



Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi

The Journal of International Social Research

Cilt: 9 Sayı: 47 Volume: 9 Issue: 47

Aralık 2016 December 2016

www.sosyalarastirmalar.com Issn: 1307-9581

BÜYÜK ÖLÇEKLİ KAMU YATIRIMLARININ UYGULANDIĞI BÖLGELERDEKİ TAŞINMAZ DEĞER ARTIŞI VE KENTLEŞME ÜZERİNDE ETKİSİ: OSMANİYE İLİ ÖRNEĞİ
THE IMPACT ON IMMOVABLE VALUATION AND URBANIZATION IN REGIONAL IMPLEMENTATIONS OF LARGE SCALE PUBLIC INVESTMENTS: THE CASE OF OSMANİYE PROVINCE

Nuri ERDEM*

Öz

Kamu yatırımlarının, ekonomik ve sosyal büyümeye etkisi, istihdam oluşturma kapasitesi (yapılırken veya işletme aşamasında), toplumun tüm kesimlerindeki yaşam kalitesi artırması, insan kaynaklarının geliştirilmesi, kamu hizmetlerine erişimin ve etkinliğinin artırılması gibi alanlarda önemli katkıları vardır. Kamu yatırım programının kapsamını genel olarak, Kamu İktisadi Teşebbüsleri (KİT), özelleştirme kapsamındaki kuruluşlar, döner sermayeler, İller Bankası ve mahalli idarelerin iç ve dış kredili projeleri oluşturmaktadır. Her kamu yatırımı, o kentin ekonomik hacmini genişletmekte, doğrudan veya dolaylı yollardan kişilerin gelirlerinde önemli artışlara yol açmaktadır. Yoğun kamu yatırımı yapılan il merkezlerinde kentleşme hareketlerinin de hızlandığı görülmektedir. Organize sanayi bölgelerinin kurulması, yol, okul, hastane, sağlık ocağı, valilik ve bağlı birimleri için büyük komplekslerin yapılması ve özellikle yeni üniversitelerin kurulması gibi büyük ölçekli kamu yatırımları, uygulandığı kentlerin makroekonomik formunu değiştirebilecek nitelikteki projelerdir. Tüm bu gelişmeler yatırım yapılan bölge ve yakın çevresindeki arsa, arazi ve konut gibi taşınmazların değerlerinde çok büyük artışlara ve dolayısıyla hızlı kentleşmeye neden olmaktadır. Bunun en iyi örnekleri, özellikle Osmaniye gibi küçük Anadolu kentlerinde net bir şekilde görülmektedir.

Bu çalışmada; son yıllarda Osmaniye İli merkezindeki iki mahallede yapılan kamu yatırımlarının kapasitesi ve faaliyete geçme durumları araştırılmış, değişik kaynaklardan elde edilen ve farklı yıllara ait taşınmaz değerleri karşılaştırılarak, büyük ölçekli kamu yatırımlarının çevrelerindeki taşınmazların değer artışı ve kentleşme üzerine etkisi ortaya konmuştur.

Anahtar Kelimeler: Kamu Yatırımı, Değer Artışı, Kentleşme, Arazi Yönetimi, Osmaniye.

Abstract

There are significant contributions to public investment in areas such as economic and social growth impact, employment creation capacity (during construction or operation), increased quality of life in all segments of society, human resources development, access to public services and increased efficiency. The scope of the public investment program is generally composed of State Economic Enterprises (SEEs), organizations under the scope of privatization, revolving funds, Bank Of Provinces and local administrations' internal and external credits. Every public investment increases the economic volume of that city, leading to significant increases in the revenues of those who are direct or indirect. Urbanization movements are also accelerating in provincial centers where intensive public investments are made. Large-scale public investments, such as the establishment of organized industrial zones, the construction of large complexes for roads, schools, hospitals, health centers, governorships and affiliated units, and especially the establishment of new universities, are the projects that can change the macroeconomic form of the cities. All these developments lead to very large increases in the value of immovables such as urban and rural land and housing in the invested region and its immediate vicinity and therefore cause rapid urbanization. The best examples of this are clearly seen in small Anatolian cities such as Osmaniye.

