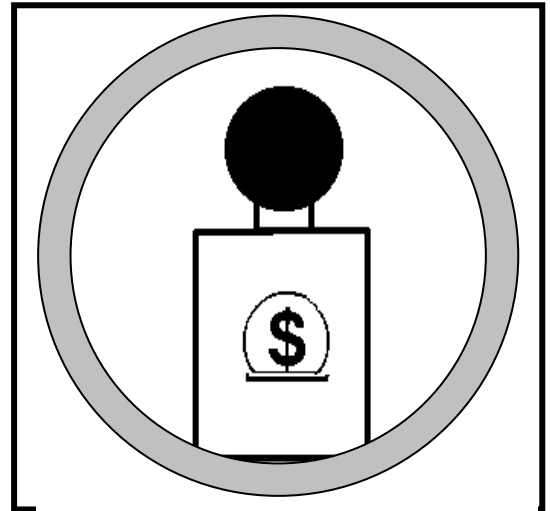


8.0 PLANLAMA UYGULAMA ARAÇLARI



8.1 EKONOMİK VE MALİ YÖNLER

8.1 EKONOMİK VE MALİ YÖNLER

8.1.1 Giriş

Kent gelişiminin planlaması farklı ülkelerde farklı düzenlemeleri içermektedir. Burada farklı amaçlar söz konusu olup, herşeyden önce çözüm bulunacak sorunlara ülkenin sosyal, politik ve ekonomik yapısına bağlı olarak özel ve kamu sektörleri arasında farklı ilişkiler kurulması yönünde yaklaşılmalıdır.

Ekonomisi ağırlıklı merkezi yönetim tarafından belirlenen ülkelerde kent gelişim planları hükümetin genel bir politikası olarak kamu örgütleri tarafından hazırlanan bir seri uygulama planı şeklinde yürütülür. Pazar ekonomisinin hakim olduğu ülkelerde ise kent gelişim planları, özel ve kamu projeleri arasındaki ilişkileri yönlendirmek ve uygulamaya kılavuzluk etmek için hazırlanır.

Planlamanın ikna yönü çok, denetim yönü daha az olan, amacı özel girişim ile kamu çıkarlarını dengeleyen aşırı denetim den çok özendirici olacak şekilde kamu çıkarları ile özel girişimi dengeleyen güvenilir bir araçtır.

İmar Planı, ülkedeki gelişmelerin özel mülk ve özel kaynaklara dayalı olarak yapıldığı göz önüne alınarak hazırlanmıştır. İmar Planı alanı mevcut nüfusa, iş, servis, konut ve daha önceden sağlanmış olanaklar ile işleyen mevcut bir kenttir.

Planlamanın varolan yerleşim biçimine temel değişiklikler getirmek için bir araç olarak kullanıldığı veya yeni kentlerin kurulduğu birçok ülkede, planlamada sarfedilen çabanın odak noktası, belirli bir nüfusu belirli bir alana yerleştirmek için gerekli olan yeni yatırımların düzeyi veya buna alternatif olarak uygulayıcı otoritenin yapabileceği belli bir yatırımda ne kadar insanın, yerleştirilebileceği (barındırılabilen), istihdam edilebileceği, hizmet verilebileceği) üzerinde yoğunlaşır.

İmar Planı bu tür ekonomik ve mali düşüncelerle karşı karşıya olmayıp; birincisi plan, planlama için yapılan çalışmalarla alınan birçok kararlar farklı zamanlarda uygulamaya konmuş, ikincisi de gelecekteki gelişmeler için kentte gerekli fiziki alan kapasitesi ile altyapı mevcuttur.

