanunu" ile başlayan dönüşüm uygulamaları, 2012 tarihlinde yürürlüğe giren 6306 Sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" ile geniş bir uygulama zeminine kavuşmuştur. 6306 Sayılı Kanun uyarınca yapılan çalışmalara bakıldığında, tek tip bir amaç ve uygulama yapılmadığı görülmekte; yere, bölgenin özelliklerine, arz talep durumuna, hatta rant potansiyeli gibi pek çok gerekçeye göre süreçlerin kendine has dinamiklerini ürettiği gözlenmektedir. Riskli yapıların iyileştirilmesinin şüphesiz kent ve mimarlık bağlamında olumlu getirileri vardır. Ancak sosyal, kültürel ve çevresel boyutlardan uzak bir dönüşüm sürecinin kentlere bütüncül bir fayda sağlamayacağı düşünülmektedir.

Bu bağlamda, bu çalışma ile İzmir İli, Karşıyaka İlçesinde 6306 sayılı kanunun "Riskli Yapı" kategorisinde değerlendirilerek yenilenen konutlarda, kanun ile hedeflenen afet riskinin giderilmesinin ötesinde rant oluşumuna katkısı bulunup bulunmadığının gözlenmesi amaçlanmaktadır.

Çalışmada kullanılan veriler İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ve Karşıyaka Belediyesi'nden temin edilmiştir. Veriler mahallelere ve başvuru yılına göre sınıflandırılmış, sonrasında SPK lisansına sahip gayrimenkul değerleme firmalarının arşivleri taranarak riskli yapı ilan edilen 2.113 binadan, 289'unun daha önceki yıllarda hazırlanmış değerleme raporlarına ulaşılmıştır. Akabinde, bu konut değerleri Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasınca tespit edilen Konut Fiyat Endeksleri kullanılarak 2019 yılına taşınmıştır. Bunun yanında söz konusu konutların güncel piyasa koşullarına göre sahip oldukları değerler, gayrimenkul değerleme yöntemlerinden "Emsal Karşılaştırma" yöntemi kullanılarak araştırmacı tarafından bir kere daha tespit edilmiştir. Sonuç olarak da ulaşılan bu iki değerin parsel ve

mahalleler bazında birbirleriyle karşılaştırılarak 6306 sayılı kanunun sadece afet riski karşısında yapıların yenilenmesine hizmet etmediği, aynı zamanda yenilenen konutlar bazında rant oluşmasına neden olduğu ortaya konulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Kentsel dönüşüm, mevzuat, konut değerleri, kentsel rant

URBAN RENTAL EFFECT OF RISK BUILDING BASED URBAN TRANSFORMATION, İZMİR- KARŞIYAKA CASE

ABSTRACT

The transformation practices that started with the “Municipal Law 5393", which entered into force in 2005, have gained a broad ground of application with the "6306 Law on the Transformation of Disaster Risk Areas”, which entered into force in 2012. When the studies carried out in accordance with Law No. 6306 are examined, it is seen that there is no uniform purpose and application; It is observed that the processes produce their own dynamics according to the ground, the characteristics of the region, the supply and demand situation, and even the rationale potential. The improvement of risky structures undoubtedly has positive benefits in the context of the city and architecture. However, it is thought that a transformation process that is far from social, cultural and environmental dimensions will not provide a holistic benefit to the cities.

In this context, in this study, it is aimed to observe whether the contribution of the Law no. 6306 in the “risky structure” category in the Karşıyaka District of İzmir Province to contribute to the formation of rent beyond the elimination of the disaster risk targeted by the law.

The data used in the study were obtained from İzmir Governorship Provincial Directorate of Environment and Urbanization and Karşıyaka Municipality. The data were classified according to the neighborhoods and the year of application, and then the archives of real estate appraisal firms holding the SPK license were scanned and the appraisal reports of 289 of 2113 buildings declared as risky structures were obtained. Subsequently, these housing values were moved to 2019 housing price index determined by the Central Bank of Republic Turkey (CBRT). Furthermore, the values of these houses according to the current market conditions were once again determined by the researcher using the "Peer Comparison" method, one of the real

estate valuation methods. As a result, these two values have been compared with each other on the basis of parcels and neighborhoods, and it has been shown that Law No. 6306 does not only serve for the renovation of buildings in the face of disaster risk, but also generates rent on the basis of renewed houses.

Keywords: Urban regeneration, regulations, housing value, urban rent

İÇİNDEKİLER

Sayfa

YÜKSEK LİSANS TEZİ SINAV SONUÇ FORMU ii
TEŞEKKÜR iii
ÖZ iv
ABSTRACT vi
ŞEKİLLER LİSTESİ xi
TABLOLAR LİSTESİ xii

BÖLÜM BİR – GİRİŞ 1

1.1 Konunun Açılımı 1
1.2 Çalışmanın Amacı 3
1.3 Metodoloji 3
1.3.1 Çalışmada Kullanılan Veri Setleri ve Kabuller 3
1.3.2 Coğrafi Sınırlara İlişkin Kabuller 6
1.3.3 Veri Setlerinin Mekansallaştırılması 8
1.3.4 Zamansal Kabuller 8
1.3.5 "Beklenen" ve "Gerçekleşen" Değer Kavramlarına İlişkin Kabuller 9
1.4 Çalışmanın Kapsamı 13

BÖLÜM İKİ – RANT KAVRAMI VE KURAMLARI 15

2.1 Rant Kavramı 15
2.2 Rant Kuramları 16
2.2.1 Klasik ve Neoklasik Rant Kuramları 17
2.2.2 Marksist Rant Kuramı 19
2.2.3 Tekel Rantı 19
2.2.4 Mutlak Rant 20
2.2.5 Farklılık Rantı 21
2.2.6 Kentsel Rant Kavramı 21

BÖLÜM ÜÇ- YASAL MEVZUAT VE İZMİR'DEKİ UYGULAMALAR 25

3.1 Yasal Mevzuat ve Düzenlemeler 26
3.1.1 Gecekondu ve Af Kanunları 26
3.1.2 5393 Sayılı Belediye Kanunu (73. Madde Özelinde) 30
3.1.3 6303 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun 33
3.2 Mevzuatta Yer Alan Temel Tanımlamalar ve Kavramlar 37
3.2.1 Rezerv Yapı Alanı 38
3.2.2 Riskli Alan 38
3.2.3 Riskli Yapı 40
3.3 5393 ve 6306 Sayılı Kanunların Karşılaştırması 42
3.4 Mevcut Mevzuata Göre İzmir'de Yapılan Uygulamalar 45
3.4.1 İzmir'de Merkezi Yönetimce Yapılan Çalışmalar 46
3.4.1.1 Karabağlar 47
3.4.1.2 Menemen 48
3.4.1.3 Narlıdere 49
3.4.1.4 Karabağlar-Buca 50
3.4.1.5 Karşıyaka 50
3.4.1.6 Kemalpaşa 51
3.4.2 İzmir'de Yerel Yönetimlerce Yapılan Çalışmalar 52
3.4.2.1 Kadifekale Kentsel Yenileme Projesi 53
3.4.2.2 Uzundere Kentsel Yenileme Projesi 54
3.4.2.3 Ege Mahallesi Kentsel Yenileme Projesi 55
3.4.2.4 Örnekköy Kentsel Yenileme Projesi 56
3.4.2.5 Ballıkuyu Kentsel Yenileme Projesi 57
3.4.2.6 Bayraklı Kentsel Yenileme Projesi 58
3.4.2.7 Aktepe-Emrez Kentsel Yenileme Projesi 59
3.4.2.8 Güzeltepe Kentsel Yenileme Projesi 60
3.4.2.9 Torbalı Kentsel Yenileme Projesi 61
3.4.2.10 Bayındır Kentsel Yenileme Projesi 62

BÖLÜM DÖRT – ALAN ÇALIŞMASI 64

4.1 İzmir İl Bütününe İlişkin İrdelemeler ve Alan Seçimi 65
4.2 Karşıyaka İlçesine İlişkin Analiz ve Değerlendirmeler 67
4.2.1 Bulgu 1 68
4.2.2 Bulgu 2 72
4.2.3 Bulgu 3 74
4.2.4 Bulgu 4 79
4.2.5 Bulgu 5 81

BÖLÜM BEŞ – SONUÇ VE DEĞERLENDİRMELER 85

KAYNAKLAR 91

EKLER 96

ŞEKİLLER LİSTESİ

Sayfa

Şekil 1.1 Karşıyaka mahalleleri uydu görüntüsü 7
Şekil 1.2 Riskli yapıların işlendiği uydu görüntüsü 8
Şekil 3.1 İzmir Uzundere riskli alanı 48
Şekil 3.2 Menemen riskli alanı 49
Şekil 3.3 Narlıdere riskli alanı 49
Şekil 3.4 Karabağlar-Buca riskli alanı 50
Şekil 3.5 Karşıyaka riskli alanı 51
Şekil 3.6 Kemalpaşa riskli alanı 52
Şekil 3.7 Kadifekale kentsel dönüşüm alanı 54
Şekil 3.8 Uzundere kentsel dönüşüm alanı 55
Şekil 3.9 Ege Mahallesi kentsel dönüşüm alanı 56
Şekil 3.10 Örnekköy kentsel dönüşüm alanı 57
Şekil 3.11 Ballıkuyu kentsel dönüşüm alanı 58
Şekil 3.12 Bayraklı kentsel dönüşüm alanı 59
Şekil 3.13 Aktepe-Emrez kentsel dönüşüm alanı 60
Şekil 3.14 Güzeltepe-Çiğli kentsel dönüşüm alanı 61
Şekil 3.15 Torbalı kentsel dönüşüm alanı 62
Şekil 3.16 Bayındır kentsel dönüşüm alanı 63
Şekil 3.17 Bayındır kentsel dönüşüm alanı 63
Şekil 4.1 Mahalle değerlerine göre ayrılmış bölgeler 69
Şekil 4.2 Mahalle değerleri baz alındığında ortaya çıkan 1. bölge haritası 70
Şekil 4.3 Mahalle değerleri baz alındığında ortaya çıkan 2. bölge haritası 71
Şekil 4.4 Mahalle değerleri baz alındığında ortaya çıkan 3. bölge haritası 72
Şekil 4.5 Değeri artan-azalan konutların ilçe genelindeki konumları 76
Şekil 4.6 Değer artışlarının harita üzerinde gösterimi 80

TABLOLAR LİSTESİ

Sayfa

Tablo 3.1 5393 ve 6306 Sayılı kanunların karşılaştırılması 43
Tablo 4.1 İzmir genelinde ilçeler bazında riskli yapı başvuruları 65
Tablo 4.2 Riskli yapı başvurularına gelen itiraz sayısı 66
Tablo 4.3 Riskli yapıların ilçeler bazında dağılımı 66
Tablo 4.4 Karşıyaka ilçesinin mahallelerine göre değer sıralaması 68
Tablo 4.5 Riskli yapı başvuru oranları ve bölge değerleri kesişimi 73
Tablo 4.6 Beklenen - gerçekleşen değer tablosu 74
Tablo 4.7 Beklenene göre değeri artan-azalan konut sayı ve oranları 75
Tablo 4.8 Tüm konut raporlarını içeren, 20 mahalledeki ortalama konut değer artış oranları 77
Tablo 4.9 Yetersiz konut raporu bulunan mahallelerin çıkartılmasının ardından kalan 13 mahalle için ortalama değer artış oranları 78
Tablo 4.10 Değer artış oranlarının riskli yapı oranları ile karşılaştırılması 79
Tablo 4.11 Bostanlı mahallesinde gerçekte kullanılmayan imar haklarının dağılım ve yüzdeleri 82
Tablo 4.12 Bağımsız bölüm sayılarındaki değişim oranları 83

BÖLÜM BİR
GİRİŞ

1.1 Konunun Açılımı

Kent en basit tanımıyla ekonomik ve sosyal üretimin yapıldığı alandır. Dolayısıyla kentsel alan üzerindeki her bir faaliyetin, temelde bu üretim ilişkilerinin bir uzantısı olarak kentsel alan üzerinde yer seçmesini beklemek gerekmektedir. Oysaki, bugün kentsel alan üzerindeki arazi kullanımlarının mekânsal tercihleri ve değişimleri, üretim ilişkilerinden ziyade, kentsel alanı oluşturan toprağın kullanım değerine bağlı olarak şekillenmektedir. Bu şekillenmede de *rant* kavramı ön plana çıkmaktadır. Emek karşılığı olmaksızın getiri elde edilmesi, bir başka deyişle emeksiz kazanç sağlanması olarak tanımlanan rant kavramı esasen ekonomiye özgü bir kavram olmakla birlikte tarihin her döneminde toprak ile ilişkilendirilmiştir. Dolayısıyla, rant ve kent kavramları bir arada düşünüldüğünde, rant toprağın kullanım amacına bağlı olarak değişim göstermektedir. Yani tarım toprağının kentsel bir işleve konu olması, yani *arsaya* dönüşmesi, kentsel rant kavramını ortaya çıkarmakta ve bu kavram günümüzde kentsel gelişmenin en temel unsurunu oluşturmaktadır. Bir başka ifadeyle rant kavramı kentsel gelişmenin belirleyicisi olmanın ötesinde imar faaliyetlerini ve planlamayı da rant yaratmanın bir aracı haline getirmiştir.

Özellikle, 1980'li yıllarla birlikte kentlerin neoliberal politikalar kapsamında sermayenin yeniden üretim alanı haline gelmesi ve bu çerçevede sermayenin dolaşım hızını arttırmaya yönelik büyük ölçekli kamu yatırımlarının kentsel alanlarda yığılmaya başlaması, rant mekanizmalarına da yeni bir boyu getirmiştir. Bu yeni gelişmeler içerisinde özellikle metropoliten kentler sermayenin yeniden üretim süreçleri içerisinde başat rol oynarken, iki farklı rant mekanizmasını ortaya çıkarmıştır. Bir yandan metropoliten kentlerde çeperde yeni gelişme alanları yaratılarak tarım topraklarının arsaya dönüştürülmesi ile yeni rant alanları yaratılırken, diğer yandan eskimiş kent dokularının yenilenmesi ve dönüştürülmesine yönelik girişimler de diğer rant odaklarını oluşturmuştur. Burada kentsel alan içerisinde yer alan boşluklar ve çeper araziler çok hızlı bir biçimde arsaya

dönüştürülerek rant oluşması sağlanırken, konum olarak kentin merkezinde olmasına karşın mevcut yapı stokunun neoliberal politikaların şekillendirdiği yeni mekânsal ilişkilere uyum sağlayamadığı kent merkezlerinin dönüştürülmesi ise, bu amaca yönelik hazırlanmış bir yasal düzenlemenin olmaması ve bu tür girişimlere karşı açılan davalar nedeniyle aynı hızda gerçekleşmemiştir.

Bu noktada Dikmen Vadisi, Portakal Çiçeği Vadisi gibi merkez kentte yer alan kentsel dokuların yenilenmesine yönelik kamu eliyle gerçekleştirilen girişimler görülse de bu girişimlerin yaygınlaşması mümkün olmamıştır. Ancak, 1999 yılında yaşanan Marmara Depremi, kent merkezlerindeki eskimiş yapı stokunun yenilenmesinin rant mekanizmaları dışında da gerekli olduğunu göstermiş ve yaşanan gelişmeler mevcut yapı stokunun yenilenmesine yönelik yeni arayışları da beraberinde getirmiştir. Bu yeni arayışlar içerisinde bir yandan kentsel alanların dönüştürülmesine yönelik belediyelere sınırlı da olsa yetkiler verilirken, diğer yandan da kentlerin neoliberal politikalara uyum sağlamasına yönelik parçacı ve yere özgü yasal düzenlemeler (Kuzey Ankara Girişi vb.) merkezi yönetim tarafından yapılmıştır. Bu çabalar, kentsel alanlardaki mevcut yapı stokunun dönüştürülmesi aşamasında sınırlı olanaklar sunduğundan, yenilemenin yaygınlaşmasını engellemiştir.

2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, mevcut yapı stokunun dönüştürülmesinde ihtiyaç duyulan yasal düzenlemeleri getirmenin ötesinde, *riskli yapı* kavramı ile de parsel bazında serbest piyasa mekanizmasına uyumlu bir dönüşüm sürecinin de önünü açmıştır. Özellikle bu durum, Türkiye kapitalizminde neoliberal dönüşümün gerçekleştirildiği 1980 sonrasında, ihracat yönelimli ekonomik büyüme modeli çerçevesinde gerek doğrudan ve dolaylı yatırımlar gerek yasal ve yönetsel düzenlemeler ile inşaat sektöründeki büyümenin desteklenmesi ve yaygınlaştırılması amacına uygun bir yaklaşım olmuştur.

1.2 Çalışmanın Amacı

Bu çalışma; temel olarak, 2012 yılından sonra yaşanan bu süreç içerisinde İzmir İli, Karşıyaka İlçesi özelinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli yapı tespitine dayalı olarak yenilenen yapıların beklenen değerleri ile gerçekleşen değerleri arasındaki farkın mekânsal dağılımı (konum) üzerinden bir okuma yaparak, parsel bazındaki kentsel dönüşüm uygulamalarının kanun ile hedeflenen afet riskinin giderilmesinin ötesinde "rant" oluşumuna bir katkısının bulunup bulunmadığının ortaya koymayı amaçlamaktadır.

1.3 Metodoloji

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu kapsamında belirlenen riskli yapıların, kanunda belirlenen amaç ve erekler doğrultusunda mı, yoksa kentsel rant mekanizmasının bir aracı olarak mı dönüştüğünü mekân üzerinden okumaya çalışan bu çalışmada, temel olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığından alınan riskli yapılara ilişkin veri seti kullanılmıştır. Ancak, bu veri seti, çalışmanın temek amacı doğrultusunda ayrıştırılarak analiz edilirken, bir dizi tanım, varsayım, kabul ve sınırlandırmalara gidilmiştir. Bu bölümde yapılan bu tanım, varsayım, kabul ve sınırlandırmalar ayrıntılı olarak aktarılacaktır.

1.3.1 Çalışmada Kullanılan Veri Setleri ve Kabuller

Bu çalışmada temel olarak üç farklı veri seti kullanılmıştır. Bunlardan ilki İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden 2012-2019 yılları arasında İzmir İl bütününde 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespiti yapılan parsel sayılarından oluşmaktadır. Toplam 18.316 adet başvurudan oluşan bu veri seti daha sonra ilçeler bazında başvuru sayılarına göre ayrıştırılarak, İzmir il sınırları içerisinde en çok başvuru yapılan ilçeler tespit edilmiştir. 2012-2019 yılları arasındaki toplam başvuru sayılarına göre yapılan sıralamada 3.426 başvuru sayısı ile Karşıyaka İlçesi ve 3.400 başvuru sayısı ile Buca ilçeleri ilk iki sırada yer almıştır. Bu iki ilçeden Buca ilçesi sınırları içerisinde Dokuz Eylül Üniversitesi'nin bulunmasının yapı

stokunun dönüşümünde tetikleyici bir faktör olduğu varsayımıyla çalışma sınırları dışında bırakılmış ve Karşıyaka İlçesi çalışma alanı olarak seçilmiştir. Bu ayrışma sonrasında Karşıyaka İlçesi özelinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu kapsamında başvuru yapılan toplam 3.426 adet riskli yapı başvurusuna ait; başvuru tarihi / ilçe / mahalle / ada / parsel / bağımsız bölüm sayısı / adres bilgilerinden oluşan veri seti elde edilmiştir. Ancak, bu veri seti içerisinde mükerrer parsel girişlerinin olduğu tespit edildiğinden, öncelikle bu girişler ayıklanarak veri seti 2.130 başvuruya indirilmiştir. Daha sonra ilçe bilgisi yanlış girilen (Bayraklı, Çiğli gibi komşu ilçeler) başvurular da temizlenerek, çalışmada kullanılan **2.113** adet başvurudan oluşan veri seti elde edilmiştir.

İkinci veri seti olan riskli yapılar için takdir edilmiş değerler Gayrimenkul Değerleme Firmalarının arşivlerinde yapılan tarama ile oluşturulmuştur. İnceleme yapılan 3 farklı firmanın arşivinde Karşıyaka genelinde listelenen 2.113 adet riskli yapı başvurusu ada/parsel bazında araştırılmıştır. Bu şekilde firmaların arşivlerinde bulunan, BDDK (Bankacılık düzenleme ve denetleme kurumu) ve SPK (Sermaye Piyasası Kurulu) kriterlerine göre hazırlanmış ve riskli yapılar için düzenlenmiş 327 adet gayrimenkul değerleme raporuna ulaşılmıştır. Bu raporların bir kısmı riskli yapı ilanından önce, bir kısmı ilandan sonra yeniden inşa edilen taşınmazlar için düzenlenmiştir. Dönüşüm öncesi için düzenlenmiş raporlar listeden çıkarılmıştır. Bunun yanı sıra, aynı binada yapılan toplu değerlemelerden de birer tanesi seçilmiş ve konut dışındaki gayrimenkul türleri de elenmiştir. Bu elemeler sonucunda nihai olarak kalan 289 adet rapor üzerinden çalışmaya devam edilmiştir. Ayrıca Yamanlar, Sancaklı, Latife Hanım, Mustafa Kemal, İnönü, Mavişehir ve Alaybey mahallelerinde yapılmış değerleme raporu bulunmadığından bu mahalleler dışında kalan 20 mahalle üzerinden çalışma gerçekleştirilmiştir. Sonrasında bu raporlar tek tek incelenerek rapor yapım tarihi, mahalle, ada, parsel, taşınmazın bulunduğu kat ve bağımsız bölüm numarası, taşınmaz alanı ve takdir edilen değer kriterlerine göre listelenmiştir (EK 1).

Üçüncü veri setini ise Karşıyaka Belediyesinden alınan arsa rayiç değerlerinin yer aldığı liste ile mahalleler itibariyle toplam yapı sayıları oluşmaktadır. Bu veri seti; Karşıyaka Belediyesi sınırları içerisinde yer alan sokakların 2019 yılına ait arsa rayiç

bedelleri ile yine Karşıyaka İlçesi sınırları içerisinde yer alan mahallelerdeki toplam yapı sayılarından oluşmaktadır.

Arsa rayiç değerleri Karşıyaka İlçesi sınırları içerisinde yer alan mahallelerin arsa değerlerine göre sınıflandırılması amacıyla kullanılmıştır. Arsa Rayiç bedelleri, Emlak vergilerinin ödenmesi amacıyla kullanılan ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nda belirtildiği şekliyle takdir komisyonlarınca, sokak bazında tespit edilen birim arsa değerleridir (Emlak Vergisi Kanunu, 1970). Kanunda belirtildiği şekilde oluşturulan takdir komisyonlarınca her 4 yılda bir belirlenen arsa rayiç değerleri kullanılarak üzerinde yapılaşma bulunmayan arsa ve arazilerin emlak vergileri ödenir; komisyonun tespit etmediği yıllarda ise değerler yeniden değerleme oranında arttırılır. Üzerinde yapılaşma bulunan taşınmazların vergileri ise, arsa rayiç bedellerinin üzerine, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca her yıl açıklanan yapı yaklaşık birim maliyetlerine göre hesaplanan bina maliyeti eklenerek toplamda ortaya çıkan vergi değeri üzerinden ödenir. Bu açıdan bakıldığında arsa rayiç bedelleri, pek çok harç ve verginin ödenmesinde kamu otoritesinin kullandığı temel değerdir.

İlçenin mahallelerinin gayrimenkul değerleri bazında birbirlerine göre karşılaştırılması ile, ilçenin hangi bölgelerinin diğerlerine göre daha yüksek taşınmaz değerlerine sahip oldukları daha iyi anlaşılabileceği ve ilçenin bu açıdan daha iyi yorumlanabileceği düşünülmüştür. Ülkemizde yer alan tüm gayrimenkullerin, istenen mahalli bazda (mahalle, ilçe, il vb.) değerlerine ulaşılabilecek herhangi bir veri tabanı ya da bir kayıt sistemi bulunmadığından, mahalle değerlerine ulaşılabilmesi için yukarıda detayları açıklanan arsa rayiç bedellerine başvurulmuştur. Karşıyaka Belediyesince her mahallede, sokak bazında yayınlanan arsa rayiç değerlerinin ortalamaları alınarak mahalle bazında ortalama rayiç bedeller oluşturulmuştur. Bu hesaplamaya göre mahalleler 4 kategoriye ayrılmıştır. Buna göre arsa birim değeri 3.001-8.000 TL/m^2 arasında olan mahalleler 1 sınıf, 2.001-3.000 TL/m^2 arasında olanlar 2. Sınıf, 1.001-2.000 TL/m^2 arasında olanlar 3. Sınıf, 0-1.000 TL/m^2 arasında olanlar ise 4. Sınıf olarak kabul edilmiştir.

1.3.2 Coğrafi Sınırlara İlişkin Kabuller

Elde edilen verilen mekansallaştırılmasında iki ayrı coğrafi sınır kullanılmıştır. Bunlardan ilkini, İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden 2012-2019 yılları arasında İzmir İl bütününde 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespiti yapılan parsel sayıların ayrıştırılmasında kullanılan ilçe sınırları oluşturmaktadır. İkincisini ise; Karşıyaka İlçesi sınırları içerisinde yer alan mahalle sınırları oluşturmaktadır. Çalışmada, Karşıyaka İlçe sınırları içerisinde yer alan ve 2.113 adet başvurudan oluşan veri seti mahalle bazında ayrıştırılmıştır. Ancak Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'ne ait mahalle sayısı ve sınırları ile Karşıyaka Belediyesi'nce kullanılan mahalle sayısı ve sınırları farklılık göstermektedir. Karşıyaka İlçesinde, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü kayıtlarına göre 17, Karşıyaka Belediyesi kayıtlarına göre ise toplam 27 adet mahalle bulunmaktadır. Bu durum tapu kayıtlarındaki bazı mahallelerin (Şemikler, Soğukkuyu, Örnekkey Mahalleleri gibi), belediye kayıtlarındaki birden çok mahalleyi içermesinden kaynaklanmaktadır. Bu farklılık çalışmada Karşıyaka Belediyesi'nden alınan veri seti ile uyumun sağlanması ve verinin mekânsal okunabilirliğinin arttırılması amacıyla Karşıyaka Belediyesi'nin kullanmış olduğu mahalle sınırlarının esas alınması ile aşılmıştır. Bu 27 mahallenin (alfabetik sıraya göre) isimleri ve konumları şu şekildedir (Şekil 1.1) (Arsa Rayiç Değerleri, b.t).

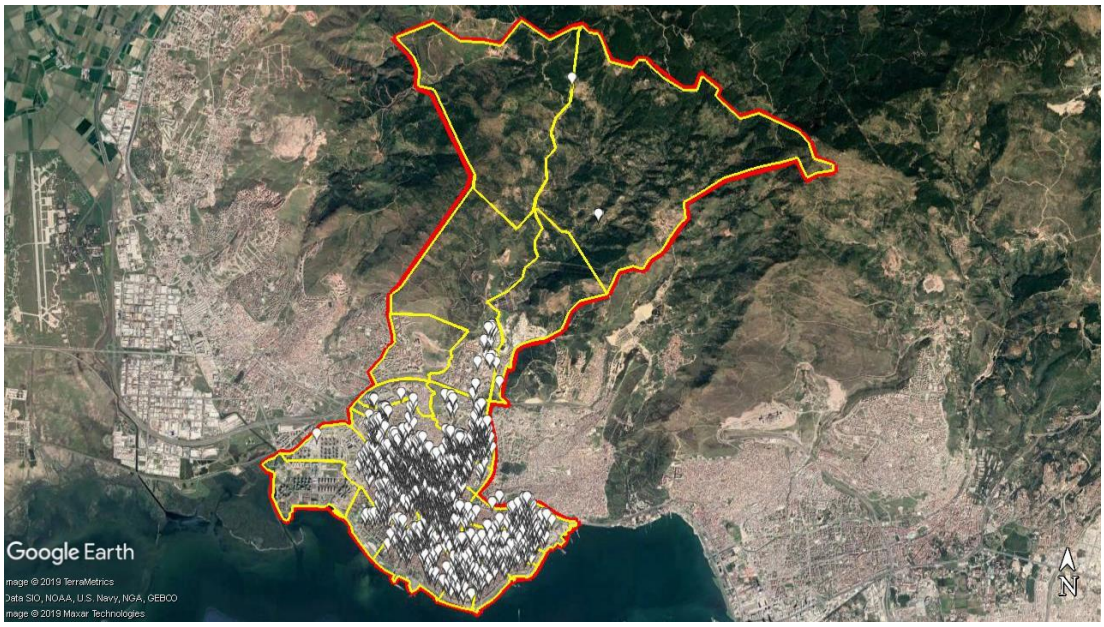
1. Aksoy
2. Alaybey
3. Atakent
4. Bahariye
5. Bahçelievler
6. Bahriye Üçok
7. Bostanlı
8. Cumhuriyet
9. Dedebaşı
10. Demirköprü
11. Donanmacı
12. Fikri Altay

13. Goncalar
14. İmbatlı
15. İnönü
16. Latife Hanım
17. Mavişehir
18. Mustafa Kemal
19. Nergis
20. Örnekköy
21. Sancaklı
22. Şemikler
23. Tersane
24. Tuna
25. Yalı
26. Yamanlar
27. Zübeyde Hanım

Şekil 1.1 Karşıyaka mahalleleri uydu görüntüsü (Google Earth, 2019'dan yararlanılarak oluşturulmuştur)

1.3.3 Veri Setlerinin Mekansallaştırılması

Veri setlerinin mekansallaştırılması aşamasında Tapu Kadastro Genel Müdürlüğüne ait parsel sorgu uygulaması ile İzmir Büyükşehir Belediyesine ait 2 Boyutlu Kent Bilgi Sistemi kullanılmıştır. Bu aşamada veri setinde yer alan ada-parsel bilgileri üzerinden https://parselsorgu.tkgm.gov.tr adresi kullanılarak yapılan sorgulama sonucu elde edilen koordinat bilgileri Google Earth programında işlenerek mekansallaştırılmıştır (Şekil 1.2) (EK 2) (EK 3).



Şekil 1.2 Riskli yapıların işlendiği uydu görüntüsü (Google Earth, 2019'dan yararlanılarak oluşturulmuştur)

1.3.4 Zamansal Kabuller

Çalışmada riskli yapı tespitine ilişkin veri setinin (6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 2012 yılında yürürlüğe girdiğinden) başlangıç yılı olarak 2012 tarihi esas alınmıştır. Ancak, 2012 yılında İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ayrıntılı arşivleme yapmadığı için, bu yıl itibariyle kısıtlı veri elde edilmiş olsa da çalışmada veri seti içerisinde kullanılmıştır.

İkinci olarak, çalışmada 2019 yılına ait riskli yapı başvuruları genel veri seti içerisinde ele alınmış, ancak söz konusu yapıların güncel ve beklenen değerleri

henüz oluşmadığından, bu yola ait başvurular beklenen-gerçekleşen değer karşılaştırılmasında kullanılmamıştır.

1.3.5 "Beklenen" ve "Gerçekleşen" Değer Kavramlarına İlişkin Kabuller

Çalışmada riskli yapıların dönüşümünde rant, 2 değerin karşılaştırılması ile tespit edilmeye çalışılmıştır. Bunlar; *Beklenen Değer* ve *Güncel Değer* kavramlarıdır. Buna göre çalışmada;

Beklenen Değer; SPK lisanlı Gayrimenkul Değerleme Firmalarınca takdir edilen konut rayiç değerlerinin, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasından (TCMB) alınan Konut Fiyat Endeksi (KFE) kullanılarak, 2019 yılına getirilmesi ile elde edilen değeri ifade etmektedir.

Güncel Değer; Gayrimenkul değerleme yöntemlerinden emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak, riskli yapıların güncel olarak takdir edilen değerini ifade etmektedir.

Beklenen değerlerin tespit edilme şekli: Ekonomi piyasalarında paranın zaman içerisinde yaşadığı değer kaybının güncellenebilmesi, yani enflasyona karşı varlıkların ve borçların güncel değerleriyle adapte edilebilmesi amacıyla güncelleme işlemlerinin yapılması gerekmektedir. (Yeniden Değerleme Oranı Nedir? b.t). Menkul değerler üzerinde (yani para piyasalarında) bu güncellemelerin yapılabilmesi için enflasyon oranları ya da yeniden değerleme oranları gibi veriler kullanılmaktadır. Gayrimenkul fiyatlarının güncellenmesinde ise ülkemizde Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından açıklanan Konut Fiyat Endeksleri (KFE) kullanılmaktadır. Konut fiyat endeksleri ülkemiz konut piyasasındaki fiyat değişimlerinin güncel piyasa koşullarına göre takip edilebilmesi amacıyla TCMB tarafından açıklanmaktadır (Konut Fiyat Endeksi, b.t). Açıklanan bu oranlar konut fiyatlarındaki reel değişimlere göre ay ve bölge bazında hesaplandıklarından güncel enflasyon oranlarından farklılık gösterebilmektedir; sadece konut fiyatlarındaki değişimler baz alındığından da konutların güncel değerlerinin tespiti için diğer oranlara göre daha sağlıklı sonuçlar vermektedir.

Hesaplamalar için TCMB tarafından yayınlanan iki farklı veri setinden faydalanılmıştır (Konut Fiyat Endeksi, b.t). Bunlardan ilki İzmir ili için yayınlanan (KFE 2017 =100, Aylık) endeksi, ikincisi de 2012-2019 yılları arasındaki yıllık değişimi gösteren endekstir. Veri setinin düzenlenişi gereği öncelikle ilk veri setinden faydalanılarak 289 adet konutun gayrimenkul değerleme firmalarınca tespit edilmiş değerleri 2017 yılına taşınmış, ardından 2. veri setinin yardımı ile değerler 2019 yılına aktarılarak *Beklenen Değerlere* ulaşılmıştır.

Gerçekleşen Değerlerin tespit edilme şekli: Söz konusu değerleme raporlarında bulunan konutların günümüz piyasa koşullarına göre güncel değerlerinin tespit edilmesi için gayrimenkul değerleme yöntemlerinden *Emsal Karşılaştırma* yönteminden faydalanılmıştır.

Gayrimenkul kelimesi Türk Dil Kurumu Sözlüğüne göre "Taşınmaz" anlamına gelmektedir. Taşınmaz kelimesi ise yine sözlüğe göre "Ev, tarla vb. taşınamayan mülk, gayrimenkul" olarak açıklanmıştır (Taşınmaz ve Gayrimenkul Kelime Anlamları, b.t). 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'na göre sadece tapu kütüğüne tescil yoluyla kazanılabilen ve konusunu arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfalara kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerin oluşturduğu sahipliğe taşınmaz mülkiyeti denilmektedir (Medeni Kanun, 2001).

Taşınmaz mülkiyeti ülkemizde medeni kanun ile güvence altına alınmıştır. Gayrimenkul değerlemesi ise bir taşınmazın değerinin tespit edilmesi amacıyla tarafsız ve objektif bir şekilde, taşınmazın nitelik, fayda, çevre, konum, kullanım koşullarının ve özelliklerinin değerlendirilmesi işlemi olarak tanımlanmaktadır (Büyükkaracığan, Altınışık ve Uzun, 2017). Başka bir kaynakta ise değerleme işlemi taşınmazın, taşınmaza bağlı hakların, sorumlulukların ve kısıtlılıkların ya da bir taşınmaz projesi için değerleme günü itibariyle tanımlanan değerin nesnel ölçütlerin dikkate alınmasıyla bağımsız ve tarafsız olarak kestirilmesi işlemi olarak açıklanmaktadır (Özer, 2010).

Uluslararası standartlara göre gayrimenkul değerleme işlemleri için kabul edilmiş temel 3 adet yöntem bulunmaktadır. Bunlar Emsal Karşılaştırma (Piyasa değeri) Yöntemi, Maliyet Yöntemi ve Gelir İndirgeme (Kapitalizasyon) Yöntemleridir (Özer, 2010). Bazı ülkelerde bu yöntemlerin hepsinin bir arada kullanılması zorunlu tutulmuşken, bazı ülkelerde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Böyle bir zorunluluğun olmadığı durumlarda değerleme uzmanları doğru bir tespit yapılabilmesi için bu yöntemlerden mümkün olanlarının tamamını birlikte kullanmalıdır. Ancak elde yeteri kadar verinin olmadığı durumlarda uzman hangi yöntemi kullanabileceğine kendi inisiyatifi ile karar vermektedir (Bozkurt, 2016). Bu yöntemlerin genel özellikleri şu şekildedir:

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yöntemi; Bu yöntemde değerlenmesi istenen taşınmazın bulunduğu bölgede, konum, cephe, bakı, reklam imkânı, imar hakkı, ısıtma sistemi, asansör durumu vb. özellikler açısından mümkün olan en yakın durumdaki taşınmazların satış değerlerine ulaşılır. Ardından, emsal olarak adlandırılan bu taşınmazların konu mülke göre avantaj ve dezavantajlarına göre kıyaslama yapılarak mülkün değer takdiri gerçekleştirilir. Bu yöntemde esas olan, mümkünse satış görmüş emsallerin satış değerine ulaşmaktır. Eğer değilse emsale talep ve teklif edilen değerler üzerinden hareket edilir. Özellikle konut ve arsa gibi emsali rahat bulunabilecek türden taşınmazların değer tespitinde tercih edilen bu yöntem ülkemizde en sık kullanılan değerleme yöntemidir. Ulaşılan emsal değerlerine göre değerlenecek taşınmaz mukayese edilerek bir değer takdiri yapılır (Bozkurt, 2016; Özer, 2010). Yapılan takdir, emsal karşılaştırmaları sonucunda ulaşılan ortalama birim değer üzerinden değerlenen taşınmazın alanına göre gerçekleştirilir.

Maliyet Yöntemi; Genel olarak emsali çok kolay bulunmayan, bulunsa bile kendine özgü nitelikleri nedeniyle birim fiyat bazında karşılaştırılması mantıklı olmayan Fabrika, Otel, Sanayi Tesisi, İş Hanı, Yönetim Binaları gibi nitelikli taşınmazların değerlemesinde kullanılan bir yöntemdir. Bu yöntemde mülk değeri arsanın satın alınması ve üzerine yeni bir bina/tesis inşa edilmesinin maliyetlerinin toplamı olarak hesaplanır. Bu yöntemin kullanılabilmesi için arsa değerinin piyasa koşullarına göre tespit edilebilir durumda olması gerekir, yani emsal karşılaştırma

yöntemi bu yöntemin içerisinde yardımcı bir yöntem olarak kullanılmaktadır (Özer, 2010). Yöntemin dezavantajlarından en önemlisi, mülkün üretilmesi ve piyasada el değiştirmesi sırasında oluşan müteahhitlik karı vb. göreceli maliyetlerin mülkün değerine tam olarak yansıtılmasının mümkün olmamasıdır. Bu nedenle, bu yöntem kullanılarak yapılan değerlemelerde mülk sahibi ve değerleme uzmanı arasında görüş farklılıklarına sıklıkla rastlanmaktadır.

Gelir İndirgeme (Kapitalizasyon) Yöntemi; Ticari getirisi olan otel, işhanı, alışveriş merkezi, mağaza vb. tarzda mülklerin değer tespitinde kullanılan bir yöntemidir. Mantık olarak taşınmazın geri kalan faydalı ömrü boyunca elde edeceği net gelirin akışının bir bölümün taşınmaz değeri olacağı kabulüne dayanır. Yöntemin kullanılabilmesi için taşınmazın yıllık faiz ve vergi öncesi net gelirinin sorunsuz bir şekilde tespit edilebilmesi ve bulunduğu bölgede benzer şekilde gelir elde edilen gayrimenkullerin ortalama kapitalizasyon (yani gelir indirgeme) oranlarının bilinmesi gerekmektedir (Özer, 2010). Çok genel bir örnek verilecek olursa, bir dükkânın aylık kira gelirinden yıllık getirisine ulaşılır, sonrasında bölgede geçerli olan kapitalizasyon süreleri incelenir. Burada bu sürenin iyi tespit edilmesi gerekmektedir. Tespit edilen bu süre ile yıllık getirinin çarpımının mülkün değeri olduğu kabul edilmektedir.

