



idealkent ©

ISSN: 1307-9905 E-ISSN: 2602-2133

DOI: 10.31198/idealkent.1506891

Araştırma Makalesi / Research Article

Sayı Issue 46, Cilt Volume 16, Yıl Year 2024-4, 2159-2189

# Kentsel Dönüşüm Projelerinde Finansman Yaklaşımları: Değer Artışının Kamuya Aktarılması

Muhammed Said Yılmaz<sup>1</sup>  
ORCID: 0000-0002-5419-3018

Harun Tanrıvermiş<sup>2</sup>  
ORCID: 0000-0002-0765-5347

## Öz

Bu çalışma, bireysel ve toplumsal değişimin mekana yansımalarının kentsel mekanın dönüşümünü gerektirdiği gerçeğinden hareketle, kentsel dönüşüm projelerinin finansman sorunlarının çözümüne odaklanmaktadır. Bu çerçevede kentsel dönüşüm projelerinin finansmanı için Değer Artışının Kamuya Aktarılması (Land Value Capture - LVC) politikalarının rolünü incelemektedir. Kentsel dönüşüm, ekonomik, sosyal, çevresel ve mekansal boyutlarıyla karmaşık bir süreç olarak ele alınmakta ve finansal sürdürülebilirlik sağlanmadığı durumlarda etkinliği sınırlı kalmaktadır. LVC politikaları, kamu müdahaleleri sonucu gayrimenkul değerinde meydana gelen artışların toplumsal faydaya dönüştürülmesini amaçlayan bir mekanizma olarak öne çıkmaktadır. Çalışmada, Brezilya'daki Porto Maravilha projesi bir örnek olay olarak analiz edilmekte ve bu deneyimden yola çıkarak Türkiye bağlamında LVC politikalarının uygulanabilirliği değerlendirilmektedir. Porto Maravilha örneğinde, yapılaşma hakkı sertifikaları gibi yenilikçi finansman araçları, ekonomik sürdürülebilirliği desteklerken toplumsal faydanın da arttırılabileceğini göstermektedir. Bununla birlikte, Türkiye'de parçalı mülkiyet yapısı, gönüllü katılım eksikliği ve kamu kaynaklarının yetersizliği gibi faktörlerin LVC politikalarının uygulanabilirliğini sınırladığı görülmektedir. Çalışma, LVC politikalarının etkinliği için ekonomik sürdürülebilirliğin yanı sıra mekansal adalet ve sosyal eşitlik ilkelerine de odaklanılması gerektiğini vurgulamaktadır. Değer artış payı uygulamasının kentsel dönüşüm projelerini kapsayacak şekilde genişletilmesi, Türkiye'deki projelerin maliyetlerini azaltırken sosyal etkilerini artırabilecek potansiyele sahiptir. Ayrıca, sosyal düzenlemeler ve düşük gelirli grupların konut ve altyapı erişimini destekleyen politikaların, projelerin toplumsal kabulünü artırabileceği değerlendirilmektedir. Bu bağlamda çalışma, LVC politikalarının kentsel dönüşüm projelerinde uygulanabilirliğini arttırmak için politika önerileri sunarak hem teorik hem de pratik katkılar sağlamayı amaçlamaktadır.

**Anahtar Kelimeler:** Kentsel dönüşüm projeleri, değer artışının ölçülmesi, değer artışının kamuya aktarılması, vergilendirme ve Porto Maravilha Projesi

<sup>1</sup> Öğr. Gör., Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Ankara, Türkiye; E-posta: mhsyilmaz@ankara.edu.tr

<sup>2</sup> Prof. Dr., Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Ankara, Türkiye; E-posta: tanrivermis@ankara.edu.tr



idealkent ©

ISSN: 1307-9905 E-ISSN: 2602-2133

DOI: 10.31198/idealkent.1506891

Araştırma Makalesi / Research Article

Sayı Issue 46, Cilt Volume 16, Yıl Year 2024-4, 2159-2189

# Financing Approaches in Urban Transformation Projects: Land Value Capture

Muhammed Said Yılmaz<sup>3</sup>  
ORCID: 0000-0002-5419-3018

Harun Tanrıvermiş<sup>4</sup>  
ORCID: 0000-0002-0765-5347

## Abstract

*This study focuses on addressing the financial challenges of urban transformation projects, based on the premise that the reflection of individual and societal change in space necessitates the transformation of urban areas. Within this framework, it examines the role of Land Value Capture (LVC) policies in financing urban transformation projects. Urban transformation is conceptualized as a complex process encompassing economic, social, environmental, and spatial dimensions, and its effectiveness becomes limited when financial sustainability is not ensured. LVC policies are highlighted as a mechanism designed to transform the increases in property values resulting from public interventions into societal benefits. The study analyzes Brazil's Porto Maravilha project as a case study and uses this experience as a basis for evaluating the applicability of LVC policies in the Turkish context. The Porto Maravilha example demonstrates that innovative financing instruments, such as development rights certificates, can support economic sustainability while simultaneously enhancing societal benefits. However, it is observed that factors such as fragmented property ownership, lack of voluntary participation, and insufficient public resources limit the applicability of LVC policies in Turkey. The study emphasizes that for LVC policies to be effective, they must focus not only on economic sustainability but also on the principles of spatial justice and social equity. Expanding the scope of the value increment tax to include urban transformation projects has the potential to reduce project costs in Turkey while increasing their social impact. Furthermore, it is suggested that social regulations and policies aimed at improving access to housing and infrastructure for low-income groups can enhance the societal acceptance of these projects. In this context, the study seeks to provide policy recommendations to improve the applicability of LVC policies in urban transformation projects, offering both theoretical and practical contributions.*

**Keywords:** *Urban transformation projects, measurement of increment of land value, land value capture, taxation and Porto Maravilha Project*

<sup>3</sup> Öğr. Gör., Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Ankara, Türkiye; E-mail: mhsyilmaz@ankara.edu.tr

<sup>4</sup> Prof. Dr., Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Ankara, Türkiye; E-mail: tanrivermis@ankara.edu.tr

## Giriş

Kentsel dönüşüm, yapılı çevrenin sürdürülebilir ve yaşanabilir bir mekana dönüştürülmesi için kritik bir araç olarak değerlendirilmektedir. Özellikle düzensiz kentleşme, riskli yapı stoku ve plansız alanların, dönüşüm projelerini gerekli kılmasının yanında kentsel dönüşüm projeleri kentlerin uzun vadeli gelişimi için stratejik bir fırsat haline getirmiştir. Ancak, bu projelerin yüksek maliyeti ve sınırlı kamu kaynakları, dönüşüm süreçlerinin uygulanabilirliği açısından ciddi zorluklar ortaya koymaktadır. Bu bağlamda, Değer Artışının Kamuya Aktarılması (Land Value Capture – LVC) politikaları, kentsel dönüşüm projelerinde sürdürülebilir finansman sağlamak için önemli bir çözüm olarak görülmektedir.

LVC politikaları, kamu müdahaleleri veya yatırımları sonucunda gayrimenkul değerlerinde meydana gelen artışların kamuya aktarılmasını hedeflemektedir (OECD, Lincoln Institute of Land Policy, & PKU-Lincoln Institute Center, 2022). Bu politikaya göre, bireylerin özel mülkiyetlerinde meydana gelen "kazanılmamış" (unearned) ya da "düşüş" (windfall) değer artışları, toplumsal yarar ilkesine uygun olarak yeniden kamu hizmetlerine yönlendirilmelidir (Alterman, 2012; Hong & Brubaker, 2011). Bu yaklaşım, gayrimenkul sahiplerinin kendi müdahaleleri dışındaki değer artışlarının ayrıştırılmasını ve mekansal adaletin sağlanmasını temel almaktadır (Vejchodská, Hartmann, ve Alterman 2023). LVC politikaları hem kamu yatırımlarının finansmanını sağlamak hem de kentlerdeki sosyal, ekonomik ve çevresel sorunların çözümüne katkı sunmak açısından önem taşımaktadır (Smolka, 2013; OECD vd., 2022).

Smolka (2013)'ya göre, LVC politikası belirli aşamalardan oluşmaktadır. İlk aşamada, kamu müdahalesi sonucunda özel mülkiyete konu taşınmazlarda değer artışı meydana gelir. Bu artışın vergilendirilmesi veya kamuya aktarılması süreci, söz konusu değerlerin topluma yeniden kazandırılmasını sağlar. Değer artışlarının kamuya aktarılması sürecinde elde edilen gelirler, değer artışına neden olan müdahalelerin veya yeni kamu yatırımlarının finansmanında kullanılabilir. Bununla birlikte, gayrimenkul sahiplerinin kendi müdahaleleri ile oluşan değer artışları LVC kapsamı dışında tutulmaktadır (Hong & Brubaker, 2011).

Türkiye özelinde hızlı kentleşme sürecinin kontrolsüz ve plansız büyümeye neden olması, kentsel dönüşüm projelerini yalnızca fiziksel yenileme değil, aynı zamanda ekonomik ve sosyal dönüşüm araçları olarak

önemli kılmaktadır (Aslan Okat & İnce Dağdal, 2021). Ancak, dönüşüm projelerinde parçalı mülkiyet yapısı ve finansman kaynaklarının sınırlılığı, gönüllü katılımın sağlanamaması gibi zorlukları beraberinde getirmektedir (Aliefendioğlu & Tanrıvermiş, 2015; Tanrıvermiş vd., 2017). Canelas ve Noring (2022) dönüşüm projelerinde arazi ve arsa değerlerinde meydana gelen artışların eşgüdümlü bir şekilde yeniden dağıtılmasının ve kamu kesiminin rolünün açık bir şekilde tanımlanmasının önemine dikkat çekmektedir.

Bu çalışmada, kentsel dönüşüm projelerinde değer artışının kamuya aktarılması sürecinde tercih edilen yöntemler uluslararası uygulama örnekleri üzerinden ele alınmaktadır. Özellikle Porto Maravilha projesi üzerinden, LVC politikalarının hem finansman hem de kentsel sürdürülebilirlik üzerindeki etkileri tartışılmaktadır. Türkiye bağlamında, kentsel dönüşüm projelerinin parçalı mülkiyet yapısı, gönüllü katılım eksikliği ve kamu mali kaynaklarının sınırlılığı gibi zorlukları göz önüne alındığında, LVC politikalarının daha etkin bir şekilde uygulanması gerektiği sonucuna varılmaktadır.