In this study; it has been investigated in the capacities and activities of public investments in the two neighborhoods of the Osmaniye province center in recent years, and it is compared with the immovable values of different years and obtained from different sources. Eventually, it has been demonstrated that the effects of the large-scale public investments on the value increase of the immovables in the environment and on the urbanization around them.

Keywords: Public Investment, Valuation, Urbanization, Land Management, Osmaniye.

1. GİRİŞ

Günümüzde göç, nüfus artışı ve hızlı kentleşme, beraberinde yeni kamu hizmet gereksinimlerini ortaya çıkarmaktadır. Gün geçtikçe yenilenen ve çeşitlenen toplumsal ihtiyaç ve beklentilerin daha iyi karşılanabilmesi için, başta eğitim ve sağlık olmak üzere pek çok kamu hizmet binası, yollar, parklar, okul, çocuk bahçesi gibi sosyal donatıların yapılması gerekmektedir (Alkan, 2014). Bu gibi kamu yatırımlarının kentsel alanlara ekonomik açıdan pozitif getirileri olmaktadır. Özellikle ulaşım maliyetinde ve seyahat zamanında azalma, çeşitli sportif alanlara, park, okul ve hastane gibi sosyal alanlara yakınlık taşınmaz değerlerini artırmaktadır. Örneğin yer seçimi teorisi, kamu ulaşım altyapısındaki bir yatırımın gayrimenkul değerleri üzerine kapitalize olacağını söylemektedir. Ülkemizde emlak sektörünün henüz yeterince kurumsallaşamaması, kamu yatırımlarının etkilerine yönelik yapılacak öncesi ve sonrası analiz çalışmalarını

* Yrd. Doç. Dr., Osmaniye Korkut Ata Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü.

engellemektedir. Ekonomik etki analiz çalışmaları, kamu yatırımlarının ekonomik değerlendirilmesine yönelik karar verme sürecinde ve vergi politikalarının belirlenmesinde önemli roller oynamaktadır (Yankaya, 2005).

Türk Dil Kurumuna göre; kamu, halk hizmeti gören devlet organlarının tümü, yatırım ise, mal ve hizmet üretilebilmesi için gereken yeni veya ek üretim tesislerinin kurulması ile envanterlere yapılan ilaveler, yatırım harcamaları da bu işlerin gerçekleştirilmesi için yapılan ödemeleri ifade etmektedir. Diğer bir ifade ile kamu yatırımı; genel olarak devlet ve kamu iktisadi teşebbüslerinden oluşan kamu kesimi tarafından gerçekleştirilen yatırımlardır (URL_1).

Kamu yatırımlarının, büyümeye etkisi, istihdam oluşturma kapasitesi (yapılırken veya işletme aşamasında), özel sektörün ihtiyaç duyduğu altyapıyı ve iş ortamını hazırlaması, rekabet gücü ve ihracat, bölgesel kalkınma, yaşam kalitesinin artması, insan kaynaklarının geliştirilmesi, kamu hizmetlerine erişimin ve etkinliğinin artırılması gibi alanlarda önemli katkıları vardır. Kamu yatırım programının kapsamını; merkezi yönetim bütçesi, KİT'ler (Kamu İktisadî Teşebbüsleri), özelleştirme kapsamındaki kuruluşlar, döner sermayeler, sosyal güvenlik kuruluşları, İller Bankası ve mahalli idarelerin iç ve dış kredili projeleri oluşturmaktadır.