Bu çalışmada konut değerleri bazında karşılaştırma yapılacağından yukarıda özetlenen değerleme yöntemlerinden *Emsal karşılaştırma* (Piyasa Fiyatı) yönteminin kullanılması tercih edilmiştir. Zira çalışılan bölgede, tespit edilen 289 adet konut için emsal oluşturabilecek yeteri kadar ve çeşitli satılık mülk bulunmaktadır. Her bir konutun gerçekleşen değerlerinin tespit edilebilmesi için emlak ilan siteleri (www.sahibinden.com, www.hurriyetemlak.com) taranmış, söz konusu konutların özelliklerine uygun satılıklardan 6 tanesi seçilmiş ve beyan edilen alanlarına göre emsallerin birim fiyatları hesaplanarak ortalama birim fiyat tespit edilmiştir. Söz konusu ortalama birim fiyat, değerlenen konutların raporlarda belirtilen alanları ile çarpılarak nihai değer hesaplaması gerçekleştirilmiştir. Sonrasında beklenen değerlerin bulunduğu tabloya yerleştirilmiştir. Ardında da her iki değer arasındaki değişim farkı yüzde olarak hesaplanmıştır (EK 4).

Değer taşıma işlemlerine ilişkin kabuller ve dikkat edilen kriterler: Beklenen ve gerçekleşen değerlerin oluşturulmasında kullanılan konutlar için gayrimenkul değerleme firmalarınca hazırlanmış raporlara ilişkin yapılan kabuller ve dikkat edilen kriterler şu şekildedir:

- Gayrimenkul değerleme firmalarınca yapılan değer takdirlerinin, hukuki açıdan tam bağımsız ve yapıldığı dönem için optimum değerde oldukları kabul edilmiştir,

- Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanması sırasında toplanan emsallerin, değer tespiti yapılan konutlar ile mümkün olduğunca benzer alan, konum, cephe ve iç mekân özelliklerinde olmasına dikkat edilmiştir,

- Değerleme firmalarının yaptığı değer takdirlerinin +%5 ya da -%5 oranlarında sapabileceği kabul edilmiştir,

- Emsal araştırması sırasında riskli yapıların genel yaş durumu dikkate alınarak 0-5 yaş arası konutlardan emsal seçilmesine özen gösterilmiştir,

- Seçilen konutların konumları incelendiğinde, değerleme raporlarının düzenlendiği yıldan bu yana bölgedeki mülklerin değerini genel olarak arttıracak herhangi bir kapsamlı yatırım (Alışveriş Merkezi, Sosyal Tesis vb.) olmadığı görülmüştür. Son yıllarda Karşıyaka ilçesinde yapılan en büyük kamu yatırımı olarak Karşıyaka-Ataşehir Tramvay Hattı bulunmaktadır. Söz konusu hattın geçtiği bölgenin yakınında, bu yatırımdan etkilenecek yakınlıkta ve sayıda konut raporu bulunmadığından söz konusu yatırımın etkisi de çalışmada dikkate alınmamıştır.

1.4 Çalışmanın Kapsamı

Riskli yapı başvuruları üzerinden kentsel rantın dağılımını İzmir Karşıyaka özelinde okumayı amaçlayan bu çalışma, genel çerçevenin, problemin ve çalışma yönteminin tanımlandığı bu bölümle birlikte 5 bölümden oluşmaktadır.

Çalışmanın ikinci bölümünde; rant kavramı ve kuramları ele alınmış ve böylece özellikle kentsel rantın oluşumu ortaya konulmaya çalışılarak, çalışmanın sonuçlarına ilişkin ipuçları elde edilmeye çalışılmıştır.

Çalışmanın üçüncü bölümünde kentsel yapı stokunun dönüşümüne ilişkin yasal mevzuat ve düzenlemeler hakkında genel bir çerçeve çizilmiş, bu süreç içerisinde İzmir'de yapılan çalışmalar derlenmiştir.

Çalışmanın dördüncü bölümünde, İzmir ili, Karşıyaka İlçesi özelinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riski yapı olarak yenilenen konutların mekânsal dağılımı incelenmiş ve bu dağılım içerisinde güncel değer ve beklenen değer karşılaştırması yapılarak, dönüşümün rant ile olan ilişkisine yönelik bir okuma yapılmıştır.

Çalışmanın beşinci ve son bölümünde ise, alan çalışmasından elde edilen sonuçlar değerlendirilmiştir.

BÖLÜM İKİ
RANT KAVRAMI VE KURAMLARI

2.1 Rant Kavramı

Rant kelimesi Türkçe'ye Fransızca "rente" kelimesinden geçmiştir. Türk Dil Kurumu Sözlüğünde anlamı tek kelime ile "getirim" olarak açıklanmakta iken Büyük Larousse ansiklopedisinde ise tarla, arazi gibi gayrimenkul sahibinin belli zaman dilimleri için toprağı işleme ya da kullanma hakları karşılığında emek harcamadan elde ettiği kazanç ya da ekonomik koşullar nedeniyle üretim etmeninin gelirine eklenen fazladan getiri olarak tanımlanmaktadır (Türk Dil Kurumu, b.t). Günümüzde ise en genel tanımı ile taşınmazların değerinde gelişen ve emeğe dayanmayan artış olarak tanımlamak doğru olacaktır (Ökmen ve Yurtsever, 2010).

İnsanlık tarihi avcılıkla başlamış, ardından tarımın keşfedilmesi ile tarımsal faaliyetlerine doğru yönelmiştir. Bu nedenle toprak, tarih boyunca her zaman çok önemli olmuştur. Toprağın üretilememesi nedeniyle kısıtlı olması da verimli olup olmamasına bakılmaksızın her zaman yoğun talep görmesine neden olmuştur. Ayrıca nüfusun ve dolayısıyla kentleşmenin artması da imarlı toprağa olan talebi kentsel açıdan arttırmıştır. Bu bağlamda temel rant kuramlarının tamamı, kavramı toprak ile ilişkilendirerek tanımlama yoluna gitmiştir. Sonuç olarak kavramın hem çıkış noktası hem de günümüzde ulaştığı anlam açısından toprak ile ilişkilendirilmesi kaçınılmaz bir sonuç olarak ortaya çıkmıştır.

Literatürde toprak, *Tarımsal Toprak* ve *Kentsel Toprak* olarak ikiye ayrılmıştır. Tarımsal toprak, üzerinde tarım faaliyetlerinin gerçekleştirildiği ve değeri verimliliğine göre belirlenen toprak biçimidir; kentsel toprak ise şehir merkezlerinde yapılaşma için ayrılmış ve idarelerce çeşitli altyapı olanaklarından faydalandırılan araziler olarak tanımlanmaktadır (Keleş, 1998). Tekeli ise kentsel toprakların imar hakkı bulunmadığını, imar hakkı verilerek parsellenen toprakların kentsel arsa haline dönüştüğünü belirterek tanımlamaya *Kentsel Arazi* kavramını da dahil etmiştir (Tekeli, 1993).

Günümüzde kullandığımız kentsel rant kavramını daha iyi anlayabilmek için öncelikle tarihsel süreçte ele alınan temel bazı kuramcıların ve rant yaklaşımlarının anlaşılmasında fayda bulunmaktadır. Bu kuramlardan hareket edilerek de kentsel rant kavramı detaylı irdelenmeye çalışılacaktır.

2.2 Rant Kuramları

Rant kuramlarının tamamı, tarihsel süreçte toplumların ekonomik gelişmelerine paralel olarak iktisat bilimi ile ilişkilendirilerek tanımlanmışlardır. Zira ekonomiye dair politikaların geliştirilmesi için her dönem iktisat kuram ve kuramcılarından faydalanılmıştır.

Ortaçağın bitişinden sanayi devrimine kadar geçen sürede Avrupa kıtasında feodal yönetimler yok olmuş, merkezi yönetimler güçlerini arttırarak kuvvetli devletler ortaya çıkmaya başlamıştır. Bu süreçte oluşan sermaye birikimi, günümüzde kullanılan kapitalist piyasa ekonomisinin de temellerini oluşturmaya başlamıştır. Zira üretimden ziyade ticaret ve anamal birikimine dayalı olarak gelişen ve Merkantilizm olarak adlandırılan bu sürece tepki, kısa bir süre sonra yavaş yavaş güçlenen sermaye sahibi ve girişimci yeni sınıf tarafından eleştirilmeye başlanarak sanayi devriminin de ilk hareketleri oluşmaya başlamıştır (Koçak, 2019).

Merkantilizmin tekelci ve müdahaleci yaklaşımına karşın daha fazla özgürlük ve serbestlik isteyen bu girişimci sınıf ilk liberal yaklaşımların da oluşmasına sebep olmuştur. *Klasik Okul* olarak adlandırılmış bu ekonomik yaklaşıma göre özel girişimler, hiçbir engelle karşılaşmaksızın her türlü sanayi ve ticari faaliyetlerini gerçekleştirmelidirler (Bırakınız yapsınlar – Laissez faire - yaklaşımı). Bu koşulsuz engelsizlik durumunun doğru olmadığını düşünen ve belli alanlarda devlet müdahalesinin gerekli olduğunu savunan bir grup ise ikinci ana akımı meydana getirerek Neoklasik kuramı ortaya çıkarmışlardır. *Neoklasik Kuram,* bazı uzmanlarca yeni bir akım olarak ele alınmakta iken bazıları tarafından da klasik okulun bir uzantısı olarak değerlendirilerek ayrı bir kulvarda değerlendirilmemektedir (Özalp, 2017).

Bu iki akımın karşısına çıkan en önemli (ve en temel) akım ise Karl Marx tarafından tanımlanan *Sosyalist Öğretidir*. Klasik kuramlar sömürgeci ülkelere ve sermayeye odaklanmışken sosyalist öğreti bunların antitezi olarak sömürülen ülkelere ve işçi sınıfına eğilmiştir (Özalp, 2017). Bu iktisadi yaklaşımların fikir babaları (ya da daha doğru tabiri ile bu yaklaşımları tanımlayan kişiler ve görüşleri) ise aynı zamanda rant teorilerinin de kuramcıları olduklarından dönemlere bu teorisyenlerden bazılarını ve bakış açılarını anlamak faydalı olacaktır.

2.2.1 Klasik ve Neo-Klasik Rant Kuramları

1723-1790 yılları arasında yaşayan İskoç düşünür Adam Smith, Milletlerin Refahı isimli kitabı ile klasik iktisat okulunun kurucularından kabul edilmektedir. Smith'in ana yaklaşımı özetle, serbest piyasanın mevcut durumda kendine has bir düzene sahip olduğunu ve bu düzene dışarıdan bir devlet müdahalesinin gerek olmadığını savunmaktadır. Klasik iktisat okulunun temel kuramı da Smith'e göre budur. Piyasa, kendine has bir hareket tarzı ile kendi kurallarını belirleyerek ekonominin ilerlediğini savunan Smith, ekonomiye her türlü devlet müdahalesinin gerek olmadığını belirterek kapitalist bakış açısının kurucuları arasındaki yerini almıştır. Bu bakış açısıyla hareket eden İngiltere, dönemdaşı ve merkantilist eğilimi henüz bırakmamış Fransa gibi diğer kapitalist uluslara da ciddi bir fark yaratmıştır. A. Smith, söylemleri ağırlıklı olarak ekonomi üzerine yoğunlaşmış, rant kavramı ile toprak arasındaki ilişkiyi çok irdelemekle birlikte, kendinden sonra bu konuda çalışan teorisyenlerin yararlanacağı bir genel çerçeveyi çizmiştir.

Klasik ekonomi kuramının önemli diğer isimlerinden biri de David Ricardo'dur. 1772-1823 yılları arasında yaşamış İngiliz düşünür Smith'in ekonomik söylemlerini toprak rantı kavramı ile birleştirerek kapitalist bakış açısını özellikle rant kavramı üzerinden genişletmiştir. Ona göre rant öncelikle toprağın verimlilik farkından, sonrasında ise toprağın pazara olan yakınlığından (yani konumundan) kaynaklanmaktadır. Ricardo, tarımsal iki farklı toprak üzerine eşit miktarda işgücü ve sermaye işlendiğinde, toprak verimlerinden dolayı ortaya çıkan ürün farkını rant olarak adlandırmıştır. Bu durumda toprak veriminden dolayı maliyet düşük, ürün miktarı yüksek olacaktır ve verimli topraktaki rant, verimsize göre yükselecektir.

Bunun yanında nüfus artışı ile ürüne olan talep yükseleceğinden zaman içerisinde verimsiz topraklar da kullanılmaya başlanacak, bu durumda da rant daha da artacaktır (Uyanıker, 2011). Ayrıca ürünlerin pazara yakın bir konumda yer almaları da rant faktörünü arttıran diğer bir olgudur.

Von Thünen (1783-1850) yaşadığı dönemin koşullarını baz alarak oluşturduğu iktisat teorisinde yine rant üzerine yoğunlaşmış, tarımsal arazilerin kent merkezine olan mesafesini rant oluşumu için ilk sıraya yerleştirmiştir. Öncelikle tüm arazilerin engebesiz, kent merkezinin de odakta olduğu ve tüm malların eşit fiyatlarla satıldığı gibi kabuller yapan Thünen, tarımsal arazilerin kent merkezine yakınlığına göre çember şeklinde sıralandığı bir model önermiştir. Bu çemberin merkezinde kent yer almaktadır, ardından kısa sürede tüketilmesi gereken (süt ürünleri, çabuk bozulan sebze ve meyveler vb.) ürünlerin yetiştirildiği ilk çember, onun ardından da yakacak odun üretilen ikinci çember gelmektedir. Üçüncü çember, taşınması nispeten daha kolay ve daha zor bozulan tahıllara ayrılmıştır. Son çemberde ise dönemin şartlarına göre kendi kendine ulaşım yapabilen hayvansal üretim yer almaktadır. Bu çemberlerin dışında ise verimli üretimin yapılamadığı geniş ve vahşi araziler yer almaktadır. Bu hiyerarşik sıralama ile Thünen, rantı ulaşımla direk ilişkilendirmiş ve arazilerin hangi kriterlere göre yüksek ranta sahip olabileceklerini sınıflandırmaya çalışmıştır (Uyanıker, 2011).

1842-1924 yılları arasında yaşayan Alfred Marshall, neoklasik iktisat teorisinin kurucularından kabul edilmektedir. Aslında pek çok düşünüre göre klasik iktisat kuramının bir uzantısı, ya da evirilmiş bir hali olarak görülen neoklasik yaklaşımın, klasik yaklaşıma göre bazı temel farklarını Marshall tarafından ortaya koyulmuş ve kendinden sonra gelen pek çok kuramcıyı da etkilemiştir. Bu farklardan en temeli klasik okulda topluma odaklanılırken neoklasik öğretide bireyin ön plana çıkarılmasıdır. Bir diğer fark, klasik yaklaşımda ürün değerinin üretim sırasında harcanan emeğe göre oluşturulmasına karşın neoklasik yaklaşımda değer o ürüne atfedilen anlama paralel olmasıdır (Erdoğan ve Doğan, 2012). Bu bakış açısı kentsel rant anlamında değerlendirildiğinde, imar kazanmış kent topraklarının değerinin kazanılan imar ve dolayısıyla o toprağa yüklenen kullanım değeri ile elde edilebileceği sonucuna varılmaktadır.

2.2.2 Marksist Rant Kuramı

Kapitalist kuramın antitezi olarak gelişen sosyalist yaklaşımın en önemli düşünürü Karl Marx (1818-1883) klasik iktisat teoremlerinde eksik gördüğü alanları doldurmak amacıyla çalışmıştır. Bu anlamda Marx, Ricardo'nun teorisini hem eleştirmiş hem de eksik yanlarına farklı bir yaklaşım getirmiştir. Buna göre Ricardo'nun yaklaşımında baz aldığı toprağın verimlilik ve konum girdilerine sermaye ve iş gücü kavramlarını da ekleyerek verimsiz arazilerin de rant oluşturabileceğini ortaya koymuştur. Ricardo'ya göre verimsiz arazilerde rant söz konusu değilken Marx sermaye ve iş gücünün devreye girmesi ile verimsiz arazilerde de rant oluşturulabildiğini gözlemiştir. Marx, araziler arasındaki verim ve konum farkından kaynaklanan (Ricardo'nun da tespit ettiği) ranta *Farklılık Rantı 1*, işgücü ve sermayenin katılması ile oluşan farka ise *Farklılık rantı 2* adını vermiştir. Ayrıca bu verimlere dayalı olarak kapitalist (özel mülkiyetçi) bakış açısıyla toprak üzerinden kazanılan getiriyi ise *Mutlak Rant* olarak isimlendirmiştir (Tekeli, 2009). Aktardığı bu rantların tamamının, toplum sınıfları arasında eşit dağılabilmesi için de özel mülkiyetin kaldırılmasını, tüm toprakların devletleştirilmesi gerektiğini savunmuştur. Böylelikle hem farklılık hem de mutlak rantların devlet bünyesinde devam edeceğini belirtmiştir.

Yukarıda adı geçen tüm teorisyenlerin katkıları oluşan ve literatürde yer edinmiş rantla ilgili temel kavramların bazıları ise şu şekildedir.

2.2.3 Tekel Rantı

Adından da anlaşılacağı üzere herhangi bir konuda tekel haline gelinmesi ile elde edilebilecek rant türünün tanımlanması için bu kavram kullanılmaktadır. Örneğin bir kentte bulunan tüm toplu taşıma faaliyetlerinin yönetim tarafından kısıtlanması ve ardından toplu taşımanın kendisi ya da özel bir teşebbüs tarafından gerçekleştirilmesi tekel rantının oluşumuna sebebiyet verecektir. Aynı durum kentsel arazi bağlamında düşünüldüğünde, bir kullanım tipi için hiç yeni arazi oluşturulmaması ya da genel olarak yeni arazilerin imara açılmaması ile tekel rantı, bir başka ifadeyle kısıtlılık rantı elde edilecektir. Bu durumda oluşacak tekel rantı, bir sonraki bölümde

açıklanacak mutlak rant şeklinde özel mülk sahiplerine de yansıyacaktır. Bu nedenle Tekel rantı, mutlak rantı besleyen bir rant türü olarak da kabul edilmektedir.

2.2.4 Mutlak Rant

Toprağın kısıtlı bir ürün olması nedeniyle kısa veya uzun vadede sahibine kazandırdığı getiriye *Mutlak Rant* denilmektedir. Kavramın ilk tanımlayıcısı Marx'tır. Bu açıdan bakıldığında, toprakların verimli ya da verimsiz olması fark etmeksizin hepsinin uzun vadede bir getirisi olacağı kabul edildiğinden tüm topraklar üzerinde var olan bir rant türüdür. Marx'a göre bu rantın kaynağı özel mülkiyet kavramıdır, çünkü toprak insan tarafından üretilememektedir, bu nedenle de mutlak rant, ancak bir toprağa sahip olunması durumunda ortaya çıkmaktadır. Mutlak rantın oluşması için toprağın konum, verim ve pazara yakınlık gibi etkenlerinin bir önemi yoktur (Baştürk, 2009).

Çeşitli sebeplerle toprağın kullanılmaması (ya da bilinçli olarak kullandırılmaması) mutlak rantı arttıracak bir durumdur. Tarımsal açıdan bu durum şöyle açıklanabilecektir; nüfusun artması ile besine, yani toprağa olan ihtiyaç da artmaktadır, bu durum toprak sahiplerinin rantını (yani mutlak rantı) arttıracaktır. Aynı durum kent toprakları için düşünüldüğünde ise kentsel bir toprağın planlamasının yapılmaması, kullanıma açılmaması, o bölgeye (altyapı gibi) kamu yatırımlarının götürülmemesi ya da özel mülkiyetin o toprağa yatırım yapmayarak kullanılmamasını sağlaması arz-talep dengesini talep yönünde bozacağından mutlak rantı arttıracaktır (Aykut, 2010).

En geniş haliyle yukarıdaki şekilde özetlenebilecek mutlak rantın kent toprakları üzerinde artması nüfus artışının sürekli olduğu günümüz dünyasında kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. *Bu çalışmada incelenen kent içerisindeki taşınmazların riskli yapı ilan edilerek yenilenmesi durumu da mutlak rantı (yatırım yapılmak sureti ile) arttıracak bir eylem olacak değerlendirilebilecektir.*

2.2.5 Farklılık Rantı

Farklılık rantı adından da anlaşılabileceği üzere toprağın sahip olduğu verim, konum ve sermaye yatırımları farklılıklarından kaynaklanan rant türüdür. Kavramı ilk olarak ortaya koyan Ricardo'dur. Ricardo'ya göre toprağın öncelikle verimi, sonrasında da konumu nedeniyle sahip olduğu avantajlar sonucunda elde edebileceği getiriyi tanımlamıştır. Bu tanımlamayı *Farklılık Rantı 1* olarak adlandıran Marx ise kavramı biraz daha ileriye götürmüş, toprak üzerine yapılan sermaye ve iş gücü yatırımlarından kaynaklanarak oluşan rant türüne *Farklılık Rantı 2* adını vermiştir.

Ricardo farklılık rantı 1 ile topraklardaki getirinin ancak verimli ve iyi konuma sahip topraklar tarafından üretilebileceğini iddia etmiştir. Marx ise bu tanımlamayı eksik bulmuş, getirdiği eleştiri ile verimsiz ve konumu kötü arazilere yapılacak yatırımların da rant Farklılık Rantı 2'yi oluşturacağını belirtmiştir.

Bu tanımlara kentsel araziler bazında bakıldığında, kent merkezine uzaklığa göre avantajlı arazilerde oluşacak ranta farklılık rantı 1, konum açısından kötü olmasına karşın üzerine getirilen imar kararları ve altyapı etkenlerle getiri elde edilmesi de farklılık rantı 2'yi oluşturmaktadır (Aykut, 2010).

2.2.6 Kentsel Rant Kavramı

Rant kavramının kent ile birlikte ele alınması durumunda *kentsel rant* olgusu meydana gelmektedir. Tarihsel süreçte birbiri üzerine eklenerek gelişen temel rant teorilerinin tamamı söylemlerini toprak ile mutlaka ilişkilendirmişlerdir. Zira toprağın üretimi mümkün değildir ve arzı kısıtlıdır. Bu nedenle de insanoğlu sadece toprak üzerindeki mülkiyet hakkını kullanarak gelir elde etme şansına sahiptir ve bu geliri toprak üretimi gerçekleştirerek yapmasına imkân yoktur. Bu durum (en verimsizi de olsa) toprağın çok kıymetli olmasına ve tüm teorilerde bir şekilde yer almasına sebep olmaktadır. Feodal dönem sonrasında tarım topraklarının geniş, kent topraklarının az olması sebebiyle ilk teorisyenler ağırlıklı olarak tarımsal toprak üzerinden rant tanımlamalarına gitmişlerdir. Kent topraklarının genişlemesi ile tersine dönen toprak dengesi neticesinde, teorisyenler kentsel toprak rantı üzerine

daha fazla yoğunlaşmaya başlamışlardır. Bu noktada *Tarımsal Toprak* ve *Kentsel Toprak* kavramlarının anlaşılmasında fayda bulunmaktadır.

Tarım amacıyla kullanılan topraklara *Tarımsal Toprak* denilmektedir. Bu tarz toprakların piyasa değeri, üstlerinde yetişen ürünlerin (çeşit, verim, üretim maliyeti gibi) özelliklerine göre değişiklik göstermektedir. En geniş tabiriyle imarsız olan ve imar potansiyeli de bulunmayan topraklar bu tanıma dahil edilebilmektedir. Tekeli'ye göre ise arsa spekülasyonunun bittiği yer kadar kente uzakta bulunan toprak tarımsal topraktır (Tekeli, 1993).

Kentsel toprak ise kent içerisinde ya da çeperinde kalan, kentsel planlama ve belediye hizmetlerinden yararlanabilen toprakları tanımlamak için kullanılmaktadır. Tekeli'ye göre kentsel toprak olmanın 3 temel unsuru kent içinde bulunması, altyapıya sahip olması ve imar planları ile kullanım şeklinin belirlenmiş olmasıdır (Tekeli, 1993). Keleş'e göre ise kent ve kasabalarda yapılaşmak için hazırlanmış, kent yönetiminin sağladığı hizmetlerden yaralanabilecek araziler bu tanıma girmektedir (Keleş, 1998).

Kentsel rant kavramının tanımlanmasında da çoğunlukla tarımsal rant ilişkileri üzerinden hareket edildiği görülmektedir (Aykın, 2017). Kentleşme ve rant kavramları için yapılan çalışmalarda temel olarak iki karşıt görüş bulunmaktadır. Bunlardan ilki birbirlerinden türemiş durumdaki klasik ve neoklasik kuramlar; ikincisi ise Marx'ı temel alan ve özel mülkiyet kavramını eleştiren Marksist kuramdır (Turan, 2009).

Ricardo ve Van Thünen'in rant teorisi baz alınarak yapılan yaklaşımlarda kullanıcıların kent içerisinde yer seçme refleksleri dikkate alınarak hareket edilmiş ancak özel mülkiyet kavramı dikkate alınmamıştır. Van Thünen'in teorisinden hareketle kent merkezi en yüksek arazi değerlerini ve yoğunluğu almış, merkezden uzaklaştıkça arazi değerleri de aşağıya yönelmiştir (Aykın, 2017). Ancak burada da yine tarımsal toprak kavramından hareket edildiğini unutmamak gerekmektedir.

Marksist yaklaşım, özellikle 1960 ve sonrasında daha yoğun bir şekilde gündeme gelmiştir. Zira 60'lı yıllara kadar klasik yaklaşımlar ile inşa edilen gelişmiş batı kentlerindeki refahın ve gelirin, toplumun her kesimine eşit yayılmamış olması dikkat çekmeye başlamıştır. Özel mülkiyet kavramının da ağırlığıyla oluşan bu gelir adaletsizliğinin topluma eşit olarak yayılabilmesi amacıyla Marksist görüş üzerine çalışmalar bu yıllarda artmaya başlamıştır (Turan, 2009). Zira pek çok kuramcı klasik rant teorilerinin başarısızlığının özel mülkiyet kavramını gerektiği gibi dikkate almamalarından kaynaklandığı konusunda hem fikirdir.

Günümüz teorisyenlerinden Harvey ise, toprağın (Ricardo, Thünen ve Marx gibi klasik kuramcıların açıkladığının ötesinde) kentsel bağlamdan koparılarak ele alınmasının mümkün olamayacağını belirtmiştir. Ona göre kentsel toprak ile herhangi bir toprak parçası arasında ciddi fark bulunmaktadır. Zira kentsel toprak yakın gelecekte imar faaliyetleri nedeniyle değer kazanma potansiyeliyle değerlendirildiğinden, bir tarımsal araç olmanın ötesinde kapitalist bir meta haline gelmiştir. Bu nedenle kentsel arazilerin değerini artık tarımsal üretim potansiyeli değil kent planlamaları ve arsa spekülasyonları belirlemektedir. Harvey'e göre kentsel arazinin 3 temel ögesi kent içinde bir yere sahip olması, altyapısının bulunması ve imar planlamasının yapılmış olmasıdır (Yırtıcı, 2011).

Tüm bu tanımlamalar bir arada değerlendirildiğinde, günümüz kentlerinin tamamında, yukarıda bahsedilen kavramların hayata geçirildiğini görmek mümkün olmaktadır. Kentsel rant, tarihsel süreçte çoğunlukla mal sahipleri tarafından spekülatif imar hareketleri şeklinde oluşturulmuş (ya da elde edilmiş) iken son 40-50 yıllık periyotta pek çok ülke yönetimi tarafından neo-liberal politikalar çerçevesinde hükümet programları dahiline alınarak bilinçli olarak meydana getirilmektedir. Bu noktada bazı ülkeler oluşan kentsel rantı çeşitli mekanizmalar ile kamuya aktarabilmekte iken, bazılarında bu rant toplumun belli kesimleri lehine (kamuya dönüş yapmadan) eritilmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamaları, bu tarz rantların oluşması için çok uygun imkânlar vermektedir. Bu nedenle de sadece eskiyen kent kısımlarının yenilenmesinde değil, kentlerin neo-liberal politikalar çerçevesinde birer rant merkezi haline getirilmesinde de başvurulan popüler yöntemlerden biri haline gelmiştir.

Bu kapsamda, yukarıda aktarılan rant kavramlarının bir kısmının, ülkemiz kentlerinde 6306 Sayılı Kanun eliyle hayata geçirilip geçirilmediğinin anlaşılması hususunda ilerleyen bölümlerde detayları aktarılan alan çalışması gerçekleştirilmiştir. Alan çalışmasında özellikle, kanunun getirdiği *Riskli Yapı* kavramının rant oluşumuna katkısının bulunup bulunmadığı konusuna odaklanılmıştır.

BÖLÜM ÜÇ
YASAL MEVZUAT VE İZMİR'DEKİ UYGULAMALAR

Ülkemizde kentsel çöküntü alanlarının oluşmasındaki etkenlerin başında ilk hareketleri 1950'li yıllara dayanan yurt içi göç hareketleri gelmektedir. Gecekondu kavramının da çıkmasına neden olan bu hareketler neticesinde oluşmaya başlayan yapılı çevre, estetik ve konfor niteliklerindeki eksikliklerin yanı sıra en önemli ihtiyacı olan temel mühendislik hizmetlerinden yararlanmadan oluşmuştur. Bunun sonucunda da olası afetlerde yıkıma çok açık bir yapılaşma gelişmiş ve bu alanların dönüştürülmesinin bir ihtiyaçtan ziyade bir zorunluluk haline geldiği konuşulmaya başlanmıştır.

Gecekondu tarzı yapılaşma, ruhsatlı olarak yapılaşsa dahi gerekli mühendislik hizmetlerinin tam olarak alınmaması, mühendislik hizmeti alınsa dahi imalat kalitesinin düşüklüğü ve kapsamlı bir yapı denetim sisteminin bulunmaması gibi nedenler bir arada değerlendirildiğinde ülkemiz yapı stokunun kırılgan ve büyük oranda kalitesiz olduğu sonucuna ulaşabilinecektir. Zira ülkemizin çok büyük oranda deprem riski altında bulunduğu da bilinen bir diğer gerçektir.

Türkiye yüzölçümünün ~%92'si bir deprem kuşağında yerleşmiş durumdadır. Nüfus bazında bakıldığında ise toplam nüfusun %70'lik bölümünün 1. ve 2. derece deprem bölgesinde yaşadığı bilinmektedir (Akbıyıklı, Çınar ve Koç, 2017). Ülkemizin bu deprem kuşağında yer alması nedeniyle tarih boyunca maddi hasarlı ve yüksek miktarda can kayıplarının yaşandığı pek çok deprem meydana gelmiştir. Bunlardan bugüne kadar en fazla can kaybına yol açanı 1939 Erzincan Depremidir (32.962 can kaybı). Sonrasında yaşanan pek çok depremde yine pek çok sayıda yurttaşımız hayatını yitirmiş, çok ciddi maddi hasarlar oluşmuştur. Hatta Kütahya'nın Gediz ilçesinin yeri tamamıyla değiştirilmiştir. Ancak 1999 yılında Marmara Bölgesinde, önce Kocaeli/Gölcük'te (17.408 can kaybı) ve ardından Bolu/Düzce'de (845 can kaybı) gerçekleşen depremler toplumda ciddi etkiler bırakmıştır (Türkiye'de Deprem Gerçeği ve TMMOB Makina Mühendisleri Odasının Önerileri Oda Raporu, b.t).

Aktarıldığı şekliyle ülkemizde bulunan kalitesiz konut stokunun yenilenmesi gerekliliği bu depremler sonrasında çok daha geniş bir kesim tarafından tartışılır hale gelmiştir. Özellikle 1999-2004 yılları arasında pek çok platformda yapılan bu tartışmalar neticesinde çeşitli kanunlar parça parça çıkartılarak mevzuat altyapısının oluşturulmasına başlanmıştır. Bu kanunlardan bazıları 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 5162 Sayılı Toplu Konut Kanunu, 5226 Sayılı Kültür Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunudur. Sorunlara bir bütün çerçeveden bakamayan ve genel olarak lokal çözümler üreten bu kanunların ardından 2005 yılına gelindiğinde önce yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm yapmasına imkân veren 5393 Sayılı Belediye Kanunu, sonrasında da 2012 yılında merkezi yönetimin yetkilendirildiği 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun yayınlanmıştır.

Bu bölümde bu iki ana kanun genel çerçevede açıklanacaktır. Ancak özellikle kentlerimizin en büyük problemlerinden olan gecekondu sorunun nasıl bu noktaya geldiğinin daha iyi anlaşılabilmesi için ortaya çıkış sürecini ve nedenlerini yukarıda kabaca anlattığımız gecekondulaşma sürecinin nasıl yasal hale geldiğine de değinilecektir.

3.1 Yasal Mevzuat ve Düzenlemeler

3.1.1 Gecekondu ve Af Kanunları

Günümüzde, Türkiye'de yapılan imar faaliyetlerinin temel dayanağı 3194 Sayılı İmar Kanunudur. 03.05.1985 tarihinde kabul edilerek 09.05.1985 tarih ve 18749 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren kanun tüm planlama ve imar faaliyetlerinde yerel ve merkezi yönetimler tarafından kullanılmakta ve çeşitli tarihlerde yapılan değişiklikler ve eklemelerle günümüzde de güncelliğini korumaktadır. Bu kanun, gecekondu alanlarının oluşmasında ve bu alanların önüne geçilmesinde ilan edildiği tarihten bu yana ne yazık ki yetersiz kalmıştır, zira kanunun ilanı öncesinde getirilen bir dizi af ve yasallaştırma süreçleri neticesinde gecekondular siyaseten yasal hale gelmişlerdir. Bu nedenle bu "yasallaş(tır)ma"

süreci hakkında bilgi sahibi olmak kentlerimizin geldiği noktanın anlaşılması açısından faydalı olacaktır.

1950'ler sonrasında gecekondu kavramının oluşması sonrasında, bu bölgelerin düzenli kent alanlarına dönüştürülebilmesi için ilk düşünülen çözüm imar affı düzenlemeleri olmuştur. İmar affı "yürürlükte olan kurallara uyulmayarak belli bir tarih kesitine kadar gerçekleşmiş yapılaşmanın, durum ve konumu itibariyle yasada belirtilen koşullara uygun olanların bağışlanması ve korunması" olarak açıklanmaktadır (Tercan, 2018). Genel olarak bu süreçlerde gecekonduların af edilmesi ile düzenli kent alanları haline getirilebilecekleri düşünülmektedir. Aktaş Polat'a (2015) göre bu hareketlerin başlangıcında gecekonduların artarak siyasette varlıklarını gösterebilecek hale gelmeleri ve siyasiler tarafından ciddi oy potansiyeli olarak görülmeleri bulunmaktadır (Aktaş Polat, 2015). 1963 yılında çıkarılan 307 sayılı kanun ile belediye başkanlarının direk halk tarafından seçilecek hale gelmesi nedeniyle gecekondular yerel yöneticiler tarafından oy havuzu olarak görülmeye başlanmış ve sonrasında bu kaçak yapılaşmalar öncelikle mahalle statüsüne gelmiştir. Bu statüyü kazanan gecekondu sakinleri de öncelikle tapu haklarını, ardından da altyapı vb. ihtiyaçlarını talep eder hale gelmiştir. Sonrasında ise bu bölgelerdeki imar artışları ile gecekondu bölgelerinin apartmanlaşması sürecine girilmiştir. Kentlerde oluşan bu "fırsatların" yurdun diğer kesimlerinde görülmesi üzerine de göç oranı ve gecekondulaşma artmış, kentler bu şekilde bir kısır döngü içerisine girmiştir (Aktaş Polat, 2015).

Ülke tarihinin ilk imar affı kanunu 1948 yılında ilan edilen 5218 Sayılı Kanundur. Ankara'ya özel çıkartılan kanun Başkentteki bazı hazine arazileri üzerine ruhsatsız olarak yapılan konutların çok düşük bir bedelle hak sahiplerine devredilmesini ve bazı hazine arazilerinin de belediyeye devredilip ardından konut amaçlı yapım için halka verilmesine olanak vermiştir. Kanun maddesinde "gecekondu" kelimesi geçmemesine karşın yapılan uygulama af niteliği taşımaktadır. Bu kanunun hemen ardından çıkarılan 5228 sayılı kanun, uygulamayı tüm ülke sathına yaymıştır.

1949 yılına gelindiğinde, özellikle İstanbul'da hızlı bir şekilde arttığı görülen soruna müdahale edilebilmesi için 6188 sayılı kanun çıkartılmıştır. Hazineden gelen

arsaları öncelikle gecekondusu yıkılan bireylere tahsis edilmesini öngören kanun ikincil olarak da sağlıksız koşulda oturanlara arsa yardımı yapılabilmesi hükümlerini içermektedir. Çıkartılması ile 5218 ve 5228 sayılı kanunları yürürlükten kaldıran bu kanunun önemli noktalarından birisi, belediye sınırlarında iki yıldır oturanları kapsamasıdır. Bu açıdan bakıldığında kente yeni gelenlerin oluşturduğu alanlara müdahale etmemesi açısından kanun, sorunun çözümünde yetersiz kalmıştır. 1959 yılına gelindiğinde çıkarılan 7367 saylı kanun da yine hazine arazilerinin belediyeye devri ve ardından ihtiyaç sahiplerine düşük fiyatla satışını öngörse de etkili bir çözüm üretmekten uzak kalmıştır.

1966 yılında 775 sayılı Gecekondu Kanunu çıkartılarak sorunun ülke kalkınma planlarıyla birleştirilerek bir bütün halinde çözümlenmesi planlanmıştır. 1976 yılında ise 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nda değişiklik yapılması amacıyla 1990 sayılı kanun yayınlanmış ve gecekondu alanları için "iyileştirme", "ortadan kaldırma" ve "önleme" adı altında hedefler koyulmuştur. Adlarından da anlaşılacağı üzere bu hedeflerle mevcut gecekonduların mümkün olanlarının iyileştirilmeleri, mümkün olmayanlarının ortadan kaldırılmaları hedeflenmiştir. Kısa ve uzun vadeli planlamalar ile de sorunun önlenmesi hedeflenmiştir.

1983 yılında, gecekondulara tanınan affın açıkça dile getirildiği ilk kanun olan 2805 sayılı kanun çıkartılmıştır, 1984 yılında ise bu kanunu yürürlükten kaldıran 2981 sayılı kanun ilan edilmiştir. 2981 sayılı kanun ile 6 ay içerisinde yapılan başvurularda, yıkılmayacak durumda olan gecekondulara önce tapu tahsis belgesi, ardından da ıslah imar planlarıyla tapu belgesinin verilmesi yasal hale getirilmiştir. Günümüzde hala geçerliliğini sürdüren ve pek çok işlem için yasal bir belge niteliğinde olan "Tapu Tahsis Belgesi" kavramı da bu yasa ile literatüre giriş yapmıştır. Kanun 2012 yılında yürürlükten kalkacağı belirtilmesine karşın 3'er sene süreyle iki defa uzatılmıştır. 1986 yılında ise yasanın sınırlarını genişleten 3290 sayılı kanun çıkartılmıştır (Tercan, 2018).

1988 yılında çıkarılan 3414 sayılı yasa ile büyükşehir ve valilik makamlarında olan arsa tahsis yetkisi ilçe belediyelerine de tanınmış ve tahsis edilen konutların 20 yıl süreyle satılamaması koşulu kaldırılmıştır. 2001 yılında ise esasen imar affıyla

ilgili olmayan 4706 sayılı kanunda, yayınlanış tarihi öncesinde hazine mülkiyetinde bulunan kamuya ait taşınmazların belediyelere devredilebilme hükmü belirtilmiş ve böylece kanuna aykırı şekilde inşa edilmiş bu tarz yapıların da yasal zemine oturtulması sağlanmıştır. Bu açıdan bu kanun da bir imar affı olarak değerlendirilebilecektir. Bunun yanı sıra normal şartlarda cezai müeyyide gerektiren ya da yasallaşması mümkün olmayan bazı eylemlere uygulanan cezaların kaldırılması da daha dar kapsamlı da olsa imar affı olarak değerlendirilebilecektir. Bu açıdan bakıldığında ruhsatsız inşa edilmiş binalara elektrik, su, doğalgaz gibi belediye hizmetlerinin bağlanmasına imkân veren 5027 ve 5377 sayılı kanunlar da imar aflarının parçaları olarak değerlendirilebilecektir.

Son ve en yakın tarihli imar affı kanunu ise 2018 yılında ilan edilen ve kamuoyuna "İmar Barışı" olarak lanse edilen 7143 Sayılı İmar Barışı yasasıdır. Bu kanuna göre düzenlenen yapı kayıt belgeleri ile yasal hale gelen yapılar için herhangi bir dayanım testi, zemin etüdü vb. teknik rapor gözetilmeksizin, sadece vatandaş beyanına göre izinler verilmektedir. Kanun 2 defa 6'şar aylık sürelerle uzatma görmüştür (Tercan, 2018).