### **Değer Artışının Kamuya Aktarılması Yöntemleri**

Değer artışının kamuya aktarılması yöntemlerinin taksonomisini oluşturabilecek belirgin bir ayırım yapmak zordur. Bunun sebebi yöntemlerin uygulandığı ülkelerin farklılık gösteren yönetim yapıları, tarihsel gelişimleri, özgün özellikleri ile vergilendirme, planlama ve mülkiyet kavramlarının yasal karşılıklarındaki çeşitlilik olarak görülmektedir (OECD vd., 2022; Vejchodská vd., 2023). LVC yöntemlerini genel olarak vergi ve benzeri mali yükümlülükler ile makro, dolaylı veya yatırım odaklı değer artışının kamuya aktarıldığı yöntemler olarak sınıflandırmak mümkündür. Makro, dolaylı veya yatırım odaklı değer artışının kamuya aktarıldığı yöntemler, arazi yönetimi, imar planlama gibi uygulamaları içermektedir (Alterman, 2012; OECD vd., 2022; Peterson, 2009; Suzuki, Murakami, Hong, & Tamayose, 2015).

Yöntemler içerikleri açısından incelendiğinde birbirleri ile birçok benzer özellikleri barındırdığı gözlemlenmektedir. Örneğin Kolombiya’da kullanılan “iyileştirme vergileri (contribución de valorización)” altyapı harcamalarına katılım payı uygulamasına benzer bir uygulamadır. Bununla birlikte Amerika Birleşik Devletleri’nde (ABD) uygulanan “özel de-

ğerlendirme/vergilendirme bölgeleri (special assessment districts)” benzer şekilde altyapı yatırım maliyetleri için kullanılmaktadır. Her iki yöntem de kamu yatırımlarının maliyetinin paylaşılması üzerine kuruludur. “İyileştirme vergileri” uygulamasında altyapı yatırım kararı kamu idareleri tarafından verilmektedir. Ancak “özel değerlendirme bölgeleri” uygulamasında altyapı yatırım kararı için yatırım etki alanında yaşayan insanların onayına ihtiyaç duyulmaktadır. Vatandaşların onayı alındığı için, maliyetlere karşılık yapılacak ödemeler de bir anlamda güvence altına alınmaktadır. Yerel yönetim bu ödemelere dayanarak borçlanabilmektedir. Gelecekte toplanacak harçlar, altyapı yatırımları için gerçekleştirilen borcun ödenmesi için kullanılmaktadır (Ochoa, 2011; Peterson, 2009). Bununla birlikte; Polonya’da “kamuya açık yolların inşaatı veya yeniden inşası (budowa lub przebudowa dróg publicznych)” olarak adlandırılan uygulama altyapı harçları kapsamında değerlendirilirken, içeriği ve uygulama biçimi ele alındığında altyapı maliyetlerinin paylaşılması ile benzer yönleri bulunmaktadır. Yöntem maliyetlerin paylaşılması prensibinin aksine, yaşanan değer artışı nedeniyle geliştiriciler/malikler için ayrıca bir yükümlülük oluşturmaktadır. Değer artışından yarar sağlayanlardan yolların yapılması talep edilmektedir. Bu kavram ve uygulama ilişkisine bir örnek olarak değerlendirilebilir (Gdesz, 2010).

LVC yöntemlerini uygulamaların amacı, uygulama şekli ve çıktılarına göre sınıflandırmak mümkündür. Alterman (2012) değer artışının kamuya aktarılması yöntemlerini makro, dolaysız ve dolaylı değer artışının kamuya aktarılması olarak sınıflandırmıştır. Diğer taraftan, Suzuki vd. (2015) bu sınıflandırmayı vergi ve benzeri araçlar ile değer artışının kamuya aktarılması ve yatırım odaklı değer artışının kamuya aktarılması olarak sınıflandırmaktadır. Suzuki vd. (2015) bu ayrımı kamu finansmanı açısından değerlendirirken, Alterman (2012) söz konusu ayrımı uygulamaların amacı odaklı değerlendirmektedir. OECD vd. (2022) tarafından yapılan sınıflandırmada ise emlak vergisi, kamu özel işbirlikleri (KÖİ) ve vergi artış finansmanı (Tax Increment Financing – TIF) uygulamalarının amaçları ve özgülleme nedenleri açısından değer artışının aktarılması gayesi barındırmadığı için LVC yöntemleri arasında değerlendirilmemiştir. Çalışma kapsamında incelenen yöntemler, kentsel dönüşüm uygulamaları bağlamında ele alındığından değer artışının kamuya aktarılması sürecinde yararlanılabilecek tüm yöntemlerin ele alınması gayesi ile (i) kamu finansmanı uygulamaları içinde vergi ve benzeri mali araçlar, (ii) arazi yönetimi ve planlama uygulamaları perspektifinde arsa/arazi düzenlemesi

ve yapılaşma hakkına ilişkin uygulamalar ve (iii) kamu kesiminin süreç içerisinde aktif yer aldığı “stratejik arazi yönetimi” uygulamaları olarak bir ayrıma gidilmesinin çalışma bağlamında doğru olacağı değerlendirilmiştir. Stratejik arazi yönetimi uygulamaları arsa üretimi, fiyat kontrolü, gecekondular ve gecekondular benzeri yasal olmayan yerleşimlerin kontrolü gibi amaçlar doğrultusunda uygulanan kamulaştırma, arsa satışı, üst hakkı tesisi veya kiralama, gayrimenkul ve proje geliştirme ile kamu özel işbirliklerini içermektedir (Alterman, 2012; OECD vd., 2022; Suzuki vd., 2015).

### *Vergi ve benzeri mali yükümlülükler*

Vergi ve benzeri mali yükümlülükler aracılığıyla değer artışının kamuya aktarılması yöntemleri arasında en belirgin yöntem yıllık emlak vergileridir. Emlak vergisinin yanında kamu kesiminin belirli hizmet veya imar izinleri nedeniyle aldığı harçlar, şerefiye vergileri ve altyapı harcamalarına katılım payları da değer artışının vergilendirilmesi veya ilgili kamu hizmet yatırımlarının maliyetinin paylaşımı esasına dayanmaktadır. Emlak vergileri, vergi matrahının belirli dönem aralıkları ile tespit edildiği ve gayrimenkullerin gerçek piyasa değerini yansıttığı koşullarda etkin bir araç olarak değerlendirilmektedir. Bununla birlikte, değer artışının arsa üzerinde etkisinin daha belirlenebilir ve daha etkin olması nedeniyle arsa ve arsa üzerindeki yapıların ayrı olarak değerlendirilerek, ayrı oranda vergilendirilmesi önerileri de yer almaktadır (Güneş, Aliefendioğlu, & Keskin, 2022). Bu önerinin arkasında üzerinde yer alan yapılardan bağımsız olarak, arsaların değere etki eden çevresel faktörlerden daha fazla etkilenmesi gösterilmektedir (Dye & England, 2009, 2010).

Harç ve benzeri mali yükümlülükler içeriklerine göre çeşitli şekillerde kategorize edilebilir. İlk ayırım; yatırım maliyetinin paylaşımı esasına dayalı veya oluşan değer artışının vergilendirilmesine yöneliktir. Bu uygulamalarda değer artışının kamuya aktarılması aynî veya nakdî olarak gerçekleştirilebilmektedir. Harç ve benzeri mali yükümlülükler, belli bir yatırım kararı veya müdahale sonrasında ilgili müdahale nedeniyle bir defaya mahsus alınmaktadır. Diğer bir ayırım, değer artışının kamuya aktarılması uygulamalarında vergilendirme işleminin zorunlu veya gönüllük esasının benimsenmiş olmasına göre değişmektedir. “Altyapı harçları” genellikle etkilenen bölgelerde gayrimenkul sahiplerinden zorunlu olarak alınırken, “geliştirici yükümlülükleri” uygulamalarında geliştirme izni ve

onayı sürecinde belirli haklar veya ek kamu altyapısı ve hizmetlerinin maliyetlerini karşılamak için sosyal konut üretimi veya bazı altyapı yatırımlarının gerçekleştirilmesi beklenmektedir (Mittal & Berson, 2022).

Altyapı harçları, kamu kesiminin yaptığı altyapı yatırımları sonucunda arsa / arazilerde meydana gelen değer artışının, maliyetlerin paylaşılması ile kamuya aktarılmakta ve finansman sağlanmaktadır. Altyapı harçları çoğunlukla ulaşım altyapı yatırımları için uygulanmaktadır. Bununla birlikte, kamu hizmetleri ve kamusal alanların oluşturulması için kullanılmaktadır. Söz konusu yatırımlar, kentte ihtiyaç duyulan kent yaşamının devam ettirebilmesi için gereken altyapı yatırımlarını kapsamaktadır (Peterson, 2009). Harç miktarı; yatırım maliyetinin paylaşılması veya oluşan değer artışı nedeni ile sağlanan faydaların hesaplanması ile belirlenmektedir. Ancak, uygulamada genellikle altyapı maliyetlerinin paylaşımı esas alınmakta, vergilendirme aynî veya nakdî olabilmektedir. Nakdî uygulamalarda; vergi elde edilen arazi değeri avantajının miktarına bağlı olmaktadır. Ödemeler tek seferlik veya vadeli olarak gerçekleştirilebilmektedir. Altyapı harçlarına ilişkin olarak; Türkiye’de uygulanan harcamalara katılım payı uygulaması örnek olarak gösterilebilir. Yol, su tesisleri, kanalizasyon harcamalarına katılım payı maliyetin paylaşımı esasına dayalı gerçekleştirilen bir uygulamadır. Ancak uygulama kapsamında paylar gayrimenkullerin emlak vergisi değerinin %2’si ile sınırlandırılmış olması ihtiyaç duyulan finansmanın sağlanıp sağlanmayacağı açısından soru işareti oluşturmaktadır. Bununla birlikte söz konusu payların tespiti karmaşıklığı yöntemi değer artışının kamuya aktarılması açısından yetersiz kılmaktadır (Tuna, Demir, & Töremen, 2021).

Şerefiye vergileri, kamu müdahalesi sonrası oluşan değer artışının müdahale sonrasında tespit edilerek vergilendirildiği bir uygulamadır. Ancak, kamu müdahalesinin etki alanının ve değer artışı miktarı belirlenmesi gibi zorlukları barındırması nedeniyle günümüzde şerefiye vergisi benzeri uygulamalar çoğunlukla tercih edilmemektedir. İngiltere’de Şerefiye vergisi (betterment levy) (Alterman, 2012), Kolombiya’da Değerlendirme Katkısı (contribución de valorización – CV) (Ochoa, 2011) ve Türkiye’de Değerlenme/Şerefiye Vergisi (Ersoy, 2022) uygulamaları yürürlükten kaldırılmıştır.

