

ÖZET

Dönem Projesi

KENTLERDE SEMT PAZAR YERİ SEÇİMİ, ARAZİ EDİNİMİ VE YÖNETİMİ: ANKARA İLİ SİNCAN İLÇESİ SEMT PAZARLARI ÖRNEĞİ

Alim ÇİÇEKLİ

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Antik çağlarda insanlar toplayabildikleri kısıtlı ürünleri değiş tokuş yaptıkları mekan olan pazar yerleri değişerek günümüze kadar varlığını sürdürmüştür. Halen hemen her ölçekteki kentlerde semt pazarları tesis edilmekte ve özellikle dar gelirli halkın başlıca alışveriş mekanı olma özelliğini korumaktadırlar. Bu çalışmada semt pazarlarını düzenleyen 5957 Sayılı Kanun ve yönetmelik incelenerek, kentlerde pazar yeri seçim kriteri hem genel, hem de örnek olay çerçevesinde değerlendirilmiştir. İnceleme sonuçlarına göre kentlerde semt pazar yeri olarak ayrılan mekanların tespitinde; tüketici piyasasının büyüklüğü (nüfus ve kişi başına harcama tutarları gibi), ulaşım imkânları, semt pazarı sayısı, pazar yerlerinin birbirlerine yakınlığı, semt pazarının çevre, altyapı ve trafiğe getireceği yükler, can ve mal güvenliği ile riskler gibi bazı ölçütlerin esas alındığı saptanmıştır. Pazar yerlerinin imar planları içindeki konumu ve işlevleri, pazar yeri için arazinin imar uygulamaları, kamulaştırma ve bağış gibi yollarla edinilmesi ve etkileri de irdelenmiştir. Arazi edinimi aşamasından sonra pazar yerinin kuruluşu, komisyonun çalışmaları, belediyelerin semt pazarlarındaki yetki ve sorumlulukları, Sincan İlçesi semt pazarları örneği çerçevesinde incelenmiş ve pazar yerlerinin yönetimi alanındaki temel sorunlar tanımlanmış ve çözüm önerileri ortaya konulmuştur.

Sincan İlçesi örneğinde semt pazarlarının yüzölçümlerinin 1.200 m² ile 14.234 m² arasında değiştiği ve ilçedeki toplam 11 pazar yerinin kamu arazilerinin devir ve imar uygulaması yoluyla edinildiği saptanmıştır. Pazar yeri olarak ayrılan nispeten geniş parsellerin haftada sadece bir gün etkin biçimde kullanılması ve kalan zaman içinde taşınmazın etkin olarak semt halkının yararlanmalarına sunulamaması, taşınmazların etkin ve verimli kullanımı bakımından sorunlu bulunmaktadır. Gelir seviyesindeki artış ve kent içinde artan alışveriş merkezi yatırımlarının pazar yerlerine olan talebi azaltmasına paralel olarak semt pazarlarının işlevlerinin değiştirilmesi, açık-rekreasyon alanı niteliğine dönüştürülmesi beklenmektedir. Kentsel gelişme ve yaşam kalitesindeki artışa bağlı olarak kent içinde satın alınacak konutun pazar yerine yakın olması ölçütünün önemini yitirmesi kaçınılmaz olacaktır. Bununla birlikte doğu kültüründe mal seçimi ve alışverişin batı dünyasından ayrılan özellikleri, gelenekselleşmiş pazar yerlerinin kentin uzak mekanları ve kent saçaklarında varlığını

gelecek yıllarda da sürdürmesine yol açacağı düşünülmektedir. Ancak pazar yerlerinin kuruluşu aşamasından sonra bakımı ve temizliği, günlük gereksinimleri karşılamaya yönelik hizmetlerin sunulması, pazar yerlerinde konsept geliştirme (bütün ürünlerin pazarlanması veya gıda, giyecek gibi tek grup ürünün sunulması gibi), satılan malın miktar ve niteliğinin denetimi, işgaliye bedellerinin tespiti, tahakkuk ve tahsili, açılış ve kapanış gün ve saatlerinin tespiti ile büyük ölçekli tadilat ve onarım işlerinin yapılması gibi yönlerden belediyelerin yeni yaklaşımları geliştirmeleri ve pazar yerlerinin çok yönlü kullanımlarının sağlanması zorunlu görülmektedir.

2013, 50 sayfa

Anahtar Kelimeler: Semt pazarı, pazar yeri seçim kriteri, arazi edinimi, pazar yerlerinin yönetimi ve Sincan semt pazarları

ABSTRACT

Term Project

MARKET PLACE SELECTION, LAND ACQUISITION AND MANAGEMENT IN CITIES: NEIGHBORHOOD MARKETS EXAMPLE IN ANKARA PROVINCE SİNCAN DISTRICT

Alim ÇİÇEKLİ

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

Advisor: Professor Doctor Harun TANRIVERMİŞ

The market place where people in ancient ages exchange scanty products they collect, maintained till today in a changing form. Still, in almost all cities in various sizes, neighborhood markets are being established and they keep being the shopping place for especially the low-incomers. In this study, the Law No 5957 and the regulations concerning the neighborhood markets are examined and the criteria for market place selection in cities is assessed both in general and within the framework of the case study. According the to the results of the study, in determination of the spaces allocated as the neighborhood markets within the cities; it is found out that some criterion are taken as basis such as the size of the consumers' market (such as population and expenditure per capita), means of transport, number of neighborhood markets, distance between the neighborhood markets, the burdens to be caused by the neighborhood market on the environment, substructure and the traffic, safety of lives and properties and some risks. The locations and the functions of the market places within the development plans, zoning practices of the land allocated for the market place, acquisition through expropriation or donation as well as the impacts are scrutinized. Following the land acquisition, the establishment of the market place, the studies of the commission, the duties and responsibilities of the municipality in the neighborhood market places are examined within the framework of the example of neighborhood markets in Sincan District and the main issues in the administration of the market places are defined and the solution offers are presented.

In Sincan District example it is found out that the surface areas of the neighborhood markets vary between 1.200 m² and 14.234 m² and that the total 11 market places within the district are acquired through the transfer of the public lands and through zoning practices. The only one-day utilization of the relatively wide areas allocated as market places and the fact that the property could not be offered to the public use efficiently in the rest of the times are problematic in terms of the effective and efficient utilization of the properties. Parallel to the increase in the level of income and the decline of the demand towards the market places due to increasing shopping mall investments within the city center, a shift in the functions of the neighborhood markets and being transformed into outdoor-recreational areas are expected. In connection with the urban development and the increase in the quality of life, it will be

inevitable that the criteria of the location of the housing to be purchased to be close to the market place will lose its importance. In addition, the characteristics of the selection of goods and shopping within the eastern culture varying from the western culture are projected to survive in the upcoming years in the rural areas of the town and urban verges. However, it seems necessary that, following the establishment of the market places, the municipalities should develop new approaches in terms of the care and cleaning of the market places, offering services oriented at meeting the daily needs, developing concepts at the market places (i.e. marketing all kinds of products or a single group of products such as food, alimentation), the inspection of the amount and the quality of the offered goods, determination, accrual and collection of the occupancy fees, determination of the days and hours of opening and closing and carrying out large-sized modifications and repairs and the municipalities should provide the multiple use of the market places.

2013, 50 pages

Key Words: Neighborhood Markets, market place selection criterion, land acquisition, management of market places and Sincan neighborhood market places.