Tüm bu süreç içerisinde oluşan bozulmalara karşı bazı dönemlerde ufak da olsa müdahale girişimleri olmuştur. Dönem itibariyle farklı kanunların bulunmaması nedeniyle 3194 sayılı imar kanununun 18.maddesinin imkânları kullanılarak gerçekleştirilen dönüşüm çalışmaları bu alanda gerçekleştirilmiş ilk uygulamalar olma özelliğini taşımaktadır. Bu uygulamaların en önemli örnekleri Ankara'da gerçekleştirilen Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi ve Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm projeleridir. Söz konusu uygulamalarda belediye öncelikle kamulaştırma kararı almış ancak kamulaştırma için gerekli kaynağı bulamaması nedeniyle klasik kamulaştırma yerine imar haklarının toplulaştırması yöntemine geçilmiştir (Yılmaz, 2013). Bu şekilde, projede elde edilen rant, payları doğrultusunda projeye dahil olmuş hak sahipleri arasında paylaştırılmıştır. "Dönüşüm" kelimesinin kavramsal olarak bu kadar da fazla konuşulmadığı bir ortamda yapılmış bu uygulamalar ülke tarihi açısından önem arz etmektedir, zira 2000 yılı sonrasında, dönüşüm kavramının bu kadar gündeme girmesine karşın günümüzde bu projeler kadar başarı sağlanamamış pek çok uygulama bulunmaktadır.

3.1.2 5393 Sayılı Belediye Kanunu (73.Madde Özelinde)

13.07.2005 tarihinde 25874 sayılı resmî gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5393 Sayılı Belediye Kanunu, çarpık kentleşme alanlarının dönüştürülebilmesi konusunda belediyelerin eline ciddi imkânlar vermiştir. Kanunun amacı "belediyenin kuruluşunu, organlarını, yönetimini, görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esaslarını düzenlemektir." olarak açıklanmaktadır (5393 Sayılı Belediye Kanunu, 2005). Ancak kanunun 69. ve 73. Maddeleri ile belediyeler kentsel dönüşüm alanı ilan edip uygulama yapabilme yetkisine kavuşmuşlardır. Altı kısımdan oluşan kanunun içeriğinde şunlar bulunmaktadır:

- Birinci Kısım; Belediyelerin kuruluş, sınırları, görev, yetki ve sorumluluklarını belirlemektedir.

- İkinci Kısım; Belediye meclisi, Belediye Encümenin ve Belediye Başkanının tanımını yapmakta, bu sıfatların nasıl kazanılacağını ve görevlerini açıklamaktadır.

- Üçüncü Kısım; Belediye teşkilatını, örgütlenmesini ve personel istihdamının kriterlerini belirlemektedir.

- Dördüncü Kısım; 5018 Sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu hükümlerine göre belediyelerin nasıl denetleneceğini ve denetim sonucunda uygulanacak yaptırımları açıklamaktadır.

- Beşinci Kısım; Belediyelerin gelir ve giderleri ile harcamalarla alakalı genel hükümlerin açıklandığı mali bölümdür. Ayrıca borçlar ve bütçede açık verilmesi halinde uygulanacak genel kuralların çerçevesini çizer.

- Altıncı Kısım; Yukarıda aktarılan tanımların dışında kalan, genel yönetimle alakalı konuların açıklandığı bölümdür.

Kentsel Dönüşüm faaliyetleri açısından bakıldığında söz konusu kanunun 73.maddesi, belediyelerin kentsel dönüşüm faaliyetleri uygulayabilmesine olanak tanıyan maddedir. Söz konusu maddede *"Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir"* hükmüne yer verilmiştir. Bu maddeye göre 5-500 hektar arasında büyüklüğe sahip alanlar belediye meclisinin kararı ve Cumhurbaşkanının onayı ile kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilebilmektedir.

Kanunun uygulama aşamalarının ana noktaları sırasıyla şu şekildedir:

- *Tespit Aşaması*; Bu aşamada riskli alan ilan edilecek bölge hakkında veriler toplanır, eğer yoksa hâlihazır haritalar mevcut duruma göre sayısallaştırılır, alanda yer alan hak sahiplerinin tespiti yapılır, taşınmazların yaklaşık değerleri takdir edilerek tahmini bütçe hesapları yapılır ve avan proje gerçekleştirilir.

- *İlan Aşaması*; Tespit çalışmalarının ardından belediye meclis kararı ile çalışılacak bölge kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilir.

- *Finansal Tasarım Aşaması*; İdare ile hak sahipleri arasındaki uzlaşım modelleri hazırlanır, bölgenin kentsel tasarım projeleri hazırlanır, oluşturulan tahmini maliyetler ışığında finansman ve bütçe kararları alınır.

- *Projelendirme Aşaması*; Önce 1/5000 sonra 1/1000 ölçekli uygulama imar planları hazırlanır.

- *Uzlaşma Aşaması*; Hazırlanan projeler ve öngörülen paylaşım modellerine göre hak sahipleriyle anlaşmak üzere görüşmelere başlanır, sözleşmeler imzalanarak tapu devir süreçleri başlatılır. Anlaşılamayan hak sahipleri için kamu yararı kararı alınır ve kamulaştırmalar gerçekleştirilir.

- *Uygulama Aşaması*; Hazırlanan imar planları gerekli değişiklikler yapılarak onaylanır, parselasyonlar yapılır ve uygulama projelerinin hazırlanması sonrasında ihale sürecine geçilir. (Akbıyıklı, Çınar ve Koç, 2017)

Aynı kanunun 69. maddesi ise 73.maddede verilen yetkileri tamamlamakta ve belediyelere konut üretme, bu konutları dar gelirlilere pazarlama ve gerektiğinde kendi bünyesinde ticari işletme kurabilme yetkisi vermektedir. Bu madde ile 73.maddeye göre yapılan uygulamalar ticari anlamda paraya dönüştürülebilmekte ve projelerin sürdürülebilirliği korunabilmektedir. Üretilen taşınmazların satışları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının çizdiği çerçeve yönetmelik baz alınarak her belediyenin kendi meclisince hazırlanan yönetmeliğe göre gerçekleştirilebilmektedir. Bu açıdan yerel yönetimlerin eline kısmi uygulama özgürlüğü verilmiştir.

Ancak zaman içerisinde yaşanan uygulamalar ve karşılaşılan sorunlar söz konusu kanuna ilişkin bir dizi eleştiriyi de beraberinde getirmiştir. Örneğin 73. Maddede belirtilen "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı'nın tanımlaması tam olarak yapılmamıştır. Bu alanların ilan edilme koşulları (belediye meclisinin salt çoğunluğu ile 5-500 hektar alan için ilan edilebilecek olması gibi) basit ifadelerle açıklanmasına karşın kavramın bilimsel kriterlere göre yapılmış bir açıklamasının bulunmaması eleştirilmektedir (Özden, 2010).

Kanunun 73. maddesine göre 5 ila 500 hektar arası büyüklükteki alanların belediye meclisi kararı ile dönüşüm alanı olarak ilan edilme imkânı bulunmaktadır. Bu noktada 500 hektar gibi büyük bir alanın, başka bir kontrol mekanizması olmadan sadece belediye meclisi kararı ile dönüşüm alanı ilan edilebilmesi kanuna getirilen eleştirilerden bir tanesidir (Akbıyıklı, Çınar ve Koç, 2017).

Bunun yanı sıra 73. maddede geçen "... üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması..." şeklindeki ifadeye göre üzerinde yapılaşma bulunmayan alanların da kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilebilecek olmasının, tarım arazilerinin de yapılaşmaya açılmasına sebep olabileceği konusu eleştirilmektedir (Akbıyıklı, Çınar ve Koç, 2017).

Kanuna gelen en büyük eleştirilerden birisi de 73. madde ile büyükşehir belediyelerine kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı" ilan etme yetkisinin yanında bu alanlar için plan ve parselasyon yapma, ruhsat ve yapı kullanım izin belgesi düzenleme gibi yetkiler de verilmiştir. Bu durum ilçe belediyelerinde olması gereken yetki alanına müdahale olarak görülmektedir. Zira ilçe belediyelerinin bu yasaya göre dönüşüm projesi gerçekleştirebilmesi büyükşehir belediye meclisinin uygun görüşüne bağlanmıştır. Bu durumun büyükşehir belediyesinin ilçe belediyeleri üzerinde vesayet sahibi olmasına neden olduğu ve kendisiyle aynı görüşte olmayan ilçe belediyelerinin yetkilerini pasifize edebileceği olarak yorumlanmaktadır (Daşkıran ve Ak, 2015).

3.1.3 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

15.12.2012 tarihinde 28498 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile ülkemizdeki kentsel dönüşüm çalışmaları için ciddi bir ivme kazanılmıştır. 1999 Marmara Depremi sonrasında başlayarak uzun bir süre tartışılan dönüşüm kavramı 2005 yılına kadar çeşitli parçacı çözüm önerileri ve bölgesel kanunlar ile hukuksal zemine oturtulmaya çalışılmış, 2005 yılına gelindiğinde yukarıda bahsedilen 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nda yer verilen 73.madde ile yerel yönetimlerin uygun bir hukuki zeminde dönüşüm gerçekleştirmeleri amaçlanmıştır.

Bunun yanı sıra aynı süreçte çıkartılan 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 5162 Sayılı Toplu Konut Kanunu, 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu gibi parçacı ve belli noktalara özel kanunlar ile bazı uygulamalar yapılmaya çalışılmıştır. Ancak projelerin uygulaması sırasında (Belediyeler, TOKİ, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu gibi) birçok farklı kurumun devrede olması nedeniyle yaşanan kaynak aktarımı, yetki kullanımında ortaya çıkan çok başlılık ve süreçlerin tamamlanamaması gibi sorunlar nedeniyle yeni bir kanun çıkarılması zorunlu hale gelmiştir (T. Özgür ve Ö. Özgür, 2018).

2012 yılına gelindiğinde, bu eksikler ve karışıklıklar nedeniyle merkezi yönetimin de dönüşüm faaliyetlerine dâhil olması ve uygulamaların güçlü bir el tarafından tek elden yürütülmesi amacıyla 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun yürürlüğe koyulmuştur. Kanunun amacı "Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir" olarak açıklanmaktadır (6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 2012). Dört Bölümden oluşan kanunun içeriğinde sırasıyla şunlar bulunmaktadır:

- Birinci Bölüm; Kanunun amacı ve kullanılan tanımların yapıldığı bölümdür.

- İkinci Bölüm; Kanunun uygulama esaslarını açıklamaktadır. Ayrıca ilgili kuruluşların denetlenme ve cezalandırma mekanizmaları belirtilmektedir.

- Üçüncü Bölüm; Bu kanun çerçevesinde yapılacak dönüşümlerin finansmanına dair hükümler açıklanmaktadır.

- Dördüncü Bölüm; Kanunun diğer kanunlar ile ilgili hükümleri ve ilişkileri açıklanmaktadır.

6306 sayılı kanun ile kentsel dönüşüm uygulamalarına gelen en önemli yenilikler *Riskli Alan, Rezerv Yapı Alanı* ve *Riskli Yapı* kavramlarının literatüre kazandırılmış olmasıdır. Bunun yanı sıra Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesinde açılacak ve dönüşümün finansmanın sağlanması için oluşturulmuş "dönüşüm projeleri özel hesabı" da daha önceki kanunlarda yer verilmemiş olması nedeniyle yenilikçi bir yaklaşım olarak yorumlanmaktadır (Akbıyıklı, Çınar ve Koç, 2017). Çerçeve bir kanun niteliği taşıyan bu kanuna istinaden kanunun nasıl uygulanacağını belirten 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliği çıkartılmıştır.

Belediye kanununun içeriğine olduğu gibi 6306 sayılı kanunun bazı maddelerine de çeşitli itirazlar gelmiştir ve gelmeye de devam etmektedir. Bu itirazlardan en kuvvetlilerinden biri karar almada gerekli çoğunluk sayısınadır. 6306 Sayılı Kanunun 6. maddesinde "... riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir..." denilmektedir.

Bu çoğunluğa uymayan pay sahiplerinin paylarının ise açık arttırma ile diğer pay sahiplerine satılacağı ya da Bakanlık tarafından gerekli usullere göre alınacağı hükmedilmektedir. Buna karşın Kat Mülkiyeti Kanununa göre ortak mülkiyete sahip taşınmazlarda, ana gayrimenkul bünyesinde yapılacak (çatıya reklam panosu yerleştirilmesi veya müşterek ısıtma sisteminin münferit sisteme döndürülmesi gibi) basit işlemlerde bile kat maliklerinin oybirliği gerekmektedir. Özetlenen bu iki durum arasında oluşan tezatlık kanun açısından bir eleştiri noktası olarak görülmektedir. Zira binanın yıkılmasının ardından herhangi bir risk faktörü kalmayacağı için, diğer pay sahiplerinin görüşüne katılmayarak 2/3 çoğunluğun dışında kalan bir paydaşın, taşınmazın mülkiyetinden bir nevi zor kullanılarak uzaklaştırılması ağır bir karar olarak nitelenmektedir (Doru, 2013).

Kanunun dönüşümü sadece ekonomik fiziksel boyutlarıyla ele alması nedeniyle ortaya çıkacak sosyolojik ve toplumsal sorunların çözümüne odaklanmaması kanuna getirilen bir başka eleştiridir. Konuyla ilgilenen pek çok kesim, çok büyük rantlar sağlayacak kentsel dönüşüm projelerinin meşrulaştırılması için deprem riski ve dolayısıyla bu kanunun kullanılabilme ihtimali bulunmasına dikkat çekmektedir (Daşkıran ve Ak, 2015). Özellikle Metropol alanlarda oluşacak rant için mevcut kullanıcıların tasfiyesini kentsel dönüşüm adı altında meşrulaştırmanın son yıllarda yaygınlaşması dikkat çekmektedir (Şenyol Kocaer ve Bal, 2013).

Fiziksel koşullar anlamında bir sorunun bulunduğu coğrafyada çözülmesi, olması gereken normal durumdur. Kentsel sorunlara çözüm aranacak ilk yer de sorunun olduğu bölge olmalıdır. Bu açıdan bakıldığında kentsel dönüşüm ile çözüm aranan sorunlarda yerel yönetimlerin daha etkin olması faydalı olacaktır. 5393 sayılı kanun ile bu süreç kısmen başlamıştır. Ancak 6306 sayılı kanun ile merkezi yönetimin çok büyük yetkilerle devreye alınması, yerel yönetimlerin yetki alanını daraltan bir uygulama olarak görülmektedir. Örneğin riskli yapı tespitinde sadece bakanlığın lisanslandırdığı kuruluşların yetkili olması, riskli yapı itirazlarını değerlendiren heyetin 3/7 üyesinin bakanlık çalışanı olması, Riskli alan ve Rezerv yapı alanı ilan edilen bölgelerde her ölçekte planların yapılmasında bakanlığın yetkili olması, riskli alan ve rezerv alanlarda riskli olmamasına karşın uygulama bütünlüğü açısından sorunsuz yapıların da uygulamalara dâhil edilebilecek olması gibi maddeler, merkezi yönetimin ne kadar ciddi yetkilere sahip olduğunu göstermektedir (Daşkıran ve Ak, 2015).

Kanunlara göre yapılan uygulamaların tarafsız kurumlar tarafından denetlenebilir olması hukukun içselleşmesi ve hukuk sistemindeki gereksiz yüklerin kaynağında kesilmesi anlamında önem taşımaktadır. 6306 sayılı kanun incelendiğinde merkezi yönetime istenen bölgelerde hem riskli alan, rezerv alan, riskli yapı ilan etme hem bu bölgeleri planlama hem de yapılan uygulamalara dâhil olma haklarının verildiği görülmektedir. Buna karşın tüm bu uygulamaların denetleyici konumunda da yine merkezi yönetim bulunmaktadır. Tüm bu işlemlerin tek bir otorite tarafından yürütülmesi denetleme, hesap verebilirlik ve şeffaflık gibi kavramları ortadan kaldıran bir etken olarak görülmektedir (Daşkıran ve Ak, 2015).

3.2 Mevzuatta Yer Alan Temel Tanımlamalar ve Kavramlar

Bu çalışmada ağırlıklı olarak incelenerek bir bölümü üzerinden detaylı olarak çalışılan 6306 Sayılı Kanun ve bu kanuna istinaden çıkartılan yönetmelikte belirtildiği şekliyle geçen ana kavramların açılımları şu şekildedir:

Riskli Alan: "Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alandır" (Madde 2/ç). Bir bölgenin riskli alan ilan edilebilmesi için bu bölgenin risk altında olduğunu belirten belgeleri içeren dosya Belediye, TOKİ ya da özel şahıslar tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığına sunulur. Yapılan incelemelerin ardından dosya Cumhurbaşkanlığına iletilir ve Cumhurbaşkanının onayı üzerine bölge riskli alan olarak ilan edilebilir. İlan edilmesi için en az ya da en çok alan koşulu bulunmamaktadır.

Riskli Yapı: "Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapılardır (Madde 2/d). Kısaca özetlemek gerekirse riskli yapı tespitinin yapılabilmesi için kat irtifaklı yapılarda tek bir bağımsız bölüm sahibinin, kat irtifaksız yapılarda ise mal sahibinin başvurusu ile lisanslı kuruluşlar tarafından rapor düzenlenmesi gerekmektedir. (Bakanlıkça görevlendirilmesi durumunda belediyeler de riskli yapı tespiti yapabilmektedir). Düzenlenen raporlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığına iletilir ve incelemelerin yapılmasının ardından herhangi bir eksiklik görülmemesi durumunda yapının riskli olduğu tapu kütüğüne şerh edilir.

Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesinde açılan bu hesapta çeşitli idari para cezaları ve hazineye irat olarak kaydedilen işlemlerden elde edilen gelirlerin bir bölümü ile dönüşüm projelerinin satışında el edilen kazançlar tutulmaktadır. Bu şekilde elde edilen gelirler, Riskli alan ilan edilen bölgelerdeki kentsel dönüşüm kapsamında kira yardımından ya da kredi imkânlarından faydalanmak isteyen hak sahiplerine kullandırılmaktadır (Madde 4/2).

Daha önceki düzenlemelerde bu tarz bir fon bulunmadığından 6306 sayılı kanun ile gelen bu fon yenilikçi bir gelişme olarak değerlendirilmiştir (Doru, 2013).

3.2.1 Rezerv Yapı Alanı

Bu kavramların daha detaylı açıklamasına girecek olursak, kanunda getirilen Rezerv Yapı Alanı kavramının en temel amacının, afet riskli altındaki alanların, afet yaşanmadan önce boşaltılarak güvenli bölgelere nakledilmesi, bu şekilde afet riski altındaki bölgelerin tasfiyesinin daha kolaylıkla sağlanabilmesi olduğu görülecektir (Öngören, 2013). "Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanlardır" (Madde 2/c). Uygulama yönetmeliğine göre Rezerv yapı alanları ilgili idare ya da TOKİ'nin talebi üzerine resen Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca ilan edilmektedir. İlan edilmesi için en az ya da en çok alan koşulu bulunmamaktadır. Aktarılan özellikleri nedeniyle söz konusu kavramı "Riskli Alan" ve "Riskli Yapı" tanımlamalarının destekçisi ya da tamamlayıcısı olarak ele almak daha doğru bir yaklaşım olacaktır.

3.2.2 Riskli Alan

Betül Duman (2015), dönüşümü hedeflenen kentsel mekanların rant potansiyeli, konut stokunun nitelikleri ve mülkiyet durumu gibi özellikleri dikkate alınarak Türkiye'nin tarihsel sürecinde dört farklı yöntemle dönüştürülmeye çalıştıklarını belirtmektedir: Öncelikle Gecekondu kanunu ile, ardından İmar Affı kanunlarıyla, 2000'li yıllarda "kentsel yenileme" statüsüne dahil edilerek ve son olarak da afet riskli alan ilanı yöntemiyle (Duman, 2015). Bu tespitte belirtilen "afet riskli alan" tabiri 6306 sayılı yasa ile literatüre gelen "Riskli Alan" tanımını ifade etmektedir.

Büyüklük sınırlaması olmaksızın ilan edilebilen riskli alanlar için ayrıca, içerisindeki yapıların tamamının da riskli olma gibi bir zorunluluğu bulunmamaktadır. Bu nedenle, riskli ilan edilen alandaki bir yapı hakkında ne yapılacağının tasarrufu yine riskli olan binalardaki uygulamaya benzer şekilde mal sahiplerinin çoğunluk kararına göre verilebilmektedir. Örneğin riskli alan içerisinde

kalan ancak kendisi riskli olmayan bir bina istenirse hiçbir işleme tabi tutulmadan bırakılabilir, istenirse de hakkında yenileme kararı alınabilir. Riskli alan ilanı için kanunun uygulama aşamaları ana noktalar ile şu şekildedir:

İlan Aşaması; Bu aşamada riskli alan ilan edilecek bölgenin sınırları belirlenir

Dosya Aşaması; Başvuruyu yapacak idare tarafından başvuru dilekçesi, kroki ve sınır koordinat listeleri, teknik rapor, zemin etüt raporları, riskli yapı raporları ve yönetmelikte istenen benzeri diğer belgeleri içeren başvuru dosyası hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığına başvuruda bulunur.

İnceleme Aşaması; Başvuru dosyası Bakanlık tarafından incelenir ve uygun görülmesi halinde Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'ndan (AFAD) görüş alınır.

Onaya Sunma Aşaması; Riskli alan teklifi Cumhurbaşkanının onayına sunulur ve onaylanması halinde bölge riskli alan olarak ilan edilir.

Tahliye Aşaması; Riskli ilan edilen alandaki tüm yapılaşma durdurulur ve mevcuttaki riskli yapıların tahliye işlemlerine başlanır.

Analiz Aşaması; Mevcut durumun detaylı analizi ve uygulama aşamaları için gerekli altlıkların oluşturulmasına geçilir.

Tespit Aşaması; Alandaki hak sahiplikleri tapu kayıtlarına göre tespit edilir ve değerleme işlemleri gerçekleştirilir.

Tasarım Aşaması; Fizibilite raporları hazırlanır, imar planlarına göre proje tasarımları gerçekleştirilir ve gerekli onaylar alınır.

Uzlaşma Aşaması; Bu aşamada hak sahipleri ile uzlaşma görüşmelerine başlanır. Uzlaşılan parsellerde muvaffakatnameler alınır, tapu devirleri gerçekleştirilir. Uzlaşılamayan parseller için ise kamulaştırma çalışmalarına başlanır.

Uygulama Aşaması; Mevcut yapılar tasfiye edilir, parselasyon planları hazırlanır, onaylanır ve yeni inşaat süreçleri (ihale ve uygulama) başlatılır.

Devir Aşaması; Yapım faaliyetlerinin tamamlanması ve ihale kabul süreçlerinin tamamlanmasının ardından hak sahiplerine tapu devirleri gerçekleştirilerek süreç tamamlanır.

Kanunun ilanından günümüze kadar geçen süre içerisinde riskli alan ilan edilmiş olmasına karşın birçok örnekte, ilana altlık oluşturan teknik raporların eksikliği ve riskli alan ilanına sebep etmenlerin yeterince detaylandırılmamış olması nedenleriyle mahkeme kararlarıyla iptaller gerçekleştirilmiştir. Bu nedenle özellikle, sürecin uygulaması kadar hazırlık aşamalarının da detaylı hazırlanması gerekmektedir (Akbıyıklı, Çınar ve Koç, 2017).

3.2.3 Riskli Yapı

6306 sayılı kanunun literatüre getirdiği en önemli kavramlardan biri olan "Riskli Yapı" kavramı bu çalışmada kullanılan ana kavramlardan birisidir. Bu kanuna kadar alan bazında konuşulan tüm dönüşüm faaliyetleri bu kanunla birlikte ada-parsel bazına indirmiştir (Zengin Çelik ve Çilingir, 2017). Riskli yapı tespitini, riskli alan tespitinden ayıran en önemli özellik, yapı bazında tespitin maliklerin sorumluluğuna verilmiş olması, alan bazında tespitin ise Cumhurbaşkanı seviyesinde yapılabilmesidir. Belli durumlarda şahsi başvurular da değerlendirilebilmektedir ancak şahsi çıkarların ön plana çıkmaması adına alan bazlı tespitlerde böyle bir farklılaştırma yapıldığı düşünülmektedir.

Herhangi bir parsel üzerinde bulunan bir yapının, deprem vb. doğal afetlere karşı dayanıksız olduğunu düşünen mal sahipleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca yetkilendirilen lisanslı kuruluşlara riskli yapı tespiti yaptırabilmektedir. Bu tespit 6306 sayılı kanuna binaen çıkarılan 6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliğine ve ekinde bulunan kriterlere göre yapılmaktadır. Bu noktada yapının tekil ya da çoğul mülkiyette olması ya da kat irtifakının kurulmuş olup olmamasının önemi bulunmamaktadır. Masrafları başvuru sahibi tarafından karşılanmak üzere tek bir

hissedarın ya da bağımsız bölümün sahibinin başvuru yapması ile yapının riskli yapı olup olmadığı tespit edilebilmektedir. Bu tespite karşı 15 günlük itiraz süresi bulunmaktadır. Bu itirazlar 4'ü ilgili meslek odaları ve akademi üyesi, 3'ü ise bakanlık temsilcisi olan 7 kişilik bir ekip tarafından incelenerek karara bağlamaktadır.

Riskli yapı başvurusunun kabul edilmesi ve yapının riskli ilan edilmesinin ardından bakanlık bu durumu 10 gün içerisinde ilgili tapu müdürlüğüne bildirir. Yapılan bu bildirime istinaden tapu kütüğünün ilgili hanesine binanın riskli yapı olduğu belirtilir. Ardından tapu müdürlüğü 15 gün içerisinde yapının riskli ilan edildiğini mal sahiplerine tebliğ eder. Bu tebliğin ardından ise idare yapı sahiplerine en az 60 gün süre vererek yıkımın tamamlanması gerektiğini belirten tebliği yapar. Belirtilen süre içerisinde yıkımın gerçekleşmemesi durumunda yıkımın idarece 30 gün içerisinde yapılacağını belirten tebliğ yapının kullanıcılarına iletilir. Bu süre içerisinde idare, ilgili kuruluşlarla iletişime geçerek yapıya sağlanan elektrik, su ve doğalgaz gibi hizmetlerin kesilmesini isteyebilir.

Aktarılan şekilde gerçekleşerek riskli yapının yıktırılması ile sonuçlanın sürecin ardından uygulama aşamasına geçilmektedir. Bu aşamadaki kritik noktalardan biri yeniden "arsa" niteliğine geçen gayrimenkulün nasıl değerlendirileceğinin kararlaştırılmasıdır. Bu noktada yönetmelikte geçen açıklama şu şekildedir: "Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etapta veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde; yapıların yıktırılmış olması şartı aranmaksızın ve yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir." (6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği, Madde 15/2). Metinden anlaşılacağı üzere kararın verilebilmesi için 2/3 çoğunluğun sağlanması sadece riskli yapılarda değil rezerv yapı alanı ve riskli alanlarda da gerekmektedir. Alınacak karara uymayan ve farklı görüşü olan pay sahiplerinin hisseleri (Bakanlıkça tespit edilen Rayiç Bedelin altında olmamak koşuluyla) diğer

paydaşlara açık arttırma usulü ile satılır. Bu satışın gerçekleşmemesi durumunda söz konusu hisse belirlenen rayiç bedel üzerinden Bakanlıkça satın alınır ve sonrasında 2/3 çoğunluk kararına itiraz etmeyeceğini taahhüt eden 3. şahıslara satılır.

Gerekli kararların alınmasının ardından gerçekleşen uygulamalar sırasında istenen maliklere kira veya kredi yardımı yapılabilmektedir. Bu yardımlar Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanır. Kira yardımı riskli yapılarda 18 aya kadar, Riskli alan ilan edilen bölgelerdeki yapılarda ise 36 aya kadar yapılabilmektedir.

3.3 5393 ve 6306 Sayılı Kanunların Karşılaştırması

Yerel ve Merkezi yönetimlere çeşitli imkânlar veren 5393 sayılı kanunun 73. Maddesi ile 6306 sayılı kanunlar içerikleri nedeniyle bir arada kullanılmaktan ziyade, dönüşüm yapılacak alanının karakterine uygunluğu açısından değerlendirilerek tercih yapılması gereken kanuni enstrümanlardır. Bu açıdan bakıldığında bir alanın "kentsel dönüşüm" uygulamasına tabi tutulmasına karar verildiğinde, alanın çeşitli özellikleri irdelenerek dönüşümün hangi kanun ile gerçekleştirilmesi gerektiğine baştan karar verilmesi en sağlıklı sonuca ulaşılması açısından önemlidir. Aşağıdaki tabloda kanunların dönüşüm faaliyetlerine farklı kriterlere göre yaklaşımları ve getirdikleri çözümler maddeler halinde karşılaştırılmıştır (Tablo 3.1).

Tablo 3.1 5393 ve 6306 Sayılı kanunların karşılaştırılması (Akbıyıklı, Çınar ve Koç, 2017)

	5393 Sayılı Kanun (73. Madde)	**6306 Sayılı Kanun**
Dönüşüm Alanı imkânları	- Sadece alan bazında çalışmaya imkân vermektedir. - Ada- parsel bazında bir uygulama yapılması mümkün değildir.	- Rezerv yapı alanı, Riskli alan ve Riskli yapı olarak 3 farklı kritere göre sınıflandırma ve çalışma imkânı vermiştir. - Riskli yapı tanımı ile ada- parsel bazında yenileme yapmaya imkân veren ilk kanundur, bu açıdan uygulamalarda önceki dönemlere göre ciddi bir fark yaratmıştır.
İlan edilecek alan büyüklüğü	- İlan edilecek alanın en az 5, en fazla 500 hektar büyüklüğünde olmalıdır.	- Alan kısıtlaması bulunmaksızın riskli alan ve rezerv yapı alanı ilan edilebilir.
İlan Yetkisi	- İlan yetkisi Belediye meclisindedir.	- Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Cumhurbaşkanı'nca ilan edilebilir.
İlan edebilme şartları	- İlan edilecek alanın Belediye mücavir alanında bulunması, - Konut, Sanayi, Ticaret alanı, Teknoloji parkı, Kamu hizmet, Rekreasyon alanı ve sosyal donatı alanları oluşturulması, - Eskiyen kent dokusunu yeniden inşa ve restore edilmesi, - Kentin tarih ve kültürel dokusunun korunması, - Deprem riskine karşı tedbirler alınması yönünde belediye meclisince karar alınması gerekmektedir.	- İlan edilecek alanın Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıması, - Cumhurbaşkanınca kararlaştırılması Kamu düzeni veya güvenliğinin bozulduğu yerlerde planlama veya altyapı hizmetlerinin yetersiz olması, imar mevzuatına aykırı yapılaşmanın bulunması, alt yapı ve üst yapıda hasar meydana gelmiş olması, üzerindeki yapıların en az %65'inin imar mevzuatına aykırı veya ruhsat alınmaksızın inşa edilmiş olması durumunda ilan edilebilmektedir.
Parasal Muafiyet	- Kentsel Dönüşüm Proje alanında bulunan ve yenilenecek olan binaların her türlü harç ve vergileri ¼ oranında tahsil edilir	- Bu kanun kapsamında yapılan her türlü tapu, noter ve belediye işlemi (alım- satım harçları, döner sermaye ücretleri, sözleşme harçları, ruhsat ve y.k.i. belgesi harcı gibi resmi ödemeler) harçtan muaftır. - Yenilemeyle oluşan inşaat alanlarında, riskli durumdaki inşaat alanına göre %50 ye kadar olan inşaat alanı artışlarında belediye ücretleri alınmaz

Tablo 3.1 devamı

Maddi Destekler	- Herhangi bir maddi destek sağlanmamaktadır.	- Riskli yapı ve Riskli alan içerisinde evi bulunan mal sahiplerine yenileme işlemleri sırasında Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından 18 veya 36 aya kadar kira yardımı yapılabilmektedir. - Toki veya uygulamayı yapan idareye kendi bütçelerinden kira yardım yapabilme imkânı da vermektedir. - Yenileme için kullanılacak banka kredilerine Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından faiz desteği verilebilmektedir.
Proje giderleri	- Gayrimenkul sahipleri, sahip oldukları taşınmazın proje toplam alanındaki payı oranında proje ve alt yapı-rekreasyon harcamalarına ortak olurlar. Ayrıca altyapı, rekreasyon ve proje harcamaları kamulaştırma dışı kalan tüm mal sahipleri tarafından ödenmedikçe ruhsat ve yapı kullanım izin belgeleri düzenlenmez, elektrik-su-doğalgaz gibi hizmetlerden faydalanılamaz.	- Uygulamanın yapımı öncesinde, planlama aşamasında tüm proje maliyetleri dâhil edilerek maliyet hesabı yapılır ve bu maliyetler hak sahiplerine yapılan teslimlerde detaylı hesaplanarak mahsuplaşma yoluna gidilir. Bir başka deyişle hak sahipleri fiziki bir ödeme yapmadan proje giderlerine ortak olurlar. (Afet durumlarında ihtiyacın oluşması halinde hak sahibinin maddi durumu da dikkate alınarak bakanlık tarafından taşınmazın dönüşüm maliyetinin altında maliyet bedeli yansıtılabilir.
Mevzuat	- Esas amacı belediye işleyişini düzenlemek olan bir kanunun bir maddesi olarak çıkarılmıştır. Destekleyici yönetmeliği bulunmadığından icrası sırasında net olmayan pek çok durumla karşılaşılmakta, belirsizlikler diğer kanunlara başvurularak çıkarım ve yorumlara göre çözülmeye çalışılmaktadır.	- Çerçeve bir kanun olmasına karşın çıkartılan yönetmelikler ve esaslar ile uygulama açısından icra makamına yol gösteren bir yapısı vardır. Bu nedenle uygulamalarda muğlaklıklar 5393 sayılı kanuna göre daha azdır.
Yaptırımları	- Kentsel gelişim ve dönüşüm alanı ilan edilmiş bölgelerde yapılacak uygulamalarda (yıkım ve kamulaştırmalarda) mal sahipleri ile anlaşma yolu esastır. Anlaşılamayan maliklere yapılacak kamulaştırmalar için kamu yararı kararı alınması gerekmektedir.	- Riskli alanların ilanından sonra iptal edilebilmelerinin tek yolu yargı kararıdır. - Riskli yapının tespitinden sonra yıkılması kanuni bir zorunluluktur.
Maliklerle Anlaşma yolları	- Yapılacak işlemlerde maliklerle anlaşmanın esas olduğu kanunda açık olarak belirtilmiştir. Anlaşılamayan noktalarda kamulaştırmanın gerçekleştirilebilmesi için Kamu Yararı Kararı alınması gerekmektedir.	- Riskli yapının tasfiyesinden sonra 2/3 çoğunluk ile karar alınması yeterlidir, bu karara katılmayanlar için kamulaştırma herhangi bir kamu yararı kararı alınmadan rahatlıkla uygulanabilmektedir.

Tablodaki kriterler değerlendirildiğinde her iki kanunun da belli noktalarda avantajlara sahip olduğu görülebilecektir. Ancak iki kanun arasındaki temel fark 6306 sayılı kanunun sadece dönüşüm işlemleri için düzenlenmiş olması nedeniyle icra makamının eline çok ciddi bir güç vermesidir. 5393 sayılı kanunda ise sadece 73. madde işletilerek, bazı durumlarda da 69. maddeden faydalanılarak uygulama gerçekleştirilebilmektedir.

Zaten 6306 sayılı kanunun kuvvetle eleştirildiği noktalardan birisi de bu kuvvetli yetkilere tek bir odağın (merkezi yönetimin) sahip olmasından kaynaklanmaktadır. Bu denli güce sahip bir gücün denetiminin de yine merkezi yönetimin kendi elinde olması keyfi uygulamaların ortaya çıkabilme ihtimali nedeniyle gündemi sürekli meşgul etmektedir.

Sonuç olarak her iki kanun için de en büyük eksikliğin "dönüşüm" kavramının sosyal ve toplumsal boyutuna dair kriterleri net bir şekilde ortaya koymamaları olduğu söylenebilecektir. Bu kriterlerin kanunlarda yer almaması, dönüşümün toplumsal ve sosyolojik boyutunu icra makamlarının eline ve insafına bırakmak anlamına gelmektedir ve ülkemiz gibi rantın insan faktöründen önce alındığı ülkelerde, kanunların ne kadar donanımla üretilirse üretilsin "dönüşüm" faaliyetine değil "yenileme" faaliyetlerine hizmet edeceği anlamına gelmektedir.

3.4 Mevcut Mevzuata Göre İzmir'de Yapılan Uygulamalar

Türkiye'deki yapılı çevre sorunlarının temelindeki en önemli sebeplerden biri 1950'ler civarında başlayan kırdan kente göç hareketleridir. Bu hareketler nüfus artışıyla da birleşince büyük kentler üzerindeki nüfus baskısı artan bir ivmeyle hareket etmiştir. Örneğin 1980-2007 yılları arasında ülke nüfusu1,6 kat artarken Metropol kentlerin nüfusu 2,4 kat artmıştır. İzmir özelinde ise bu artış aynı dönemde (1,9 milyondan 3 milyona) %37 civarında gerçekleşmiştir. Tarihsel süreçte kentte gerçekleşen nüfus artışları ise 1950' de %17,1; 1965'te %27; 1980'de %37,9; 1990'da %42,7 dir (Karadağ ve Mirioğlu, 2012). 1950'lerden başlayarak artan bu hareketler nedeniyle kent merkezinde kaçınılmaz olarak çok katlı yapılaşmaya

geçilmiş, çeperlerde ise gelen nüfus dalgasını karşılama adına gecekondu alanları ortaya çıkmaya başlamıştır (Çelikbilek ve Çakır Öztürk, 2017).

Ancak göç dalgasının başlamasıyla birlikte merkeze yakınlığı ve özel mülkiyetten ziyade hazine arazilerinin yoğunluğuyla bakir durumdaki Kadifekale bölgesi gecekondu ile ilk dolan bölgelerin başında gelmiştir. Sonrasında ise Bayraklı, Karabağlar, Gaziemir, Örnekköy, Yamanlar, Mersinli ve Çamdibi gibi alanlar yavaş yavaş dolmaya başlanmıştır. Özellikle Buca-Gürçeşme bölgesinin de gecekondu alanı olarak dolmasıyla Yeşildere aksının her iki yamacı da gecekondu yapılaşması ile şekillenmiş, bu durum özellikle kent merkezinden Adnan Menderes Havaalanına geliş-gidişlerde yerli-yabancı turistlerin dikkatini çekmeye başlamıştır. Günümüzde İzmir genelinde gecekondu yapılaşmasının bulunmadığı bir ilçe bulunmamaktadır. Sayıştay tarafından düzenlenen 2016 yılı raporlarında İzmir'deki konut stoğunun %65'inin kaçak, denetimsiz ya da mühendislik hizmetlerinden faydalanılmadan inşa edilmiş olduğu belirtilmektedir (Çelikbilek ve Çakır Öztürk, 2017).

Bu noktada kentin hem 1.derece deprem bölgesinde bulunması, hem de gittikçe genişleyen gecekondu alanlarının kentin düzenli gelişimi önünde ciddi bir engel olması nedeniyle ülkedeki ilk kentsel dönüşüm örneklerinin İzmir'de uygulanmaya başladığı bilinmektedir (Çelikbilek ve Çakır Öztürk, 2017). Yerel yönetimin inisiyatifiyle başlayan ilk uygulamalar merkezi yönetimin de dâhil olmasıyla tamamlanmış ve başarısız noktaları bulunmasına karşın genel çerçevede kamuoyu tarafından başarılı olarak değerlendirilmişlerdir.