Geliştirici yükümlülükleri yeni gelişim bölgeleri veya arsalar üzerinde gerçekleştirilecek inşaat faaliyetleri sonrasında ortaya çıkacak yapılı çevre için gerekli teknik altyapının maliyetinin karşılamak ve sağlanan faydaların paylaşılması amacıyla uygulanmaktadır. Geliştirici yükümlülükleri,

altyapı maliyetinin paylaşılması prensibiyle genellikle proje ve etki alanında gerekli altyapı yatırımlarının gerçekleştirilmesi için uygulanmaktadır (Walters, 2012). Yükümlülükler nakdî veya aynî katkılardan oluşabilir. Bazı ülke örneklerinde geliştiricilerin projelerinin onaylanması karşılığında erişilebilir konut inşa etmeleri zorunlu tutulmaktadır. Kapsayıcı planlama kavramı içinde değerlendirilen erişilebilir konut (affordable housing) üretimi geliştiricinin bir tür sosyal yükümlülüğü olarak değerlendirilmektedir. Altyapı vergileri/harçlarından farklı olarak geliştirici yükümlülükleri, özel geliştiriciler ile arazi sahiplerinin inisiyatifiyle de gerçekleştirilebilir. Kamu otoritesi ve geliştiriciler arasında yasal olarak belirlenmiş koşullara göre müzakere edilerek belli yükümlülükler belirlenebilir (OECD vd., 2022). İngiltere’de, geliştirici yükümlülükleri kapsamında “Toplumsal (Ortak) Altyapı Harcı (The Community Infrastructure Levy – CIL)” değer artışının kamuya aktarılması ve gerekli görülen altyapı yatırımların maliyetlerinin karşılanması amacıyla alınmaktadır. Zorunlu bir uygulama olmayan CIL almayı tercih eden yerel yönetimler yerel ve ulusal düzeyde bazı sorumlulukları yerine getirmekle yükümlü kılınmıştır. Harç miktarı, planlama ile elde edilen yapı alanının üzerinden hesaplanan bir formül ile belirlenmektedir. Oran ve miktarlar yerel yönetimler tarafından farklı konumlar ve kullanım biçimleri için değiştirilebilmektedir. Yerel yönetimler CIL bünyesinde elde ettiği geliri açıklamak zorundadır (Alterman, 2012; Booth, 2012; Peterson, 2009). Bununla birlikte Türkiye’de imar mevzuatı içinde yer alan ‘Plan Notları’ geliştirici yükümlülükleri kapsamında değerlendirilmektedir. Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi için hazırlanan imar planında “... tüm yol ve altyapı bedelleri mülkiyet sahipleri ve yatırımcı/müteahhit firma tarafından karşılanacaktır.” şeklinde plan notu düzenlenmiştir. Bu şekilde proje ile servetlerinde değer artışı olacağı öngörülen geliştirici ve maliklere yükümlülükler getirilmiştir (Tarakçı & Türk, 2020).

Maliyetlerin paylaşımı yaklaşımına dayalı diğer bir yöntem ise “Özel Vergilendirme/Değerlendirme Bölgeleri (Special Assesment Districts - SAD)” uygulamasıdır. Yerel yönetimler tarafından belirlenen bölgelerde, kamu hizmetlerinin iyileştirilmesi veya kamu yatırımlarının gerçekleştirilmesi için ek vergi kalemi oluşturularak söz konusu hizmet ve yatırımların gerçekleştirilmesi sağlanmaktadır. Genellikle ABD, Kanada ve İngiltere gibi ülkelerde karşılaşılan örneklerde yatırım bölgesinde yaşayanlarının belli oranda onayı aranmaktadır. Bu alanlarda önceden belirlenen



katılım payı, harç ve ek vergiler ile kamu yatırımlarının maliyeti karşılanmaktadır (Suzuki vd., 2015; Walter, 2011). Özel vergilendirme/değerlendirme bölgeleri uygulamaları üzerine geliştirilmiş diğer bir yöntem “Değer artışının vergilendirilmesi yoluyla finansman” (Tax Increment Financing – TIF) olarak adlandırılmaktadır. Bu yöntemde, yerel yönetimler ek vergi kalemi gelirleri veya kamu kesimin müdahaleleri ile oluşacak değer artışı nedeniyle yıllık emlak vergisi gelirlerindeki artışı teminat gösterilerek sermaye piyasasında borçlanma yoluyla finansman sağlamaktadır. TIF uygulamaları farklı şekilde tanımlanmaktadır. Fainstein (2012) TIF’i belli bir bölgede gayrimenkullerden toplanan vergilerde gerçekleşecek artışlar teminat gösterilerek yerel yönetimler tarafından çıkarılan borçlanma araçları ile finansal kaynak oluşturmak olarak tanımlamaktadır. Hoyt (2012) ise yerel yönetimlerin kentsel gelişim veya kentsel dönüşüm, kentsel altyapı yatırımları gibi nedenlerle gelecekte artacak vergi gelirlerinin önceden kullanması olarak tanımlamaktadır. TIF uygulaması ABD’de Atlanta kentinde sosyal (uygun fiyatlı) konut üretimi için finansman sağlamak amacıyla kullanılmıştır (Keskin, Yang, & Tanrıvermiş, 2023). Kent merkezinde yaklaşık 35 km uzunluğunda olan demiryolu hattı çok amaçlı rekreasyon alanı ve parkura dönüştürülerek; kültürel ve ekonomik olarak ayrılan 45 mahallenin birbiri ile ilişki kurması sağlanmış proje bölgesi önemli bir kentsel mekan haline dönüştürülmüştür. Bu kapsamda Atlanta Beltline projesi ile oluşan değer artışının vergi gelirlerine ne düzeyde yansıtacağı hesaplanarak, sosyal konut üretimi için TIF ile finansman sağlanmıştır. Projenin finansmanının %37’si TIF kapsamında tahviller ile karşılanmıştır. 2005 yılında vergi geliri projeksiyonu 3 milyar USD olarak hesaplanmıştır. Ancak 2012 yılında yapılan projeksiyon ile vergi geliri 1,4 milyar USD olarak yenilenmiştir. Kente yapılan müdahaleler sonucu gelecekte yaşanacak değer artışının kamuya aktarılması hedefi ile 25 yıl süreli tahvil ihracı sonucunda sosyal konut üretimi sağlanmıştır.

### *Arazi yönetimi planlama uygulamaları*

Arazi yönetimi ve planlama sınıfında yer alan LVC yöntemleri; yapılaşma haklarına ilişkin uygulamalar ile arsa/arazi yeniden düzenlemesi uygulamalarından ibaret olduğu söylenebilir. Yapılaşma hakkına ilişkin uygulamalarda genel olarak, imar planlarında belirlenen bölgelerde satın alınan ek yapılaşma haklarının kullanılmasına imkan sağlanmaktadır. Özellikle kentsel alan içerisinde revizyon imar planları veya kentsel dö-

nüşüm projelerinde güncelliğini yitirmiş, kentsel ihtiyaçlara cevap veremeyen alanlarda, yapılaşma hakkı arttırılabileceği alanlar belirlenmektedir. Bu bölgelerde yatırımcılara/geliştiricilere ek yapılaşma hakları sağlanarak gelirlerini artırma imkanı sunulmaktadır. Ek yapılaşma hakkı satışı ile elde edilen gelir, kamu hizmet ve yatırımlarının gerçekleştirilmesinde finansman kaynağı olarak kullanılabilir. Ancak yapılaşma hakları imar planları ile kentsel planların bütünlüğü dahilinde belirlenmelidir. Yapılaşma hakkı satışı uygulaması sermaye piyasa aracılığıyla satışların gerçekleştiği Brezilya örneğinde görülmektedir. São Paulo’da kent yönetimi Ek Yapı Harcı (Outorga Onerose de Construir – OODC), Ek Yapılaşma Potansiyeli Sertifikası (Certificos de Potencial Adicional de Construção – CEPACs) adı altında uygulamalar ile yapılaşma hakkı satışını gerçekleştirmiştir. Satıştan elde edilen gelir ile kamu yatırım ve hizmetleri için finansman sağlanmıştır (Kim, 2018; OECD vd., 2022; Sandroni, 2010). Söz konusu sertifikalar geliştirici veya gayrimenkul sahipleri tarafından satın alınabilmektedir. Bu sertifikalarla, proje veya revizyon imar planları sürecinde kullanılacak ek yapılaşma hakkı belirlenmektedir. Sertifikalar ile yapılaşma hakkı miktarı bölge için belirlenen yoğunluk katsayısına göre değişmektedir. Sertifika satışı ile elde edilen gelirler kentsel gelişim fonuna aktarılmakta ve projenin finansmanı veya sosyal konut ve altyapı yatırımları için kullanılmaktadır (Smolka, 2013; Suzuki vd., 2015).

Arsa/arazi yeniden düzenlemesi uygulamaları genellikle yeni kentsel gelişim alanlarının oluşturulması ve kentsel dönüşüm projelerinde uygulanmaktadır. Oluşturulan imar planına göre mevcut arazi varlığı mülkiyet yapısı dikkate alınmak suretiyle bir bütün olarak değerlendirilir. Arazi yeniden düzenlemesi uygulaması ile yeni geliştirilen arsaların daha değerli hale gelmesi için genellikle imar değişiklikleri veya gevşetilmiş (geniş olarak tanımlanmış) yoğunluk düzenlemeleri yapılır. Arazi sahiplerinin değer artışı dikkate alınarak arsa yüz ölçümleri düşürülerek; kamuya açık yollar, parklar ve yeşil alanlar gibi kamu altyapısı ve hizmetleri için alanlar oluşturulur. Ayrıca, düzenleme sonucunda kamu kesimi adına yeni arsalar oluşturularak gelir elde etmek için satılabilmektedir. Yapılan iyileştirmeler nedeniyle arazi sahipleri yüz ölçümü olarak daha küçük ancak daha değerli arsalara sahip olmaktadır. Arazi yeniden düzenlemesi yerel yönetimler veya özel arazi sahipleri tarafından yapılabilir. Bu yöntem bazı ülkelerde arazi havuzu (land pooling) adı verilmektedir. Arazi yeniden düzenlemesi yönteminde yeni oluşturulan arsaların dağılımı değer

esaslı veya alan bazlı uygulanabilmektedir. Yeni oluşan arsaların yüz ölçümü azalmış olsa da düzenleme sonrası arsa sahiplerine yeniden dağıtımı yapılan arsalar düzenleme öncesi sahip oldukları arsalarından daha değerli olmaktadır (Hong, 2007; Mittal & Berson, 2022; Murakami, 2012; OECD vd., 2022).