Planlama dönemi süresindeki nüfus artışının düzeyi ve bu düzeydeki büyümeyi kaldırabilmek için gerekli olan gelişmenin büyüklüğü, hiç kuşkusuz yatırım olanaklarına dayalı olacaktır. Fakat sabit yatırım ve gelecek için gerekli olan kaynak girdilerinin gereksinimleri, gelişmenin hızı düzeyinde bir hızda planlama dönemine dağılacığı açıktır. Planlama stratejisi öyle bir şey ki, başlangıçta hiç bir önemli büyük ölçekli yatırımı öngörmez. Plan alanındaki yıllık büyümenin yatırım ihtiyacı, geçmiş yıllarda yapılmış yatırımlar tarafından desteklenmekte olup, ileriye yönelik

olarak bazı servisler ve kentsel hizmetlerin standardını yükseltmek için destekleyici harcamaya gereksinim vardır.

8.1.2. Kaynak Talebi

Öncelikli Gelişme alanlarının büyük oranda yapılaşması sonrasında yeni gelişmelerin gelecekteki gelişme alanlarına ve halihazırda hiçbir altyapının olmadığı yeni imara açılan alanlara yönelmesi ile birlikte plan döneminin ilk yıllarına nazaran kaynak talebine daha yüksek oranda ihtiyaç duyulacaktır.

~~İmar Planının stratejisi, ilerideki gelişmelerin gereksinimini sağlamak için mevcut kapasiteyi özendirir. Bundan dolayı, yeni gelişmelerin yeracağı alanlarda (ÖGA) yapılacak olan gelişmeler, halen gelişmemiş alanlara göre daha fazla parasal kaynak gerektirmeyecektir. İmar Planı mevcut kentsel gelişme alanının dışında bir genişlemeyi önermemektedir. Gelecekte yapılacak olan bütün gelişmeler mevcut kapasite ve mevcut gelişme alanı içerisinde olacaktır. İmar Planı, planlanmış gelişmeyi yeni gelişme alanlarında önermediğinden (ki böyle bir öneride maliyet çok yüksek olur.) böyle bir önerinin kamu sektörüne çok fazla mali bir yük getireceği söylenemez. Standart olmayan hizmetlerin yerine getirilmesi için, bakım ve yeni gelişme yatırımları için yapılacak kamu harcamaları plan alanında yaşam ve çalışma koşullarını iyileştirmek için tabii ki gerekli olacaktır. Fakat maliyet gelişme konumuyla değil gelişmenin ölçeğiyle ilgilidir.~~

8.1.2.1 Kamu kaynakları

Yol yapımı, okul yapımı, düşük maliyetli konut ve kamu hizmetleri gibi parasal projelere dayanan kamu yatırımlarına, gelecekte artan gereksinimleri karşılamak için gereksinim duyulacaktır. İmar Planı bu tür yatırımların mali açıdan uygun bölgeleri tanımlar. Bu toparlanma ve bütünleme büyümenin genel politikasının gerekçesidir. İmar Planının uygulanmasında, kentsel hizmetler, kamu yatırımları ve fiziksel gelişme arasında eşgüdümün sağlanması, sektörler ve bölgeler arasındaki verimli bir şekilde toplanacak kamu harcamalarıyla sonuçlanacak ve kamu kaynaklarının kullanımında tasarruf sağlayacaktır. Bu tür tasarruflar kaliteli kentsel iyileştirmeleri finanse etmede yardımcı olabilir. Ayrıca kentsel bütünleme ve toparlanmayı sağlamak için önerilen özendirici ve caydırıcı önlemlerin uygulanabilmesi bu tür tasarruflar ile de yürütülebilir. Örneğin, gereksinim olan uzun vadeli konut finansmanının etkili bir şekilde karşılanması için, özel fonlarla birlikte daha fazla kamu fonlarını halen varolan konut finansman kuruluşlarına çekilmesini zorunlu kılacaktır. Ayrıca kamu finans-

manı kamu sektörü düşük maliyetli konutları ve arazi istimlakı için gerekli olacaktır.