3.4.1 İzmir'de Merkezi Yönetimce Yapılan Çalışmalar

2019 Yılı haziran ayı itibariyle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İzmir İl Müdürlüğünden alınan bilgilere göre bu çalışmanın yapıldığı dönemde 6306 sayılı kanuna istinaden ilan edilmiş 6 adet riskli alan bulunmakta olup ilan tarihlerine göre sıralanmış halleri şu şekildedir. Karabağlar İlçesi 1-A Nolu Riskli Alan (05.05.2013 tarih ve 28638 Sayılı Resmî Gazete), Menemen İlçesi Ahıhıdır ve Kazımpaşa Mahalleri Riskli Alanları (05.05.2013 tarih ve 28638 sayılı ve 12.10.2013 tarih 28793sayılı Resmî Gazeteler), Narlıdere İlçesi Atatürk Mahallesi Riskli Alan

(25.06.2013 tarih ve 28688 sayılı Resmî Gazete), Karabağlar-Buca İlçeleri Riskli Alan (25.07.3013 tarih ve 28718 sayılı Resmî Gazete), Karşıyaka İlçesi Riskli Alan (06.09.2013 tarih ve 28757 sayılı Resmî Gazete), Kemalpaşa İlçesi Riskli Alan (08.03.2015 tarih ve 29289 sayılı Resmi Gazete). (https://izmir.csb.gov.tr/, 2019). Bu riskli alanların özellikleri ve riskli alanlarda şu ana kadar yapılmış çalışmalar ise aşağıdaki şekilde özetlenebilecektir.

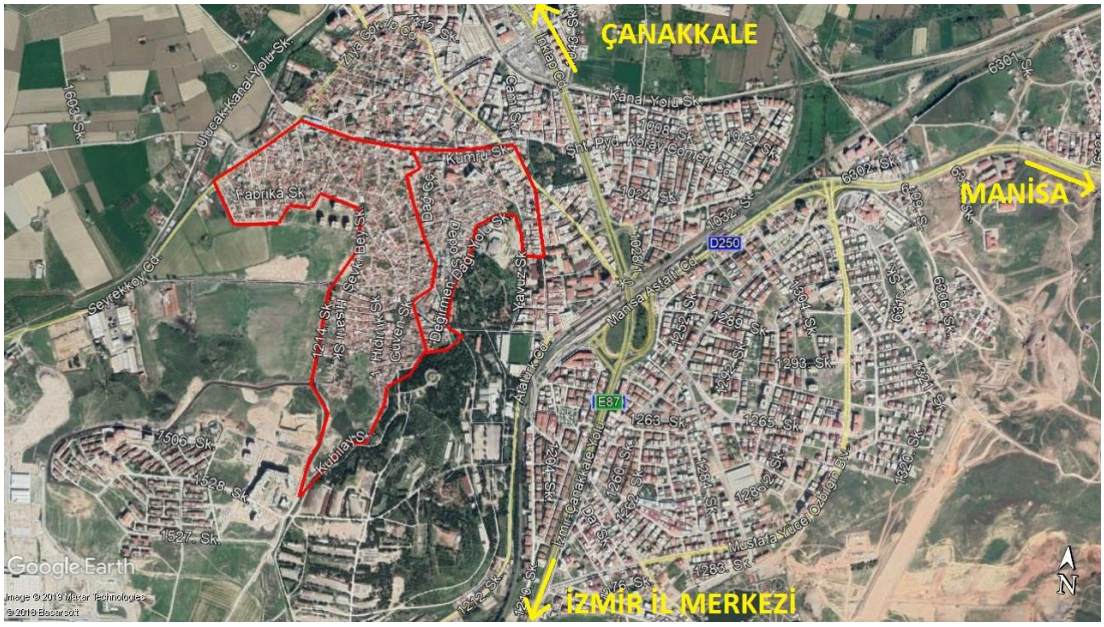
3.4.1.1 Karabağlar

İzmir ilinde ilan edilmiş ilk riskli alan olma özelliğini taşıyan Karabağlar ilçesi riskli alanında yetki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndadır. 15 mahalleyi içeren alan toplam 540 ha alan kaplamaktadır ve 53.500 kişilik nüfusa sahiptir (Şekil 3.1). Dönüşümün 4 etap halinde yapılması planlanmıştır. Çevre ve Şehircilik İzmir İl Müdürlüğü yetkililerinden alınan bilgiye göre 1.etabın 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları onaylanmış, 18.madde uygulamaları tamamlanmıştır. Yapım ihalesi 2017 yılında tamamlanmış ve yapım sürecine başlanmıştır. 2019 yılı mart ayında tamamlanması planlanan proje iş durması nedeniyle henüz tamamlanamamış, 2020 yılında tamamlanmak üzere süre revize edilmiştir. Projenin 2. etabının ise 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarına askı sürecinde itirazlar gelmiştir, haziran ayı itibariyle Bakanlık bünyesinde itirazlar değerlendirilmektedir. Diğer etaplarla ilgili herhangi bir çalışmanın henüz başlamadığı bilgisi alınmıştır. Bu alanda Bakanlıkça yapılan çalışmalar devam etmekte iken riskli alanın hemen yanında, İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce 5393 sayılı kanunun 73.maddesine istinaden ilan edilmiş "Uzundere Kentsel Dönüşüm Projesi" de devam etmektedir (Çelikbilek ve Çakır Öztürk, 2017).

Şekil 3.1 İzmir Uzundere riskli alanı (Google Earth, 2019'dan yararlanılarak oluşturulmuştur)

3.4.1.2 Menemen

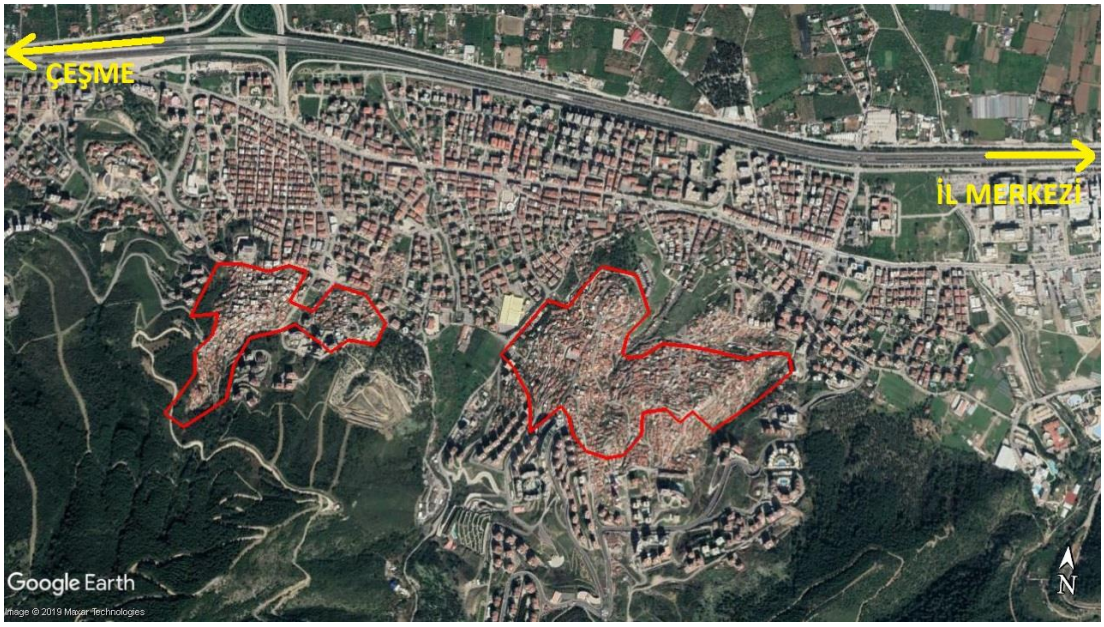
Bu riskli alanda iki dönüşüm bölgesi bulunmaktadır. Alandaki uygulama yetkisi Bakanlıkça Menemen Belediyesine devredilmiştir. Toplamda 7 mahalleyi içeren bölgeler 62 hektar alan kaplamaktadır ve 6.550 kişilik nüfusa sahiptir (Şekil 3.2). Çevre ve Şehircilik İzmir İl Müdürlüğünden alınan bilgilere göre bu çalışma tarihi itibariyle alanın jeolojik etüt raporları ve hâlihazır haritaları tamamlanmıştır, planlama çalışmalarına ise Menemen Belediyesince devam edilmektedir.



Şekil 3.2 Menemen riskli alanı (Google Earth, 2019'dan yararlanılarak oluşturulmuştur)

3.4.1.3 Narlıdere

İki parça halinde tek seferde ilan edilen Narlıdere riskli alanı 4 mahalle içermekte ve 43 ha alan kaplamaktadır. Etkilenen nüfus sayısı 6.700 kişidir (Şekil 3.3). Alandaki uygulama yetkisi Bakanlıkça Narlıdere Belediyesine devredilmiştir. Bölgede gelinen nokta itibariyle 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının tamamlandığı ve onay için Bakanlığa iletildiği bilgisi alınmıştır.



Şekil 3.3 Narlıdere riskli alanı (Google Earth, 2019'dan yararlanılarak oluşturulmuştur)

3.4.1.4 Karabağlar-Buca

İzmir'de ilan edilen diğer alanlardan farklı olarak İzmir Ticaret Odası tarafından teklif edilen bu bölgenin bir kısmı Karabağlar, bir kısmı Buca ilçeleri sınırlarında bulunmaktadır. Alandaki uygulama yetkisi Bakanlıkça Buca ve Karabağlar Belediyelerine devredilmiştir. Alanın toplam büyüklüğü 191 hektardır, 4 mahalleden oluşmaktadır ve toplamda 8.500 kişilik bir nüfusa hitap etmektedir (Şekil 3.4). Alanın Buca sınırlarında kalan bölümü için Buca Belediyesi yetkilendirilmiş ve planlama çalışmalara başlanmıştır. Karabağlar Belediyesince çalışılan bölgede ise yapılan imar planlarındaki eksiklikler Bakanlıkça Karabağlar Belediyesine iletilmiş durumdadır.

Şekil 3.4 Karabağlar-Buca riskli alanı (Google Earth, 2019'dan yararlanılarak oluşturulmuştur)

3.4.1.5 Karşıyaka

Emsallerine göre çok küçük bir alana sahip olan Karşıyaka Riskli Alanı, Cumhuriyet Mahallesi sınırlarında bulunmakta olup 2,59 ha büyüklüğe sahiptir (Şekil 3.5). 400 kişilik bir nüfusa hitap eden projede yetki Karşıyaka Belediyesine devredilmiştir. Söz konusu alan eski bir taş ocağıdır ve geçtiğimiz yıllarda yaşanan bir heyelan sonrasında yaklaşık 26.000 m² lik bir alanın afet riskli altında olduğu tespit edilmiştir (Karşıyaka Belediyesi Devam Eden Yatırımlar, b.t). Bunun üzerine

Karşıyaka Belediyesince yapılan başvuru Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca uygun görülerek bakanlar kuruluna iletilmiş ve bölge 06.09.2013 tarihinde riskli alan olarak ilan edilmiştir. Çalışma tarihi itibariyle bölgenin zemin etüt raporları ve hâlihazır haritaları hazırlanmıştır.

Şekil 3.5 Karşıyaka riskli alanı (Google Earth, 2019'dan yararlanılarak oluşturulmuştur)

3.4.1.6 Kemalpaşa

Kemalpaşa ilçesinde ilan edilen riskli alan 2 mahalleyi kapsamaktadır ve 79,57 ha alana sahiptir (Şekil 3.6). 16.000 kişilik bir nüfusu etkilemesi planlanan bu riskli alanın İzmir'de ilan edilen diğer riskli alanlardan farkı, dönüşüm çalışmalarının daha sağlıklı ilerleyebilmesi adına toplam 1,59 ha büyüklükte 2 adet rezerv alan ile birlikte ilan edilmiş olmasıdır. Uygulama için Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Kemalpaşa Belediyesi'ne yetki devri gerçekleştirilmiştir. 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planları Kemalpaşa Belediyesince hazırlanmış, Bakanlıkça onaylanmış ve askıya çıkmıştır. 2018 yılında TMMOB İzmir Şehir Plancıları Odasınca planların iptali için dava açılmıştır, dava sürecinin devam ettiği belirtilmiştir.

Şekil 3.6 Kemalpaşa riskli alanı (Google Earth, 2019'dan yararlanılarak oluşturulmuştur)

6306 sayılı kanuna istinaden ilan edilen bu riskli alanlar incelendiğinde, bir tanesinde (ilk ilan edilen Karabağlar riskli alanı) yetkinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığında, bir tanesinin ise (Karabağlar-Buca riskli alanı) bir bölümünün ilçe belediyesinde (Buca) bir bölümünün ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığında olduğu görülmektedir. Diğer riskli alanların tamamında yürütme yetkisi ilçe belediyelerine devredilmiştir. Bu durum İzmir ili özelinde 6306 sayılı yasaya getirilen "merkezden dönüşüm projesi gerçekleştirme" eleştirisine karşı bir çözüm olarak değerlendirilebilecektir. Zira Bakanlık yetki devri ile sorunların yerel yönetim tarafından çözülmesi konusundaki niyetini hayata geçirmiştir. Ancak özellikle plan yapım süreçlerinde gelen itirazlar ve mahkemelere açılan davalar nedeniyle alanların büyük kısmında fiili uygulamaya henüz geçilememiştir.

3.4.2 İzmir'de Yerel Yönetimlerce Yapılan Çalışmalar

Önceki bölümlerde aktarıldığı üzere İzmir 1.derece deprem kuşağında bulunmakta olup konut stokunun büyük kısmı da sağlıksız yapılardan oluşmaktadır. Bu durumun düzelmesi adına İzmir yerel yönetimlerinin çalışmaları Türkiye'nin pek çok şehrinden önce başlamıştır. Sorunların, literatürde belirtildiği haliyle, plan hiyerarşisine uyumlu bir şekilde üst ölçekli planlardan başlayarak alta inmesinin sağlanabilmesi amacıyla İzmir'de ilk olarak üst ölçekli planların düzenlenmesi

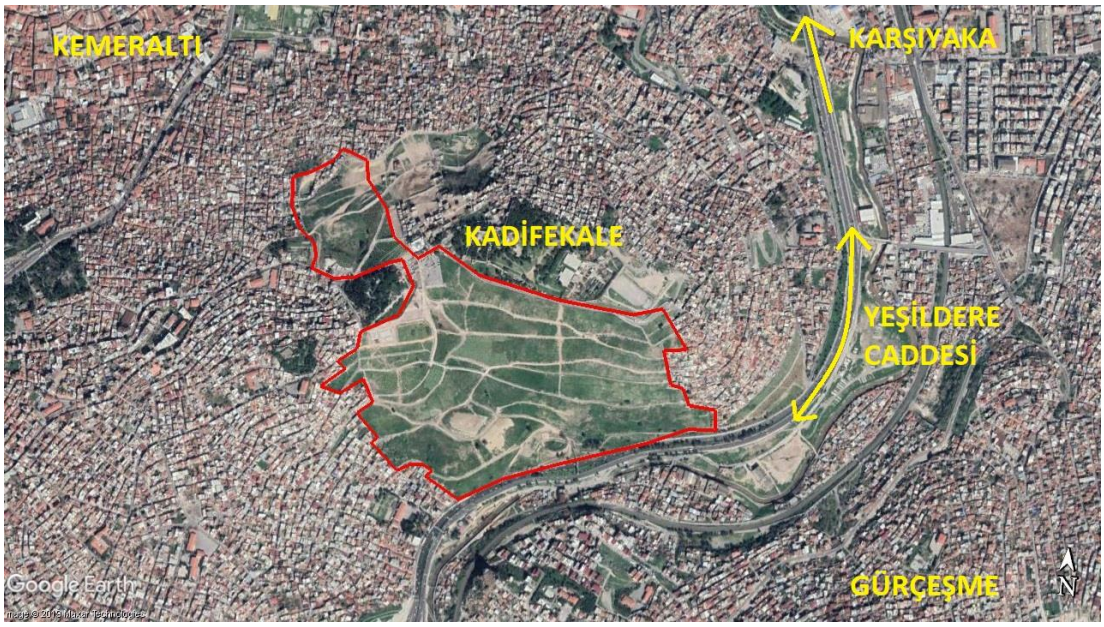
gündeme alınmıştır. Bu amaçla 2009 yılında düzenlenen "İzmir Kentsel ve Bölge Nazım İmar Planı Revizyonu" ile 4.339,7 hektarlık bir alanın planı revize edilmiş ve 18 bölgeden oluşan bir alan "Sağlıklaştırma Yenileme Program Alanı" olarak ilan edilmiştir (Çelikbilek ve Çakır Öztürk, 2017). Bu çalışmaların ardından da 5393 sayılı yasanın 73.maddesine istinaden şu alanlar kentsel yenileme proje alanı olarak ilan edilmiştir: Kadifekale ve Yeşildere (Konak İlçesi), Uzundere (Karabağlar İlçesi), Ege Mahallesi (Konak İlçesi), Örnekköy (Karşıyaka İlçesi), Ballıkuyu (Konak İlçesi), Bayraklı (Bayraklı İlçesi), Aktepe ve Emrez (Gaziemir İlçesi), Güzeltepe (Çiğli İlçesi), Torbalı (Torbalı İlçesi), Bayındır (Bayındır İlçesi) Kentsel Yenileme Projeleri. Bu yenileme alanlarının özellikleri ve şu ana kadar yapılmış çalışmalar ise şu şekilde özetlenebilecektir:

3.4.2.1 Kadifekale Kentsel Yenileme Projesi

İl bazında üst ölçekli planların yapılmasının ardından Büyükşehir Belediyesi'nce öncelik verilen ilk konu jeolojik açıdan sakıncalı konumda bulunan alanların dönüştürülmesi olmuştur. Bu nedenle 1978, 1981, 1998 ve 2003 yıllarında "Afete Maruz Bölge" olarak ilan edilmiş ve 1962-2005 yıllarında 8 adet jeolojik etüt raporuyla tehlikeli bir alan olduğu ortaya koyulmuş Kadifekale bölgesinde çalışmalara başlanmıştır. Bu amaçla 2006 yılında bölge için kamulaştırma kararı alınmıştır. Bölgenin jeolojik yapısı nedeniyle dönüşüm sonrasında iskân alanı olarak kullanılamayacağının anlaşılması üzerine yine Türkiye geneli için örnek bir uygulama yapılarak merkezi yönetimle anlaşılmış, hak sahiplerine Uzundere Toplu Konut Alanında inşa edilen konutlardan mesken tahsis edilmiştir. Kadifekale dönüşüm alanında toplam 46 hektarlık alanda 1968 adet yapı yıkılarak oluşan boşluğun yaklaşık 42 hektarlık bölümünde ağaçlandırma çalışmaları gerçekleştirilmiştir (Şekil 3.7). [İzmir Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı, Proje Uygulama 2. Şube Müdürlüğü [İBB] (kişisel iletişim, 30 Temmuz 2019).]

Kadifekale Projesi hem ülkede uygulanan ilk örneklerden biri olması hem de yerel-merkezi yönetimin birlikte çalıştığı ve sonuç elde edilebilmiş bir örnek olması açısından öneme sahiptir ve ülke çapında başarılı bir olarak sınıflandırılmaktadır.

Projenin eleştirilebilecek pek çok noktası olmasına karşın en temel eleştiriler hak sahiplerinin dönüşüm sonrasında yaşadıkları alandan (yani Kadifekale bölgesinden) ayrılmak zorunda kalmalarına odaklanmaktadır. Her ne kadar zemin yapısı nedeniyle bir zorunluluk olarak Uzundere bölgesine taşınılması gerekse de ilan edilen alanın genişletilmesi ve daha geniş bir alanda daha katılımcı proje geliştirilmesi gibi çözümlerle bu durumun hafifletilmesi gerektiği eleştirilerin ortak noktasıdır.



Şekil 3.7 Kadifekale kentsel dönüşüm alanı (Google Earth, 2019'dan yararlanılarak oluşturulmuştur)

3.4.2.2 Uzundere Kentsel Yenileme Projesi

Karabağlar ilçesinin çevre yoluna yakın güney kısmında bulunan Uzundere bölgesinin büyük kısmında gecekondulaşma sorunu bulunmaktadır. İzmir Büyükşehir Belediyesi ile TOKİ arasında yapılan anlaşmaya istinaden inşa edilen Uzundere toplu konutlarının hemen karşısında bulunan bölgede yer yer hiç yapılaşmamış alanlar da mevcuttur. Bu alanlarda zemin yapısı olarak yapılaşmanın tehlikeli olduğu jeolojik etütlerle tespit edilmiştir.

Bölgenin bu sağlıksız zemin yapısı ve yıllar boyunca biriken gecekondu sorunu nedeniyle hem merkezi hem yerel yönetimler tarafından bölgede kentsel dönüşüm alanları ilan edilmiştir. İzmir Büyükşehir Belediyesince ilan edilen Uzundere kentsel

dönüşüm alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca riskli alan ilan edilen bölgeye bitişik durumdadır.

73.maddeye göre Büyükşehir Belediye meclisince 14.10.2011 tarihinde ilan edilen bu dönüşüm alanı 32 hektar büyüklüğündedir. İlan edildiği tarih itibariyle 4.700 kişilik bir nüfusu etkileyeceği hesaplanmıştır. Projenin hak sahipliği, veri tabanı, kentsel tasarım ve paylaşım modellerine dair çalışmalar tamamlanmıştır. 2013 yılında başlanan uzlaşma görüşmelerine devam edilmektedir. Proje etaplar halinde planlanmış olup %100 uzlaşma sağlanan ve kat karşılığı olarak ihale edilen 1.etabın konutları tamamlanarak hak sahiplerine teslim edilmiştir. İkinci etabın ihalesi tamamlanmış, yapım sürecine başlanmıştır (Şekil 3.8). [İBB, (kişisel iletişim, 30 Temmuz 2019)]

Şekil 3.8 Uzundere kentsel dönüşüm alanı (Google Earth, 2019'dan yararlanılarak oluşturulmuştur)

3.4.2.3 Ege Mahallesi Kentsel Yenileme Projesi

Ege Mahallesi, İzmir-Aydın Demiryolu ile Mürselpaşa Bulvarlarının kesişiminden başlayarak kuzeye doğru genişleyen bir alanı kapsayan, Konak İlçesine bağlı bir mahalledir. Mürselpaşa Bulvarı ile arasından Meles çayı geçmektedir. Kurulduğu alan itibariyle Alsancak semtinin fiziksel olarak merkezine yakın yer almasına karşın güney bölümündeki keskin sınırlar (Demiryolu ve Meles Çayı ve Mürselpaşa

Bulvarı) nedeniyle semtin merkezinden adeta tecrit edilmiş bir konuma sahiptir. Mahallenin kuzey yönünde ise eski Tekel ve Sümerbank işletmelerine ait fabrikalar, çeşitli ticari işletmeler ve kısmen de boş araziler mevcuttur. Zaten mahallenin bu noktada kurulmasının nedenlerinden birisi de ilk yerleşimcilerinin çok büyük kısmının bu işletmelerde çalışan kişiler ve aileleri olmasından kaynaklanmaktadır.

7 hektar büyüklüğe sahip alan, 16.09.2011 tarihli meclis kararıyla dönüşüm alanı olarak ilan edilmiştir. 3.250 kişilik bir nüfusu etkiyeceği hesaplanan projenin hak sahipliği, veri tabanı, kentsel tasarım ve paylaşım modellerine dair çalışmalar tamamlanmıştır. İlk etabı için %100 uzlaşı sağlanmış olup etap ihale aşamasındadır. 2019 yılında gerçekleştirilen ihale sonuca ulaşmamıştır (Şekil 3.9). [İBB, (kişisel iletişim, 30 Temmuz 2019)]

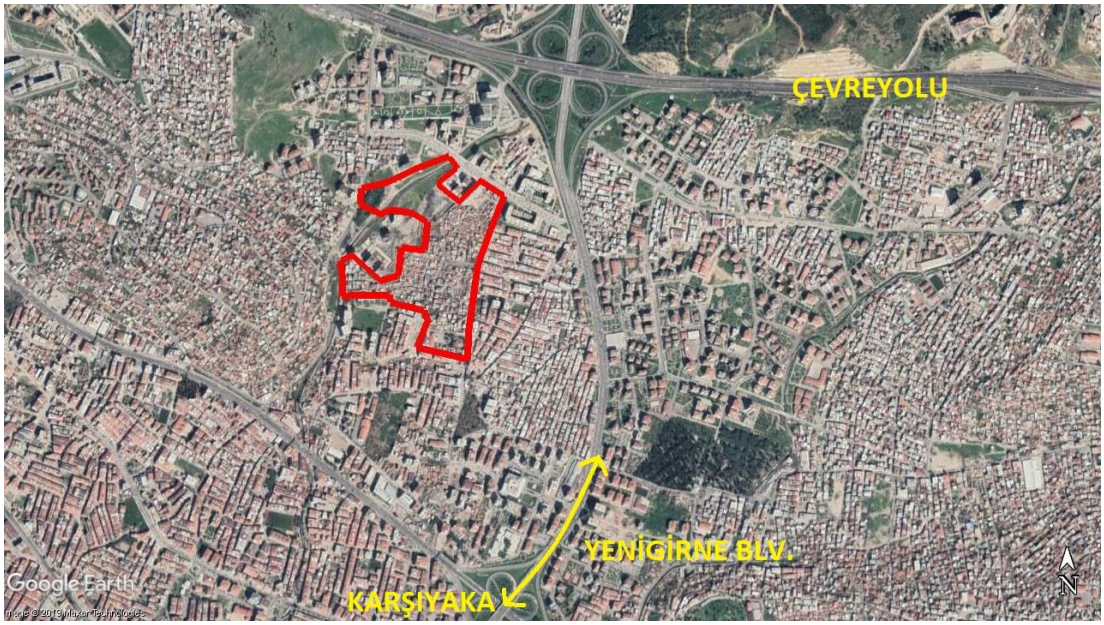
Şekil 3.9 Ege Mahallesi kentsel dönüşüm alanı (Google Earth, 2019'dan yararlanılarak oluşturulmuştur)

3.4.2.4 Örnekköy Kentsel Yenileme Projesi

Karşıyaka'nın Anadolu Caddesi, Çevreyolu ve Yeni Girne Bulvarı ile Cumhuriyet Mahallesi arasında bulunan Örnekköy Mahallesinin büyük bölümü göç sonucunda düzensiz iskân edilmiş ve zaman içerisinde imar aflarıyla günümüzdeki halini almış bir bölgedir. Bölge genel olarak değerlendirildiğinde Örnekköy ile birlikte İmbatlı ve

özellikle de Cumhuriyet mahallelerinin de benzer dokuyla geliştiği görülebilmektedir. Söz konusu kentsel dönüşüm alanının dışında kalan kısımlarda, özellikle son 4-5 yıllık dönemde 6306 Sayılı Kanun'un sunduğu riskli yapı seçeneği ile bina bazında yenileme faaliyetleri yoğun bir şekilde devam etmektedir.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.07.2011 tarihli kararı ile dönüşüm alanı olarak ilan edilen bölge 18 hektar alana ve 5.150 kişilik nüfusa sahiptir. Hak sahipliği, veri tabanı, kentsel tasarım ve paylaşım modellerine dair çalışmalar tamamlanmıştır. 2015 yılında başlayan uzlaşma görüşmelerinde henüz tamamlanamamıştır ancak projenin ilerleyebilmesi adına yeterli uzlaşma oranına ulaşan 1.etapta ihale süreci gerçekleştirilmiş ve temel atma töreni yapılarak inşaatlara başlanmıştır (Şekil 3.10). [İBB, (kişisel iletişim, 30 Temmuz 2019)]

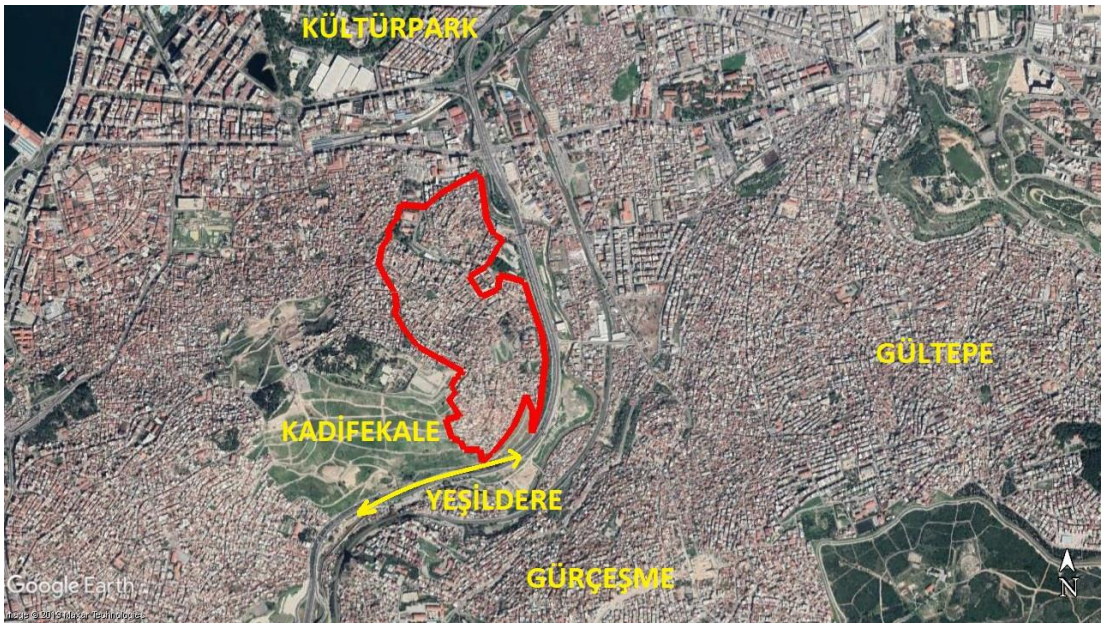


Şekil 3.10 Örnekköy kentsel dönüşüm alanı (Google Earth, 2019'dan yararlanılarak oluşturulmuştur)

3.4.2.5 Ballıkuyu Kentsel Yenileme Projesi

Kadifekale'nin kuzey yamacında bulunan Ballıkuyu Mahallesi kentsel dönüşüm bölgesi belediye meclisinin 16.09.2011 tarihli kararı ile dönüşüm alanı olarak ilan edilmiştir. 48 hektar alana yayılan mahallenin batısı ve güneyi Kadifekale eteklerine doğru yine gecekondu mahalleleri ile birleşiktir, doğu sınırını Yeşildere Caddesi, kuzey sınırını ise Gaziler Caddesi belirlemektedir. Yoğun bir yapılaşmanın

bulunduğu bölgede yapılan uygulamanın 24.750 kişilik bir nüfusu etkileyeceği öngörülmüştür. Hak sahipliliği ve veri tabanı ile belirlenen 1. etapta kentsel tasarım ve paylaşım modeline ilişkin çalışmalar tamamlanmıştır. 2017 yılında başlayan uzlaşma görüşmeleri halen devam etmektedir (Şekil 3.11). [İBB (kişisel iletişim, 30 Temmuz 2019).]



Şekil 3.11 Ballıkuyu kentsel dönüşüm alanı (Google Earth, 2019'dan yararlanılarak oluşturulmuştur)

3.4.2.6 Bayraklı Kentsel Yenileme Projesi

10.05.2010 tarihinde ilan edilen Bayraklı Kentsel Dönüşüm alanı, bulunduğu konum itibariyle ciddi bir görünürlüğe sahip olması nedeniyle İzmir'in en dikkat çekici gecekondu bölgelerinden birisidir. İzmir Körfezinin en doğu noktasında ve dik bir yamaca yerleşmiş bölge, ilin kuzey-güney doğrultusunda uzun yıllar boyunca tek aksı özelliğini taşıyan Altınyol'dan panoramik olarak görülebilmesi nedeniyle oldukça dikkat çekmektedir. Yapılan planlamaya 60 hektarlık bir alan dâhil edilmiş olup tahmini etkilenecek nüfus 22.000 kişidir. Bölge denize oldukça yakın olmasına karşın Altınyol ve İzban banliyö hattı nedeniyle denizle çok kısıtlı noktalardan bağlantı kurabilmektedir. Bu kısıtlayıcı durum planlanan dönüşüm projesinde dikkate alınmış ve halkın denize ulaşabilmesi için diğer projelerde bulunmayan köprü şeklinde yaya aksları ile tasarım anlamında alışılagelmiş dönüşüm projelerinin dışına çıkılmıştır. Gelinen nokta itibariyle hak sahipliliği, veri tabanı, kentsel tasarım ve

paylaşım modeline ilişkin çalışmalar tamamlanmıştır. 2013 yılında başlayan uzlaşma görüşmeleri halen devam etmektedir (Şekil 3.12). [İBB (kişisel iletişim, 30 Temmuz 2019).]

Şekil 3.12 Bayraklı kentsel dönüşüm alanı (Google Earth, 2019'dan yararlanılarak oluşturulmuştur)

3.4.2.7 Aktepe – Emrez Kentsel Yenileme Projesi

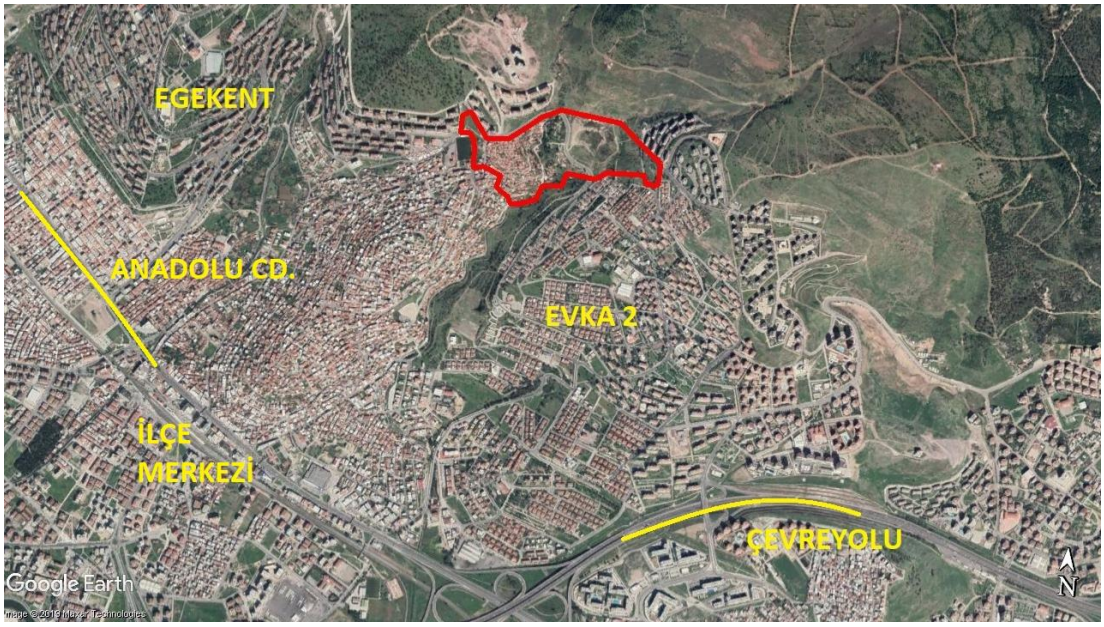
Uzundere dönüşüm alanına yakın konumdaki bu bölge Gaziemir ilçesi sınırlarında yer almaktadır ve güneyi çevreyolu, doğusu Yeşillik Caddesi ile belirlenmiştir. Bölgenin batı ve kuzeyinde yine gecekondu tarzında yapılaşmalar mevcuttur. 122 hektar ile İzmir'de 73. maddeye göre ilan edilen en geniş alana sahip dönüşüm bölgesidir, 20.200 kişiyi etkileyeceği planlanmıştır.

İzmir'deki diğer dönüşüm alanlarından farklı olarak burası için 2015 yılında ulusal ölçekte bir kentsel tasarım yarışması yapılmış ve 5 adet eşdeğer birincilik verilmiştir. Gelinen noktada ödül kazanan projelerden bir tanesi ile uygulama projesi için sözleşme imzalanmıştır. Kentsel tasarım ve mimari avan projeler hazırlanmış, 2019 yılı şubat ayı itibariyle hak sahipleriyle uzlaşma görüşmelerine başlanmıştır (Şekil 3.13). [İBB (kişisel iletişim, 30 Temmuz 2019).]

Şekil 3.13 Aktepe-Emrez kentsel dönüşüm alanı (Google Earth, 2019'dan yararlanılarak oluşturulmuştur)

3.4.2.8 Güzeltepe Kentsel Yenileme Projesi

İzmir'in yıllar içerisinde en çok göç alan ilçelerinden olan Çiğli'nin bir bölümünde dar gelirli vatandaşlar için Egekent ve Evka yerleşimleri gibi toplu konut çalışmaları 1980 ve 1990'lı yıllarda yapılmıştır. Ancak talebin arzdan fazla olmasından dolayı (ülke genelinde olduğu üzere) oluşturulan konut stoku ihtiyacı karşılamamış ve gelen göç dalgaları kaçınılmaz olarak gecekondu yerleşimlerinin sayısı ve alanını arttırmıştır. Bu artış özellikle ilçenin ana arteri durumundaki Anadolu Caddesinin kuzeyindeki eğimli alanda yoğunlaşmıştır. Söz konusu gecekondu alanlarının en genişlerinden biri Güzeltepe bölgesidir. Bölgenin bir kısmı yerleşime uygun eğim yapısındayken kuzeye doğru ilerlendiğinde eğimin de artması ile yerleşim tehlikeli bir yapıya sahip olmaktadır. Bu durum nedeniyle seçilen bölge 13.04.2015 tarihli meclis kararı ile kentsel dönüşüm alanı ilan edilmiştir. 21 hektar büyüklüğe sahip alanda 1.200 kişilik bir nüfus dönüşümden etkilenecektir. Bölgede hak sahipliği, veri tabanı, kentsel tasarım ve mimari proje çalışmalarına başlanmış ve devam etmektedir (Şekil 3.14). [İBB (kişisel iletişim, 30 Temmuz 2019).]



Şekil 3.14 Güzeltepe-Çiğli kentsel dönüşüm alanı (Google Earth, 2019'dan yararlanılarak oluşturulmuştur)

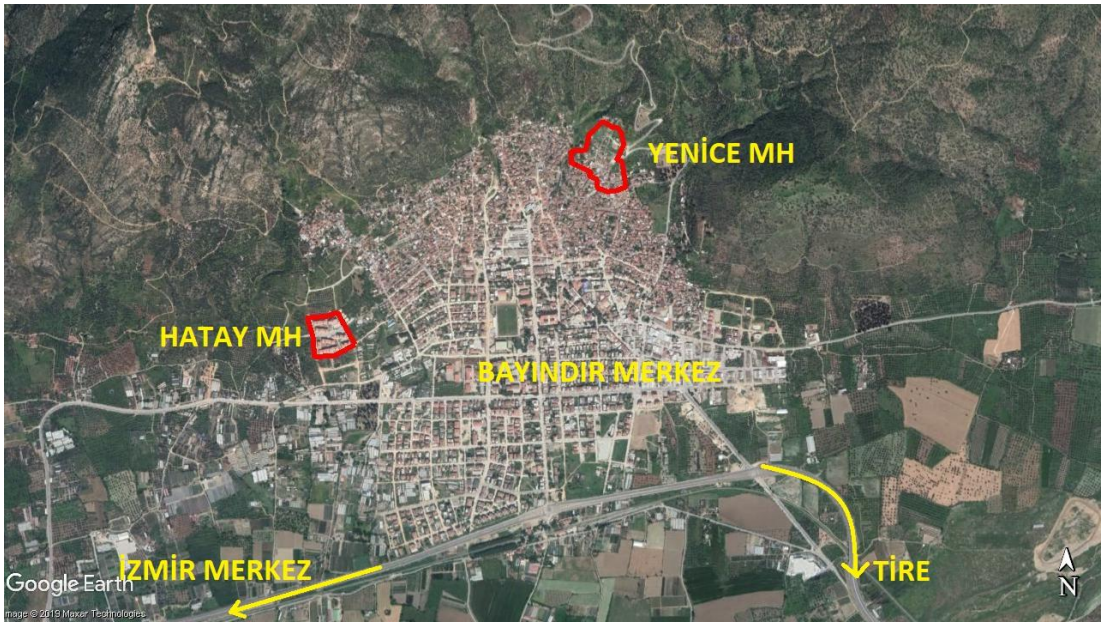
3.4.2.9 Torbalı Kentsel Yenileme Projesi

İzmir'in merkez dışı ilçelerinden kentsel dönüşüm çalışmalarının yapıldığı iki yerden biri Torbalı ilçesinin Çaybaşı Mahallesidir. 5,6 hektar büyüklüğe sahip alan ilçenin güney çıkışına yakın bir konumdadır. İzmir-Aydın Karayolunun doğusunda kalan bölge ilçenin tarımla geçinen alt gelir grubuna ait sakinlerince yıllar içerisinde gecekondu alanı olarak gelişme göstermiştir. 2010 yılında Torbalı Belediyesinin İzmir Büyükşehir Belediyesine başvurusu ile başlayan süreçte Bakanlık olurunun alınmasının ardından uygulama yetkisi büyükşehir meclisince Torbalı belediyesine verilmiştir. Bölgede TOKİ ile birlikte çalışılması planlanmış olup projenin uygulama aşaması devam etmektedir (Şekil 3.15). [İBB (kişisel iletişim, 30 Temmuz 2019).]