Arsa yeniden düzenleme uygulamaları ülkelerin sahip oldukları tecrübe ve geçmişe göre farklı isimlerde de anılmaktadır. Hindistan'da Kent Planlama Şeması (Town Planning Scheme) adı altında ele alınırken, Japonya'da Kentsel Yeniden Gelişim adı ile uygulanan modelde mülk sahiplerinin mevcut sahip oldukları mülkler ve haklar dikkate alınarak, yeniden bir planlama yapılarak, kentsel ihtiyaçların karşılanması gerçekleştirilmektedir. Kentsel alanda arsa düzenleme uygulamaları 19. yy. da Almanya'da başlamış, pek çok Avrupa ülkesinin yanında Japonya, Çin ve Güney Kore gibi Uzakdoğu ülkelerinde de benimsenmiştir. Arsa düzenlemesinde uygulama aşamaları ülkelere göre farklılık gösterebilmektedir. Ancak tüm uygulamalarda mevcut mülkiyet sahiplerinin haklarının toplulaştırılarak, öngörülen proje ve plan dahilinde dağıtımın gerçekleştirilmesi ortaktır. Düşük yapı yoğunluğunun ve tekil mülkiyetin yaygın olduğu bölgelerde, yapı yoğunluğunun artırılması ile yöntem kolay bir şekilde uygulanabilmektedir. Ancak müstakil olmayan alanlarda diğer bir ifade ile bir arsanın birden fazla mülkiyeti barındırdığı durumlarda süreç hak sahiplerinin uzlaşabilmesi için süreç göreceli olarak yavaş ilerleyebilmekte ve yatırımcılar için kabul oluşturmaktadır. Bu sebeple kamu otoritesinin sürece müdahalesi ve hak sahiplerine yaptırımların uygulandığı ülke örnekleri ile sıklıkla karşılaşılmaktadır (Hong, 2007; Sorenson, 2007).

### ***Stratejik arazi yönetimi uygulamaları***

Stratejik arazi yönetimi kapsamında; arsa ve arazi edinimi, satışı, kiralanması ve kamu özel işbirliği uygulamaları yer almaktadır. Stratejik arazi yönetimi uygulamalarında kamu kesimi süreç içerisinde önemli bir aktör olarak yer almaktadır. Bu uygulamalarda, değer artışının kamuya aktarılması politikası birincil bir amaç olmaktan ziyade, proje ölçeğinde ikincil bir amaç olarak ele alınmaktadır. Stratejik arazi yönetimi uygulamaları projeleri bütüncül bir perspektife sahip olduğundan konu? tek bir şemsiye altında ele alınabilmektedir. Stratejik arazi yönetimi uygulamaları kapsamında Danimarka'nın Kopenhag kentinde Ørestad uydu kent gelişimi önemli bir örnek olarak öne çıkmaktadır. Uydu kent projesinde metro

hattı, üniversite alanları ve iş alanlarının bir arada olduğu bir bölge planlanmıştır. Bölgede oluşturulan alanlar ve altyapı yatırımları ile değer artışı sağlanmış, sonrasında arsalar geliştiricilere satılmıştır. Elde edilen satış geliriyle 2012 yılı itibariyle proje nedeniyle Ørestad Gelişim Kurumu'nun altyapı harcamalarına ilişkin vadesi gelmiş borçlarının tamamı ödenmiştir.

Türkiye pratiğinde stratejik arazi yönetimi uygulamaları değer artışının kamuya aktarılması uygulamalarına, yerel yönetimler, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) gibi kurumların piyasadan arazi edinerek veya kamuya ait arazilerde geliştirdikleri gayrimenkul projelerinde görülmektedir. Uygulamada gelir paylaşımli projeler ile oluşan değer artışından kamu gelir sağlamaktadır. Gelir paylaşımı modeli ile elde edilen gelirler kamu projeleri finansmanında veya erişilebilir konut üretimi amacıyla kullanılmaktadır. Hervet (2018) TOKİ tarafından İstanbul'da gerçekleştirilen, stratejik arazi yönetimi kapsamında geliştirilen ve değer artışı oluşturan projelerin genellikle orta-üst gelir sınıfına yönelik konut üretimi yapıldığını belirtmektedir. Burada elde edilen gelir ile erişilebilir konut (uygun fiyatlı konut) üretimi yapılmadığının altı çizilmektedir. TOKİ genellikle projelerini kamuya ait araziler üzerinde üretmesi nedeniyle; kentsel alanda yer alan kısıtlı kamu arazilerinde değer artışının genellikle yükleniciler arasında paylaşıldığı ve bu bağlamda daha özenli olunması gerektiğini belirtmektedir.

### **Kentsel Dönüşüm Projelerinde İmar Hakkı Artırımı Yaklaşımının Değerlendirilmesi**

Kentsel dönüşüm süreci; politik, sosyal, ekonomik ve yasal düzenlemeler ile piyasa koşulları ve projelerin finansmanını da içeren çok boyutlu bir yapıya sahiptir. Bu süreçte, yer alan aktörlerin farklı öncelikleri bulunmaktadır. Gayrimenkul geliştiricileri açısından ekonomik getiri, toplum için nitelikli kentsel mekanların oluşturulması ve yerel yönetimler için altyapı ile hizmetlerin karşılanması öncelikli beklentiler arasında yer almaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinde planlanan yapıli çevre için gerekli altyapı yatırımları ve hizmetlerin sunulması, yerel yönetimlere ciddi mali yükler getirmektedir. Bu durum, özellikle kamu kaynaklarının sınırlı olduğu durumlarda, dönüşüm projelerinin finansmanını ve özel sermaye kullanımını gündeme taşımaktadır. Böylelikle, özel sektör yatırımlarına

olan bağımlılık artmakta ve finansmana erişim kentsel dönüşüm projelerinin başarısı için kritik bir faktör haline gelmektedir. Öte yandan, kentsel dönüşüm projeleri özel sektör açısından yalnızca getiri beklentisinin karşılığında yüksek düzeyde riskleri de beraberinde getirmektedir. Bu risklerin en belirgin olanı, projelerin çok sayıda paydaşı barındırması ve aktörler arasındaki ilişkilerin karmaşıklığı olarak gösterilebilir. Bu tür risklerin yönetilmesi ve dönüşüm projelerinin tüm paydaşlar için sürdürülebilir faydalar sağlaması hedefi, etkin finansman modellerinin ve kapsamlı iş birliği mekanizmalarının geliştirilmesini zorunlu kılmaktadır. Bu çerçevede, kentsel dönüşüm projelerinin çok yönlü yapısını dikkate alarak finansman modelleri, paydaş ilişkileri ve kamusal fayda ekseninde derinlemesine analiz yapılması önem kazanmaktadır. (Adair, Berry, McGreal, Deddis, & Hirst, 2000).

Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerinde planlar hazırlanırken genellikle mevcut imar haklarının artırılması yöntemi tercih edilmektedir. Bu yaklaşım, dönüşüm alanlarında getiri potansiyeli artırarak taşınmaz sahiplerini ve geliştiricileri projeye dahil etmeyi amaçlamaktadır. Ancak, imar durumu ve haklarının artırılması ile arsa değerinde oluşan değer artışı kamu kesimi dışında diğer paydaşlar arasında dağılmaktadır (Köseoğlu & Özdemir Sönmez, 2022). Bu bağlamda, kentsel dönüşüm projelerinde değer artışından kamu kesiminin daha etkin şekilde pay alabileceği mekanizmaların geliştirilmesi gerekmektedir.

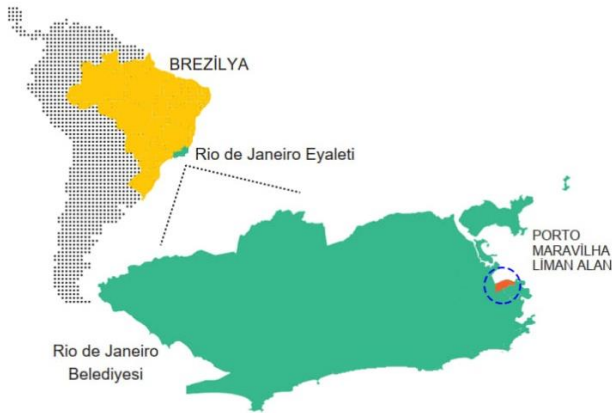
Türkiye’de bu yönde bir düzenleme, İmar Kanunu Ek Madde 8 kapsamında, imar planı değişikliği ile arsa değerinde oluşan artış nedeniyle alınan “değer artış payı” uygulamasıyla kısmen karşılık bulmuştur. Bu düzenleme, “nüfus, yapı yoğunluğu, kat adedi, bina yüksekliği veya fonksiyon değişikliği” gibi değişiklikler sonucunda oluşan değer artışının kamuya aktarılmasını hedeflemektedir. Ancak mevzuat, değer artış payı uygulamasında kentsel dönüşüm projeleri kapsam dışı bırakılmıştır. Türkiye’deki fiili durum değerlendirildiğinde, Brezilya’da uygulanan LVC politikası, incelemeye değer bir örnek sunmaktadır. Rio de Janeiro’da gerçekleştirilen bir projede, ek yapılaşma hakkı tanımlanan alanlar belirlenmiş ve bu hakların satışından elde edilen gelir, proje kapsamında altyapı ve ulaşım projelerine yönlendirilmiştir.

Rio de Janeiro uygulamasının kentsel dönüşüm projeleri için uygunluğunun değerlendirilmesi, finansman sorunlarının çözümüne önemli katkı sağlayabileceği düşünülmektedir. Kentsel dönüşüm projeleri imar adası bazında değil, genellikle daha büyük alanlarda gerçekleştirilmekte ve bu

durum kamuya önemli altyapı ve hizmet yatırımı maliyetleri yüklemektedir. Kamu kaynaklarının sınırlı olduğu bir bağlamda, dönüşüm projelerinde oluşan değer artışının kamu kesimine aktarılması, finansman sağlamak ve projelerin sürdürülebilirliğini artırmak için önemli bir araç olarak değerlendirilebilir. Bu doğrultuda, LVC politikası, Türkiye'nin kentsel dönüşüm projelerinde daha verimli ve etkin bir şekilde kullanılabilir.

Brezilya'da uygulanan "Porto Maravilha" kentsel dönüşüm projesi, bu tür bir modelin başarılı bir örneği olarak öne çıkmaktadır. Proje, 2014 Dünya Futbol Şampiyonası ve 2016 Yaz Olimpiyatları'nın etkisiyle hız kazanan bir dönüşüm süreci içinde gerçekleştirilmiştir.

Porto Maravilha bölgesi, Brezilya'nın tarihsel gelişim süreçlerinde önemli bir yer edinmiş, sömürge dönemi, erken cumhuriyet dönemi, askeri yönetim dönemi ve günümüzde önemli bir ticaret merkezi olarak öne çıkmaktadır (Şekil 1). Bu bölge, tarihsel ve kültürel mirasıyla dikkat çekerken, çöküntü alanı niteliği kazanmış eski liman bölgesi, ekonomik, sosyal ve fiziksel yenilenme ihtiyacının bulunduğu bir alan olarak öne çıkmaktadır. Kamu kaynaklarının kısıtlı olduğu ülkede, projede özel sektör yatırımlarını teşvik etmek amacıyla ek yapılaşma hakkı sertifikası aracının kullanılması ile altyapı finansmanının sağlanması hedeflenmiştir. Bu finansman modeli, proje alanlarında altyapı yatırımları, ulaşım projeleri ve erişilebilir konut üretimi gibi kamu yararına hizmetlerin gerçekleştirilmesine imkan tanımaktadır. Bu yaklaşım, kamu özel işbirliğine dayalı bir model ile hem kamu hem de özel sektör için sürdürülebilir bir çözüm sunmaktadır (Bhimani & De Lisio, 2023).



