

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

YÜKSEK LİSANS SEMİNERİ

ULAŞIMIN ARAZİ KULLANIMI VE TAŞINMAZ DEĞERİNE ETKİLERİ

Havva Nisa TUNÇER

Danışman: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

ANKARA

2014

İÇİNDEKİLER

ŞEKİLLER DİZİNİ	iii
ÇİZELGELER DİZİNİ	v
1. GİRİŞ	1
2. KENT KAVRAMI	3
2.1 Kent ve Kentleşme Kavramları	3
2.2 Kent Kavramsal Sistemleri (Kuramları)	3
2.2.1 Geleneksel kuramlar	4
2.2.2 Merkezi yerler kuramı	6
2.2.3 Tek büyük kent kuramı	8
2.2.4 Sıra- büyüklük kuramı	8
2.2.5 Toplumbilimcilerin kuramı	8
2.3 Kent Gelişimini Etkileyen Faktörler	9
2.4 Ulaşım ve Kente Etkileri	9
2.5 Ulaşımın Arazi Kullanımına Etkileri	13
2.5.1 Kısa vadeli etkiler	14
2.5.2 Uzun vadeli etkiler	14
2.6 Ulaşımın Taşınmaz Değerlerine Etkileri	16
2.6.1 Taşınmaz ve değer kavramları	16
2.6.2 Kısa vadeli etkiler	16
2.6.3 Uzun vadeli etkiler	17
3. KONUYA İLİŞKİN ÖNCEKİ ÇALIŞMA ÖRNEKLERİ.....	19
3.1 Bursa Örneği	20
3.1.1 Bursa hakkında genel bilgi	20
3.1.2 Bursa'nın makroformu ve planlama süreçleri	24
3.1.3 Ulaşımın Bursa'da arazi kullanımına etkileri	47
3.1.4 Ulaşımın Bursa'da taşınmaz değerlerine etkileri	51
3.2 İstanbul Örneği	54
3.2.1 İstanbul hakkında genel bilgi	54
3.2.2 İstanbul'un makroformu ve planlama süreçleri	56
3.2.3 Ulaşımın İstanbul'un makroformu üzerine etkileri	63
3.2.4 Ulaşımın İstanbul'da taşınmaz değerlerine etkileri	67
4. SONUÇ VE ÖNERİ	72
KAYNAKLAR	74