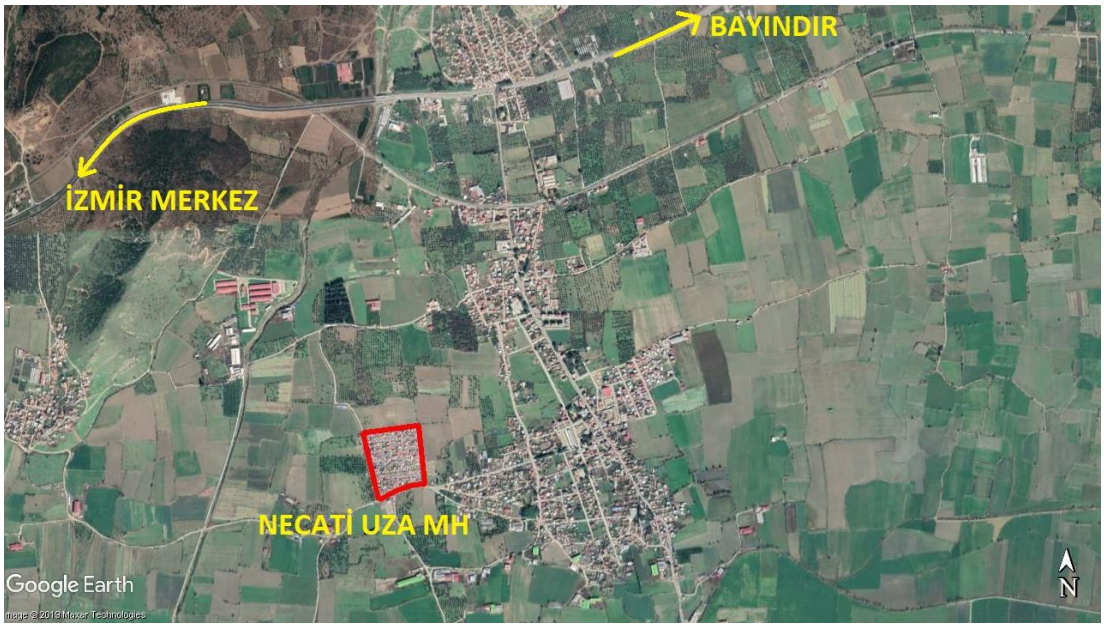
Şekil 3.15 Torbalı kentsel dönüşüm alanı (Google Earth, 2019'dan yararlanılarak oluşturulmuştur)

3.4.2.10 Bayındır Kentsel Yenileme Projesi

Merkez ilçeler dışında Büyükşehir Belediyesince ilan edilen bir diğer dönüşüm alanı Bayındır ilçesinde yer alan ve 3 farklı mahalleden oluşan kentsel dönüşüm alanıdır. 2012 yılında dönüşüm alanı olarak ilan edilen Hatay, Yenice ve Necati Uza Mahallelerinde çalışmalar 2012 yılında başlamıştır. Hatay Mahallesinde TOKİ tarafından inşa edilen konutların teslimleri hak sahiplerine gerçekleştirilmiştir. Yenice mahallesinde uzlaşmaların sağlanamaması nedeniyle acele kamulaştırma kararı alınmış, ardından bu karara karşı davalar açılmıştır. Davalar bugün itibariyle henüz sonuçlanmadığından bir ilerleme kat edilememiştir. Necati Uza Mahallesinde ise henüz herhangi bir çalışma başlatılmamıştır (Şekil 3.16 ve 3.17). [İBB (kişisel iletişim, 30 Temmuz 2019).]



Şekil 3.16 Bayındır kentsel dönüşüm alanı (Google Earth, 2019'dan yararlanılarak oluşturulmuştur)



Şekil 3.17 Bayındır kentsel dönüşüm alanı (Google Earth, 2019'dan yararlanılarak oluşturulmuştur)

BÖLÜM DÖRT
ALAN ÇALIŞMASI

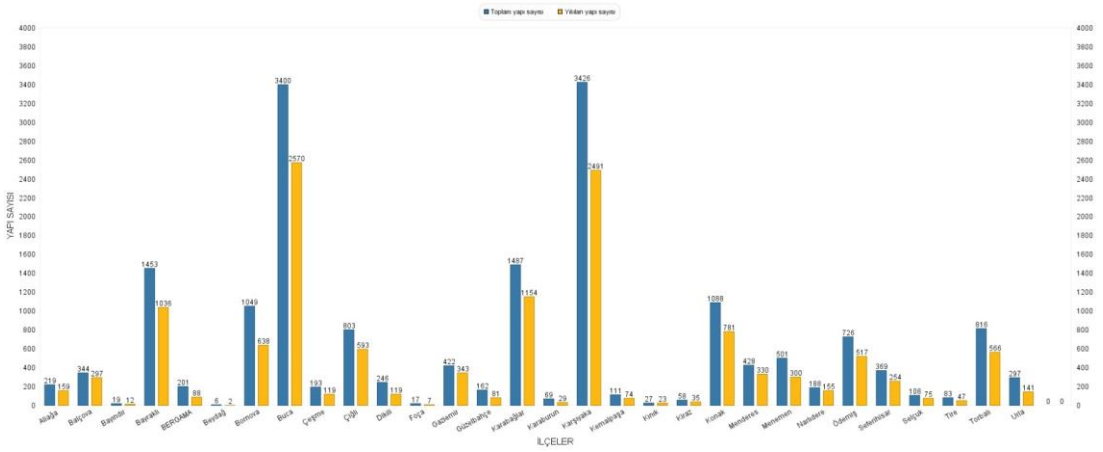
Önceki bölümlerde anlatıldığı üzere günümüzde "kentsel dönüşüm" başlığı altında yapılan çalışmaların büyük bir kısmı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da belirtilen afet riski altındaki alanların ilanı ve bu alanlarda yapılan uygulamalara yönelik çalışmalardan oluşmaktadır. Ancak, İzmir bu uygulamalardan farklı olarak gerek 6306 sayılı yasa kapsamında riskli alan ve rezerv alan ilan edilen, gerekse de 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesine göre ilan edilen alanlar özelinde henüz tartışılabilecek nitelikte bir uygulamanın gerçekleşmediği bir ildir. Dolayısıyla, İzmir özelindeki yapılacak bir çalışmada da araştırma özenesi doğal olarak afet riski altındaki alanlardan ziyade *riski yapı* üzerine yoğunlaşmaktadır. İzmir özelinde kentsel dönüşüm uygulamalarının **alan** bazından ziyade **parsel** bazında gerçekleşmesi, temel olarak şu soruyu akla getirmektedir: Kentsel alan üzerinde riskli yapıların dönüştürülmesine yönelik uygulamalarda temel belirleyici, "yapının niteliği" mi yoksa "konumsal özellikleri" midir? Zira yapının niteliği, doğrudan afet riskinin ortadan kaldırılması ile ilgili iken, konum yapının yenilenmesi ile elde edilecek artı değerin çökeldiği alanların sağladığı artı değer ile ilgilidir ki, bu doğrudan bizi "rant" kavramına götürmektedir.

İşte bu noktada çalışmanın amacı; İzmir İli, Karşıyaka İlçesi özelinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli yapı tespitine dayalı olarak (parsel bazında) yenilenen yapıların beklenen değerleri ile gerçekleşen değerleri arasındaki farkın mekânsal dağılımı (konumu) üzerinden bir okuma yaparak, parsel bazındaki kentsel dönüşüm uygulamalarının kanun ile hedeflenen afet riskinin giderilmesinin ötesinde "rant" oluşumuna bir katkısının bulunup bulunmadığının ortaya konulmasıdır.

4.1 İzmir İl Sınırı Bütününe İlişkin İrdelemeler ve Alan Seçimi

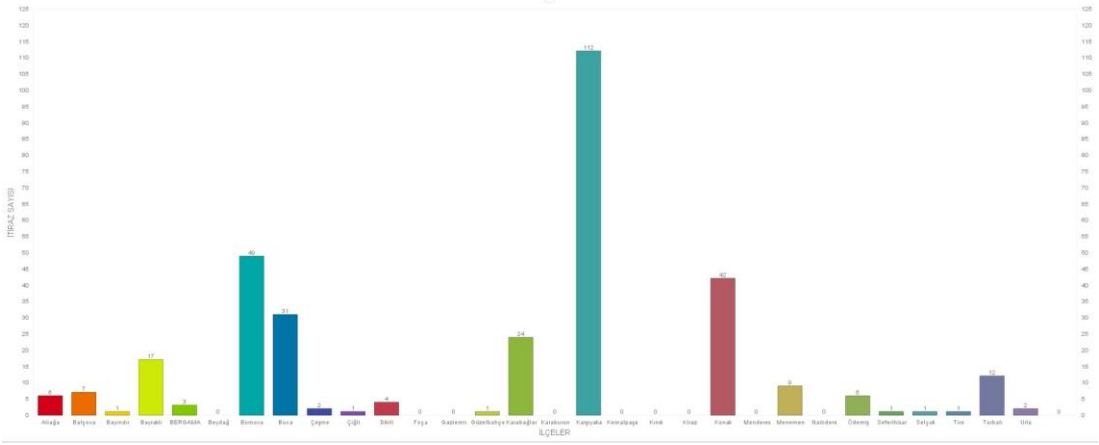
Çalışmanın ilk aşamasında İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden alınan bilgilere göre 2019 yılı haziran ayı itibariyle İzmir ili genelinde, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun ilan edildiği 2012 yılından 2019'a kadar yapılan toplam riskli yapı başvuruları alınmış ve toplam 18.316 adet başvurudan oluşan veri seti elde edilmiştir. Yine İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden alınan bilgilere göre bu yapılardan 13.036 adedinin yıkımının gerçekleştirildiği tespit edilmiştir (Tablo 4.1).

Tablo 4.1 İzmir genelinde ilçeler bazında riskli yapı başvuruları (İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü [İÇŞİM], 2019)



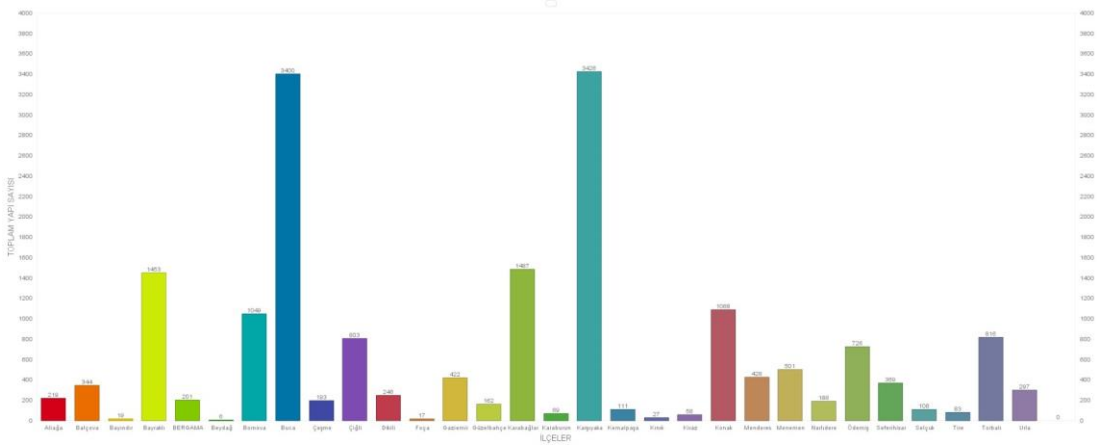
Aynı veri kaynağından elde edilen bilgilere göre il genelinde yapılan başvurulardan toplam 332 tanesine itiraz edildiği ve bu itirazlardan bir kısmının sonuçlandırıldığı, bir kısmının ise incelemelerinin devam ettiği öğrenilmiştir. Yapılan itirazlar içerisinde Karşıyaka ilçesi toplam 112 itiraz ile ilk sırayı alırken, Beydağ, Foça, Gaziemir, Karaburun, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Menderes ve Narlıdere ilçelerinde herhangi bir itiraz gerçekleşmediği görülmüştür (Tablo 4.2).

Tablo 4.2 Riskli yapı başvurularına gelen itiraz sayısı (İÇŞİM, 2019)



2012 – 2019 yılları arasında gerçekleşen başvurular ilçe bazında ayrıştırıldığında 3.426 adet ile Karşıyaka ilçesinin ilk sırada, Beydağ ilçesinin ise 6 adet ile son sırada yer aldığı görülmektedir (Tablo 4.3)

Tablo 4.3 Riskli yapıların ilçeler bazında dağılımı (İÇŞİM, 2019)



2012 – 2019 yılları arasında gerçekleşen başvurularda Karşıyaka ilçesinin ardından ise 3.400 başvuru ile Buca ilçesi gelmektedir. Birbirine çok yakın oranlar ile ilk iki sırada yer alan Karşıyaka ve Buca'nın ardından diğer ilçelerin tamamının 1.500 başvurunun altında olduğu görülmektedir. Bu nedenle bu iki ilçe İzmir ilinin en yoğun riskli yapı başvurusuna sahip ilçeler olarak ön plana çıkmaktadır.

Karşıyaka ve Buca'da, her iki ilçenin de konut ağırlıklı yapılaşmaya sahip oldukları göz önüne alındığında, bu ilçelerde riskli yapı başvurusunun yoğun olması doğal bir sonuç olarak değerlendirilmektedir. Ancak Buca'nın Karabağlar ilçesiyle

sınırını oluşturan Yeşillik Caddesinde yoğunlaşmış mobilya sektörünün art alanında, bu sektöre hizmet veren küçük sanayi tarzında kullanım, bünyesinde küçük sanayi faaliyetlerinin de bulunması açısından ilçeyi Karşıyaka'dan bir miktar ayırmaktadır. Ayrıca Buca'da bulunan Dokuz Eylül Üniversitesi ilçenin gelişimine katkıda bulunan en önemli etken olarak söylenebilecektir. Sırasıyla Eğitim Fakültesi, Dokuzçeşmeler Kampüsü ve son olarak da Tınaztepe Kampüsü ile gelişimini sürdüren üniversite, yıllar içerisinde ilçedeki konut stokunun oluşmasında büyük pay sahibi haline gelmiştir. İlçenin konut alanı olarak tercih edilirliğinde üniversitenin oluşturduğu potansiyel bu açıdan büyük öneme sahiptir.

Karşıyaka ilçesi de konut ağırlıklı olarak gelişmiş bir ilçedir. Buca'dan farklı olarak gelişimine katkısı bulunan bir üniversite ya da küçük sanayi alanı gibi donatılara sahip değildir. Bu nedenle Karşıyaka'nın birincil olarak konut alanı olarak seçilmesinde (eğitim, sanayi vb. tarzda) tetikleyici ve öne çıkan bir faktör bulunmamaktadır.

Tüm bu tespitler bir arada değerlendirildiğinde, Karşıyaka ilçesinde nüfus ve dolayısıyla yapılı çevre potansiyelinin tetiklenmesinde dışsal ciddi bir etken bulunmadığı görülebilmektedir. Bu nedenlerle alan çalışmasında ayrıntılı analizler Karşıyaka ilçesi özelinde gerçekleştirilmiştir.

4.2 Karşıyaka İlçesine İlişkin Analiz ve Değerlendirmeler

Bu bölümde Karşıyaka ilçesi özelinde ayrıştırılan veri setleri bir arada değerlendirilerek ve mekansallaştırılarak, riskli yapı yenilemelerinin rant oluşumuna etkisinin olup olmadığı konusuna ilişkin ipuçları elde edilmeye çalışılmıştır. Bu aşamada bulguların ve sonuçlarının daha anlaşılır olabilmesi adına, yapılan analizler elde edilen bulgulara göre ayrıştırılarak alt başlıklar halinde ele alınmıştır. Bulguların oluşturulmasında bazı veri setleri kendi özelinde, bazıları ise bir arada yorumlanmıştır.

4.2.1 Bulgu 1

Karşıyaka İlçe sınırları içerisinde yer alan mahallelerin gayrimenkul değerlerine göre sıralaması yapıldığında, en düşük değere sahip mahallenin Sancaklı (251,70 TL/m²), en yüksek değere sahip mahallenin ise Mavişehir Mahallesi (7.334,62 TL/m²) olduğu görülmüştür (Tablo 4.4). İlçe genelinde ortalamanın ise 1.643,22 TL/m^2 olduğu hesaplanmıştır.

Tablo 4.4 Karşıyaka ilçesinin mahallelerine göre değer sıralaması

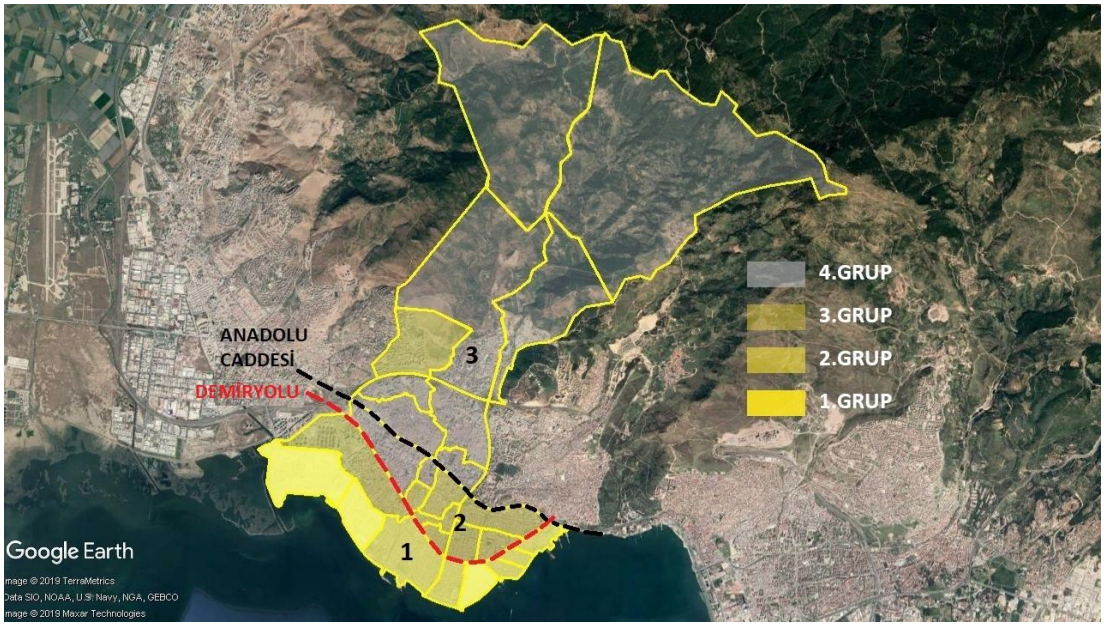
TÜM MAHALLELER LİSTESİ			
Sıra	**Mahalle Adı**	**Ortalama Arsa Rayiç Bedeli**	**Sınıflandırma**
1	Sancaklı	₺251,70	4.Grup
2	Yamanlar	₺251,70	
3	Örnekköy	₺478,99	
4	Cumhuriyet	₺490,35	
5	Zübeyde Hanım	₺501,32	
6	Latife Hanım	₺559,48	
7	İnönü	₺567,99	
8	Şemikler	₺739,13	
9	Fikri Altay	₺830,01	
10	İmbatlı	₺992,43	
11	Dedebaşı	₺1.003,42	3.Grup
12	Demirköprü	₺1.006,03	
13	Yalı	₺1.044,21	
14	Goncalar	₺1.243,81	
15	Bahçelievler	₺1.316,97	
16	Bahariye	₺1.377,28	
17	Bahriye Üçok	₺1.378,00	
18	Nergis	₺1.642,03	
19	Mustafa Kemal	₺1.655,90	
20	Tersane	₺2.045,39	2.Grup
21	Alaybey	₺2.155,74	
22	Bostanlı	₺2.226,94	
23	Aksoy	₺2.394,20	
24	Tuna	₺2.791,97	
25	Donanmacı	₺3.555,81	1.Grup
26	Atakent	₺4.531,39	
27	Mavişehir	₺7.334,62	
	ORTALAMA DEĞER	₺1.643,22	

Arsa rayiç değerleri, mahalleler bazın mekansallaştırıldığında ise ilçenin gayrimenkul değerleri açısından 3 bölgeye ayrıldığını söylemek mümkündür (Şekil 4.1). Bu bölgeler:

1. Deniz ile İZBAN (demiryolu hattı) hattı arasında kalan **(1. Bölge)**

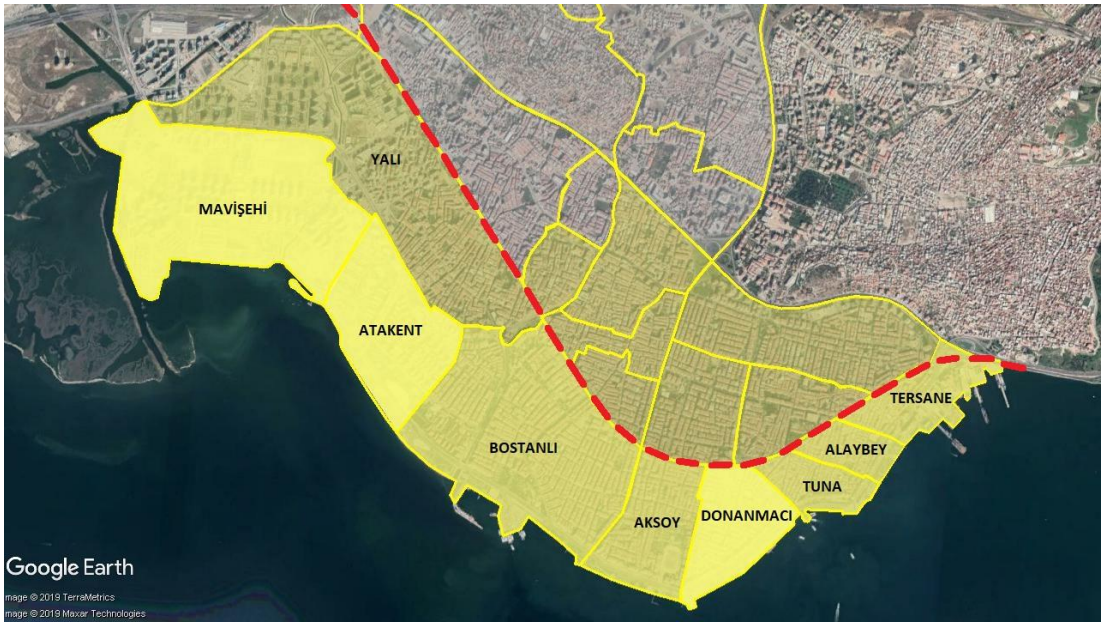
2. İZBAN (demiryolu hattı) hattı ile Anadolu Caddesi (İzmir-Çanakkale yolu) arasında kalan **(2. Bölge)**

3. Anadolu Caddesinin kuzeyinde kalan alanlardır **(3. Bölge)**



Şekil 4.1 Mahalle değerlerine göre ayrılmış bölgeler (Google Earth, 2019'dan yararlanılarak oluşturulmuştur)

Harita üzerinde açıktan koyuya (düşük değerden yüksek değere) doğru işaretleme yapıldığında 1.bölgedeki tüm mahallelerin gayrimenkul değerleri en yüksek seviyedeki 1. ve 2. grup mahalleler olduğu görülebilmektedir. Bu mahalleler Tersane, Alaybey, Tuna, Donanmacı, Aksoy, Bostanlı, Atakent, Mavişehir ve Yalı Mahalleleridir. Bu bölüm ilçenin tarihsel gelişiminde de ilk yerleşimlerin kurulduğu kıyı hattı ile demir yolu arasındaki alanı kapsamaktadır (Şekil 4.2).

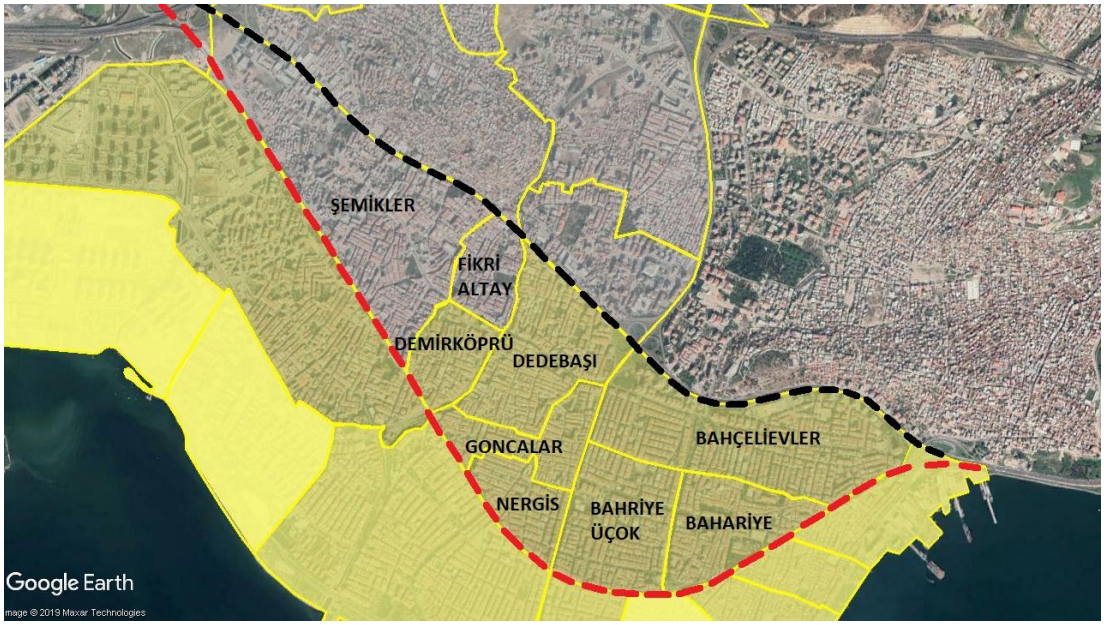


Şekil 4.2 Mahalle değerleri baz alındığında ortaya çıkan 1. bölge haritası (Google Earth, 2019'dan yararlanılarak oluşturulmuştur)

Karşıyaka'nın mekânsal gelişimi tarihsel süreçte kıyı hattından, özellikle de Tersane bölgesinden başlayarak kuzey ve batı yönünde gerçekleşmiştir. 1800'lü yılların başlarında ilk kurulduğunda çoğunlukla gayrimüslim halk tarafından bir sayfiye yeri olarak kullanılan Karşıyaka, artan nüfusla birlikte 1930 yılında belediye sınırlarına dahil edilmiş, 1953 yılında da ilçe statüsüne kavuşmuştur. Göç ve gecekondulaşma sorununun başladığı ve yoğunlaştığı 1960-1980 döneminde özellikle Anadolu Caddesinin kuzeyine doğru düzensiz olarak gelişmiş, 90'lı yıllara kadar bu alanlar çeşitli af kanunları ile yasal statüye kavuşmuştur. 1990 başlarından itibaren ise batıda son nokta olan Mavişehir Mahallesi, bir toplu konut yerleşkesi olarak ilçenin batı bölgesini ciddi oranda hareketlendirmiştir (Zengin Çelik ve Çilingir, 2017).

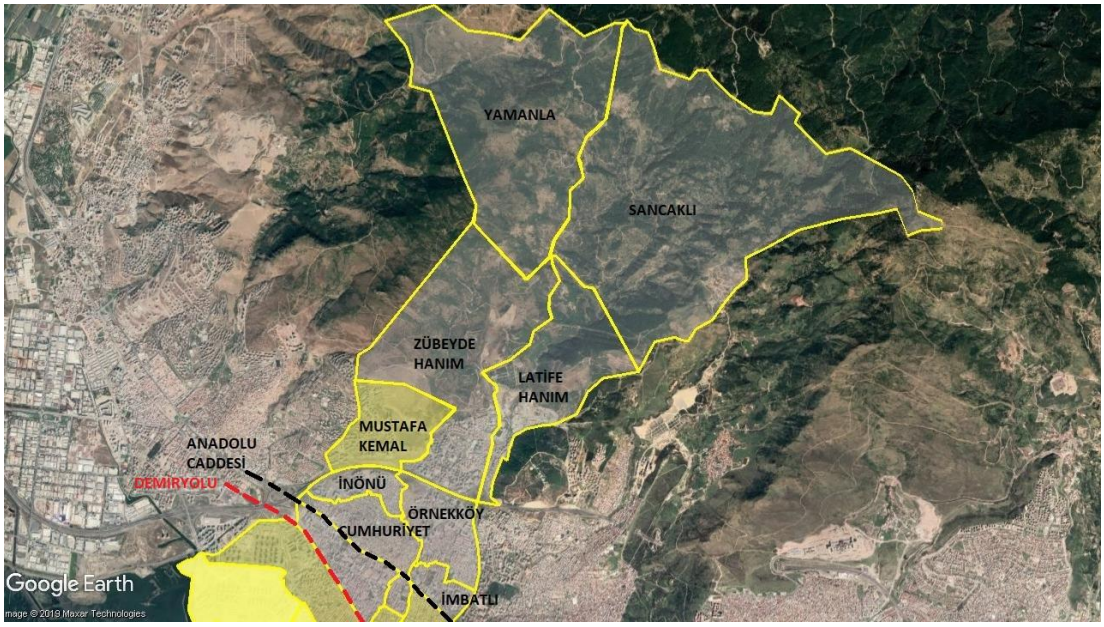
İlk bölgenin gelişmesine paralel olarak gelişme gösteren 2. bölge ise Bahçelievler, Bahariye, Bahriye Üçok, Nergis, Goncalar, Dedebaşı, Demirköprü, Fikri Altay ve Şemikler Mahallelerinden oluşmaktadır (Şekil 5.34). Bu bölgenin gelişimi, kıyı hattının dolması ile kıyıda yüksek katlı yapılaşmaya geçilen 1950-1960'lı yıllara dayanmaktadır. Yine 1.bölgede olduğu üzere öncelikle Tersane arkasından başlayan gelişme batıya ve kuzeye doğru ilerlemiş, özellikle 1970 ve 1980'li yıllarda göçmen nüfusun yoğunlaştığı ve köy statüsünde olan Demirköprü ve Şemikler mahalleleri

kentsel lekenin bir parçası haline gelmiştir. Bu bölgedeki mahallelerin gayrimenkul değerleri ağırlıklı olarak 2. ve 3. grupta yer almaktadır (Şekil 4.3).



Şekil 4.3 Mahalle değerleri baz alındığında ortaya çıkan 2. bölge haritası (Google Earth, 2019'dan yararlanılarak oluşturulmuştur)

Anadolu Caddesinin kuzeyinde kalan bölge ise ilçenin en düşük gayrimenkul değerlerine sahip mahalleleri olan İmbatlı, Cumhuriyet, Örnekköy, İnönü, Mustafa Kemal, Zübeyde Hanım, Latife Hanım, Sancaklı ve Yamanlar Mahallelerinden oluşmaktadır (Şekil 4.4). Bu mahallelerden sadece Mustafa Kemal 3.grupta yer almakta olup, diğerlerinin tamamı 4.grup gayrimenkul değerine sahip mahalledir. Mustafa Kemal Mahallesi de yakın dönemde, bir uydu kent konsepti ile orta-üst gelir grubuna hitap edecek şekilde düzenli bir şekilde yapılaştığı ve bu mahallede hiç gecekondu bulunmadığı için değer açısından 3.gruba girebilmektedir. Onun dışındaki tüm mahallelerde düzenli yapılaşmalar da bulunmasına karşın hem gecekonduların bulunması hem de denize olan mesafeleri nedeniyle düşük değerlere sahip oldukları görülebilmektedir.



Şekil 4.4 Mahalle değerleri baz alındığında ortaya çıkan 3. bölge haritası (Google Earth, 2019'dan yararlanılarak oluşturulmuştur)

Tüm bu değerler, aslında Karşıyaka ilçesi sınırları içerisinde gayrimenkul değerlerinin kıyıya endeksli bir biçimde geliştiğini göstermektedir. Bir başka ifadeyle, kıyıya yakınlık (yani konum değeri) arsa birim fiyatları üzerinde etkili olmuş, bazı önemli kamu yatırımlarına yakınlık alt ölçeklerde kısmi farklılıklar yaratsa da, alan genelinde önemini korumuştur. Bunun en önemli göstergesi, son dönemde kapalı site şeklinde inşa edilen göreli olarak nitelikli konut alanlarının varlığının 3. bölgedeki arsa değerlerini değiştirmemiş olmasıdır. Bu tespit, Karşıyaka özelinde arsa değerlerinin, yapının niteliğinden ve sunduğu olanaklardan bağımsız bir biçimde kıyıya yakınlık ile arttığını ya da azaldığını göstermektedir.

4.2.2 Bulgu 2

Karşıyaka ilçe sınırları içerisinde yer alan ve toplam 27 mahalleye dağılan 2.113 adet riskli yapı başvurusu mahallelere göre ayrıştırıldığında; en fazla başvurunun %20,40 (431 başvuru) ile Şemikler, %13,06 (276 başvuru) ile Örnekköy ve %10,13 (214 başvuru) ile Dedebaşı Mahallelerinde gerçekleştiği görülmektedir. Başvuru sayıları arazi değerlerine göre oluşturulan bölgelere göre sıralandığında ise 2. Bölgenin %51,73 (1.093 başvuru) ile en fazla başvuru yapılan bölge olduğu izlenmektedir (Tablo 4.5). Bir başka ifadeyle toplam başvuru sayısının yarısından

fazlası İZBAN (demiryolu) hattı ile Anadolu Caddesi (İzmir-Çanakkale yolu) arasında kalan alan içerisinde gerçekleşmiştir. Bu bölgeyi %24,14 (515 başvuru) ile eşit bir biçimde 1. ve 3. bölgeler izlemektedir. Bu dağılım temel olarak 2. bölgede riskli yapı kapsamında yenileme talebinin daha fazla olduğunu ortaya koymaktadır. Bunun üç temel nedeni olduğu düşünülmektedir.

Tablo 4.5 Riskli yapı başvuru oranları ve bölge değerleri kesişimi

Sıra	Mahalle Adı	Riskli Yapı Sayısı	Riskli yapı başvurularına göre oran	Bulunduğu Bölge	Toplam Başvuru oranı	Toplam Başvuru Sayısı
1	Mavişehir	0	%0,00	1	%24,14	510
2	Atakent	18	%0,85	1		
3	Alaybey	27	%1,28	1		
4	Tuna	33	%1,56	1		
5	Tersane	33	%1,56	1		
6	Donanmacı	49	%2,32	1		
7	Aksoy	63	%2,98	1		
8	Yalı	120	%5,68	1		
9	Bostanlı	167	%7,90	1		
10	Bahariye	30	%1,42	2	%51,73	1093
11	Nergis	36	%1,70	2		
12	Bahriye Üçok	38	%1,80	2		
13	Bahçelievler	68	%3,22	2		
14	Goncalar	69	%3,27	2		
15	Fikri Altay	101	%4,78	2		
16	Demirköprü	106	%5,02	2		
17	Dedebaşı	214	%10,13	2		
18	Şemikler	431	%20,40	2		
19	İnönü	0	%0,00	3	%24,14	510
20	Mustafa Kemal	0	%0,00	3		
21	Sancaklı	0	%0,00	3		
22	Yamanlar	1	%0,05	3		
23	Latife Hanım	2	%0,09	3		
24	Zübeyde Hanım	24	%1,14	3		
25	Cumhuriyet	46	%2,18	3		
26	İmbatlı	161	%7,62	3		
27	Örnekköy	276	%13,06	3		
	TOPLAM	**2113**				

Bunlardan birincisi, 1. bölge yapı stoğu açısından imar haklarının büyük oranda tamamını kullanan ve boş parselin neredeyse hiç olmadığı bir alan niteliğindedir. İkinci bölge ise, imar ıslah planları ile gelişen ve imar haklarının henüz kullanılmadığı, daha çok az katlı ve yürürlükteki mevzuata göre tek başına yapılaşması mümkün olmayan küçük parsellerden oluşan bir yapısal nitelik göstermektedir. Dolayısıyla, bölgede imar haklarının henüz kullanılmamış olması, yapı stokunun yenilenmesi açısından bölgenin potansiyelini yükseltmektedir. İkincisi; riskli yapı tespitinin bürokratik işlemler ve maddi yükümlülüklerde getirdiği muafiyetlerdir. Bu muafiyetler özellikle imar haklarının henüz kullanılmadığı bölgelerdeki başvuru sayısını arttırıcı bir unsur oluşturmaktadır. Bir başka ifadeyle riskli yapı statüsü, zaten imar haklarının kullanılması durumunda yenilenecek yapı

stokunum yenilenme sürecini hızlandırmakta ve başvuru sayısını arttırmaktadır. Üçüncüsü ise, Karşıyaka özelinde arazi birim değerlerinin kıyıya endeksli bir biçimde dağılım göstermesidir. 2. bölge kıyıya nispeten yakın bir konumda yer almaktadır. Dolayısıyla, Karşıyaka özelinde kıyıya referanslı bir fiyat endeksi olduğu ve imar haklarının da henüz kullanılmadığı göz önüne alındığında, 2. bölge yapılaşması muhtemel ilk alan olarak öne çıkmaktadır. Bu durum tablo 4.5'de görülen değerlerden de açık bir şekilde okunabilmektedir.

4.2.3 Bulgu 3

Daha önce özetlendiği üzere Karşıyaka ilçe sınırları içerisinde riskli yapı başvurusu yapılan ve SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketlerince değerleme raporu düzelenmiş toplam 289 adet konut riskli yapı dönüşümlerinin rant oluşturup oluşturmadığının ortaya konması amacıyla örnek olarak alınmıştır. Bu konutların beklenen ve gerçekleşen değerleri, arasındaki fark yüzdesel olarak hesaplanmıştır (Tablo 4.6). Bu hesaplamada, gerçekleşen değer beklenen değerden yüksekse oran pozitif, düşükse negatif olarak sınıflandırılmıştır (Fark= Gerçekleşen - Beklenen).