Şekil 1. Porto Maravilha Bölgesi (Irazabal Zurita vd., 2012)

Porto Maravilha Projesi ile 1960'lerden itibaren kentin eski liman bölgesinin çöküntü alanı haline gelmesiyle başlayan sorunlarına çözüm üretilmesi amaçlanmaktadır. Proje, kentsel altyapının yenilenmesi ve tarihsel-kültürel yapının korunması hedefleri doğrultusunda tasarlanmıştır. Bölgenin, kent içindeki stratejik konumu ve tarihi önemi, dönüşüm sürecinin temel dayanak noktalarını oluşturmaktadır. Yeni liman bölgesi ile kentsel merkezi iş alanı arasındaki bağlantı noktalarının geliştirilmesi, kuzey-güney ve batı-doğu yönündeki ulaşım hatlarına yakınlık gibi avantajlar, projenin mekansal planlama açısından değerini artırmaktadır.

Proje kapsamında, eski liman bölgesinin kent ile entegrasyonu; konut ihtiyacının karşılanması, sosyal katılımın teşviki, kentsel ulaşımın yeniden tasarlanması ve bölgenin kültürel mirasını ve tarihi önemini vurgulayan projeler ile kamusal ve kültürel alanların geliştirilmesi için tarihsel ve kültürel mirasın korunması hedefleri üzerinden gerçekleştirilmiştir (World Bank Group, 2020). Proje, yalnızca fiziksel dönüşümü değil, aynı zamanda ekonomik fırsatların artırılması ve kültürel mirasın korunması yönünde bütünlük bir yaklaşım benimsemektedir.

Porto Maravilha bölgesi, Brezilya'nın ticaret tarihinin önemli bir parçası olarak, 1500'lü yıllardan itibaren liman bölgesi kimliği ile öne çıkmıştır. Bölge, uzun yıllar boyunca ülkenin ana ticaret noktalarından biri olmuş ve stratejik önemi nedeniyle çeşitli dönemlerde farklı dönüşümlere sahne olmuştur. 20. yüzyılın başlarında, yaklaşık 1,2 milyon m<sup>2</sup> alan deniz doldurularak liman genişletilmiş ve bölgenin ticaret kapasitesi artırılmıştır. Ancak, 1950'li yıllarda limanın kapasitesinin yetersiz kalması üzerine liman başka bir alana taşınmış, bu durum bölgenin ekonomik dinamizmini kaybetmesine yol açmıştır. 1970'li yıllarda inşa edilen 5 kilometre uzunluğundaki viyadük, bölgeyi kentsel ulaşımın yalnızca bir geçiş rotasına dönüştürmüş, bu da yerleşim alanlarındaki kentsel faaliyetlerin azalmasına ve çöküntü sürecinin başlamasına neden olmuştur. Porto Maravilha, toplamda 5 milyon m<sup>2</sup>lik bir alanı kapsamakta olup, bu alan hem tarihi miras alanlarını hem de deniz dolgusu bölgelerini barındırmaktadır. Bölgenin 3,8 milyon m<sup>2</sup>lik kısmı, 1987 yılında tarihi miras alanı olarak ilan edilmiş ve koruma altına alınmıştır. Bu alanlarda küçük ve orta ölçekli binaların yanı sıra çöküntü sürecinde inşa edilmiş gecekondular mahalleleri de bulunmaktadır.

Deniz dolgusu alanları ise, ağırlıklı olarak liman tesislerinden oluşmaktadır ve bu alanların %75'i liman otoritesi ve demiryolu şirketlerinin mülkiyetinde bulunmaktadır (Şekil 2). 2010 yılı nüfus sayımına göre, bölgede yaklaşık 28.000

kişi yaşamaktadır. Ancak, bu nüfusun büyük bir kısmı yasal olmayan binalarda yaşamaktadır ve bölgede ciddi altyapı sorunları bulunmaktadır. Özellikle, yetersiz ve verimsiz altyapı hizmetleri, sanayi ve liman faaliyetlerinden kaynaklanan toprak kirliliği gibi çevresel sorunlarla birleşerek bölgenin yaşam kalitesini düşürmektedir (Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos, 2010).



Şekil 2. Porto Maravilha Müdahale Alanı (World Bank Group, 2020)

Porto Maravilha projesi, Brezilya’da yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm ve kentsel iyileştirme projelerini etkin bir şekilde gerçekleştirebilmesi amacıyla kullanılan bir kentsel müdahale aracı olan Kentsel Operasyon Konsorsiyumu (Operação Urbana Consorciada – OUC) modeli çerçevesinde uygulanmıştır. Özel amaçlı şirket (special purpose vehicle) yapısına sahip olan bu konsorsiyum, proje alanında kentsel gelişim, fiziksel ve sosyal iyileştirme hedeflerini bir kamu-özel işbirliği modeli aracılığıyla hayata geçirilmiştir. Bu yapı, projelerin finansmanını sağlamak ve başarılı bir şekilde uygulanmasını temin etmek için etkili bir mekanizma olarak işlev görmüştür.

Porto Maravilha bölgesi, OUC modeli kapsamında “kentsel özel ilgi bölgesi (área de especial interesse urbanística - ÁEIU)” olarak ilan edilmiştir. Bu çerçevede, bölge için özel yapılaşma hakları ve imar düzenlemeleri oluşturulmuş ve bu hakların satışına izin verilmiştir. Belediye Meclisi’nin bölgeyi “kentsel özel ilgi bölgesi” ilan etmesinin temel gerekçesi, Porto Maravilha’nın sosyal, ekonomik ve fiziksel dönüşümünü desteklemek ve



bu dönüşümü bölgenin tarihi ve kültürel değerleriyle uyumlu bir şekilde gerçekleştirmektedir. Bu amaç doğrultusunda, Porto Maravilha projesi kapsamında dört ana hedef belirlenmiştir. Birinci hedef, şehir merkezini yeniden konumlandırmak ve bölgeyi daha yaşanabilir, işlevsel bir hale getirmektir. İkinci hedef, toplu taşıma ağlarının entegrasyonunu sağlamak ve yaya öncelikli yeni bir hareketlilik konsepti oluşturarak, bölgenin ulaşım altyapısını çağdaşlaştırmaktır. Üçüncü olarak, bölgenin tarihsel ve kültürel mirasına yönelik yatırımlar yapılması hem bu mirasın korunmasını hem de kentsel kimliğin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Projenin dördüncü ve son hedefi, sosyal katılımı teşvik ederek bölgedeki toplumsal uyumu artırmaktır (Bhimani & De Lisio, 2023; World Bank Group, 2020).

Porto Maravilha projesi, bölgedeki kentsel altyapının yenilenmesi ve kentsel hizmetlerin artırılması hedeflerini merkezine almıştır. Bu kapsamda, bölgede yer alan eski viyadüğün yıkılması, yeni yürüyüş ve bisiklet yollarının inşa edilmesi, yeşil alanların ve kamusal alanların iyileştirilmesi gibi bir dizi düzenleme planlanmıştır. Ayrıca, kentsel hareketliliği artırmak amacıyla bölgeye tüneller yapılması da kararlaştırılmıştır. Proje, altyapı iyileştirmelerini geniş bir ölçekte ele alarak toplam 70 km uzunluğundaki yol ve bulvarlarda drenaj, su temini, kanalizasyon, elektrik, gaz ve telekomünikasyon ağlarının yenilenmesini hedeflemiştir. Bunun yanında, kamu hizmetlerinin kapsamını genişletmek amacıyla aydınlatma, çöp toplama, temizlik ve trafik kontrolü gibi hizmetlerin iyileştirilmesi ve modernize edilmesi sağlanmıştır. Tüm bu fiziksel düzenlemelere ek olarak, projenin sosyal boyutunda toplum katılımını teşvik etmek ve sosyal uyumu artırmak temel hedeflerden biri olmuştur.

Proje finansmanında kritik bir rol oynayan yapılaşma hakkı sertifikaları, kamuya bağlı işletilen Fundo de Garantia do Tempo de Serviço adlı işçi emeklilik fonuna satılmıştır. Bu satışlar, emeklilik fonu ile gayrimenkul geliştiricileri arasında müzakere edilerek yapılaşma hakkı ticaretini mümkün kılmıştır. 2012-2020 yılları arasında toplam 6,4 milyon yapılaşma hakkı sertifikası satılmış ve bu gelirler ile 511.255 m<sup>2</sup> bina inşa edilmiştir (World Bank Group, 2020). Proje, 2011-2023 yılları arasında toplam 1,9 milyon USD (5 milyon Brezilya Reali, 2019 fiyatlarıyla) fon sağlamış ve bu fonun %85'i kentsel dönüşüm faaliyetlerinde kullanılmıştır. Projenin uygulanmasında, kamu-özel işbirliği modeli Brezilya yasalarının sunduğu yapılaşma hakkı satışı ve gayrimenkul geliştirme sürecinin kontrol

edilmesi imkanlarıyla güçlü bir bağımsızlık sağlamıştır. Bu durum, projenin çevresindeki bölgelerde ekonomik, sosyal ve fiziksel yenilenmeyi teşvik eden bir katalizör etkisi yaratmıştır. Healey (1998), katalizör etkisini, bir projenin çevresinde ekonomik, sosyal ve fiziksel yenilenmeyi harekete geçiren ve dönüştürücü bir etki yaratan stratejik gelişme olarak tanımlamaktadır. Porto Maravilha projesinde kullanılan OUC modeli, yapılaşma hakkı satışı yoluyla özel sektörün katılımını teşvik etmiştir. Elde edilen gelirler, dönüşüm sürecinde ihtiyaç duyulan altyapı yatırımları ve kamusal hizmetlerin finansmanında kullanılmıştır.

Porto Maravilha projesi kapsamında, proje alanı 14 alt bölgeye ayrılarak her bir bölgenin özellikleri imar kullanımı, yapılaşma koşulları ve altyapı yatırım ihtiyaçları doğrultusunda belirlenmiştir. Her bölge için, kentsel dönüşüm sürecinde oluşacak arsa değer artışı hesaplanmış ve öneri plan çerçevesinde inşa edilecek konut ve ticari ünitelerin birim bedelleri tespit edilmiştir. Bu analizlerin gerçekleştirilmesi için “sanal arazi metodu” kullanılmıştır. Bu metod, arsa üzerindeki ek yapılaşma hakkı miktarını ve inşaat maliyetlerini dikkate alarak belirlemekte; böylece projelerin uygulanabilirliğinin değerlendirilmesine imkan tanımaktadır. Metodoloji kapsamında, ek yapılaşma hakkı dahil edilmiş proje değeri ile toplam arsa ve inşaat maliyetleri karşılaştırılmıştır. Bu süreçte, planlama bölgesi alt bölgeler halinde gruplandırılmış, her bir alt bölge için CEPAC eşdeğerlik katsayıları (valor de equivalência do CEPAC) belirlenmiştir. Bu katsayılar, bir yapılaşma hakkı sertifikasının (CEPAC) her alt bölgede ne kadar inşaat alanı sağladığını göstermektedir. Belirlenen bu sertifika katsayıları, kötümser, gerçekçi ve iyimser senaryolara göre yapılan proje değerlemelerinde kullanılarak iç verim oranları ve geri ödeme süreleri hesaplanmış ve projenin başarılı olabilmesi için gerekli faktörler tespit edilmiştir (Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações, 2020).