Diğer taraftan ileriye yönelik mali gereksinim tahminleri, gelecekte mali kaynak akışını projelendirmek için gereklidir. Önerilen arazi vergisi gelişen mali mekanizmanın bir parçası olarak görülüp, İmar Planının uygulanmasına yönelik olarak gereksinim duyulacak kamu finansmanının sağlanması yönünde kullanılacaktır (bak bölüm 8.5 ve 8.6). Gerçi önerilen arazi vergilendirmesi esasen gelişim hedeflerini ve toprak kullanımını iyileştirmek için düşünülmesine karşın kamu finansmanı açısından önemli bir kaynak olarak önemi küçümsenmemelidir.

Mali yararlarıyla bağlantılı olarak, vergilendirmede daha ileri bir nokta göz önünde bulundurulmalıdır. Arazi değerleri, esas olarak ekonomik gelişmeye bağlı, nüfus artışı ve kamu harcamaları ve kararları ile belirlendiğinden, sosyal yönden yaratılan toprak değerlerindeki bu artışın, gelişme projelerinin finansmanında kullanılmak kamu sektörüne transfer edilmesi gerekir. Kamu finansmanında denge kurmak ve kamu harcamaları açığını yeni gelir kaynakları ile kapatmak için özel çalışmalar yapmak gerekmektedir.

8.1.2.2 Özel kaynaklar

İleride de plan alanındaki kentsel gelişimin büyük kısmının özel sektör tarafından yürütülmesi beklenmektedir. Bunun sonucunda konut ve diğer gelişmeler için yapılacak harcamaların çoğu özel sektörün yatırımlarıyla gerçekleşecektir. İlgili mali ve parasal önlemlerin uygulanmasına karşın, özel sektör tarafından arsa ve arazi alma ve konut inşaatının finanse edilmesinin maliyetinin düşük olacağı beklenmektedir. Öneri arazi vergilendirmesi, gelişmeler için daha etkili arazi talebini karşılama ve arazi değerlerini denetim etmeyi amaçlamaktadır. Buna ek olarak uzun vadeli konut kredisi olanaklarının sağlanmasıyla konut edinmenin yıllık maliyeti şimdikinden daha düşük olacaktır. ~~Örneğin, bir konutun yapım maliyetini 25.000 dolar olarak varsayarsak 5 yıllık bir dönemde yıllık tutar 5.000 dolar, 25 yıllık dönemde de (uzun vadeli konut kredisi ile) yıllık tutar 1.000 dolardır. (faiz hariç) Bunun gibi maliyet düşüşleri İmar Planı'nın özel sektöre olan bazı doğrudan yararlarını yansıtır.~~

8.1.3 Bakım Giderleri

Yetkililerce dikkate alınması gereken önemli bir konu da, özel sektörün harcamalarıyla yapılan arazi parsellemeleri, yollar v.b. fiziki alt yapının kamu sektörü tarafından bakımı için yapılan harcamalardır. Yeterli standartları korumak ve özel sektörün yaptığı yolların, kaldırımların su borularının işlevsel performansının korunmasıyla ilgili sorumluluk kamu sektörüne düşmektedir. Bu gibi hizmetleri geliştirmek ve iyileştirmek halka önemli derecede bir maliyet getirebilir. Ayrıca enflasyon bu gibi hizmetlerin yerine getirilmesindeki maliyetleri yükseltir.