Tablo 4.6 Beklenen - gerçekleşen değer tablosu (EK 4)

Sıra	İl	İlçe	Mahalle (Tapu)	Mahalle (Belediye)	Ada	Parsel	Alan	Takdir Edilen Değer		BEKLENEN DEĞER (2019)	GERÇEKLEŞEN DEĞER (2019)	FARK (Gerçekleşen – Beklenen)	DEĞİŞİM ORANI
1	İZMİR	KARŞIYAKA	Aksoy	Aksoy	253	14	132	450.000,00		₺491.662,00	₺721.000,00	₺229.338,00	46,65%
2	İZMİR	KARŞIYAKA	Aksoy	Aksoy	263	46	93	₺385.000,00		₺375.608,67	₺546.717,13	₺171.108,46	45,55%
3	İZMİR	KARŞIYAKA	Aksoy	Aksoy	267	51	74	₺270.000,00		₺331.905,04	₺429.351,05	₺97.446,01	29,36%
4	İZMİR	KARŞIYAKA	Aksoy	Aksoy	9281	26	111	₺400.000,00		₺535.579,52	₺708.194,73	₺172.615,22	32,23%
5	İZMİR	KARŞIYAKA	Aksoy	Aksoy	9288	20	73	340.000,00		₺411.929,42	₺429.143,56	₺17.214,13	4,18%
6	İZMİR	KARŞIYAKA	Aksoy	Aksoy	9288	20	94	₺300.000,00		₺417.016,11	₺552.595,81	₺135.579,70	32,51%
7	İZMİR	KARŞIYAKA	Aksoy	Aksoy	9288	21	78	295.000,00		₺402.185,87	₺458.536,95	₺56.351,08	14,01%
8	İZMİR	KARŞIYAKA	Aksoy	Aksoy	9288	21	106	410.000,00		₺583.279,57	₺623.139,96	₺39.860,39	6,83%
9	İZMİR	KARŞIYAKA	Aksoy	Aksoy	9366	1	118	480.000,00		₺654.404,12	₺831.030,95	₺176.626,83	26,99%
10	İZMİR	KARŞIYAKA	Aksoy	Aksoy	9366	1	118	₺590.000,00		₺784.595,31	₺831.030,95	₺46.435,65	5,92%
11	İZMİR	KARŞIYAKA	Şemikler	Atakent	9533	15	130	760.000,00		₺920.783,41	₺851.086,55	-₺69.696,86	-7,57%
12	İZMİR	KARŞIYAKA	Şemikler	Atakent	9533	28	135	750.000,00		₺935.750,44	₺883.820,65	-₺51.929,79	-5,55%
13	İZMİR	KARŞIYAKA	Soğukkuyu	Bahariye	156	94	62	₺165.000,00		₺241.171,99	₺358.196,19	₺117.024,20	48,52%
14	İZMİR	KARŞIYAKA	Soğukkuyu	Bahariye	158	35	132	₺425.000,00		₺565.174,59	₺767.311,83	₺202.137,24	35,77%
15	İZMİR	KARŞIYAKA	Bahariye	Bahariye	232	131	55	95.000,00		₺182.033,16	₺290.774,31	₺108.741,14	59,74%
16	İZMİR	KARŞIYAKA	Bahariye	Bahariye	232	168	119	450.000,00		₺491.662,00	₺629.129,86	₺137.467,87	27,96%
17	İZMİR	KARŞIYAKA	Bahariye	Bahariye	265	70	104	340.000,00		₺371.477,95	₺600.845,22	₺229.367,27	61,74%
18	İZMİR	KARŞIYAKA	Bahariye	Bahariye	265	70	71	₺260.000,00		₺284.071,38	₺410.192,41	₺126.121,04	44,40%
19	İZMİR	KARŞIYAKA	Soğukkuyu	Bahçelievler	278	366	133	₺340.000,00		₺606.296,64	₺721.624,34	₺115.327,70	19,02%
20	İZMİR	KARŞIYAKA	Soğukkuyu	Bahçelievler	333	533	129	420.000,00		₺583.822,56	₺568.006,56	-₺15.816,00	-2,71%
21	İZMİR	KARŞIYAKA	Soğukkuyu	Bahçelievler	333	595	101	₺380.000,00		₺559.845,25	₺444.718,31	-₺115.126,94	-20,56%
22	İZMİR	KARŞIYAKA	Soğukkuyu	Bahçelievler	8985	21	96	₺340.000,00		₺417.954,49	₺520.871,70	₺102.917,21	24,62%

Öncelikle diğer tüm bulgulardan bağımsız olarak, Tablo 4.6 (EK 4) incelendiğinde 289 adet konuttan 266 tanesinin değerinin arttığı, 23 tanesinin ise düştüğü görülmüştür. Bir başka deyişle 289 adet konutun yaklaşık %92'sinin değerinin beklenen değere göre artış gösterdiği, yaklaşık %8'inin ise düşüş gösterdiği görülmektedir (Tablo 4.7). Genel bir ifadeyle, söz konusu yapıların %92'sinde gerçekleşen bu değer artışının, konutların 6306 sayılı kanun kapsamında

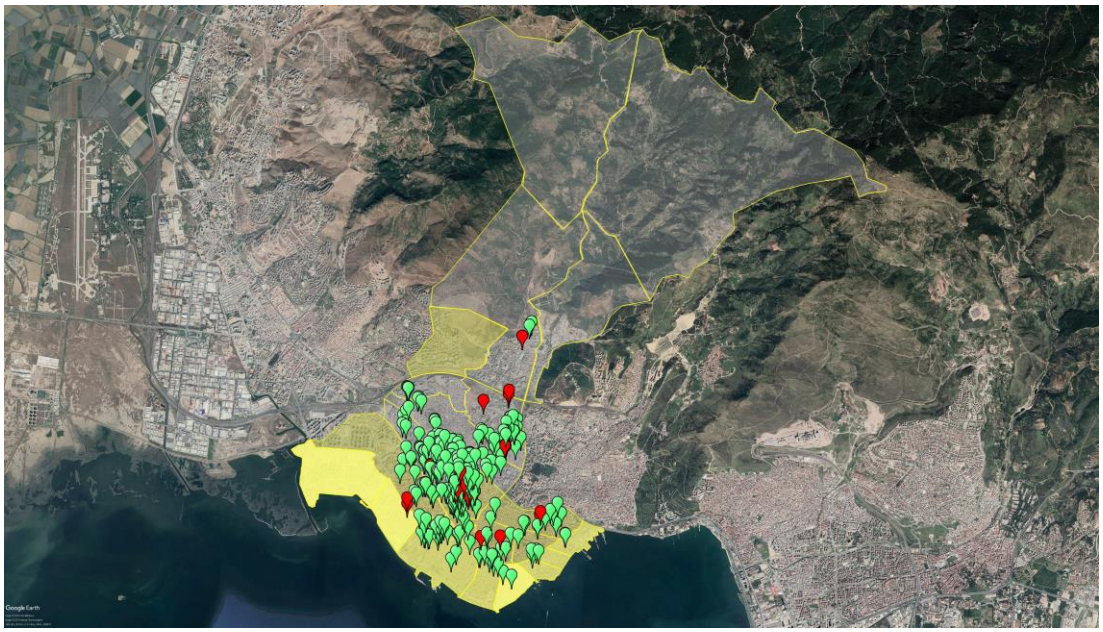
"dönüşmesi" (ya da daha doğru tabiri ile yenilenmesi) neticesinde bir rant olarak elde edildiğini söylemek mümkündür.

Tablo 4.7 Beklenene göre değeri artan-azalan konut sayı ve oranları

	Değeri artan konutlar	Değeri düşen konutlar	Toplam
Adet olarak	266	23	289
Yüzde olarak	%92,04	%7,96	%100,00

Yine benzer biçimde Tablo 4.6 değerlendirildiğinde değer artış oranları arasında farklılıklar olmakla birlikte genel olarak konut stokunun yenilenmesinin konut değerlerine pozitif katkısının olduğu açıkça gözlenebilmektedir. Ancak bu noktada, kentsel alanda oluşmuş mevcutta rant bölgelerinin dağılımının, riskli yapı statüsünde yenilenen konut değerleri artış oranları üzerinde ve mekânsal dağılımında bir etkisinin olup olmadığı hususu önem kazanmaktadır. Zira, beklenen, Karşıyaka ilçesi sınırları içerisinde oluşan rant bölgelerinin dağılımının, konut değer artış oranları üzerinde pozitif etkisinin olduğu yönündedir. Çünkü, mahallelerin konum, yapı yoğunluğu, sosyal donatı oranları, erişilebilirlik vb. özellikleri nedeniyle (gayrimenkul değerlerinin mahalle bazında karşılaştırıldığı tablodan da görülebileceği üzere) farklı değerler ve tercih edilirliklere sahip oldukları bilinmektedir.

Bu kapsamda 289 adet konutun ilçe genelindeki konumları Şekil 4.5'te yer alan uydu fotoğrafında görüldüğü şekilde mekansallaştırılmıştır (Şekil 4.5). Bu görselde, yeşil renkli pinler değeri artan, kırmızı renkli pinler ise değeri azalan konutları göstermektedir.



Şekil 4.5 Değeri artan-azalan konutların ilçe genelindeki konumları

İkinci olarak; daha önce belirtildiği şekilde içerisinde değerleme raporu bulunabilmiş 20 mahalle için ortalama artış oranları hesaplanmıştır (Tablo 4.8). Ancak Atakent (2), Zübeyde Hanım (4), Nergiz (4), Donanmacı (2), Bahriye Üçok (5), Tuna (4) ve Tersane (2) mahallelerinde çok az sayıda değerleme raporuna ulaşabildiği için bu mahallelerin karşılaştırma dışında tutulmasına karar verilmiştir. Geriye kalan 13 mahalle ortalama artış oranlarına göre sıralandığında ise yaklaşık %12 artış ile Örnekköy mahallesinin (3. Bölgede) son sırada yer aldığı, yaklaşık %46 artış ile Bahariye mahallesinin (2. Bölgede) ise ilk sırada yer aldığı görülmüştür. İlçedeki ortalama değer artış oranı ise %24,53 olarak hesaplanmıştır (Tablo 4.9).

Tablo 4.8 Tüm konut raporlarını içeren, 20 mahalledeki ortalama konut değer artış oranları

20 Mahallenin (289 konutun) Tamamının Bulunduğu Liste					
Sıra	Mahalle	Değeri Artan Konut Sayısı	Değeri Azalan Konut Sayısı	Toplam Konut Sayısı	Ortalama değer artış oranı
1	Atakent	0	2	2	-6,56%
2	Zübeyde Hanım	3	1	4	2,92%
3	Nergiz	4	0	4	6,01%
4	Örnekköy	26	9	35	11,87%
5	Cumhuriyet	10	1	11	12,36%
6	Demirköprü	7	2	9	17,34%
7	Donanmacı	2	0	2	18,18%
8	Bahriye Üçok	4	1	5	19,64%
9	Yalı	15	0	15	20,14%
10	Goncalar	11	0	11	20,82%
11	Dedebaşı	27	2	29	22,19%
12	Fikri Altay	22	1	23	22,88%
13	Aksoy	10	0	10	24,42%
14	İmbatlı	18	0	18	25,25%
15	Tuna	4	0	4	27,03%
16	Şemikler	62	1	63	28,34%
17	Bahçelievler	9	2	11	30,81%
18	Bostanlı	25	0	25	36,07%
19	Tersane	2	0	2	36,84%
20	Bahariye	6	0	6	46,35%
TOPLAM		**267**	**22**	**289**	**21,15%**

Tablo 4.9 Yetersiz konut raporu bulunan mahallelerin çıkartılmasının ardından kalan 13 mahalle için ortalama değer artış oranları

Yeterli Sayıda Değerleme Raporu Bulunan Mahallelerin Listesi					
Sıra	Mahalle	Değeri Artan Konut Sayısı	Değeri Azalan Konut Sayısı	Toplam Konut Sayısı	Ortalama değer artış oranı
1	Örnekköy	26	9	35	11,87%
2	Cumhuriyet	10	1	11	12,36%
3	Demirköprü	7	2	9	17,34%
4	Yalı	15	0	15	20,14%
5	Goncalar	11	0	11	20,82%
6	Dedebaşı	27	2	29	22,19%
7	Fikri Altay	22	1	23	22,88%
8	Aksoy	10	0	10	24,42%
9	İmbatlı	18	0	18	25,25%
10	Şemikler	62	1	63	28,34%
11	Bahçelievler	9	2	11	30,81%
12	Bostanlı	25	0	25	36,07%
13	Bahariye	6	0	6	46,35%
TOPLAM		**248**	**18**	**266**	**24,53%**

Mahalle bazında yenilenen konutların değer artış oranları ile her mahallenin kendine özel riskli yapı başvuru oranları karşılaştırıldığında; mahallelerde görülen değer artışlarının dönüşüm sayısı ve yoğunluğuna bağlı olmadığı görülmektedir (Tablo 4.10). Örneğin en yüksek değer artışına sahip Bahariye mahallesindeki riskli yapı oranı sadece %3,08, ilçe genelindeki riskli yapı ortalaması ise %5,91 dir. Bu açıdan bakıldığında Bahariye mahallesinin ilçe genelinin altında riskli yapı sayısına sahip olmasına karşın en yüksek değer artışına sahip olduğu görülebilecektir. Benzer şekilde değerlerinde yüksek artış oranı bulunan Bostanlı (%36,07) ve Bahçelievler (%30,81) mahallelerinin de %7,13 ve %4,87 lik riskli yapı oranları ile düşük dönüşüm oranına sahip oldukları söylenebilecektir.

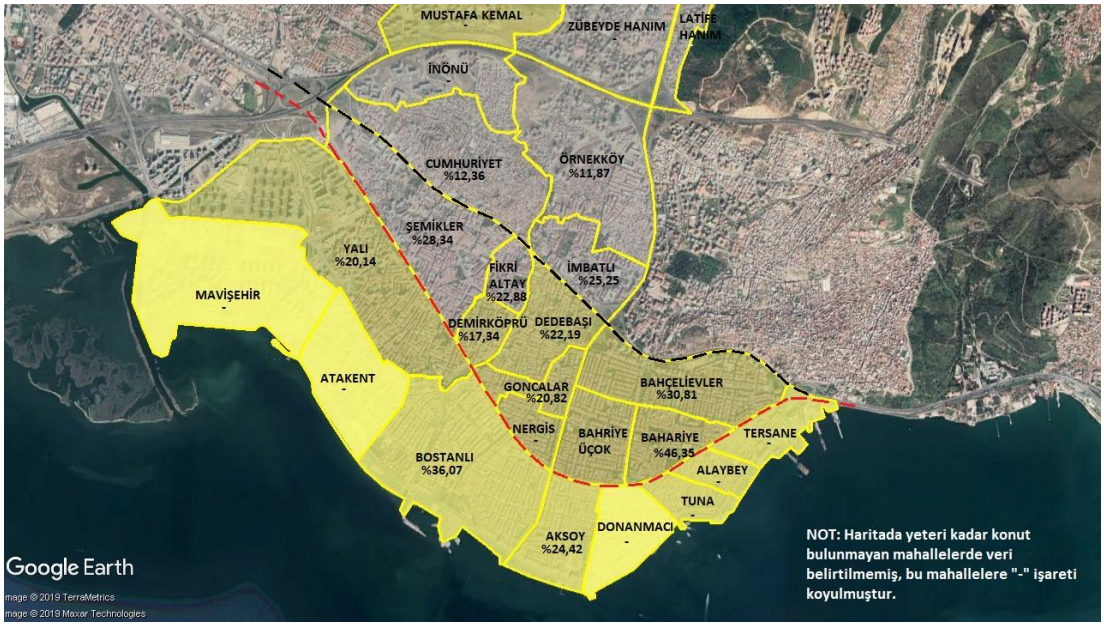
Tablo 4.10 Değer artış oranlarının riskli yapı oranları ile karşılaştırılması

Yeterli Sayıda Değerleme Raporu Bulunan Mahallelerin Listesi						
Sıra	Mahalle	Değeri Artan Konut Sayısı	Değeri Azalan Konut Sayısı	Toplam Konut Sayısı	Ortalama değer artış oranı	Riskli yapı oranları
1	Örnekköy	26	9	35	11,87%	%7,06
2	Cumhuriyet	10	1	11	12,36%	%1,21
3	Demirköprü	7	2	9	17,34%	%11,66
4	Yalı	15	0	15	20,14%	%4,39
5	Goncalar	11	0	11	20,82%	%6,98
6	Dedebaşı	27	2	29	22,19%	%9,61
7	Fikri Altay	22	1	23	22,88%	%10,35
8	Aksoy	10	0	10	24,42%	%6,34
9	İmbatlı	18	0	18	25,25%	%10,71
10	Şemikler	62	1	63	28,34%	%10,35
11	Bahçelievler	9	2	11	30,81%	%4,87
12	Bostanlı	25	0	25	36,07%	%7,13
13	Bahariye	6	0	6	46,35%	%3,08
TOPLAM		**248**	**18**	**266**	**24,53%**	

Bu durum değerlerde gerçekleşen artışların yenileme yoğunluğundan bağımsız olduğunu göstermektedir. *Bu açıdan bakıldığında riskli yapı oranının yüksek olmasının, başka bir deyişle yüksek yenileme oranına sahip olmanın rant oluşumuna katkısının bulunmadığını ortaya koymaktadır.*

4.2.4 Bulgu 4

Mahallelerdeki konut değer artışla oranları harita üzerine işlendiğinde, değer artış miktarlarının arazi değerlerinden bağımsız bir şekilde gerçekleştiği görülebilmektedir (Şekil 4.6).



Şekil 4.6 Değer artışlarının harita üzerinde gösterimi

Şekil 4.6 bölgelere göre incelendiğinde, en yüksek arazi değerine sahip 1.bölgedeki değer kazanımlarının yaklaşık %20 ila %36 arasında değiştiği görülmektedir. 2. bölgedeki artış oranları yaklaşık %17 ila yaklaşık %46, 3. bölgedeki ise yaklaşık %11 ila yaklaşık %25 arasındadır. Burada dikkat çeken durum, konut değerlerindeki artış miktarlarının bölge farkı gözetmeksizin her mahallede gerçekleşmiş olmasıdır. Diğer bir deyişle değer artış oranlarında bölgelere göre bir sınıflandırma yapmak (ya da değer artışlarını arazi değeri haritası ile paralel olarak örtüştürmek) mümkün değildir. Örneğin en yüksek arazi değerine sahip 1. bölgede yaklaşık %20 (Yalı Mahallesi) oranında artış bulunmakta iken en düşük değerli 3. bölgede yaklaşık %25 (İmbatlı Mahallesi) oranında, yani daha yüksek artış gerçekleşmiş mahalleler de bulunmaktadır. Bunun yanı sıra yaklaşık %46 ile en yüksek artış oranına sahip Bahariye mahallesi de 2.bölgede yer almaktadır.

Bu noktadan hareketle, mahalle değerleri arasında (tarihsel gelişim sürecine ve denizden uzaklığa göre) bir sınıflama oluşmuş iken konut değer artışları açısından böyle bir sınıflandırma bulunmadığı sonucuna varılmaktadır. *Bu nedenle 6306 sayılı kanun ile gerçekleşen yenilemelerin, bulunduğu bölgenin/mahallenin sahip olduğu konumdan bağımsız olarak değer artışına sebebiyet verdiği sonucu çıkarılmaktadır.* Sonuç olarak kanunun getirdiği riskli yapı dönüşüm imkanının rant oluşumuna

pozitif yönde katkısı bulunduğunu söylemek mümkündür. Ancak, bu konum ve mevcut rant dağılımı gibi değeri etkileyen faktörlere bağlı olarak değişmemektedir.

4.2.5 Bulgu 5

Mahalle değerlerini gösteren tablolardan da görülebileceği üzere Karşıyaka'nın en yüksek gayrimenkul değerine sahip olduğu görülen 1.grubunda yer alan 3 mahallesinde (Donanmacı, Atakent ve Mavişehir Mahalleleri) yeteri kadar gayrimenkul değerleme raporu bulunmamaktadır. Ayrıca bu 3 mahalleden Mavişehir'de hiç riskli yapı başvurusu bulunmamaktadır, Donanmacı (%4,09) ve Atakent (%4,22) mahalleleri ise ilçe ortalamasının (%5,91) altında başvuru oranlarına sahiptir.

1.grupta yer alan mahalleler incelendiğinde ise bu 5 mahalle arasında en yüksek riskli yapı başvurusuna sahip mahallenin Bostanlı Mahallesi olduğu görülmüştür. *Başka bir deyişle, Karşıyaka ilçesinin hem en yüksek riskli yapı başvuru oranına hem de en yüksek gayrimenkul değerine sahip mahallesi Bostanlı'dır.* Bostanlı'nın bu öne çıkan özelliği nedeniyle örnek olarak bu mahallede yapılmış riskli yapı başvuruları daha detaylı inceleme altına alınmıştır.

Bostanlı Mahallesinde 164 adet riskli yapı başvurusu mevcuttur. Bu başvurular yenilemenin gerçekleşip gerçekleşmediği, eski kat sayısı ve kat dağılımı, yeni kat sayısı ve dağılımı ile eski ve yeni bağımsız bölüm sayıları bazında listelenmiştir. Oluşturulan bu listeye ayrıca imar durumu da eklenmiştir (EK 5). Listeleme sonucunda 164 riskli yapı başvurusunun 6 tanesinin henüz yenilenmeye başlamadığı (eski bina ya da boş arsa durumunda olduğu) ve herhangi bir proje çalışmasının bulunmadığı görülmüştür. Bu nedenle 6 parsel çıkartılmış ve inceleme 158 ada-parsel üzerinden gerçekleştirilmiştir. Yapılan listelemede yeni inşa edilen binanın kat sayısı belirtilirken bodrum ve çatı katı gibi kendi başına bağımsız bölüm oluşturulamayan, ancak güncel yönetmeliklerin izin vermesi nedeniyle binaya eklenen katlar dikkate alınmamış, zemin ve normal katlar dikkate alınarak listeleme yapılmıştır.

Bostanlı mahallesi bu şekilde detaylı incelendiğinde ilk dikkati çeken konu, mahallede önceki dönemlerde kullanılmamış imar haklarının bulunmasıdır. Önceki dönemlerde imar durumuna göre bir kat eksik imal edilmiş ya da inşasının ardından imar durumunda kat artışı yaşamış parseller zaman içerisinde kullanılmamış imar hakkına sahip hale gelmişlerdir. Tablo incelendiğinde bu durumda bulunan toplam 128 adet parsel bulunduğu görülmüştür, 30 parselin kat sayısında değişiklik gerçekleşmemiştir. İmar hakkı bulunan bu parsellerden %70,89'unun (112 adet) 1 kat daha yapılaşma iznine sahip olduğu, 2 kat daha yapılaşma izni bulunan parsellerin %8,23 (13 adet), 3 kat izni bulunanların %1,27 (2 adet), 4 kat izni bulunanların ise %0,63 (1 adet) oranlarına sahip oldukları görülmüştür (Tablo 4.11)

Tablo 4.11 Bostanlı mahallesinde gerçekte kullanılmayan imar haklarının dağılım ve yüzdeleri

	Bostanlı Mahallesindeki Riskli Yapılarda Kullanılmayan Kat Sayısı					
	0 Kat	1 Kat	2 Kat	3 Kat	4 Kat	Toplam
Adet	30	112	13	2	1	158
Yüzde	%18,99	%70,89	%8,23	%1,27	%0,63	%100,00

Benzer inceleme eski binalardaki bağımsız bölüm sayıları ile yenilenen yapılarda yeni kurulan kat irtifaklarına göre oluşturulan bağımsız bölüm sayıları arasında da gerçekleştirilmiştir. Yapılan incelemeye göre riskli yapı kapsamında yenilenen parsellerden 5 tanesinde bağımsız bölüm sayılarında azalma olmuş, 15 tanesinin bağımsız bölüm sayısı değişmemiş, 138 tanesinin ise bağımsız bölüm sayısı artmıştır (Tablo 4.12). Bu artışlar her bir parselde değişiklik göstermekle birlikte 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 ve 14 gibi adetlerde olmuştur. Ağırlık ise 50 adet ile tüm artışların %36,23'ünü oluşturan 2 adet bağımsız bölüm artışındadır. Bu yoğunluğun 2 bağımsız bölüm artışında oluşmasının sebebinin bölgedeki kullanılmayan imar haklarının %70,89'unun 1 katta yoğunlaşmasından kaynaklandığı düşünülmektedir. Bağımsız bölüm sayısının azaldığı yapılarda azalış nedeni tam olarak tespit edilememekle birlikte daha geniş alanlı konut oluşturulması, zemin kattaki birden fazla konutun yerine bir adet dükkânın oluşturulması gibi nedenlerin olabileceği tahmin edilmektedir. Sayı değişimi olmayan yapıların ise mal sahipleri tarafından, herhangi bir rant amacı gözetilmeksizin sadece eski nedeniyle yenilendikleri düşünülmektedir.

Tablo 4.12 Bağımsız bölüm sayılarındaki değişim oranları

	Bostanlı Mahallesindeki Riskli Yapılarda Gerçekleşen Bağımsız Bölüm Sayısı Değişimleri			
	Azalan	Değişmeyen	Artan	Toplam
Adet	5	15	138	158
Yüzde	%3,16	%9,49	%87,34	%100,00

Mahallede bulunan 158 adet riskli yapının yenilenmesi ile bağımsız bölüm sayısı toplamda 489 adet artmıştır; bu rakam da riskli yapı başına yaklaşık 3 (3,09) adede karşılık gelmektedir. *Bir başka ifadeyle Bostanlı Mahallesinde 2012-2019 yılları arasında riskli yapı olarak ilan edilerek yenilenen her bir parselde ortalama 3 adet bağımsız bölüm artışı gerçekleşmiştir.*

Bağımsız bölüm sayısındaki artışın çeşitli sebepleri bulunmaktadır, bunlardan en önemlisi önceki bölümlerde açıklanan kullanılmayan imar haklarının, binanın yenilenmesi sırasında devreye sokulmasıdır. Çelik ve Çilingir'e (2017) göre binaların müteahhitlik firmalarınca yenilenmelerinin temel koşullarından birisi parsel bazında bağımsız bölüm sayısı artışının gerçekleşmesidir. Ayrıca, değişen toplum ihtiyaçları ve ekonomik alım güçleri nedeniyle büyük dairelere olan talebin azalması ile küçük alanlı konutlara olan ilgi artmaktadır; bu kapsamda daha geniş olan daire alanları küçültülerek daha fazla sayıda konut elde edilmektedir.

Tüm bu tespitler birlikte değerlendirildiğinde 6306 sayılı kanunun riskli yapı imkânı tanıması ile normal şartlarda konutlarını yenilemeyi düşünmeyen mal sahiplerinin, özellikle kullanılmayan imar haklarının kullanılabilecek olmasının verdiği teşvikle kentsel dönüşüme yönlendikleri görülebilmektedir. *Bu açıdan bakıldığında 6306 sayılı kanunun oluşturduğu rantın sadece konut fiyatları bazındaki artışta değil, belli bölgelerdeki bağımsız bölüm sayısının artması ile de gerçekleştiği söylenebilecektir.* Ayrıca parsel bazlı yenilemelerin, gerçekten risk altında bulunan ve afet riski açısından risk altında bulunan bölgeler yerine özellikle kullanılmayan imar haklarının bulunduğu parsellerde yoğunlaşması da bu bölgelerin rant oluşturan alanlar olmasından kaynaklanmaktadır, bu durumu yaratan da 6306 sayılı kanunun getirdiği riskli yapı statüsüdür.

Daha önceki bulgularda belirtildiği üzere konut değerlerinin artışında, ya da rantın oluşumunda riskli yapı yoğunluğunun direk bir etken olmadığı görülmüştür, yani bir mahallede yoğun riskli yapı başvurusu bulunması nedeniyle rant oluştuğu söylenememektedir. Ancak bu bulguda açıklandığı üzere kullanılmayan imar haklarının kullanılmaya başlanması nedeniyle ortaya çıkan rantın daha iyi değerlendirilebilmesi için çalışmanın diğer mahallelere de yayılmasında fayda görülmektedir. Bu amaçla çalışmanın bir sonrasındaki aşamasında, özellikle riskli yapı başvurusunun, ilçe ortalamasının üzerinde olduğu Aksoy, Goncalar, Örnekköy, Bostanlı, Dedebaşı, Fikri Altay, Şemikler, İmbatlı ve Demirköprü mahallelerinde, gayrimenkul değerleme raporu sayısı da arttırılarak çalışılması uygun olacağı düşünülmektedir.

BÖLÜM BEŞ
SONUÇ VE DEĞERLENDİRMELER

6306 Sayılı Kanunun mevzuata getirdiği en önemli kavram, önceki bölümlerde de bahsedildiği üzere *Riskli Yapı* tanımlaması ile parsel bazında dönüşüme imkan vermesidir. Bu çalışmada, söz konusu kavram mercek altına alınarak işleyişi incelenmiş, ardından İzmir İli Karşıyaka İlçesi özelinde bu tanıma göre yapılan uygulamalar üzerinde bir alan çalışması yapılmıştır. Yapılan alan çalışması ile 5 farklı bulguya ulaşılmıştır. Bu sonuç bölümünde ise ulaşılan bulgular *Kentsel Rant* çerçevesinden değerlendirilmiştir.

Yapılan çalışmalara göre ilk olarak ilçede bulunan mahallelerin sahip oldukları değerler listelendiğinde ilçenin tarihsel gelişim çizgisine de paralellik gösteren bir bölge haritası ortaya çıkmaktadır (Bulgu 1). Bu haritaya göre tüm ilçenin denizi (kıyı hattını) referans alan bir yerleşim kurgusu ile kuzey ve batı yönüne doğru gelişim gösterdiği ve bu gelişimin de gayrimenkul değerlerine yansıdığı okunabilmektedir. Buna göre kıyı - demiryolu arası 1, demiryolu-Anadolu Caddesi arası 2, Anadolu Caddesinin kuzeyi 3. Bölge olarak isimlendirildiğinde değerlerin 1. Bölge > 2. Bölge > 3. Bölge şeklinde geliştiği tespit edilmiştir. Bu sonuç, kentsel arazi üzerinde oluşan rantların Karşıyaka ilçesi özelinde kıyı hattından başlayarak içeriye doğru düşüş gösterdiğini, bu durumun da mahalle değerlerine yansıdığını göstermesi açısından önemlidir. Ayrıca, İzmir gibi deniz ile tarihsel bağları bulunan bir kentin konut alanı olarak yoğun talep gören bir ilçesinde ulaşılan bu sonucun ilin denize kıyısı olan diğer metropol ilçelerinde de tekrarlanması ve sonuçların ilçeler bazında birbiriyle karşılaştırılmasının faydalı olacağı düşünülmektedir. Bu karşılaştırma ile hem İzmir kıyı şeridinin en yüksek değere sahip bölgeleri görülebilecek, hem de kullanıcıların/yatırımcıların farklı kıyı tipolojisindeki ilçelere kentsel rant anlamında yaklaşımları/tercihleri ortaya konulabilecektir.

Riskli yapı başvuruları açısından 2. bölgedeki mahallelerin ilçenin diğer bölgelerine göre çok daha yüksek yoğunluğa sahip olduğu görülmüştür (Bulgu 2). Bu durum öncelikle, bölgede kullanılmamış imar hakkının oldukça yüksek olmasından kaynaklanmaktadır. Zira 1. bölgenin çok büyük kısmında (Bostanlı gibi münferit

mahalleler dışında) kullanılmamış imar hakkı bulunmamaktadır; bu nedenle bu bölgede rant oluşturacak bir potansiyel olmadığından başvuru sayısı da düşük seyretmektedir. 3. bölgede ise (Örnekköy, İmbatlı gibi) bazı mahallelerde kullanılmamış imar hakkı bulunmasına karşın bu bölgenin denize uzaklığı tercih edilirliğini düşürmektedir (bu durum 1 numaralı bulguda ortaya koyulan mahalle değerleri üzerinden de okunabilmektedir). Ancak 2. bölge, hem ciddi oranda kullanılmamış imar hakkı potansiyeline sahip olması hem de denize çok uzak olmaması nedenleriyle bu bölgenin riskli bina statüsünde parsel bazlı dönüşümlere yoğun bir şekilde sahne olmasına sebep olmaktadır.

Daha genel çerçevede bakıldığında ise, 6306 sayılı kanun ile oluşturulan riskli yapı statüsünün, kentsel rantı sadece belli noktalara toplamak yerine kent geneline yaydığını söylemek de mümkün olacaktır. Zira bu durum Ricardo'nun tanımladığı, konumdan kaynaklanan rantın (farklılık rantı 1) sermayenin devreye girmesiyle kentsel arazinin tamamına yayıldığının da (yani Marx'ın tanımladığı farklılık rantı 2'nin oluştuğunun da) Karşıyaka İlçesi özelindeki bir göstergesidir. Ortaya konulan bu tespitin öncelikle İzmir'in diğer ilçelerinde, sonrasında da farklı kentlerde benzer yöntemde yapılacak çalışmalar ile teyit edilmesinin gerekli olduğu düşünülmektedir.

Bu noktada ilçenin tarihsel gelişimine bakılmasında da fayda bulunmaktadır. Zira 1 ve 2. Bölgeleri ayıran demiryolu ilk yapıldığı tarihte yer yüzünde bulunmakta iken 2010 yılında tamamlanan İzban Banliyö projesi kapsamında belli bir bölümü yer altına alınmış, böylelikle kısmi de olsa iki bölgenin birbirine daha iyi kaynaşması ve 2. bölgenin denize daha rahat erişmesi sağlamıştır. Bu imkân sayesinde geçirgenliği artan 2. bölgenin özellikle (demiryolu hattının yer altına alındığı Nergis, Bahriye Üçok, Bahçelievler ve Bahariye Mahallelerinin olduğu) doğu kısmı 1. bölge ile bariz bir şekilde bütünleşebilmiştir. Ancak demiryolunun hala yer üstünde olduğu (Demirköprü ve Şemikler, Fikri Altay ve Dedebaşı gibi yüksek riskli yapı oranına sahip Mahallelerinin bulunduğu) batı kısmında da dönüşüm faaliyetlerinin çok yoğun bir şekilde gerçekleştirildiği görülebilmektedir. Söz konusu batı kısım hala daha demiryolu nedeniyle 1. bölgeden fiziken ayrılmış olsa da ilçedeki en yoğun riskli yapı başvuru oranına sahip olan mahallelerin bulunması bize kanun ile gelen riskli

yapı imkanının kentsel rantı, sermaye için cazibesi bulunan her noktaya genişlettiğini açıkça göstermektedir.

Beklenen ve gerçekleşen konut değerleri genel olarak karşılaştırıldığında temel olarak iki farklı sonuca ulaşılmıştır. Bunlardan ilkine göre yapılan parsel bazlı dönüşümler ile çok büyük oranda rant elde edilmektedir (Bulgu 3). Ancak kazanılan bu rant oranları mahalle bazında listelenip riskli yapı başvuru oranları ile çakıştırıldığında yüksek yenileme oranına sahip olmanın rantı arttıran bir etken olmadığı görülmüştür. Bir başka ifade ile riskli yapı başvuru sayısı düşük olan bölgelerde çok yüksek oranda rant elde edilebilmekte iken başvuru sayısının (yani dönüşümün) yüksek olduğu alanlarda düşük seviyelerde rant elde edilebilmektedir. İkinci olarak yapılan karşılaştırmaya göre çıkan kazançların bir bölgede yığılmadığı, oranlar arasında farklar olsa da her bölgede rant elde edildiği görülmüştür (Bulgu 4). Bu iki bulguya göre Karşıyaka ilçesi özelinde riskli yapı olarak dönüştürülen konutların bölge ya da konum farketmeksizin büyük oranda rant kazancına sahne olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

İlçenin hem en yüksek arazi değerine hem de en yüksek riskli yapı başvuru oranına sahip mahallesi Bostanlı ele alınıp daha detaylı incelendiğinde, mahallede büyük kısmı 1 kat olmak üzere 2, 3 ve hatta 4 kat kullanılmamış imar hakkının bulunduğu tespit edilmiştir (Bulgu 5). Değerlendirilmemiş bu haklar ve arazi değerinin yüksekliği nedeniyle Bostanlı müteahhitlerin öncelikli tercih ettikleri yenileme alanlarından birisi konumuna gelmiştir. Bunun yanı sıra güncel imar kanunu ve yönetmeliklerin de imkân vermesi neticesinde bodrum kat ve çatı bölümlerinin de eklenmesiyle Bostanlı'da yapılan yenilemeler inşaat alanı açısından müteahhit ve mal sahiplerine oldukça avantaj yaratmaktadır. Bu husus, Zengin Çelik ve Çilingir'in "Parsel Bazındaki Dönüşüm Uygulamalarının Kentsel Maliyetleri, Karşıyaka-Bostanlı Mahallesi Örneği" isimli çalışmalarında elde ettikleri bulgular ve sonuçlar tarafından da doğrulanmaktadır

Bu çalışmanın devamı olarak yapılacak diğer çalışmalarda, Bostanlı Mahallesinde yapılan detaylı kullanılmayan imar hakkı incelemesinin diğer mahallelere de yapılmasının gerekli olduğu düşünülmektedir. Zira riskli yapı başvuru oranlarının

yüksek olduğu Demirköprü, İmbatlı, Şemikler, Fikri Altay, Dedebaşı vb. mahallelerdeki bulunması muhtemel imar haklarının mı yoksa farklı kriterlerin mi bu yoğunluğa sebep olduğunun tespit edilmesi önem arz etmektedir. Sonrasında ise daha kapsamlı bir çalışma ile tüm il genelinde bu incelemelerin yapılması ile muhtemel rant/kullanılmayan imar hakkı oranının bölgeler bazında tespit edilebileceği ve ilin rant potansiyel haritasının çıkarılabileceği düşünülmektedir.

Yine bu çalışmaya devam niteliğinde yapılacak bir başka çalışmada da Bostanlı Mahallesinde görülen ve güncel imar mevzuatından kaynaklanan, yenilenen yapılara bodrum ve çatı kat eklenmesinin, diğer mahallelerde yapılan uygulamalarda da incelenmesinin faydalı olacağı düşünülmektedir. Kentlerimizde yaşanan otopark sıkıntıları nedeniyle otopark olarak inşa edilen bodrum katlar sokaklardaki araç yoğunluğunun azaltılması adına makul karşılanabilecektir. Bu şekilde yapılan uygulamalar ile binalardan kaynaklı otopark gereksiniminin bir bölümünün parsel bünyesinde karşılanması hedeflenmektedir. Ancak mevzuata göre bağımsız bölüm olarak değerlendirilemeyecek çatı kat bölümlerine bir alt kattaki bağımsız bölümün eklentisi olarak kullanım alanına dâhil edilmeleri ise rantı arttıran bir durum olarak ortaya çıkmaktadır. Sonuçta bodrum ve çatı katlarının eklenmesi ile sokak genişliklerinde bir değişiklik olmamasına karşın bina gabarilerinin 1,5-2 kat seviyesinde artması yapılı çevre standardının düşmesine sebep olmaktadır (Zengin Çelik ve Çilingir, 2017). Bu uygulamaların parsel bazlı dönüşümlerde rantı arttırması yadsınamayacak bir gerçektir ve bu durum örnek olarak incelenen Bostanlı Mahallesinde yoğun olarak gözlenebilmektedir.

Tüm bulgular bir arada değerlendirildiğinde riskli yapı başlığı altında taşınmazların yenilenmesinin konum fark etmeksizin rant oluşumuna neden olduğu görülmektedir. Deprem riskine karşı yıpranmış konut stoğunun yenilenmesi çok acil olarak ele alınması gereken bir konudur. Bu yenilemeler sırasında belli sektörlerin (inşaat ve inşaatla ilgili sektörler) bu dönüşümden kar etmesi de doğal bir durumdur. Ancak bu yenilemenin, binanın bulunduğu yerde, altyapı koşulları iyileştirilmeden yapılmasının kentlere getirdiği yükler muhtemelen önümüzdeki 10-20 yıllık periyotta ancak görülebilir hale gelecektir. Zira günümüz teknolojisi ile (demir ve beton kaliteleri açısından) yenilenen bir binanın faydalı ömrünün minimum 60-70 sene

olabileceği kabul edildiğinde, o parselde ve hatta (çevresindeki yenilenen parsellerle birlikte düşünüldüğünde) o imar adasında yeni bir dönüşümün yapılabilmesi mümkün olamayacaktır. Bu nedenle de parsel bazında yapılan münferit yenilemeler; ada bazında yapılabilecek ve sokak genişliği, yeşil alan, sosyal donatı alanları ile otopark yoğunluğu gibi kentsel tasarım kriterlerinin de göz önünde bulundurulduğu daha bütüncül yenileme girişimlerini engellemektedir. Örneğin; Bostanlı Mahallesinde kullanılmayan kat haklarından kaynaklı olarak yaşanan kat ve bağımsız bölüm sayısı artışlarının getireceği yük henüz tam olarak test edilememiştir. Kaldi ki, bu artışların Alaybey veya Tersane Mahalleleri gibi daha az sokak genişliğine ve yoğun bir mekânsal dokuya sahip mahallelerdeki etkileri çok daha fazla ve geri döndürülemez olacaktır.

6306 Sayılı Kanunun getirdiği riskli yapı seçeneği, ilanından uygulanmasına kadar oldukça uzun süre alan *riskli alan* ilanı ile dönüşüm aktivitelerini hızlandırmak ve deprem riskline karşı çok hızlı bir şekilde önlem alınmasını sağlamak amacıyla kanun koyucu tarafından getirilmiştir. Ancak yukarıda aktarıldığı şekliyle kentlere getireceği yük, uzun vadede ekonomik açıdan yeniden dönüşüm yapılamayacak olması nedeniyle, çok ciddi boyutlarda olacaktır. Bu noktada, ölçek olarak birbirinden ciddi anlamda kopuk olan riskli alan ile riskli yapı tanımları arasına getirilecek bir ara ölçek ile hem depreme karşı yapı stoğunun güçlendirilmesi, hem de yapılı çevrenin belli planlama standartlarına getirilmesinin sağlanabileceği düşünülmektedir. Bu ölçeğin de *yapı adası* yada *sokak ölçeğinde* olabileceği öngörülmektedir. Bu ölçek hem yapıların depreme karşı dayanıklı hale gelmesini sağlayabilecek, hem de ada (belki de birden fazla adanın bir araya gelmesi ile bir miktar daha büyük ölçekte) ölçeğinde sosyal donatı ve altyapı planlamalarına imkân verebilecek bir alternatif oluşturulmasına olanak sağlayacaktır.