Proje alanında arazi yeniden düzenlemesi yapılmış olsa da, projenin temel finansman kaynağı, yapılaşma hakkı satışlarından elde edilmiştir. Bu düzenleme yalnızca belirli alanlardaki parsellerin oluşturulması sürecine yönelik bir uygulama olup, yeni arsa üretimi yoluyla kentsel ihtiyaçları karşılamayı hedeflememiştir. Belediye, OUC modeli çerçevesinde, kamuya ait arazilerin satışı ve ek yapılaşma hakkı satışından elde edilen gelirleri özel bir fon aracılığıyla toplamış ve bu gelirleri proje finansmanında kullanmıştır. Projede, bölge sakinlerinin, yatırımlar ve arazi değerlerindeki artış nedeniyle yerinden edilme riskini minimize etmek amacıyla bazı sosyal düzenlemeler yapılmıştır. Bu düzenlemeler arasında, belediye

borçlarının affedilmesi ve 10 yıllık emlak vergisi muafiyeti gibi düzenlemeler yer almaktadır. Ayrıca, yasal olmayan konut bölgelerinde arazi düzenlemeleri gerçekleştirilerek kentsel doku ve mülkiyet düzeni sağlanmıştır. Proje kapsamında, 15 yıllık bir imtiyaz hakkı çerçevesinde bir hafif raylı sistem projesi hayata geçirilmiş ve bu proje, CEPAC gelirleriyle finanse edilmiştir. Proje maliyeti 2012 yılında 2,8 milyar USD olarak belirlenmiş ve 3 yıllık bir sürece yayılarak etaplar halinde uygulanmıştır. Yapılaşma hakkı sertifikalarının satışından elde edilen gelir, projenin sürdürülebilir bir şekilde finanse edilmesini sağlamıştır. Bölgedeki altyapı sistemi tamamen yenilenerek su baskınları önlenmiş, yeşil alanlar, yürüyüş yolları ve toplanma alanları oluşturulmuş ve kentsel hareketlilik yeniden canlandırılmıştır. Ayrıca, trafik sisteminin hafif raylı sistemle desteklenmesi, bölgenin ulaşım altyapısını çağdaşlaştırmıştır. Beş yıl içinde yaklaşık 1,8 milyar USD yatırım gerçekleştirilmiştir. 2018 yılında yaşanan ekonomik krize rağmen, Porto Maravilha bölgesi Brezilya özelinde yatırımcılar açısından cazip bir konumda kalmayı sürdürmüştür (World Bank Group, 2020).

## Tartışma

Kentsel dönüşüm; şehir planlama, gayrimenkul mülkiyeti, konut, ulaşım ve altyapı, politik ekonomi, sanayi, turizm, yeniden tahsis, mekansal adalet, değerlendirme, değer artışı, vergileme, toplumsal gelişim ve sürdürülebilirlik gibi birçok unsuru içinde barındıran bir süreç olarak ele alınmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri fikir aşamasından başlayarak sonuçlanıncaya kadar birçok uzmanlık alanının işbirliğini zorunlu kılmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarının başarısı, geliştirilen siyasi ve sosyal politikalara bağlı olarak değişkenlik göstermektedir. Söz konusu politikaların oluşturduğu teorik çerçevenin uygulama sürecine yansımaları projelerinin başarısında önem arz etmektedir.

Dönüşüm projelerinin kentsel yerleşik alan içinde yer almasını nedeniyle kentsel unsurlar içerisinde ekonomik, çevresel, sosyal ve mekansal yönlerinin kapsamlı olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Söz konusu değerlendirmede kentlerin ekonomik büyümede başarılı olabilmesi için ekonomik, sosyal ve çevresel politikaların entegre edilmesi ve politikalar arası dengenin kurulması sağlanmalıdır (Colantonio & Dixon, 2010; Tanrıvermiş vd., 2017). Neoliberal politikalar ve küreselleşme ile kısıtlı

mali kaynaklar nedeniyle kamu kesimi özel sektör yatırımcılarını dönüşüm sürecine dahil etmektedir. Kamusal hizmetlerin finansmanı nedeniyle gayrimenkul odaklı kentsel gelişime yönelim artmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri genellikle kamu kesimi tarafından koordine edilmekte, dönüşüm alanını iyileştirme, canlandırma veya yenileme hedefleri daha geniş alanlara yayılarak özel sektör yatırımcılarını çekmeye yönelik mekansal projeler üretilmektedir (Taşan-Kök, 2010).

Özel sektör yatırımcısının dahil edildiği projelerde, finansman sürecinde projeler nedeniyle gayrimenkullerde oluşan değer artışının kamuya aktarılması ve finansman ihtiyacının karşılanması amacıyla kullanılması projelerin daha hızlı ve başarılı olarak tamamlanması için bir fırsat olarak değerlendirilmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında Değer Artışının Kamuya Aktarılması politikaları, öncelikle sürdürülebilir şehircilik uygulamaları açısından önemli bir araç olarak karşımıza çıkmaktadır. Özellikle Brezilya'daki Porto Maravilha gibi projeler, bu politikanın uygulama başarısını ortaya koymaktadır. Bununla birlikte, kentsel dönüşüm projelerinin mekansal faktörleri ile değerlendirilmesi ve bu projelerin çok boyutlu adaptasyon ihtiyacının göz önünde bulundurulması gerekmektedir. LVC politikalarının etkin bir şekilde uygulanması, ekonomik sürdürülebilirliği sağlarken toplumsal adalet ve mekansal eşitlik ilkelerine uyum sağlamalıdır. Bununla birlikte, değerlendirme sürecinde, piyasa koşullarının üzerinde yapılan tahminlerin projelerin başarısını etkileyeceği dikkate alınmalıdır. Gerçekçi olmayan değerlendirme çalışmaları, kentsel mekanın çok boyutlu yapısı nedeniyle ciddi riskler barındırmaktadır.

Türkiye özelinde, LVC politikalarının uygulanabilirliğini sınırlayan faktörler arasında parçalı mülkiyet yapısı, gönüllü katılım eksikliği ve kamu kaynaklarının yetersizliği öne çıkmaktadır (Aliefendioğlu & Tanrıvermiş, 2015; Tanrıvermiş vd., 2017). Buna karşın, LVC politikalarının, mevcut kentsel dönüşüm projelerinde değer artışını kamu yararına dönüştürmek için bir araç olarak etkin kullanılabilmesi değerlendirilmektedir. Ancak, bu süreçte politika tasarımının yalnızca ekonomik hedeflere değil, aynı zamanda toplumsal faydayı artırmayı hedefleyen çok boyutlu bir yaklaşıma odaklanması gerektiği açıktır.

Porto Maravilha örneği, LVC'nin etkinliği açısından önemli dersler sunmaktadır. İlk olarak, yapılaşma hakkı sertifikaları gibi araçlar hem kamu hem de özel sektör için sürdürülebilir bir finansman modeli sun-

maktadır. Ancak, bu tür araçların uygulanmasında, yerel bağlamın ve düzenleyici çerçevenin dikkatle ele alınması gerekmektedir. Türkiye’de benzer bir düzenleme olan değer artış payı uygulamasının, dönüşüm projelerini kapsayacak şekilde genişletilmesi, kamu maliyetlerini azaltırken projelerin sosyal etkilerini arttırması açısından önemli görülmektedir.

Ayrıca, LVC'nin mekansal eşitlik açısından potansiyel etkileri göz önünde bulundurulmalıdır. Porto Maravilha örneğinde, proje alanındaki sakinlerin yerinden edilme riskini azaltmak için sosyal düzenlemeler yapılmış, bu da projenin toplumsal kabulünü arttırmıştır (World Bank Group, 2020). Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerinde de benzer bir sosyal politika yaklaşımı benimsenmelidir. Özellikle düşük gelirli kesimlerin erişilebilir konut ve altyapı hizmetlerine erişimini arttırmak için projelerin kapsamlı ve kapsayıcı bir şekilde planlanması gerekmektedir.

## Sonuç

Bu çalışma, kentsel dönüşüm projelerinde Değer Artışının Kamuya Aktarılması politikalarının potansiyel katkıları ve uygulanabilirliğini ele almıştır. Özellikle, Brezilya’daki Porto Maravilha projesi gibi uluslararası örnekler, LVC politikalarının, kamu mali kaynaklarının sınırlı olduğu bağlamlarda kentsel dönüşüm projelerinin finansmanı için güçlü bir araç olarak kullanılabileceğini göstermektedir. Bu tür politikaların yalnızca mali sürdürülebilirlik sağlamakla kalmayıp, aynı zamanda mekansal adalet ve toplumsal faydayı arttırmayı hedefleyen kapsayıcı bir yaklaşım sunması gerektiği vurgulanmaktadır.

Türkiye bağlamında, kentsel dönüşüm projelerinin karmaşık yapısı ve mevcut mülkiyet yapıları, LVC politikalarının uygulanmasını zorlaştıran faktörler arasında yer almaktadır. Buna rağmen, dönüşüm projelerinde değer artışının kamu yararına kullanılması hem kamu hem de özel sektör için sürdürülebilir bir çözüm sunabilir. Mevcut değer artış payı düzenlemelerinin kapsamının genişletilmesi ve kentsel dönüşüm projelerini kapsayacak şekilde yeniden yapılandırılması, kamu otoritelerinin maliyetleri paylaşma kapasitesini artırabilir. Ayrıca, bu tür politikaların tasarımında, yalnızca ekonomik kazanımlara değil, aynı zamanda düşük gelirli grupların sosyal konut ve altyapı hizmetlerine erişimlerini arttırmaya yönelik önlemlere de odaklanılmalıdır.

Uluslararası uygulamalardan elde edilen gözlemler, Türkiye’de LVC politikalarının uygulanabilirliğine yönelik önemli çıkarımlar sunmaktadır. Porto Maravilha projesi, yapılaşma hakkı sertifikaları gibi araçların hem kamu hem de özel sektör açısından nasıl bir finansman kaynağı olarak kullanılabileceğini göstermektedir. Ancak, bu tür politikaların başarılı bir şekilde uygulanabilmesi için yerel bağlamın, düzenleyici çerçevelerin ve toplumsal ihtiyaçların dikkatle değerlendirilmesi göz ardı edilmemelidir. Türkiye’de parçalı mülkiyet yapısı ve kamu kaynaklarının sınırlılığı gibi zorluklara rağmen, kentsel dönüşüm projelerinde LVC’nin bir finansman aracı olarak benimsenmesi hem ekonomik hem de sosyal faydalar sağlayabilecektir.