8.1.4 Yenileme Harcamalar

Kentsel kullanımların ömrü uzundur ve uzun bir dönem için hizmetler sağlanır. Bu gibi hizmetlerin yıllık maliyeti, ilk yatırım ve yenileme/ geliştirme maliyeti ile kıyaslandığında düşüktür. Kent otoriteleri çeşitli hizmetlerden yararlanan kişilerden yıllık vergi toplarlar. Bu vergilerle kullanılmadan eskiyen hizmetlerin yenilenmesi sağlanır. Günümüzde bazı kamu hizmetleri gereksinim duyulan bazı taleplere cevap verebilecek düzeyde olmanın ötesinde, ileriye yönelik bir zaman süreci için de olacak olan büyümenin gereksinimini karşılayacak düzeydedir. Bundan dolayı, elektrik hatları, telefon kabloları, su boruları, yollar, v.b. yenilenmesi ve geliştirilmesi maliyetleri gelecekteki “yoğunluk ve uzaklık” gibi faktörlerden etkilenecektir. [İmar Planı'nın toparlanma ve bütünleme stratejisi akıllıca verilecek yenileme kararlarına ve Nüfus projeksiyonuna bağlı olarak belirlenen imar gelişme sınırları yenileme maliyeti için ayrılan paradan tasarruf etmeye katkıda bulunacaktır. Nisbeten toparlanmış olan alanlarda mesa-feler daha kısa olup yenilenecek ve geliştirilecek hizmetlerin maliyeti daha az olacaktır. Bunun yanısıra hizmet vereceği nüfus açısından da kişi başına birim maliyeti de daha düşük olacaktır](#)

1.5 Suriçi

Suriçi yetkililerce çok daha fazla dikkate alınması gereken bir alandır. Herşeyden önce Suriçi bölgesi, çürüme ve ekonomik düşüş içerisindedir. İkinci bir durum ise altyapısı yapılan müdahalelerle geliştirilmiş ve yenilenmiş olmasına karşın hala daha iyileştirme yönünde yapılması gereken çok şey mevcuttur. Üçüncü bir durum ise Suriçini tümünden eskimiş ve bir kısmının terkedilmiş durumda olmasıdır. Suriçi'nin bu genel durumundan dolayı, özel girişimin eski yapıları yenilemesi, yeni bir yatırım kaynağı olarak surdışı ile rekabet olanağını azaltmaktadır. Çünkü böyle bir çaba, birbirinden ayrı olan bina sahiplerinin hep birlikte hareket edememe olasılığından dolayı, verimsiz olmaktadır. Yoğun kent merkezlerindeki arazi değerleri, birbirlerini etkilediklerinden dolayı, yanlarındaki komşu arazilerin de kalite ve verimlilik durumuna bağlıdır. Çok sayıda özel mülkü bir bütün işlevsel birim olarak kapsayacak ölçekte kamusal müdahale

RG Ek:III
Sayı:120
AE:40
Tarih:11.04.2001

RG Ek:III
Sayı:103
AE:323
Tarih: 04.06.2012

Suriçinde gereklidir. Suriçi bölgesinin korunması veya canlandırılması çabalarında Kamu sektörü öncü ve yönlendirici bir rol üstlenmelidir. Özel girişimlerin kamu sektörünün rehberliğine vereceği olumlu tepki, Suriçi bölgesi için İmar Planı politikasının odak noktasını oluşturacaktır. Kamu politikası olarak Suriçi bölgesini cazip kılarak özel yatırımları bu alanda yatırım yapmak üzere özendirmek için, mali ve finansal düzenlemelerden oluşan bir pakete gereksinim vardır

8.1.6 Sonuç

Kentsel kaynakların verimli kullanımı ve yaşam koşullarını kademe kademe iyileştirmeyi amaçlayan İmar Planı, bu hedeflere ulaşmak için kaynaklara ve bu kaynakların yıllık olarak tedarik edilmesine gereksinim duyacaktır. Bunları başarmak için kamu ve özel sektör kaynaklarının bu amaçla paylaşılması gerektiği üzerinde durmak gereklidir. Özel sektör, kamu sektörü ile birlikte İmar Planı'nın uygulanmasında kilit bir rol oynar. Kamu sektörünün İmar Planı'nın uygulanmasında eşgüdüm, bazı denetim ve önemli kamu kullanım ve servislerini sağlayarak özel sektörü teşvik etmesi gerekmektedir. Plan alanında yapılacak toplam harcamalardaki en büyük pay, özel sektör tarafında olacaktır. Kamu kaynak ve yatırımları, kentin genel çerçevedeki gelişme politikalarını özendirici ve özel sektörü yatırım yapmaya yönlendirici ilk adım rolünü üstlenmelidir.