Çalışmaya üst ölçekte bakıldığında çıkartılabilecek bir diğer sonuç ise, bu tarz parsel bazlı dönüşümler ile elde edilecek rantın (mal sahibi, yapı müteahhitleri gibi) belli gruplar arasında kalması yerine vergi sistemine getirilebilecek yeni düzenlemeler ile kamuya daha fazla dönüşünün sağlanması gerekliliğidir. Günümüz koşullarında her türlü imar faaliyeti sonucunda oluşan rantın kamuya dönüşü sadece Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) adı altında yapılan kesintiler ile sağlanabilmektedir.

Ancak imar düzenlemeleri sırasında bir kez yapılan DOP kesintilerinin ardından bu tarz parsel bazlı dönüşümler ile yıllar sonra yeniden elde edilen rant üzerinden kamuya herhangi bir dönüş sağlanamamaktadır. Zira konum rantı olarak ortaya çıkan ve özellikle değeri yüksek mahallelerde görülen mülk değerlerindeki değişim çok ciddi boyutlara ulaşabilmektedir. Bu kazanımın sağlanması sırasında ise daha önce bahsedildiği üzere binanın bulunduğu bölgeye (sadece bağımsız bölüm sayısı bazında bile olsa) çok ciddi yükler getirmesi söz konusudur. Bu noktada dönüşüm ile gelen bu yüklerin kamu tarafından göğüslenebilmesi için elde edilen ranttan kendine düşen payı almasının gerektiği düşünülmektedir.

Bu çalışmanın sonuç cümlesi olarak 6306 sayılı kanun kapsamında riskli yapı ilan edilerek dönüştürülen binaların genel olarak rant oluşturduğunu söylemek mümkün olacaktır. Normal şartlar altında, riskli yapı ilan edilmeden, yıkılarak yenilenen binalarda da değer artışı gerçekleşebilecektir (bu durumun başka bir çalışma kapsamında değerlendirilmesi uygun olacaktır). Ancak riskli yapı ilanı ile dönüştürülen binalarda harçlar ve vergiler açısından mal sahiplerine getirilen maddi avantajlar nedeniyle eski binaların bu kapsama sokulmadan dönüştürülmesi günümüzde yok denecek kadar azdır. Ayrıca "dönüşüm" etiketi ile yenilenen binaların tercih edilirliklerinin, potansiyel alıcılar gözünde yükseldiği de bir başka güncel gerçektir. Bu nedenlerle çalışma sonunda, riskli yapı yenilemelerinin parsel bazında afet risklerine karşı bir önlem oluşturduğu, bunun yanında bu yenilemelerin kentsel rantın artışı anlamında da pozitif etkisinin olduğu sonucuna varılmıştır.

KAYNAKLAR

5393 Sayılı Belediye Kanunu. (2005). 01 Haziran 2019. www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5393.pdf

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun. (2012).https://www.mevzuat.gov.tr/Metin1.Aspx?MevzuatKod=1.5.6306&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch=&Tur=1&Tertip=5&No=6306

Akbıyıklı, R; Çınar, Ö.F ve Koç, S. (2017). *Kentsel dönüşüm işlemlerinde, 6306 Sayılı Kanun ile 5393 Sayılı Kanun hükümlerinin ve uygulama aşamalarının kıyaslanması*, 10 Haziran 2019, http://www.imo.org.tr/resimler/ekutuphane/pdf/18216_21_34.pdf.

Aktaş Polat, Y. (2015). Türkiye'de kentsel dönüşüme bütüncül bir bakış: Elâzığ örneği, *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi 25* (1), 185-201.

Arsa rayiç değerleri. (b.t). 18 Mayıs 2019, https://e-hizmet.karsiyaka.bel.tr/ebelediye/arsaRayic.aspx.

Aykın, H. (2017). *Kentsel Rant*. 10 Aralık 2019, https://vergidosyasi.com/2017/04/03/kentsel-rant/

Aykut, M. (2010). *Kent mekanındaki dönüşümlerin planlama, mülkiyet ve rant bağlamında irdelenmesi Beşiktaş örneği.* Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul.

Baştürk, F. (2009). *Planlama ile taşınmaz değerine getirilen rant, Riva örneği.* Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.

Bozkurt, Ö. (2016). *Denizli'de gayrimenkul değerini etkileyen fiziksel unsurların tespitine yönelik bir araştırma.* Yüksek Lisans Tezi, Pamukkale Üniversitesi: Denizli.

Büyükkaracığan, N. ve Uzun, H. (2017). Türkiye'de gayrimenkul değerleme çalışmalarında karşılaşılan sorunlar ve çözüm önerileri. *Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi* (14), 77-91.

Çelikbilek, A. ve Çakır Öztürk, M. (2017). 6306 Sayılı Kanun kapsamında yürütülen kentsel dönüşüm çalışmaları ve İzmir uygulamaları. *Medeniye Sanat, İMÜ Sanat, Tasarım ve Mimarlık Fakültesi Dergisi 3* (2), 187-213.

Daşkıran, F. ve Ak, D. (2015). 6306 Sayılı Kanun kapsamında kentsel dönüşüm. *Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi 13*, (3), 264-288.

Doru, S. R. (2013). 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a ilişkin değerlendirme. M. Yasin ve C. Şahin (Ed), *Kentsel dönüşüm hukuku içinde* (S.157-185). İstanbul: İstanbul Üniversitesi S.S.Onar İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları.

Duman, B. (2015). Kentsel dönüşümde riskler ve beklentilere dair ilk tespitler: İstanbul'da bir saha çalışması. *Megaron 10* (3), 410-422.

Emlak Vergisi Kanunu. (1970). 23 Mayıs 2019, http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.1319.doc.

Erdoğan, B. Z. ve Doğan, V. (2012). Ekonomik insandan sosyo-ekonomik insana: pazarlamanın iktisadi temelleri ve pazarlama için bir çıkarım. *Tüketici ve Tüketim Araştırmaları Dergisi 4* (2), 11-32.

Karadağ, A ve Mirioğlu, G. (2012). Bayraklı kentsel dönüşüm projesi üzerine coğrafi değerlendirmeler. *Türk Coğrafya Dergisi* (57), 21-32.

Karşıyaka Belediyesi devam eden faaliyetler. (b.t). 25 Mayıs 2019. http://www.karsiyaka.bel.tr/tr/faaliyetlerimiz/yeni-ve-devam-eden-yatirimlar

Keleş, R. (1998). *Kentbilim terimleri sözlüğü* (2. Baskı). İstanbul: İmge Kitabevi Yayınları.

Koçak, E. (2019). *Merkantilist politikalar çerçevesinde Fransa iktisadının doğu Akdeniz'deki rekabetinin tarihi süreci*. Yüksek Lisans Tezi, Kastamonu Üniversitesi, Kastamonu.

Konut fiyat endeksi, (b.t). 01 Kasım 2019, https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler/Reel+Sektor+Istatistikleri/Konut+Fiyat+Endeksi/

Konut fiyat endeksi, (b.t). 01 Kasım 2019, https://evds2.tcmb.gov.tr/index.php?/evds/serieMarket/collapse_26/5949/DataGroup/turkish/bie_hkfe/

Medeni Kanun. (2001). 12 Aralık 2018, https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.4721.pdf .

Ökmen, M. ve Yurtsever, H. (2010). Kentsel planlama sürecinde oluşan kamusal rantın vergilendirilmesi. *Maliye Dergisi, Ocak-Haziran 2010* (158), 58-74

Öngören, G. (2013). *Kentsel dönüşüm hukuku,* 18 Ocak 2019, http://www.kentseldonusumvehukuk.com/wpcontent/uploads/2017/04/kd_hukuku_02_03_2017.pdf.

Özalp, S. (2017). *İstanbul'da neoliberal kentleşme dinamikleri: kamu yararı ve kentsel rejim analizi*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.

Özden, P. P. (2010). Türkiye'de kentsel dönüşüm politikaları ve mevzuatına eleştirel bir bakış. D. Özdemir (Ed), *Kentsel dönüşümde politika, mevzuat, uygulama içinde* (194-224). Ankara: Nobel yayınevi.

Özer, M. (2010). *Taşınmaz değerlemesinde kullanılan finansal ve sayısal yöntemler: Topsıs ve Yeni Çoklu Kriter Modelleriyle bir uygulama.* Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir.

Özgür, T. ve Özgür, Ö. (2018). 6306 Sayılı Kanun çerçevesinde kentsel dönüşüm uygulamalarının mekansal deneyimi: Ordu İli örneği. *Ordu Üniversitesi Sosyal Bilimler Araştırmaları Dergisi 8* (1), 211-227.

Şenyol Kocaer, Ö. ve Bal, Ö.H. (2013). Kentsel dönüşüm gerçeği ve İzmir uygulamaları üzerine bir değerlendirme. *TMMOB 2. İzmir Sempozyumu, 28-30 Kasım 2013,* 445-452

Taşınmaz ve gayrimenkul kelime anlamları. (b.t). 12 Aralık 2018, http://sozluk.gov.tr/.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2018 yılı idare faaliyet raporu (b.t). 21 Temmuz 2019, https://webdosya.csb.gov.tr/db/strateji/icerikler/ifr-2018-son20190321100332.pdf.

Tekeli, İ. (2009). *Kentsel arsa, altyapı ve kentsel hizmetler*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

Tekeli, İ. (1993). Kentsel topraklarda mülkiyet kurumunun varlığının toplumsal sonuçları ve yeniden düzenleme olanakları üzerine. *4. Harita Kurultayı Kitabı, Şubat 1993,* 217-238

Tercan, B. (2018). 1948'den bugüne imar afları. *Mimarlık Dergisi* (403), 20-26.

Turan, M. (2009). *Türkiye'de kentsel rant: devlet mülkiyetinden özel mülkiyete*. Ankara: Tan Kitabevi.

Türkiye'de deprem gerçeği ve TMMOB Makina Mühendisleri Odasının önerileri oda raporu, (b.t). 07 Mayıs 2019, http://www1.mmo.org.tr/resimler/dosya_ekler/8273773702779a0_ek.pdf.

Türk Dil Kurumu çevrimiçi sözlük, (b.t). 11 Aralık 2019, https://sozluk.gov.tr/

Uyanıker, G. (2011). *İzmir Kemalpaşa örneğinde tarımsal arazinin kentsel arsaya dönüşüm sürecinin rant teorisi çerçevesinde incelenmesi.* Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir.

Yeniden değerleme oranı nedir? (b.t). 12 Haziran 2019, http://www.malimevzuat.com/yeniden-degerleme-orani-nedir-h337.html.

Yılmaz, N. (2013). Portakal Çiçeği Vadisi ve Dikmen Vadisi kentsel dönüşüm projeleri. M. Yasin ve C. Şahin (Ed), *Kentsel dönüşüm hukuku içinde* (S.261-284). İstanbul: İstanbul Üniversitesi S.S.Onar İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları.

Yırtıcı, H. (2011). Türkiye'de bir sermaye birikim aracı olarak toprak rantı ve kent mekanının dönüşümü. *Mimarlık, Kasım-Aralık* (362), 25-28.

Zengin Çelik, H. ve Çilingir, T. (2017). Parsel bazındaki dönüşüm uygulamalarının kentsel maliyetleri, Karşıyaka-Bostanlı mahallesi örneği. *Planlama Dergisi 27* (3), *329-246.*

EKLER

EK 1: GAYRIMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI İÇERİK TABLOSU

EK 2: RİSKLİ YAPILARIN İŞLENDİĞİ UYDU GÖRÜNTÜSÜ

EK 3: MAHALLE SINIRLARINA VE RİSKLİ YAPILAR

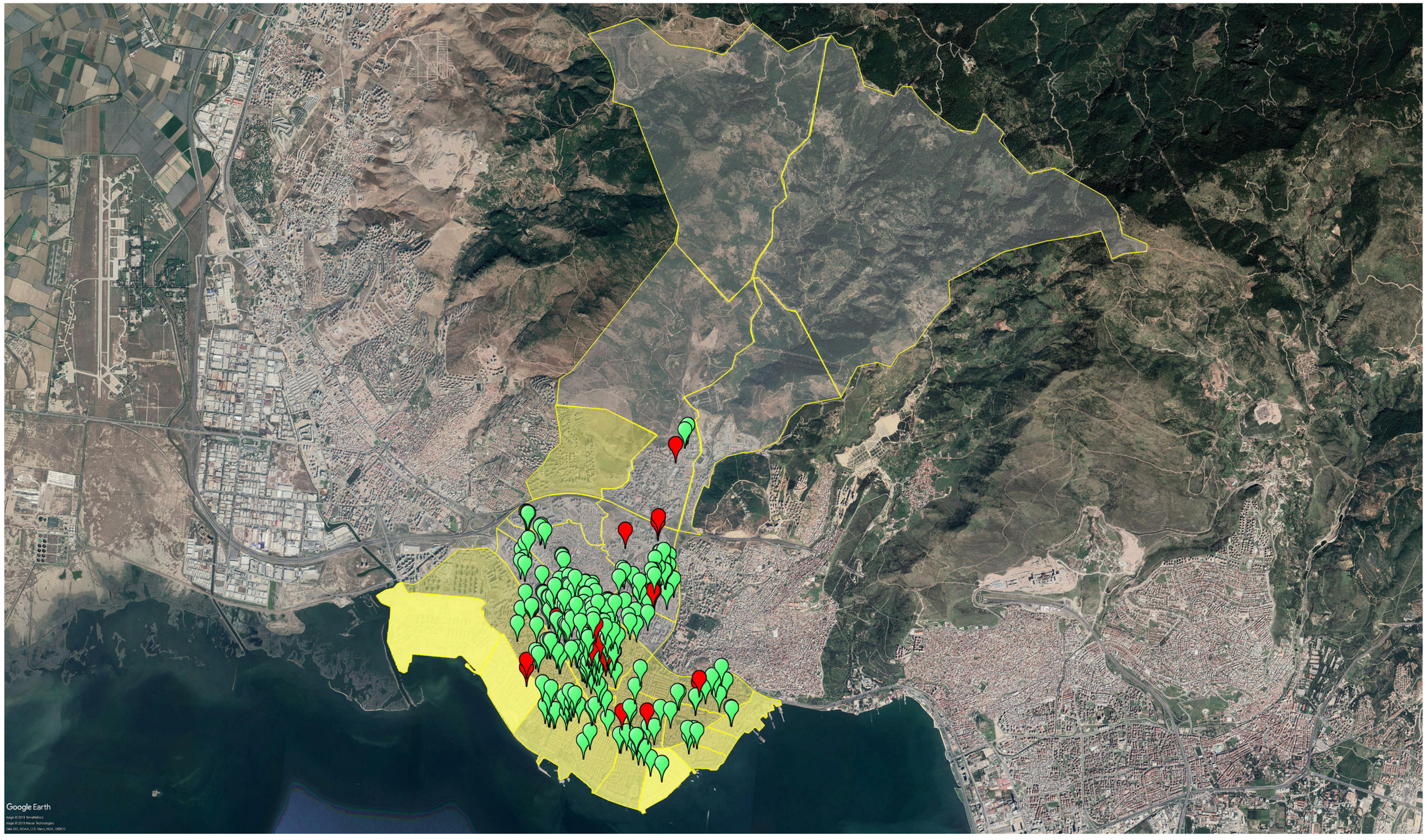
EK 4: BEKLENEN – GERÇEKLEŞEN DEĞER TABLOSU

EK 5: BOSTANLI'DAKİ RİSKLİ BİNALARIN DETAY BİLGİLERİ

Tablo A.1 Gayrimenkul değerleme raporları içerik tablosu

Sıra	İl	İlçe	Mahalle (Tapu)	Mahalle (Belediye)	Ada	Parsel	Kat	B.B.No	Rapor Tanzim Tarihi	Alan	Takdir Edilen Değer
1	İZMİR	KARŞIYAKA	Aksoy	Aksoy	253	14	2	3	18.07.2017	132	450.000,00
2	İZMİR	KARŞIYAKA	Aksoy	Aksoy	263	46	2	5	20.04.2018	93	₺385.000,00
3	İZMİR	KARŞIYAKA	Aksoy	Aksoy	267	51	1	1	16.11.2016	74	₺270.000,00
4	İZMİR	KARŞIYAKA	Aksoy	Aksoy	9281	26	2	6	09.03.2016	111	₺400.000,00
5	İZMİR	KARŞIYAKA	Aksoy	Aksoy	9288	20	ZEMİN	1	30.12.2016	73	340.000,00
6	İZMİR	KARŞIYAKA	Aksoy	Aksoy	9288	20	1	3	01.01.2016	94	₺300.000,00
7	İZMİR	KARŞIYAKA	Aksoy	Aksoy	9288	21	ZEMİN	2	10.02.2016	78	295.000,00
8	İZMİR	KARŞIYAKA	Aksoy	Aksoy	9288	21	3	7	27.11.2015	106	410.000,00
9	İZMİR	KARŞIYAKA	Aksoy	Aksoy	9366	1	3	7	12.02.2016	118	480.000,00
10	İZMİR	KARŞIYAKA	Aksoy	Aksoy	9366	1	5	10	14.04.2016	118	₺590.000,00
11	İZMİR	KARŞIYAKA	Şemikler	Atakent	9533	15	4	7	16.12.2016	130	760.000,00
12	İZMİR	KARŞIYAKA	Şemikler	Atakent	9533	28	3	5	06.09.2016	135	750.000,00
13	İZMİR	KARŞIYAKA	Soğukkuyu	Bahariye	156	94	1	4	10.09.2015	62	₺165.000,00
14	İZMİR	KARŞIYAKA	Soğukkuyu	Bahariye	158	35	4	10	04.04.2016	132	₺425.000,00
15	İZMİR	KARŞIYAKA	Bahariye	Bahariye	232	131	2		13.06.2013	55	95.000,00
16	İZMİR	KARŞIYAKA	Bahariye	Bahariye	232	168	2	6	05.05.2017	119	450.000,00
17	İZMİR	KARŞIYAKA	Bahariye	Bahariye	265	70	4	10	01.06.2017	104	340.000,00
18	İZMİR	KARŞIYAKA	Bahariye	Bahariye	265	70	2	5	11.07.2017	71	₺260.000,00
19	İZMİR	KARŞIYAKA	Soğukkuyu	Bahçelievler	278	366	3	5	14.02.2014	133	₺340.000,00
20	İZMİR	KARŞIYAKA	Soğukkuyu	Bahçelievler	333	533	3	6	28.01.2016	129	420.000,00
21	İZMİR	KARŞIYAKA	Soğukkuyu	Bahçelievler	333	595	4	5	21.08.2015	101	₺380.000,00
22	İZMİR	KARŞIYAKA	Soğukkuyu	Bahçelievler	8985	21	4	8	03.11.2016	96	₺340.000,00
23	İZMİR	KARŞIYAKA	Soğukkuyu	Bahçelievler	8985	46	ZEMİN	1	21.03.2016	86	280.000,00
24	İZMİR	KARŞIYAKA	Soğukkuyu	Bahçelievler	8986	8	2	5	27.10.2014	94	₺280.000,00
25	İZMİR	KARŞIYAKA	Soğukkuyu	Bahçelievler	9006	3	4+ÇATI	9	25.08.2016	94	290.000,00
26	İZMİR	KARŞIYAKA	Soğukkuyu	Bahçelievler	9091	15	3	8	10.10.2012	116	₺150.000,00
27	İZMİR	KARŞIYAKA	Soğukkuyu	Bahçelievler	9115	41	5	29	17.09.2013	95	180.000,00
28	İZMİR	KARŞIYAKA	Soğukkuyu	Bahçelievler	9561	1	2	5	04.12.2013	87	115.000,00
29	İZMİR	KARŞIYAKA	Soğukkuyu	Bahçelievler	9561	12	4	5	29.05.2014	136	340.000,00
30	İZMİR	KARŞIYAKA	Soğukkuyu	Bahriye Üçok	190	6	3	8	24.07.2015	134	₺370.000,00
31	İZMİR	KARŞIYAKA	Soğukkuyu	Bahriye Üçok	317	99	3	4	07.03.2016	112	₺400.000,00
32	İZMİR	KARŞIYAKA	Soğukkuyu	Bahriye Üçok	319	91	4	5	14.12.2016	95	₺400.000,00
33	İZMİR	KARŞIYAKA	Bahariye	Bahriye Üçok	363	139	1	4	16.03.2016	162	₺525.000,00
34	İZMİR	KARŞIYAKA	Bahariye	Bahriye Üçok	9154	5	2	9	17.08.2018	97	₺570.000,00
35	İZMİR	KARŞIYAKA	Şemikler	Bostanlı	0	1603	ZEMİN	1	06.05.2013	58	100.000,00
36	İZMİR	KARŞIYAKA	Şemikler	Yalı	0	6018		14	02.09.2016	126	395.000,00
37	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	Bostanlı	1338	20	3	11	28.12.2016	150	₺850.000,00
38	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	Bostanlı	1338	20	3	11	24.12.2015	150	₺750.000,00
39	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	Bostanlı	2511	111	ZEMİN	1	11.01.2018	121	780.000,00
40	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	Bostanlı	2511	121	4	8	12.08.2016	137	670.000,00
41	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	Bostanlı	2586	91	4	9	20.11.2018	171	₺1.335.000,00
42	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	Bostanlı	9404	5	Zemin	1	13.07.2014	72	300.000,00
43	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	Bostanlı	9434	47	ZEMİN	1	15.07.2016	93	500.000,00
44	İZMİR	KARŞIYAKA	Şemikler	Bostanlı	9441	12	ZEMİN	2	13.04.2018	106	850.000,00
45	İZMİR	KARŞIYAKA	Şemikler	Bostanlı	9441	12	3	7	26.09.2016	119	650.000,00
46	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	Bostanlı	9470	41	4+ÇATI	15	12.11.2015	133	580.000,00
47	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	Bostanlı	9470	41	2	7	06.11.2015	85	₺420.000,00
48	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	Bostanlı	9470	42	ZEMİN	1	31.07.2015	90	440.000,00
49	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	Bostanlı	9502	15	2	8	04.09.2015	106	550.000,00
50	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	Bostanlı	9502	15	2	8	11.10.2016	106	600.000,00
51	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	Bostanlı	9502	20	4 + ÇATI	13	05.04.2018	170	750.000,00
52	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	Bostanlı	9503	6	1	5	29.05.2018	89	610.000,00
53	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	Bostanlı	9503	9	3	10	30.03.2017	86	₺530.000,00
54	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	Bostanlı	9509	4	3	10	03.02.2015	105	450.000,00
55	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	Bostanlı	9511	2	1	5	12.06.2012	97	205.000,00
56	İZMİR	KARŞIYAKA	Şemikler	Bostanlı	9513	3	3	7	29.11.2012	93	₺300.000,00
57	İZMİR	KARŞIYAKA	Şemikler	Bostanlı	9516	6	2	5	17.10.2018	117	850.000,00
58	İZMİR	KARŞIYAKA	Şemikler	Bostanlı	9531	13	4	9	05.05.2015	238	950.000,00
59	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	Bostanlı	9537	3	4	10	29.03.2018	90	₺530.000,00
60	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	Bostanlı	9925	9	4	11	16.07.2016	123	500.000,00
61	İZMİR	KARŞIYAKA	Şemikler	Cumhuriyet	0	6033	ZEMİN	5	22.04.2016	104	230.000,00
62	İZMİR	KARŞIYAKA	Şemikler	Cumhuriyet	0	6033	3	22	03.04.2018	133	₺420.000,00
63	İZMİR	KARŞIYAKA	Şemikler	Cumhuriyet	0	6033	1	10	29.12.2015	76	₺170.000,00
64	İZMİR	KARŞIYAKA	Şemikler	Cumhuriyet	0	6040	ZEMİN	1	22.03.2018	66	188.000,00
65	İZMİR	KARŞIYAKA	Cumhuriyet	Cumhuriyet	3053	3	2	3	16.10.2015	75	₺140.000,00
66	İZMİR	KARŞIYAKA	Cumhuriyet	Cumhuriyet	3053	12	Zemin	3	28.03.2018	63	₺180.000,00
67	İZMİR	KARŞIYAKA	Cumhuriyet	Cumhuriyet	26071	14	3	10	06.04.2018	67	205.000,00
68	İZMİR	KARŞIYAKA	Şemikler	Cumhuriyet	33381	15	1	2	19.12.2014	80	₺160.000,00
69	İZMİR	KARŞIYAKA	Şemikler	Cumhuriyet	33381	18	1	2	27.07.2017	73	₺210.000,00
70	İZMİR	KARŞIYAKA	Şemikler	Cumhuriyet	33381	18	2	3	29.03.2018	73	₺235.000,00
71	İZMİR	KARŞIYAKA	Şemikler	Cumhuriyet	33382	13		9	12.12.2016	139	277.000,00
72	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Dedebaşı	337	439	Zemin	2	11.04.2018	81	₺280.000,00
73	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Dedebaşı	348	653	3	8	14.12.2015	84	₺220.000,00
74	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Dedebaşı	25017	2	Zemin	2	10.12.2015	80	₺160.000,00
75	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Dedebaşı	25018	11	1	6	13.02.2018	81	₺300.000,00
76	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Dedebaşı	25423	6	6	28	15.11.2017	138	430.000,00
77	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Dedebaşı	25443	2	3	8	23.09.2014	89	210.000,00
78	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Dedebaşı	25443	2	4	10	21.08.2014	136	₺295.000,00
79	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Dedebaşı	25550	2	3	6	14.08.2017	85	₺340.000,00
80	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Dedebaşı	25919	1	4	1	01.01.2016	68	₺210.000,00
81	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Dedebaşı	25975	1	3	15	25.05.2018	54	₺215.000,00
82	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Dedebaşı	25977	1	3	16	22.01.2015	150	₺345.000,00
83	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Dedebaşı	25977	4	4	12	14.01.2015	220	483.000,00
84	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Dedebaşı	26045	14	4	16	19.01.2017	82	₺260.000,00
85	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Dedebaşı	26077	3	1	1	22.12.2016	84	235.000,00
86	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Dedebaşı	26304	3	5	20	06.07.2018	113	₺440.000,00
87	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Dedebaşı	26791	9	1	3	26.01.2018	89	₺310.000,00
88	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Dedebaşı	32372	37	3	4	30.12.2014	120	₺400.000,00
89	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Dedebaşı	32392	66	2	10	08.05.2017	96	₺315.000,00
90	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Dedebaşı	32470	19	3	5	27.02.2017	88	₺280.000,00
91	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Dedebaşı	32484	16	4	9	18.05.2015	86	₺175.000,00
92	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Dedebaşı	32487	28	3	4	15.06.2017	86	₺300.000,00
93	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Dedebaşı	32487	36	2	9	03.04.2015	85	₺250.000,00
94	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Dedebaşı	32493	14	2	8	11.04.2016	86	₺250.000,00
95	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Dedebaşı	32504	38	4	10	09.02.2017	86	275.000,00
96	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Dedebaşı	32505	24	Zemin	2	28.09.2018	67	₺265.000,00
97	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Dedebaşı	32506	25	3	8	24.11.2015	89	₺230.000,00
98	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Dedebaşı	32506	25	4	9	14.04.2016	76	₺200.000,00
99	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Dedebaşı	32512	36	3	8	16.05.2016	70	230.000,00
100	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Dedebaşı	32516	35	Zemin	1	14.01.2016	68	₺165.000,00
101	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Demirköprü	25304	14	2	10	01.11.2018	80	320.000,00
102	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Demirköprü	26457	20	1	3	19.06.2015	119	₺315.000,00
103	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Demirköprü	32392	67	2	10	06.09.2016	76	230.000,00
104	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Demirköprü	32392	68	3	10	09.08.2017	89	₺300.000,00
105	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Demirköprü	32402	17	2	4	25.10.2016	78	₺250.000,00
106	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Demirköprü	32403	41	1	2	26.09.2016	80	235.000,00
107	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Demirköprü	32410	52	3	4	21.11.2016	72	₺280.000,00
108	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Demirköprü	32410	94	2	7	16.11.2017	85	400.000,00
109	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Demirköprü	32411	9	2	3	29.06.2018	93	₺270.000,00
110	İZMİR	KARŞIYAKA	Donanmacı	Donanmacı	216	41	Zemin	2	10.12.2015	98	₺360.000,00
111	İZMİR	KARŞIYAKA	Donanmacı	Donanmacı	229	54	2	6	27.05.2018	97	₺390.000,00
112	İZMİR	KARŞIYAKA	Şemikler	Şemikler	0	4226	3	5	25.07.2016	120	₺340.000,00
113	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Fikri Altay	25512	5		9	12.12.2016	76	230.000,00
114	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Fikri Altay	25512	13	3	16	01.01.2015	80	₺175.000,00
115	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Fikri Altay	26295	25	2	3	24.09.2018	100	₺450.000,00
116	İZMİR	KARŞIYAKA	Şemikler	Şemikler	26373	5		10	01.11.2016	103	270.000,00
117	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Fikri Altay	26532	1	1	5	30.05.2018	107	340.000,00
118	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Fikri Altay	26532	1	3	11	01.01.2015	105	₺250.000,00
119	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Fikri Altay	26532	2	Zemin	1	30.09.2016	62	₺205.000,00
120	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Fikri Altay	26853	2	2	9	26.08.2016	121	320.000,00
121	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Fikri Altay	26853	2	2	10	25.03.2016	58	150.000,00
122	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Fikri Altay	26853	2	ZEMİN	4	10.03.2017	79	220.000,00
123	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Fikri Altay	26853	2	3	13	25.07.2016	130	₺330.000,00
124	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Fikri Altay	26928	2	4	9	22.02.2016	93	250.000,00
125	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Fikri Altay	26928	3	3	8	12.02.2016	140	385.000,00
126	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Fikri Altay	32330	26	3	6	28.03.2017	83	₺250.000,00
127	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Fikri Altay	32333	17	2	3	01.03.2016	95	230.000,00
128	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Fikri Altay	32337	18	4	9	26.04.2017	80	₺275.000,00
129	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Fikri Altay	32337	61	4	10	25.05.2017	54	180.000,00
130	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Fikri Altay	32337	61	Zemin	2	17.02.2017	44	₺115.000,00
131	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Fikri Altay	32338	13	3	5	22.08.2016	61	210.000,00
132	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Fikri Altay	32354	69	2	8	08.01.2016	110	295.000,00
133	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Fikri Altay	32354	69	2	8	31.01.2018	110	370.000,00
134	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Fikri Altay	32355	45	1	3	26.11.2014	70	195.000,00
135	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Fikri Altay	32357	22	Zemin	1	15.07.2016	75	₺215.000,00
136	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Fikri Altay	32358	27	2	6	06.06.2018	85	₺300.000,00
137	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Goncalar	25143	1	3	7	28.03.2018	95	₺385.000,00
138	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Goncalar	25388	4	5	25	21.12.2016	124	₺385.000,00
139	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Goncalar	25499	3	1	6	06.04.2018	79	₺330.000,00
140	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Goncalar	32416	5	4	5	10.07.2017	103	₺340.000,00
141	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Goncalar	32418	9	4	6	08.09.2017	118	₺320.000,00
142	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Goncalar	32418	23	4	9	17.04.2017	94	₺280.000,00
143	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Goncalar	32418	29	2	6	26.10.2016	75	255.000,00
144	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Goncalar	32418	29	4	9	06.07.2017	104	360.000,00
145	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Goncalar	32420	9	4	9	21.06.2018	161	₺490.000,00
146	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Goncalar	32426	8	4	5	07.04.2016	87	265.000,00
147	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	Goncalar	32429	34	3	8	09.03.2016	110	₺320.000,00
148	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	İmbatlı	2671	265	6	22	15.04.2015	145	₺290.000,00
149	İZMİR	KARŞIYAKA	Soğukkuyu	İmbatlı	26817	1	ZEMİN	2	30.05.2016	63	155.000,00
150	İZMİR	KARŞIYAKA	Soğukkuyu	İmbatlı	26817	1		28	09.11.2016	137	380.000,00
151	İZMİR	KARŞIYAKA	Soğukkuyu	İmbatlı	26817	1	7	24	08.10.2018	135	₺485.000,00
152	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	İmbatlı	26849	1	5	28	21.07.2017	138	495.000,00
153	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	İmbatlı	26849	1	5	29	05.06.2018	121	₺450.000,00
154	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	İmbatlı	26851	2	4	9	28.09.2018	134	₺420.000,00
155	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	İmbatlı	26905	1	7	24	16.02.2017	95	₺360.000,00
156	İZMİR	KARŞIYAKA	İmbatlı	İmbatlı	26914	1	7	55	15.10.2018	92	₺340.000,00
157	İZMİR	KARŞIYAKA	İmbatlı	İmbatlı	26931	1	8	45	30.08.2018	150	₺400.000,00
158	İZMİR	KARŞIYAKA	İmbatlı	İmbatlı	35023	1	3	7	13.06.2018	67	₺230.000,00
159	İZMİR	KARŞIYAKA	İmbatlı	İmbatlı	35026	14	2	5	27.04.2015	93	₺160.000,00
160	İZMİR	KARŞIYAKA	İmbatlı	İmbatlı	35027	17	2	14	07.05.2018	83	₺245.000,00
161	İZMİR	KARŞIYAKA	İmbatlı	İmbatlı	35028	34	2	11	28.06.2017	84	₺230.000,00
162	İZMİR	KARŞIYAKA	İmbatlı	İmbatlı	35028	34	2	12	27.06.2015	86	₺175.000,00
163	İZMİR	KARŞIYAKA	İmbatlı	İmbatlı	35030	23	1	4	18.07.2014	62	125.000,00
164	İZMİR	KARŞIYAKA	İmbatlı	İmbatlı	35030	23	Zemin	1	01.01.2014	40	₺70.000,00
165	İZMİR	KARŞIYAKA	İmbatlı	İmbatlı	35041	18		12	21.12.2016	102	280.000,00
166	İZMİR	KARŞIYAKA	Nergiz	Nergiz	9144	16	1	2	26.09.2017	117	₺650.000,00
167	İZMİR	KARŞIYAKA	Nergiz	Nergiz	250	93	Z	1	31.08.2014	71	165.000,00
168	İZMİR	KARŞIYAKA	Nergiz	Nergiz	26055	8	3	8	19.10.2015	105	300.000,00
169	İZMİR	KARŞIYAKA	Nergiz	Nergiz	32441	74	4	10	02.10.2015	74	230.000,00
170	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	Örnekköy	2714	216	4	9	02.03.2017	60	185.000,00
171	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	Örnekköy	25625	2	1	4	24.10.2017	102	270.000,00
172	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	Örnekköy	25625	2	2	8	26.04.2016	102	215.000,00
173	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	Örnekköy	25625	2	3	9	16.01.2017	77	₺200.000,00
174	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	Örnekköy	26918	1	16	92	28.02.2017	122	₺680.000,00
175	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	Örnekköy	26919	1	5	27	23.11.2016	89	₺580.000,00
176	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	Örnekköy	26929	1	8	38	09.05.2017	140	360.000,00
177	İZMİR	KARŞIYAKA	Şemikler	Örnekköy	33373	2	2	6	01.01.2018	66	₺240.000,00
178	İZMİR	KARŞIYAKA	İmbatlı	Örnekköy	35013	29	4	9	09.05.2015	64	145.000,00
179	İZMİR	KARŞIYAKA	İmbatlı	Örnekköy	35052	9	2	6	06.05.2014	82	145.000,00
180	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	Örnekköy	37702	33	4+ÇATI	9	14.03.2016	182	370.000,00
181	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	Örnekköy	37702	33	4	8	07.08.2015	100	₺200.000,00
182	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	Örnekköy	37703	22	1	6	13.03.2017	64	190.000,00
183	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	Örnekköy	37703	23	2	8	28.03.2016	96	235.000,00
184	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	Örnekköy	37703	23	1	5	10.10.2016	96	₺240.000,00
185	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	Örnekköy	37705	71	2	5	03.11.2015	68	160.000,00
186	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	Örnekköy	37705	73	1	3	12.12.2014	62	140.000,00
187	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	Örnekköy	37705	74	4	12	09.07.2015	112	₺225.000,00
188	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	Örnekköy	37706	52	ZEMİN	1	29.03.2018	64	210.000,00
189	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	Örnekköy	37706	52	1	5	17.08.2017	77	₺220.000,00
190	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	Örnekköy	37706	53	4	53	27.03.2018	168	₺420.000,00
191	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	Örnekköy	37712	42	3	14	30.12.2016	95	₺235.000,00
192	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	Örnekköy	37712	44	4	15	02.02.2016	85	₺170.000,00
193	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	Örnekköy	37713	12	2	13	25.08.2017	75	₺225.000,00
194	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	Örnekköy	37714	20	2	9	15.07.2016	68	195.000,00
195	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	Örnekköy	37716	12	2	6	28.02.2017	68	₺190.000,00
196	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	Örnekköy	37742	18	1	12	20.08.2015	80	175.000,00
197	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	Örnekköy	37742	24	Zemin	4	27.04.2018	84	₺220.000,00
198	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	Örnekköy	37752	4	Zemin	1	21.06.2018	56	₺170.000,00
199	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	Örnekköy	37752	14	ZEMİN	2	07.01.2016	108	190.000,00
200	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	Örnekköy	37767	8	6	18	08.01.2016	77	220.000,00
201	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	Örnekköy	37767	8	8.+ÇATI	23	27.12.2017	122	380.000,00
202	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	Örnekköy	37767	8	3	8	03.02.2017	84	₺265.000,00
203	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	Örnekköy	37797	6	1	2	22.02.2017	77	₺215.000,00
204	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	Örnekköy	37799	24	Zemin	2	20.02.2018	84	₺260.000,00
205	İZMİR	KARŞIYAKA	Şemikler	Şemikler	0	2982	2	2	31.10.2016	95	₺250.000,00
206	İZMİR	KARŞIYAKA	Şemikler	Şemikler	0	4226	3	6	24.04.2015	94	250.000,00
207	İZMİR	KARŞIYAKA	Şemikler	Şemikler	0	6022	3	13	02.12.2015	76	195.000,00
208	İZMİR	KARŞIYAKA	Şemikler	Şemikler	0	6026	3	7	20.04.2018	90	₺315.000,00
209	İZMİR	KARŞIYAKA

EK 2



Şekil A.2 Riskli yapıların işlendiği uydu görüntüsü

EK 3

Tablo A.3 Mahalle sınırları ve riskli yapılar

1. Demirköprü (%11,66)

2. İmbatlı (%10,71)

3. Şemikler (%10,35)

4. Fikri Altay (10,35)

5. Dedebaşı (%9,61)

6. Bostanlı (%7,13)

7. Örnekköy (%7,06)

8. Goncalar (%6,98)

9. Aksoy (%6,34)

10. Nergis (%5,49)

11. Tersane (%5,47)

12. Bahçelievler (%4,87)

13. BahriyeÜçok (%4,66)

14. Yalı (%4,39)

15. Atakent (%4,22)

16. Donanmacı (%4,09)

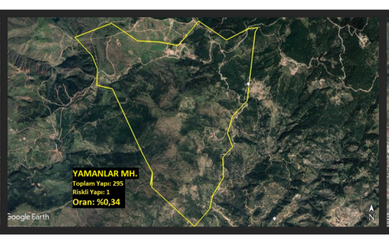
17. Tuna (%3,67)

18. Alaybey (%3,65)

19. Bahariye (%3,08)

20. Zübeyde Hanım (%2,49)

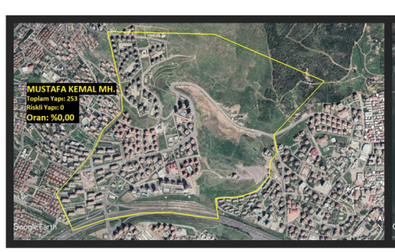
21. Cumhuriyet (%1,21)



22. Yamanlar (%0,34)

23. Latife Hanım (%0,31)

24. Sancaklı (%0,00)



25. Mustafa Kemal (%0,00)

26. Mavişehir (%0,00)

27. İnönü (%0,00)