Sonuç olarak, LVC politikalarının Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerinde daha etkin bir şekilde kullanılabilmesi için düzenleyici çerçevelerin geliştirilmesi, kamu-özel işbirliği modellerinin teşvik edilmesi ve sosyal politikaların bu süreçlere entegre edilmesi gerekmektedir. Bu yaklaşımlar, kentsel dönüşüm projelerinin sadece fiziksel yenileme değil, aynı zamanda toplumsal faydayı önceliklendiren bir dönüşüm süreci olarak değerlendirilmesini mümkün kılacaktır. Bu bağlamda, LVC politikalarının ve uygulamalarının, raylı ulaşım altyapı projeleri gibi büyük ölçekli kentsel projelerde saha çalışmaları ile test edilmesi gerektiği vurgulanmalıdır.

## Extended Abstract

# Financing Approaches in Urban Transformation Projects: Land Value Capture

Muhammed Said Yılmaz<sup>5</sup>

ORCID: 0000-0002-5419-3018

Harun Tanrıvermiş<sup>6</sup>

ORCID: 0000-0002-0765-5347

Urban transformation projects represent a critical mechanism for addressing the social, economic, and environmental challenges faced by modern cities. As urban areas evolve, these projects aim to create sustainable and liveable spaces while addressing issues such as unplanned development, inadequate infrastructure, and social inequalities (OECD et al., 2022). However, the significant costs and limited public resources associated with these projects often pose substantial barriers to implementation.

In this context, Land Value Capture (LVC) policies have emerged as an effective solution for ensuring financial sustainability while redistributing the gains of urban interventions to society. LVC methods encompass various mechanisms such as value increment taxes, development charges, and transfer of development rights. These approaches aim to capture the “unearned” or “windfall” value generated by public investments or planning decisions and reinvest these funds into infrastructure, affordable housing, and public services (Alterman, 2012; Hong & Brubaker, 2011). Development charges require developers to contribute toward public amenities, while transfer of development rights enables the redistribution of building potentials within designated areas. Value increment taxes levy fees based on increased property values resulting from public actions. By utilizing these methods, LVC aligns economic growth with broader societal benefits. LVC mechanisms aim to capture the increases in real estate values resulting from public investments or interventions and redirect these gains toward funding infrastructure and public services (OECD, Lincoln Institute of Land Policy, & PKU-Lincoln Institute Center, 2022). By addressing both economic and social dimensions, LVC offers a holistic

---

<sup>5</sup> Öğr. Gör., Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Ankara, Türkiye; E-mail: mhsyilmaz@ankara.edu.tr

<sup>6</sup> Prof. Dr., Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Ankara, Türkiye; E-mail: tanrivermis@ankara.edu.tr

approach to urban transformation that integrates financial feasibility with principles of spatial justice.

This study focuses on the role of LVC policies in financing urban transformation projects, with a particular emphasis on the case study of Porto Maravilha project in Brazil. The analysis aims to evaluate the effectiveness of LVC policies in addressing financial, social, and spatial challenges and to derive insights for their applicability in the Turkish context.

The research adopts a qualitative approach, combining a review of international best practices with an in-depth case study analysis. The Porto Maravilha project was selected as an exemplary case of LVC implementation, highlighting innovative financing instruments, public-private partnerships, and strategies for achieving social inclusion. Key aspects examined include the design and implementation of LVC mechanisms, their impact on financial sustainability, and their contributions to social and spatial equity. Additionally, the study evaluates the barriers to LVC adoption in Turkey, such as fragmented property ownership and limited public resources, to identify opportunities for policy adaptation.

The Porto Maravilha project illustrates the transformative potential of LVC policies in urban regeneration/transformation. Located in a historic port district that had suffered from decades of economic decline, the project aimed to revitalize 5 million square meters of urban space through infrastructure upgrades, cultural preservation, and social housing initiatives. A central feature of the project was the use of Certificates of Additional Construction Potential (CEPACs), an innovative financing tool that allowed developers to purchase additional development rights. Revenues from CEPAC sales were used to fund infrastructure improvements, including transportation networks, green spaces, and public facilities (Sandroni, 2010).

In addition to financial benefits, the project prioritized social inclusion by implementing measures to mitigate displacement risks for low-income residents. These measures included property tax exemptions, debt forgiveness, and the provision of affordable housing. Furthermore, the project emphasized the preservation of cultural and historical heritage, integrating these elements into the urban fabric to enhance the area's identity and appeal (World Bank Group, 2020).

Despite its successes, the Porto Maravilha project also faced challenges, including slower than expected economic returns and difficulties in main-



taining social equity across all stakeholder groups. Nonetheless, its innovative approach to financing and inclusive urban planning offers valuable lessons for adapting LVC policies in other contexts.

In Turkey, the implementation of LVC policies faces unique challenges. Fragmented property ownership, a lack of voluntary participation, and limited institutional capacity hinder the widespread adoption of such mechanisms. However, the value increment tax introduced under Turkish zoning law provides a potential starting point for integrating LVC principles into urban transformation projects (Tanrıvermiş et al., 2017). Expanding the scope of this tax to cover larger-scale projects could reduce financial burdens on public budgets while enhancing social impacts.

The findings of this study underscore the importance of LVC policies as a tool for achieving financial sustainability and social equity in urban transformation projects. The Porto Maravilha case demonstrates how innovative financing instruments, such as CEPACs, can mobilize private sector resources while addressing public infrastructure needs. Furthermore, the project highlights the critical role of social policies in ensuring the inclusivity and acceptance of urban interventions.

To enhance the applicability of LVC policies in Turkey, several strategies should be considered. Strengthening legal and institutional frameworks is vital. This entails establishing clear regulations and mechanisms to design and implement LVC policies, including standardizing valuation methods and ensuring transparent processes for capturing and allocating value increments. Promoting public-private partnerships is another critical approach, as collaboration between public authorities and private developers can bridge resource gaps and support the timely delivery of infrastructure and services. Integrating social policies is equally important, ensuring that LVC mechanisms are complemented by measures addressing the needs of low-income and vulnerable populations. These policies should include affordable housing, improved access to public services, and measures to mitigate displacement risks. Expanding the scope of value increment tax to encompass broader urban transformation initiatives would align taxation frameworks with LVC principles, enabling municipalities to enhance their financial capacity while equitably distributing project benefits.

In conclusion, LVC policies offer a promising pathway for addressing the multifaceted challenges of urban transformation. By integrating financial, social, and spatial considerations, these mechanisms can contribute

to the creation of sustainable and inclusive urban environments. The lessons learned from the Porto Maravilha project provide valuable insights for policymakers and practitioners seeking to adapt LVC approaches to diverse urban contexts, including Turkey. Future research should focus on evaluating the long-term impacts of LVC policies and exploring innovative financing tools to further enhance their effectiveness.

### Kaynakça/References

- Adair, A., Berry, J., McGreal, S., Deddis, B., & Hirst, S. (2000). The financing of urban regeneration. *Land Use Policy*, 17(2), 147-156. doi:[https://doi.org/10.1016/S0264-8377\(00\)00004-1](https://doi.org/10.1016/S0264-8377(00)00004-1)
- Aliefendioğlu, Y., & Tanrıvermiş, H. (2015). Kentsel Dönüşüm Sürecinde Taşınmaz Ve Proje Değerleme İşlemleri Ve Sorunlarının Analizi: Kayseri Büyükşehir Belediyesi Sahabiye Ve Fatih Mahalleleri Dönüşüm Projesi Örneği Çerçevesinde Değerlendirme. *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 8(39), 736-769. Retrieved from <https://www.sosyalarastirmalar.com/articles/an-analysis-of-real-estate-and-project-evaluation-operations-and-associated-problems-within-the-urban-renewal-process-an-.pdf>
- Alterman, R. (2012). Land-Use Regulations and Property Values: The “Windfalls Capture” Idea Revisited. In N. Brooks, K. Donaghy, & G. J. Knaap (Eds.), *The Oxford Handbook of Urban Economics and Planning* (pp. 755-786): Oxford University Press.
- Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações. (2020). *Estudo De Viabilidade*. Retrieved from <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/31984144-b5d8-42f6-b944-26345a820727/83b8918c-789e-4075-abb9-07b73542edc2?origin=2>
- Aslan Okat, B., & İnce Dağdal, C. (2021). Kentsel Sürdürülebilirlik ve Dayanıklılık Açısından Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Rant ve Özel Mülkiyete Bir Bakış. [An Overview of Private Property and Rent in Urban Regeneration Projects in Terms of Urban Sustainability and Resilience]. *İDEALKENT*, 12(33), 905-933. doi:10.31198/idealkent.856027
- Bhimani, Z., & De Lisio, A. (2023). Sport mega-event fantasies to financialization: the case of Porto Maravilha. *Frontiers in Sports and Active Living*, 5. doi:10.3389/fspor.2023.1113845
- Booth, P. A. (2012). The Unearned Increment: Property and the Capture of Betterment Value in Britain and France. In G. K. Ingram & Y.-H. Hong

- (Eds.), *Value capture and land policies* (pp. 74-93). New Hampshire: Lincoln Institute of Land Policy.
- Canelas, P., & Noring, L. (2022). Governmentalities of land value capture in urban redevelopment. *Land Use Policy*, 122, 106396. doi:<https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106396>
- Colantonio, A., & Dixon, T. (2010). Introduction. In *Urban Regeneration & Social Sustainability* (pp. 1-17).
- Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos. (2010). *Estudo de Viabilidade - Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro*. Retrieved from <https://www.ccpa.rio/estudos-tecnicos/>
- Dye, R. F., & England, R. W. (2009). The Principles and Promises of Land Value Taxation. In R. F. Dye & R. W. England (Eds.), *Land Value Taxation Theory, Evidence, and Practice* (pp. 3-10). Puritan Press in Hollis, New Hampshire: Lincoln Institute of Land Policy.
- Dye, R. F., & England, R. W. (2010). *Assessing the Theory and Practice of Land Value Taxation*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- Ersoy, M. (2022). Bir Kentsel Rant Vergisi Olarak Değerlenme /Şerefiye Vergisi. *İDEALKENT*, 13(37), 1082-1104. doi:10.31198/idealkent.1202209
- Fainstein, S. S. (2012). Land Value Capture and Justice. In G. K. Ingram & Y.-H. Hong (Eds.), *Value capture and land policies* (pp. 21-40). New Hampshire: Lincoln Institute of Land Policy.
- Gdesz, M. (2010). Poland. In R. Alterman & E. Balla (Eds.), *Takings International: A Comparative Perspective on Land Use Regulations and Compensation Rights* (pp. 249-270). United States: American Bar Association, Section of State and Local Government Law.
- Güneş, P., Aliefendioğlu, Y., & Keskin, E. (2022). Ulaşım Sistemleri Üzerine Yapılan Plan Değişikliklerinin Değer Artışı Üzerindeki Etkilerinin İncelenmesi. [Analysis about the effects of plan changes in transportation systems on value increase]. *Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*(49), 379-395. doi:10.30794/kausbed.948922
- Healey, P. (1998). Building Institutional Capacity through Collaborative Approaches to Urban Planning. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 30(9), 1531-1546. doi:10.1068/a301531
- Hervet, F. (2018). Revenue Sharing: A Tool to Produce Urban Land and Residential Megaprojects in Istanbul. In E. Hepperle, J. Paulsson, V. Maliene, R. Mansberger, A. Lisec, & S. Guelton (Eds.), *Opportunities and Constraints of Land Management in Local and Regional Development* (pp. 223-235): ETH Zürich.

- Hong, Y.-H. (2007). Assembling Land for Urban Development: Issues and Opportunities. In Y.-H. Hong & B. Needham (Eds.), *Analyzing Land Readjustment: Economics, Law, and Collective Action* (Vol. 2, pp. 3-34). Cambridge, MA.: Lincoln Institute of Land Policy.
- Hong, Y.-H., & Brubaker, D. (2011). Integrating the proposed property tax with the public leasehold System. In J. Y. Man & Y.-H. Hong (Eds.), *China's Local Public Finance in Transition* (pp. 165-187). New Hampshire: Lincoln Institute of Land Policy.
- Hoyt, H. L. (2012). Tax Increment Financing. In D. Callies & W. A. Gowder (Eds.), *Tax Increment Financing* (pp. 3-35). Cleveland, Ohio: ABA Book Publishing.
- Irazabal Zurita, C. E., De Castro Mazarro, A., Huerta, C. P., Bolich, R. R., Kogan, M., Podemski, M. B., . . . Yu, M. (2012). *Studio Report: Porto Maravilha: planning for inclusive communities in Rio de Janeiro's Port Area*. Retrieved from Columbia University: <https://academiccommons.columbia.edu/doi/10.7916/D81C1VNC>
- Keskin, E., Yang, E., & Tanrıvermiş, H. (2023). UYGUN FİYATLI KONUT POLİTİKALARI: ATLANTA BELTLINE PROJESİ ÖRNEĞİ. [Affordable housing policies in the USA: The case of the atlanta beltline project]. *Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*(54), 109-123. doi:10.30794/pausbed.1117037
- Kılınçarslan, İ. (2018). *Kent Ekonomisi* (2 ed.). İstanbul: Ninova Yayınları.
- Kim, J. (2018). *Working Paper CePACs and Their Value Capture Viability in the U.S. for Infrastructure Funding*. Cambridge, MA.: Lincoln Institute of Land Policy.
- Köseoğlu, F. G., & Özdemir Sönmez, N. (2022). Danışıklı Dönüşüm; Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı'nda Paydaşların Oluşan Rant ile Kurdukları İlişki Biçimleri. [Pretended Regeneration; Stakeholders' Relationships with the Land Rent Generated at the Fikirtepe Urban Regeneration Area]. *İDEALKENT*, 14(Özel Sayı), 245-264. doi:10.31198/idealkent.1160237
- Leary, M. E., & McCarthy, J. (Eds.). (2013). *The Routledge Companion to Urban Regeneration*. London: Taylor & Francis.
- Mittal, J., & Berson, S. (2022). Self-Financing Urbanism in Developing Countries: A Ready Reckoner for Land Value Capture (LVC) Instruments. In U. Chatterjee, A. Biswas, J. Mukherjee, & D. Mahata (Eds.), *Sustainable Urbanism in Developing Countries* (pp. 143-165). doi:10.1201/9781003131922

- Murakami, J. (2012). Transit value capture: New town codevelopment models and land market updates in Tokyo and Hong Kong. In G. K. Ingram & Y.-H. Hong (Eds.), *Value capture and land policies* (pp. 285-320). Value Capture and Land Policies: Lincoln Institute of Land Policy.
- Ochoa, O. B. (2011). Betterment Levy in Colombia Relevance, Procedures, and Social Acceptability. *Journal of Land Lines, April 2011(23 (2))*, 14-19. Retrieved from [https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/1899\\_1213\\_LL\\_A110404.pdf](https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/1899_1213_LL_A110404.pdf)
- OECD, Lincoln Institute of Land Policy, & PKU-Lincoln Institute Center. (2022). *Global Compendium of Land Value Capture Policies*. Retrieved from <https://www.oecd-ilibrary.org/content/publication/4f9559ee-en>
- Ökmen, M., & Yurtsever, H. (2010). Kentsel planlama sürecinde oluşan kamusal rantın değerlendirilmesi. *Maliye Dergisi*, 158(06.10), 2010.
- Peterson, G. E. (2009). *Unlocking Land Values to Finance Urban Infrastructure*(pp. 128). doi:10.1596/978-0-8213-7709-3
- Roberts, P. (2008). The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration. In P. Roberts & H. Sykes (Eds.), *Urban Regeneration: A Handbook*. doi:10.4135/9781446219980
- Sandroni, P. (2010). A New Financial Instrument of Value Capture in São Paulo: Certificates of Additional Construction Potential. In G. K. Ingram & Y.-H. Hong (Eds.), *Municipal Revenues and Land Policies* (pp. 218-236). Cambridge, MA.: Lincoln Institute of Land Policy.
- Smolka, M. O. (2013). *Implementing Value Capture in Latin America: Policies and Tools for Urban Development*: Lincoln Institute of Land Policy.
- Sorenson, A. (2007). Consensus, Persuasion, and Opposition: Organizing Land Readjustment in Japan. In Y.-H. Hong & B. Needham (Eds.), *Analyzing Land Readjustment: Economics, Law, and Collective Action* (pp. 89-114). Cambridge, MA.: Lincoln Institute of Land Policy.
- Suzuki, H., Murakami, J., Hong, Y.-H., & Tamayose, B. (2015). *Financing Transit-Oriented Development with Land Values: Adapting Land Value Capture in Developing Countries*. doi:10.1596/978-1-4648-0149-5
- Tanrıvermiş, H., Aliefendioğlu, Y., Özdemir Sönmez, F. N., Çabuk Kaya, N., & Arslan, M. (2017). *Sincan İlçesi Saraycık Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi Mevcut Durum Analizi ve Etki Değerlendirme* (Vol. 30). Ankara: Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü.
- Tarakçı, S., & Türk, Ş. (2020). Türkiye’de Kentsel Yenileme Projelerinde Artan Değerin Kazanımında Plan Notunun Kullanımı – Fikirtepe Örneği. [An

- Examination of the Use of Plan Notes in Land Value Capture in Urban Renewal Projects in Turkey - The Case of Fikirtepe]. *İDEALKENT*, 11(31), 2006-2033. doi:10.31198/idealkent.718966
- Taşan-Kök, T. (2010). Entrepreneurial Governance: Challenges Of Large-Scale Property-Led Urban Regeneration Projects. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 101(2), 126-149. doi:https://doi.org/10.1111/j.1467-9663.2009.00521.x
- Tuna, M., Demir, E., & Töremen, E. (2021). Belediyeler ve Bağlı İdareler Tarafından Alınan Yol, Su Tesisleri ve Kanalizasyon Harcamalarına Katılma Paylarının Tespiti ve Uygulamalarının Değerlendirilmesi. *Üçüncü Sektör Sosyal Ekonomi Dergisi*, 56(4), 3071-3089. doi:10.15659/3.sektor-sosyal-ekonomi.21.12.1709
- Turan, M. (2010). *Türkiye'de Kentsel Rant : Devlet Mülkiyetinden Özel Mülkiyete*. Ankara: Tan Yayınları.
- Vejchodská, E., Hartmann, T., & Alterman, R. (2023). Land value capture: dynamics and diversity of instruments and strategies. *Town Planning Review*, 94(2), 116-123. doi:doi:10.3828/tpr.2023.9
- Walter, L. (2011). *Land and property tax: A policy guide*: UN Habitat.
- Walters, L. C. (2012). Are Property-Related Taxes Effective Value Capture Instruments? In G. K. Ingram & Y.-H. Hong (Eds.), *Value capture and land policies* (pp. 187-214). New Hampshire: Lincoln Institute of Land Policy.
- World Bank Group. (2020). *Porto Maravilha - Case Study*. Retrieved from <https://www.thegpsc.org/knowledge-products/urbanscapes/porto-maravilha-case-study>

## Muhammed Said Yılmaz

ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nden 2014 yılında mezun olan Muhammed Said Yılmaz Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalında 2020 yılında yüksek lisansını tamamlamıştır. Doktorasına devam etmektedir. Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü'nde öğretim görevlisi olarak çalışmakta olup, kentsel dönüşüm, proje geliştirme ve proje finansmanı alanında çalışmalar yapmaktadır.

*Muhammed Said Yılmaz, who graduated from the Department of City and Regional Planning at Middle East Technical University (METU) in 2014, completed his master's degree in the Department of Real Estate Development and Management in 2020. He is currently pursuing his Ph.D. He works as a lecturer in the Department of Real Estate Development and Management at the Faculty of Applied Sciences, Ankara University, and conducts research in the fields of urban transformation, project development, and project financing.*

**E-posta:** mhsyilmaz@ankara.edu.tr

### **Harun Tanrıvermiş**

Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Tarım Ekonomisi Bölümü'nden 1991 yılında mezun olan Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı'nda 1991-1993 döneminde yüksek lisans ve 1993-1996 döneminde ise doktora öğrenimini tamamlamış ve ayrıca 1995-1996 döneminde MED-CAMPUS Çevre Yönetimi Yüksek Lisans Programını da tamamlayarak çevre yönetimi dalında yüksek lisans derecesini almıştır. Ankara Üniversitesi Rektör Yardımcısı, Uygulamalı Bilimler Fakültesi Dekanı ve Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü başkanıdır. Bugüne kadar gayrimenkul ve varlık değerlendirme, gayrimenkul ve tesis yönetimi stratejileri ve uygulamaları gibi konularda hakemli dergilerde çeşitli makaleler yayımlamıştır.

*After graduating from Ankara University, Faculty of Agriculture, Department of Agricultural Economics in 1991, Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş completed his master's degree in 1991-1993 and his doctorate degree in 1993-1996 at Ankara University Institute of Science and Technology, Department of Agricultural Economics and also completed the MED-CAMPUS Environmental Management Master's Program in 1995-1996 and received his master's degree in environmental management. He is the Vice Rector of Ankara University, Dean of Ankara University Faculty of Applied Sciences and Head of the Department of Real Estate Development and Management. He has published several articles in peer-reviewed journals on topics such as real estate and asset valuation, real estate, and facility management strategies and practices.*

**E-posta:** tanrivermis@ankara.edu.tr