Tablo A.4 Beklenen - gerçekleşen değer tablosu

Sıra	İl	İlçe	Mahalle (Belediye)	Ada	Parsel	Alan		BEKLENEN DEĞER (2019)	GERÇEKLEŞEN DEĞER (2019)	FARK (Gerçekleşen – Beklenen)	DEĞİŞİM ORANI
1	İZMİR	KARŞIYAKA	Aksoy	253	14	132		₺491.662,00	₺721.000,00	₺229.338,00	46,65%
2	İZMİR	KARŞIYAKA	Aksoy	263	46	93		₺375.608,67	₺546.717,13	₺171.108,46	45,55%
3	İZMİR	KARŞIYAKA	Aksoy	267	51	74		₺331.905,04	₺429.351,05	₺97.446,01	29,36%
4	İZMİR	KARŞIYAKA	Aksoy	9281	26	111		₺535.579,52	₺708.194,73	₺172.615,22	32,23%
5	İZMİR	KARŞIYAKA	Aksoy	9288	20	73		₺411.929,42	₺429.143,56	₺17.214,13	4,18%
6	İZMİR	KARŞIYAKA	Aksoy	9288	20	94		₺417.016,11	₺552.595,81	₺135.579,70	32,51%
7	İZMİR	KARŞIYAKA	Aksoy	9288	21	78		₺402.185,87	₺458.536,95	₺56.351,08	14,01%
8	İZMİR	KARŞIYAKA	Aksoy	9288	21	106		₺583.279,57	₺623.139,96	₺39.860,39	6,83%
9	İZMİR	KARŞIYAKA	Aksoy	9366	1	118		₺654.404,12	₺831.030,95	₺176.626,83	26,99%
10	İZMİR	KARŞIYAKA	Aksoy	9366	1	118		₺784.595,31	₺831.030,95	₺46.435,65	5,92%
11	İZMİR	KARŞIYAKA	Atakent	9533	15	130		₺920.783,41	₺851.086,55	-₺69.696,86	-7,57%
12	İZMİR	KARŞIYAKA	Atakent	9533	28	135		₺935.750,44	₺883.820,65	-₺51.929,79	-5,55%
13	İZMİR	KARŞIYAKA	Bahariye	156	94	62		₺241.171,99	₺358.196,19	₺117.024,20	48,52%
14	İZMİR	KARŞIYAKA	Bahariye	158	35	132		₺565.174,59	₺767.311,83	₺202.137,24	35,77%
15	İZMİR	KARŞIYAKA	Bahariye	232	131	55		₺182.033,16	₺290.774,31	₺108.741,14	59,74%
16	İZMİR	KARŞIYAKA	Bahariye	232	168	119		₺491.662,00	₺629.129,86	₺137.467,87	27,96%
17	İZMİR	KARŞIYAKA	Bahariye	265	70	104		₺371.477,95	₺600.845,22	₺229.367,27	61,74%
18	İZMİR	KARŞIYAKA	Bahariye	265	70	71		₺284.071,38	₺410.192,41	₺126.121,04	44,40%
19	İZMİR	KARŞIYAKA	Bahçelievler	278	366	133		₺606.296,64	₺721.624,34	₺115.327,70	19,02%
20	İZMİR	KARŞIYAKA	Bahçelievler	333	533	129		₺583.822,56	₺568.006,56	-₺15.816,00	-2,71%
21	İZMİR	KARŞIYAKA	Bahçelievler	333	595	101		₺559.845,25	₺444.718,31	-₺115.126,94	-20,56%
22	İZMİR	KARŞIYAKA	Bahçelievler	8985	21	96		₺417.954,49	₺520.871,70	₺102.917,21	24,62%
23	İZMİR	KARŞIYAKA	Bahçelievler	8985	46	86		₺374.905,66	₺466.614,23	₺91.708,57	24,46%
24	İZMİR	KARŞIYAKA	Bahçelievler	8986	8	94		₺464.293,55	₺488.902,70	₺24.609,15	5,30%
25	İZMİR	KARŞIYAKA	Bahçelievler	9006	3	94		₺365.075,29	₺464.785,46	₺99.710,17	27,31%
26	İZMİR	KARŞIYAKA	Bahçelievler	9091	15	116		₺313.300,19	₺569.703,43	₺256.403,23	81,84%
27	İZMİR	KARŞIYAKA	Bahçelievler	9115	41	95		₺337.216,73	₺535.799,40	₺198.582,67	58,89%
28	İZMİR	KARŞIYAKA	Bahçelievler	9561	1	87		₺210.076,83	₺432.619,63	₺222.542,80	105,93%
29	İZMİR	KARŞIYAKA	Bahçelievler	9561	12	136		₺588.993,11	₺676.278,97	₺87.285,86	14,82%
30	İZMİR	KARŞIYAKA	Bahriye Üçok	190	6	134		₺548.738,18	₺869.842,37	₺321.104,19	58,52%
31	İZMİR	KARŞIYAKA	Bahriye Üçok	317	99	112		₺535.579,52	₺659.847,65	₺124.268,13	23,20%
32	İZMİR	KARŞIYAKA	Bahriye Üçok	319	91	95		₺484.622,85	₺559.692,20	₺75.069,35	15,49%
33	İZMİR	KARŞIYAKA	Bahriye Üçok	363	139	162		₺702.948,11	₺796.482,39	₺93.534,28	13,31%
34	İZMİR	KARŞIYAKA	Bahriye Üçok	9154	5	97		₺543.953,06	₺476.906,12	-₺67.046,94	-12,33%
35	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	0	1603	58		₺193.651,58	₺526.049,90	₺332.398,32	171,65%
36	İZMİR	KARŞIYAKA	Yalı	0	6018	126		₺492.828,56	₺634.983,28	₺142.154,72	28,84%
37	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	1338	20	150		₺1.029.823,55	₺1.333.056,37	₺303.232,82	29,45%
38	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	1338	20	150		₺1.055.023,38	₺1.333.056,37	₺278.032,99	26,35%
39	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	2511	111	121		₺790.111,37	₺1.075.332,14	₺285.220,77	36,10%
40	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	2511	121	137		₺843.449,80	₺1.217.524,82	₺374.075,02	44,35%
41	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	2586	91	171		₺1.274.774,74	₺1.671.049,71	₺396.274,97	31,09%
42	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	9404	5	72		₺507.391,12	₺584.906,49	₺77.515,37	15,28%
43	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	9434	47	93		₺636.406,23	₺786.786,13	₺150.379,90	23,63%
44	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	9441	12	106		₺829.265,90	₺1.136.948,15	₺307.682,25	37,10%
45	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	9441	12	119		₺810.983,71	₺1.276.385,19	₺465.401,47	57,39%
46	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	9470	41	133		₺825.127,19	₺1.045.857,45	₺220.730,26	26,75%
47	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	9470	41	85		₺597.505,90	₺668.405,14	₺70.899,24	11,87%
48	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	9470	42	90		₺652.553,51	₺707.723,08	₺55.169,57	8,45%
49	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	9502	15	106		₺803.906,64	₺896.766,99	₺92.860,34	11,55%
50	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	9502	15	106		₺742.747,93	₺896.766,99	₺154.019,05	20,74%
51	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	9502	20	170		₺1.092.679,77	₺1.438.211,21	₺345.531,43	31,62%
52	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	9503	6	89		₺583.501,27	₺752.945,87	₺169.444,60	29,04%
53	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	9503	9	86		₺579.068,57	₺727.565,67	₺148.497,10	25,64%
54	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	9509	4	105		₺701.973,15	₺888.306,92	₺186.333,77	26,54%
55	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	9511	2	97		₺438.573,24	₺820.626,39	₺382.053,15	87,11%
56	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	9513	3	93		₺641.814,50	₺751.084,90	₺109.270,41	17,03%
57	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	9516	6	117		₺809.672,96	₺1.254.933,33	₺445.260,38	54,99%
58	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	9531	13	238		₺1.439.602,08	₺1.540.034,72	₺100.432,64	6,98%
59	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	9537	3	90		₺526.091,19	₺722.446,21	₺196.355,02	37,32%
60	İZMİR	KARŞIYAKA	Bostanlı	9925	9	123		₺636.406,23	₺850.898,83	₺214.492,60	33,70%
61	İZMİR	KARŞIYAKA	Cumhuriyet	0	6033	104		₺305.859,19	₺347.377,35	₺41.518,16	13,57%
62	İZMİR	KARŞIYAKA	Cumhuriyet	0	6033	133		₺409.754,91	₺229.140,26	-₺180.614,65	-44,08%
63	İZMİR	KARŞIYAKA	Cumhuriyet	0	6033	76		₺239.138,63	₺257.964,01	₺18.825,38	7,87%
64	İZMİR	KARŞIYAKA	Cumhuriyet	0	6040	66		₺186.613,48	₺229.140,26	₺42.526,79	22,79%
65	İZMİR	KARŞIYAKA	Cumhuriyet	3053	3	75		₺201.849,45	₺274.623,46	₺72.774,01	36,05%
66	İZMİR	KARŞIYAKA	Cumhuriyet	3053	12	63		₺178.672,48	₺230.683,70	₺52.011,23	29,11%
67	İZMİR	KARŞIYAKA	Cumhuriyet	26071	14	67		₺199.999,42	₺236.247,72	₺36.248,30	18,12%
68	İZMİR	KARŞIYAKA	Cumhuriyet	33381	15	80		₺258.484,63	₺270.963,60	₺12.478,97	4,83%
69	İZMİR	KARŞIYAKA	Cumhuriyet	33381	18	73		₺229.442,26	₺247.254,28	₺17.812,02	7,76%
70	İZMİR	KARŞIYAKA	Cumhuriyet	33381	18	73		₺233.266,85	₺247.254,28	₺13.987,43	6,00%
71	İZMİR	KARŞIYAKA	Cumhuriyet	33382	13	139		₺335.601,32	₺449.497,86	₺113.896,54	33,94%
72	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	337	439	81		₺273.169,94	₺369.527,41	₺96.357,47	35,27%
73	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	348	653	84		₺266.542,57	₺435.352,94	₺168.810,37	63,33%
74	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	25017	2	80		₺193.849,14	₺357.921,10	₺164.071,96	84,64%
75	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	25018	11	81		₺301.790,50	₺362.395,11	₺60.604,61	20,08%
76	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	25423	6	138		₺469.810,35	₺578.540,80	₺108.730,45	23,14%
77	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	25443	2	89		₺349.174,04	₺417.350,50	₺68.176,46	19,53%
78	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	25443	2	136		₺492.906,79	₺637.749,08	₺144.842,29	29,39%
79	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	25550	2	85		₺371.477,95	₺387.775,68	₺16.297,73	4,39%
80	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	25919	1	68		₺291.911,28	₺296.130,56	₺4.219,28	1,45%
81	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	25975	1	54		₺205.660,28	₺246.842,31	₺41.182,02	20,02%
82	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	25977	1	150		₺548.357,38	₺576.965,11	₺28.607,73	5,22%
83	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	25977	4	220		₺767.700,33	₺846.215,50	₺78.515,17	10,23%
84	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	26045	14	82		₺284.071,38	₺374.089,48	₺90.018,10	31,69%
85	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	26077	3	84		₺284.715,92	₺346.638,24	₺61.922,31	21,75%
86	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	26304	3	113		₺415.861,74	₺461.396,80	₺45.535,06	10,95%
87	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	26791	9	89		₺314.018,62	₺391.744,16	₺77.725,53	24,75%
88	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	32372	37	120		₺646.211,57	₺489.978,90	-₺156.232,67	-24,18%
89	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	32392	66	96		₺344.163,40	₺427.824,77	₺83.661,37	24,31%
90	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	32470	19	88		₺305.923,02	₺401.461,88	₺95.538,86	31,23%
91	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	32484	16	86		₺265.189,86	₺392.337,75	₺127.147,89	47,95%
92	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	32487	28	86		₺327.774,66	₺392.337,75	₺64.563,08	19,70%
93	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	32487	36	85		₺380.425,56	₺387.775,68	₺7.350,12	1,93%
94	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	32493	14	86		₺380.425,56	₺378.023,60	-₺2.401,96	-0,63%
95	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	32504	38	86		₺300.460,11	₺378.539,30	₺78.079,19	25,99%
96	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	32505	24	67		₺256.338,46	₺296.991,41	₺40.652,95	15,86%
97	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	32506	25	89		₺331.609,80	₺406.023,95	₺74.414,14	22,44%
98	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	32506	25	76		₺265.964,51	₺346.717,08	₺80.752,57	30,36%
99	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	32512	36	70		₺299.766,08	₺321.970,05	₺22.203,97	7,41%
100	İZMİR	KARŞIYAKA	Dedebaşı	32516	35	68		₺229.358,86	₺310.220,54	₺80.861,68	35,26%
101	İZMİR	KARŞIYAKA	Demirköprü	25304	14	80		₺305.563,98	₺343.444,44	₺37.880,46	12,40%
102	İZMİR	KARŞIYAKA	Demirköprü	26457	20	119		₺471.392,13	₺474.052,12	₺2.659,99	0,56%
103	İZMİR	KARŞIYAKA	Demirköprü	32392	67	76		₺286.963,47	₺427.824,77	₺140.861,30	49,09%
104	İZMİR	KARŞIYAKA	Demirköprü	32392	68	89		₺327.774,66	₺396.629,21	₺68.854,55	21,01%
105	İZMİR	KARŞIYAKA	Demirköprü	32402	17	78		₺309.478,31	₺349.309,60	₺39.831,29	12,87%
106	İZMİR	KARŞIYAKA	Demirköprü	32403	41	80		₺293.201,80	₺343.444,44	₺50.242,64	17,14%
107	İZMİR	KARŞIYAKA	Demirköprü	32410	52	72		₺344.197,82	₺322.439,63	-₺21.758,19	-6,32%
108	İZMİR	KARŞIYAKA	Demirköprü	32410	94	85		₺437.032,88	₺380.657,89	-₺56.374,99	-12,90%
109	İZMİR	KARŞIYAKA	Demirköprü	32411	9	93		₺256.720,21	₺416.484,52	₺159.764,31	62,23%
110	İZMİR	KARŞIYAKA	Donanmacı	216	41	98		₺506.411,22	₺510.729,55	₺4.318,33	0,85%
111	İZMİR	KARŞIYAKA	Donanmacı	229	54	97		₺373.058,19	₺505.518,03	₺132.459,84	35,51%
112	İZMİR	KARŞIYAKA	Şemikler	0	4226	120		₺432.756,24	₺387.306,01	-₺45.450,23	-10,50%
113	İZMİR	KARŞIYAKA	Fikri Altay	25512	5	76		₺278.658,14	₺331.801,71	₺53.143,57	19,07%
114	İZMİR	KARŞIYAKA	Fikri Altay	25512	13	80		₺278.152,29	₺351.649,86	₺73.497,57	26,42%
115	İZMİR	KARŞIYAKA	Fikri Altay	26295	25	100		₺435.291,72	₺434.006,26	-₺1.285,46	-0,30%
116	İZMİR	KARŞIYAKA	Şemikler	26373	5	103		₺331.905,04	₺436.581,20	₺104.676,16	31,54%
117	İZMİR	KARŞIYAKA	Fikri Altay	26532	1	107		₺325.230,22	₺464.386,69	₺139.156,48	42,79%
118	İZMİR	KARŞIYAKA	Fikri Altay	26532	1	105		₺397.360,42	₺455.706,57	₺58.346,15	14,68%
119	İZMİR	KARŞIYAKA	Fikri Altay	26532	2	62		₺255.771,79	₺269.083,88	₺13.312,09	5,20%
120	İZMİR	KARŞIYAKA	Fikri Altay	26853	2	121		₺402.841,70	₺495.725,34	₺92.883,65	23,06%
121	İZMİR	KARŞIYAKA	Fikri Altay	26853	2	58		₺200.842,32	₺237.620,41	₺36.778,09	18,31%
122	İZMİR	KARŞIYAKA	Fikri Altay	26853	2	79		₺240.368,09	₺323.655,39	₺83.287,30	34,65%
123	İZMİR	KARŞIYAKA	Fikri Altay	26853	2	130		₺420.028,11	₺532.597,47	₺112.569,36	26,80%
124	İZMİR	KARŞIYAKA	Fikri Altay	26928	2	93		₺340.835,48	₺406.020,51	₺65.185,03	19,13%
125	İZMİR	KARŞIYAKA	Fikri Altay	26928	3	140		₺524.886,64	₺599.392,09	₺74.505,46	14,19%
126	İZMİR	KARŞIYAKA	Fikri Altay	32330	26	83		₺273.145,55	₺359.570,60	₺86.425,05	31,64%
127	İZMİR	KARŞIYAKA	Fikri Altay	32333	17	95		₺307.958,22	₺411.556,71	₺103.598,49	33,64%
128	İZMİR	KARŞIYAKA	Fikri Altay	32337	18	80		₺300.460,11	₺317.401,96	₺16.941,85	5,64%
129	İZMİR	KARŞIYAKA	Fikri Altay	32337	61	54		₺196.664,80	₺260.000,00	₺63.335,20	32,20%
130	İZMİR	KARŞIYAKA	Fikri Altay	32337	61	44		₺125.646,95	₺211.851,85	₺86.204,90	68,61%
131	İZMİR	KARŞIYAKA	Fikri Altay	32338	13	61		₺264.364,86	₺266.314,53	₺1.949,67	0,74%
132	İZMİR	KARŞIYAKA	Fikri Altay	32354	69	110		₺410.065,84	₺499.083,33	₺89.017,49	21,71%
133	İZMİR	KARŞIYAKA	Fikri Altay	32354	69	110		₺374.796,42	₺499.083,33	₺124.286,91	33,16%
134	İZMİR	KARŞIYAKA	Fikri Altay	32355	45	70		₺319.133,51	₺330.361,11	₺11.227,60	3,52%
135	İZMİR	KARŞIYAKA	Fikri Altay	32357	22	75		₺273.654,68	₺329.671,74	₺56.017,07	20,47%
136	İZMİR	KARŞIYAKA	Fikri Altay	32358	27	85		₺285.244,68	₺373.627,98	₺88.383,29	30,99%
137	İZMİR	KARŞIYAKA	Goncalar	25143	1	95		₺382.160,58	₺443.041,88	₺60.881,30	15,93%
138	İZMİR	KARŞIYAKA	Goncalar	25388	4	124		₺466.449,49	₺524.993,42	₺58.543,93	12,55%
139	İZMİR	KARŞIYAKA	Goncalar	25499	3	79		₺321.950,29	₺339.563,39	₺17.613,09	5,47%
140	İZMİR	KARŞIYAKA	Goncalar	32416	5	103		₺371.477,95	₺467.938,83	₺96.460,88	25,97%
141	İZMİR	KARŞIYAKA	Goncalar	32418	9	118		₺349.626,31	₺489.153,27	₺139.526,96	39,91%
142	İZMİR	KARŞIYAKA	Goncalar	32418	23	94		₺305.923,02	₺427.050,97	₺121.127,95	39,59%
143	İZMİR	KARŞIYAKA	Goncalar	32418	29	75		₺315.667,87	₺340.732,16	₺25.064,28	7,94%
144	İZMİR	KARŞIYAKA	Goncalar	32418	29	104		₺393.329,60	₺472.481,92	₺79.152,33	20,12%
145	İZMİR	KARŞIYAKA	Goncalar	32420	9	161		₺465.899,65	₺656.489,95	₺190.590,31	40,91%
146	İZMİR	KARŞIYAKA	Goncalar	32426	8	87		₺352.402,98	₺393.096,90	₺40.693,92	11,55%
147	İZMİR	KARŞIYAKA	Goncalar	32429	34	110		₺428.463,61	₺467.270,53	₺38.806,92	9,06%
148	İZMİR	KARŞIYAKA	İmbatlı	2671	265	145		₺441.293,65	₺533.275,36	₺91.981,71	20,84%
149	İZMİR	KARŞIYAKA	İmbatlı	26817	1	63		₺202.016,27	₺266.016,64	₺64.000,37	31,68%
150	İZMİR	KARŞIYAKA	İmbatlı	26817	1	137		₺467.125,61	₺578.480,63	₺111.355,02	23,84%
151	İZMİR	KARŞIYAKA	İmbatlı	26817	1	135		₺461.989,86	₺570.035,66	₺108.045,80	23,39%
152	İZMİR	KARŞIYAKA	İmbatlı	26849	1	138		₺540.828,20	₺582.703,12	₺41.874,92	7,74%
153	İZMİR	KARŞIYAKA	İmbatlı	26849	1	121		₺427.867,02	₺510.920,85	₺83.053,83	19,41%
154	İZMİR	KARŞIYAKA	İmbatlı	26851	2	134		₺406.272,27	₺538.683,84	₺132.411,57	32,59%
155	İZMİR	KARŞIYAKA	İmbatlı	26905	1	95		₺393.329,60	₺398.801,40	₺5.471,81	1,39%
156	İZMİR	KARŞIYAKA	İmbatlı	26914	1	92		₺323.869,18	₺382.143,25	₺58.274,06	17,99%
157	İZMİR	KARŞIYAKA	İmbatlı	26931	1	150		₺381.721,45	₺603.004,30	₺221.282,85	57,97%
158	İZMİR	KARŞIYAKA	İmbatlı	35023	1	67		₺218.687,59	₺268.149,86	₺49.462,27	22,62%
159	İZMİR	KARŞIYAKA	İmbatlı	35026	14	93		₺243.472,36	₺372.208,01	₺128.735,65	52,87%
160	İZMİR	KARŞIYAKA	İmbatlı	35027	17	83		₺234.357,07	₺332.185,64	₺97.828,58	41,74%
161	İZMİR	KARŞIYAKA	İmbatlı	35028	34	84		₺251.293,91	₺336.187,88	₺84.893,97	33,78%
162	İZMİR	KARŞIYAKA	İmbatlı	35028	34	86		₺261.884,52	₺344.192,35	₺82.307,83	31,43%
163	İZMİR	KARŞIYAKA	İmbatlı	35030	23	62		₺211.412,97	₺234.635,42	₺23.222,46	10,98%
164	İZMİR	KARŞIYAKA	İmbatlı	35030	23	40		₺125.770,03	₺151.377,69	₺25.607,66	20,36%
165	İZMİR	KARŞIYAKA	İmbatlı	35041	18	102		₺339.235,99	₺352.385,96	₺13.149,97	3,88%
166	İZMİR	KARŞIYAKA	Nergiz	9144	16	117		₺710.178,44	₺662.613,91	-₺47.564,53	-6,70%
167	İZMİR	KARŞIYAKA	Nergiz	250	93	71		₺275.693,63	₺332.672,71	₺56.979,08	20,67%
168	İZMİR	KARŞIYAKA	Nergiz	26055	8	105		₺432.534,53	₺456.440,48	₺23.905,95	5,53%
169	İZMİR	KARŞIYAKA	Nergiz	32441	74	74		₺331.609,80	₺346.729,30	₺15.119,50	4,56%
170	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	2714	216	60		₺202.127,71	₺215.647,91	₺13.520,20	6,69%
171	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	25625	2	102		₺294.997,20	₺364.133,93	₺69.136,73	23,44%
172	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	25625	2	102		₺285.911,85	₺364.133,93	₺78.222,08	27,36%
173	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	25625	2	77		₺218.516,44	₺274.885,42	₺56.368,97	25,80%
174	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	26918	1	122		₺742.955,90	₺724.108,73	-₺18.847,17	-2,54%
175	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	26919	1	89		₺712.981,19	₺617.889,36	-₺95.091,84	-13,34%
176	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	26929	1	140		₺393.329,60	₺454.321,37	₺60.991,77	15,51%
177	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	33373	2	66		₺243.111,19	₺229.180,18	-₺13.931,01	-5,73%
178	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	35013	29	64		₺219.728,74	₺219.956,04	₺227,31	0,10%
179	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	35052	9	82		₺251.188,24	₺281.818,68	₺30.630,44	12,19%
180	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	37702	33	182		₺495.411,05	₺649.729,17	₺154.318,11	31,15%
181	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	37702	33	100		₺294.655,40	₺356.994,05	₺62.338,65	21,16%
182	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	37703	22	64		₺207.590,62	₺228.476,19	₺20.885,57	10,06%
183	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	37703	23	96		₺314.652,97	₺342.714,29	₺28.061,32	8,92%
184	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	37703	23	96		₺297.099,17	₺342.714,29	₺45.615,11	15,35%
185	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	37705	71	68		₺225.071,65	₺216.373,45	-₺8.698,21	-3,86%
186	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	37705	73	62		₺226.174,05	₺197.281,67	-₺28.892,38	-12,77%
187	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	37705	74	112		₺333.692,14	₺356.379,80	₺22.687,66	6,80%
188	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	37706	52	64		₺208.451,23	₺228.476,19	₺20.024,96	9,61%
189	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	37706	52	77		₺240.368,09	₺274.885,42	₺34.517,33	14,36%
190	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	37706	53	168		₺416.902,45	₺521.702,56	₺104.800,11	25,14%
191	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	37712	42	95		₺284.715,92	₺330.272,88	₺45.556,95	16,00%
192	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	37712	44	85		₺231.768,13	₺304.804,84	₺73.036,71	31,51%
193	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	37713	12	75		₺245.831,00	₺267.745,54	₺21.914,54	8,91%
194	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	37714	20	68		₺248.198,43	₺244.400,96	-₺3.797,47	-1,53%
195	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	37716	12	68		₺207.590,62	₺242.755,95	₺35.165,33	16,94%
196	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	37742	18	80		₺257.823,47	₺285.595,24	₺27.771,77	10,77%
197	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	37742	24	84		₺214.633,53	₺299.875,00	₺85.241,47	39,71%
198	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	37752	4	56		₺161.638,65	₺202.289,73	₺40.651,07	25,15%
199	İZMİR	KARŞIYAKA	Örnekköy	37752	14	108		₺264.110,20	₺390.130,19	₺126.019,98	47,71%
200	İZMİR	K

Tablo A.5 Bostanlı'daki riskli binaların detay bilgileri

Sıra	Mahalle Adı (Belediyeye göre)	Ada	Parsel	Dönüşüm Durumu	Eski Kat Sayısı	Eski Kat Dağılımı	Yeni Kat Sayısı	Güncel Kat Dağılımı	Eski Bağımsız Bölüm Sayısı	Yeni Bağımsız Bölüm Sayısı	İmar Planındaki Nizam	İmar Planındaki Kat Sayısı
1	Bostanlı	9518	8	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Bitişik	5
2	Bostanlı	9518	3	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Zemin + 4 NK + Çatı	7	10	Bitişik	5
3	Bostanlı	9519	9	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Zemin + 4 NK	12	16	Bitişik	5
4	Bostanlı	9535	5	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Zemin + 4 NK + Çatı	6	8	Blok	5
5	Bostanlı	9528	5	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Zemin + 4 NK	7	10	Bitişik	5
6	Bostanlı	9527	19	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Zemin + 4 NK + Çatı	4	5	Bitişik	5
7	Bostanlı	9527	4	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Zemin + 4 NK + Çatı	4	5	Bitişik	5
8	Bostanlı	0	5569	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK	4	5	Bitişik	5
9	Bostanlı	9537	2	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK	8	10	Ayrık	5
10	Bostanlı	9516	14	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Zemin + 4 NK + Çatı	8	11	Bitişik	5
11	Bostanlı	9516	7	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Ayrık	5
12	Bostanlı	9516	6	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	6	10	Ayrık	5
13	Bostanlı	9516	5	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	11	Ayrık	5
14	Bostanlı	9516	4	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	11	Bitişik	5
15	Bostanlı	9516	3	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Bitişik	5
16	Bostanlı	9515	8	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Zemin + 4 NK	8	17	Bitişik	5
17	Bostanlı	9515	7	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Bitişik	5
18	Bostanlı	9515	4	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	15	Bitişik	5
19	Bostanlı	9441	1	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	6	10	Ayrık	5
20	Bostanlı	9441	2	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	4	11	Ayrık	5
21	Bostanlı	9441	3	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Ayrık	5
22	Bostanlı	9441	4	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	8	Ayrık	5
23	Bostanlı	9441	9	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Ayrık	5
24	Bostanlı	9441	10	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Ayrık	5
25	Bostanlı	9441	11	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Ayrık	5
26	Bostanlı	9441	12	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Ayrık	5
27	Bostanlı	9441	13	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Ayrık	5
28	Bostanlı	0	1603	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Ayrık	5
29	Bostanlı	0	1976	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Ayrık	5
30	Bostanlı	0	1978	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Ayrık	5
31	Bostanlı	0	2008	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Ayrık	5
32	Bostanlı	0	2009	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Ayrık	5
33	Bostanlı	11005	6	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	4	Zemin + 3 NK	14	24	Ayrık	4
34	Bostanlı	9506	17	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	6	Bodrum + Zemin + 5 NK + Çatı	16	24	Blok	6
35	Bostanlı	9504	15	Gerçekleşmiş	5	Zemin + 4 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	10	10	Blok	5
36	Bostanlı	9504	2	Gerçekleşmiş	3	Zemin + 2 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK	9	13	Blok	5
37	Bostanlı	9504	4	Gerçekleşmiş	3	Zemin + 2 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	10	15	Blok	5
38	Bostanlı	9504	5	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	13	16	Blok	5
39	Bostanlı	9514	18	Gerçekleşmiş	5	Zemin + 4 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	11	Blok	5
40	Bostanlı	9514	17	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	14	Blok	5
41	Bostanlı	9514	16	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	14	Blok	5
42	Bostanlı	9514	20	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	12	14	Blok	5
43	Bostanlı	9514	7	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Blok	5
44	Bostanlı	9514	8	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Blok	5
45	Bostanlı	9514	9	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Blok	5
46	Bostanlı	9514	10	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	11	Blok	5
47	Bostanlı	9498	19	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Blok	5
48	Bostanlı	9498	18	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Blok	5
49	Bostanlı	9498	17	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	12	Blok	5
50	Bostanlı	9498	16	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	11	Blok	5
51	Bostanlı	9498	15	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	9	10	Blok	5
52	Bostanlı	9498	14	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	13	Blok	5
53	Bostanlı	9498	12	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	11	Blok	5
54	Bostanlı	9498	11	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Blok	5
55	Bostanlı	9498	10	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	15	Blok	5
56	Bostanlı	9512	18	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	22	18	Blok	5
57	Bostanlı	9513	14	Gerçekleşmiş	5	Zemin + 4 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	5	12	Blok	5
58	Bostanlı	9470	48	Gerçekleşmiş	2	Zemin + 1 NK	5	Zemin + 4 NK + Çatı	4	6	Blok	5
59	Bostanlı	9470	42	Gerçekleşmiş	3	Zemin + 2 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	16	25	Blok	5
60	Bostanlı	9470	40	Gerçekleşmiş	3	Zemin + 2 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	16	25	Blok	5
61	Bostanlı	9925	6	Gerçekleşmiş	5	Bodrum + Zemin + 4 NK	5	Zemin + 4 NK + Çatı	11	11	Blok	6
62	Bostanlı	298	36	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	6	Zemin + Batar + 5 NK + Çatı	4	7	Blok	6
63	Bostanlı	9393	8	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK	4	8	Blok	5
64	Bostanlı	9393	10	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	4	6	Blok	5
65	Bostanlı	9398	29	Gerçekleşmiş	5	Zemin + 4 NK	6	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	20	20	Ayrık	5
66	Bostanlı	9274	10	Gerçekleşmiş	6	Zemin + 5 NK	6	Zemin + 5 NK + Çatı	12	12	Ayrık	6
67	Bostanlı	9401	4	Gerçekleşmiş	5	Zemin + 4 NK	5	Zemin + 4 NK	12	12	Blok	5
68	Bostanlı	9402	6	Gerçekleşmiş	5	Zemin + 4 NK	5	Zemin + 4 NK + Çatı	5	10	Blok	5
69	Bostanlı	9403	3	Gerçekleşmiş	5	Zemin + 4 NK	5	Zemin + 4 NK	5	9	Blok	5
70	Bostanlı	9404	6	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	4	7	Blok	5
71	Bostanlı	9403	12	Gerçekleşmiş	5	Zemin + 4 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	5	9	Blok	5
72	Bostanlı	2532	9	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	6	Bodrum + Zemin + 5 NK + Çatı	7	10	Ayrık	6
73	Bostanlı	9405	10	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Zemin + 4 NK + Çatı	8	9	Ayrık	5
74	Bostanlı	2587	13	Gerçekleşmiş	2	Zemin + 1 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	2	10	Ayrık	5
75	Bostanlı	9404	7	Gerçekleşmiş	5	Zemin + 4 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	10	10	Ayrık	5
76	Bostanlı	9404	5	Gerçekleşmiş	5	Zemin + 4 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	10	10	Ayrık	5
77	Bostanlı	9403	11	Gerçekleşmiş	5	Zemin + 4 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	5	5	Ayrık	5
78	Bostanlı	9470	41	Gerçekleşmiş	3	Zemin + 2 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	15	25	Blok	5
79	Bostanlı	2580	154	Gerçekleşmiş	3	Zemin + 2 NK	5	Zemin + Batar + 4 NK + Çatı	6	9	Ayrık	5
80	Bostanlı	2531	3	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	10	15	Ayrık	5
81	Bostanlı	2586	91	Gerçekleşmiş	3	Zemin + 2 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	7	10	Ayrık	5
82	Bostanlı	2532	2	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	9	15	Ayrık	5
83	Bostanlı	2532	3	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	14	Ayrık	5
84	Bostanlı	2532	5	Gerçekleşmiş	5	Zemin + 4 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	10	11	Ayrık	6
85	Bostanlı	2588	1	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	20	34	Ayrık	5
86	Bostanlı	2588	3	Gerçekleşmiş	3	Zemin + 2 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	3	10	Ayrık	5
87	Bostanlı	2588	4	Gerçekleşmiş	7	Zemin + 6 NK	8	Zemin + 7 NK + Çatı	24	29	Ayrık	8
88	Bostanlı	9379	12	Gerçekleşmiş	5	Zemin + 4 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	10	10	Ayrık	5
89	Bostanlı	9378	10	Gerçekleşmiş	5	Zemin + 4 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	10	16	Ayrık	5
90	Bostanlı	9380	20	Gerçekleşmiş	5	Zemin + 4 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	10	10	Ayrık	5
91	Bostanlı	9380	21	Gerçekleşmiş	5	Zemin + 4 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	10	11	Ayrık	5
92	Bostanlı	9380	26	Gerçekleşmiş	5	Zemin + 4 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	10	12	Blok	5
93	Bostanlı	9380	27	Gerçekleşmiş	5	Zemin + 4 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	10	12	Blok	5
94	Bostanlı	9378	6	Gerçekleşmiş	5	Zemin + 4 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	10	10	Ayrık	5
95	Bostanlı	9383	6	Gerçekleşmiş	5	Zemin + 4 NK	6	Zemin + 5 NK	10	11	Blok	6
96	Bostanlı	9383	7	Gerçekleşmiş	5	Zemin + 4 NK	6	Zemin + Batar + 5 NK	10	11	Blok	6
97	Bostanlı	299	185	Gerçekleşmiş	5	Zemin + 4 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK	13	15	Ayrık	5
98	Bostanlı	299	181	Gerçekleşmiş	1	Zemin	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	2	10	Ayrık	5
99	Bostanlı	299	200	Gerçekleşmiş	5	Zemin + 4 NK	6	Zemin + 5 NK + Çatı	6	7	Blok	6
100	Bostanlı	9509	3	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK	12	16	Ayrık	5
101	Bostanlı	9509	5	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK	12	16	Ayrık	5
102	Bostanlı	9509	4	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK	11	15	Ayrık	5
103	Bostanlı	9511	2	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK	14	15	Ayrık	5
104	Bostanlı	9511	5	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	14	16	Ayrık	5
105	Bostanlı	9511	4	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK	8	10	Ayrık	5
106	Bostanlı	9503	20	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	16	20	Ayrık	5
107	Bostanlı	9503	22	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK	11	15	Ayrık	5
108	Bostanlı	9503	6	Gerçekleşmiş	5	Zemin + 4 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	11	15	Ayrık	5
109	Bostanlı	9503	7	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	11	16	Ayrık	5
110	Bostanlı	9503	8	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	12	Ayrık	5
111	Bostanlı	9503	9	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	10	15	Ayrık	5
112	Bostanlı	9503	10	Gerçekleşmiş	5	Zemin + 4 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Ayrık	5
113	Bostanlı	9503	12	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK	11	16	Ayrık	5
114	Bostanlı	9503	13	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	11	17	Ayrık	5
115	Bostanlı	9502	3	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Blok	5
116	Bostanlı	9502	22	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	12	16	Ayrık	5
117	Bostanlı	9502	21	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK	8	15	Ayrık	5
118	Bostanlı	9502	20	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	12	15	Ayrık	5
119	Bostanlı	9502	19	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	14	15	Ayrık	5
120	Bostanlı	9502	17	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Ayrık	5
121	Bostanlı	9502	16	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Ayrık	5
122	Bostanlı	9502	15	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	16	Ayrık	5
123	Bostanlı	9502	10	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	17	21	Ayrık	5
124	Bostanlı	9434	5	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Ayrık	5
125	Bostanlı	9434	7	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Blok	5
126	Bostanlı	9434	8	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Blok	5
127	Bostanlı	9434	10	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	9	12	Blok	5
128	Bostanlı	9434	47	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK	8	20	Ayrık	5
129	Bostanlı	9434	21	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Blok	5
130	Bostanlı	9434	22	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Blok	5
131	Bostanlı	9434	25	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK	8	10	Blok	5
132	Bostanlı	9434	28	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Ayrık	5
133	Bostanlı	9433	2	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Blok	5
134	Bostanlı	9433	6	Gerçekleşmiş	6	Zemin + 5 NK	6	Zemin + 5 NK + Çatı	14	18	Blok	5
135	Bostanlı	9433	29	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Zemin + Batar + 4 NK + Çatı	32	33	Blok	5
136	Bostanlı	9433	19	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	15	Ayrık	5
137	Bostanlı	9433	20	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Ayrık	5
138	Bostanlı	9433	23	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Ayrık	5
139	Bostanlı	9433	25	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Ayrık	5
140	Bostanlı	9537	3	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK	8	10	Ayrık	5
141	Bostanlı	9435	12	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Ayrık	5
142	Bostanlı	9435	8	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	8	10	Ayrık	5
143	Bostanlı	2511	111	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	4	7	Ayrık	5
144	Bostanlı	2511	53	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Bodrum + Zemin + 4 NK + Çatı	9	11	Ayrık	5
145	Bostanlı	2511	121	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Zemin + Batar + 4 NK + Çatı	8	8	Ayrık	5
146	Bostanlı	1354	5	Gerçekleşmiş	3	Zemin + 2 NK	5	Zemin + 4 NK + Çatı	6	10	Bitişik	5
147	Bostanlı	1338	17	Gerçekleşmiş	3	Zemin + 2 NK	5	Zemin + 4 NK + Çatı	5	10	Bitişik	5
148	Bostanlı	1338	24	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Zemin + 4 NK + Çatı	4	10	Bitişik	5
149	Bostanlı	1355	21	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Zemin + Batar + 4 NK + Çatı	20	17	Bitişik	5
150	Bostanlı	1355	20	Gerçekleşmiş	6	Zemin + 5 NK	6	Zemin + 5 NK	11	10	Ayrık	6
151	Bostanlı	1357	31	Gerçekleşmiş	5	Zemin + 4 NK	6	Zemin + Batar + 5 NK	12	12	Ayrık	6
152	Bostanlı	1357	32	Gerçekleşmiş	5	Zemin + 4 NK	6	Zemin + Batar + 5 NK	12	11	Ayrık	6
153	Bostanlı	1357	25	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Zemin + 4 NK + Çatı	5	10	Ayrık	5
154	Bostanlı	1357	37	Gerçekleşmiş	4	Zemin + 3 NK	5	Zemin + 4 NK + Çatı	14	22	Ayrık	5
155	Bostanlı	2656	35	Gerçekleşmiş	5	Zemin + 4 NK + Çatı	5	Bodrum + Zemin + 4 NK	26	25	Ayrık	5
156	Bostanlı	2655	14	Gerçekleşmiş	5	Zemin + 4 NK	5	Zemin + 4 NK + Çatı	10	11	Ayrık	5
157	Bostanlı	9459	20	Gerçekleşmiş	5	Zemin + 4 NK	5	Zemin + 4 NK + Çatı	15	16	Ayrık	5
158	Bostanlı	9432	2	Gerçekleşmiş	5	Zemin + 4 NK	5	Zemin + 4 NK	15	15	Ayrık	5