Her kamu yatırımı, o kentin ekonomik hacmini genişletmekte, doğrudan veya dolaylı yollardan kişilerin gelirlerinde önemli artışlara yol açmaktadır. Yoğun kamu yatırımı yapılan il merkezlerinde kentleşme hareketlerinin de hızlandığı görülmektedir. Organize sanayi bölgelerinin kurulması, yol, okul, hastane, sağlık ocağı, valilik ve bağlı birimleri için büyük komplekslerin yapılması ve özellikle yeni üniversitelerin kurulması, ilgili şehirlerdeki kentleşmeyi hızlandırmıştır. Tüm bu gelişmeler yatırım yapılan bölge ve yakın çevresindeki arsa, arazi ve konut gibi taşınmazların değerlerinde çok büyük artışlara neden olmuştur. Bunun en iyi örnekleri, özellikle Osmaniye gibi küçük Anadolu kentlerinde daha net bir şekilde görülmektedir.

Bu çalışmada; Osmaniye ilinde yeni kurulan Osmaniye Korkut Ata Üniversitesi, organize sanayi bölgesi, yeni valilik kompleksi ve hastane, kapalı spor salonları, öğrenci yurtları gibi kamu yatırımlarının taşınmaz değerleri üzerine etkisi incelenmiştir. Bunun için başta üniversite kampüsünün oluşturulduğu ve önceden küçük bir köy olan Fakiuşağı Mahallesi ile yeni valilik kompleksinin kurulduğu Adnan Menderes Mahallesiindeki taşınmazlar araştırma kapsamına alınmıştır. Özellikle 2005 yılından itibaren söz konusu bölgelerdeki taşınmaz değerlerinde görülen aşırı artışlar, çeşitli kaynaklardan alınan verilerin analizi, değişik tarihlere ait uydu görüntüleri ve fotoğraflarla desteklenerek sunulmuştur. Ayrıca ilgili bölgelerde yapılan kamu yatırımlarının taşınmaz geliştirme projelerine etkisi de incelenmiştir.

2. OSMANIYE İLİ GENEL GÖRÜNÜMÜ

2.1. Osmaniye İli

Osmaniye İli Akdeniz Bölgesinin ve Çukurova'nın doğusunda yer almaktadır. Doğuda Gaziantep, güneyde Hatay, batıda Adana, kuzeyde ise Kahramanmaraş illeri ile çevrilidir (Şekil 1). Osmaniye İli'nin batı kesimlerinde Adana ovasının doğuya doğru olan düzlükleri uzanır. Osmaniye'nin güneyinde İskenderun körfezinden doğuya doğru uzanan Amanos Dağları, kuzeybatı ve kuzeydoğu yönünde uzanan Toros Dağları, doğusunda Dumanlı, Düldül ve Tırtıl Dağları ile çevrilidir. Batısında ise verimli Çukurova topraklarının bulunduğu İl, Doğu Akdeniz Bölgesinin en şirin illerinden birisidir. 1933 yılında ilçe yapılarak Adana'ya bağlanan Osmaniye, 1996 yılında Türkiye'nin 80. ili olarak yeni idari yapısına kavuşmuştur. Akdeniz Bölgesi'nin ve Çukurova'nın doğusunda yer alan Osmaniye; 35 52'-36 42' Doğu Meridyenleri (boylamları), 36 57'-37 45' Kuzey Paralelleri (enlemleri) arasında yer alır (Koç, 2008).

Şekil 1. Çalışma Bölgesi Olan Osmaniye İlinin Konumu.



İlin yüzölçümü 3222 km² olup, deniz seviyesinden 121 m. yükseklikte ve Akdeniz'e 20 km mesafededir. Osmaniye coğrafi alan itibarıyla Türkiye'nin 67. büyük ilidir. Osmaniye İli'nin en güneyi ve en kuzeyi arasındaki kuş uçuşu mesafe 88 km, en doğusu ile en batısı arasındaki kuş uçuşu mesafe 74 km'dir. Osmaniye ulaşım açısından uygun bir konumda olup, Akdeniz Bölgesini Doğu ve Güneydoğu Bölgelerine bağlayan karayollarının geçiş güzergâhı üzerindedir. Osmaniye ilinde artan nüfusla birlikte konut, enerji, haberleşme, ulaştırma vb. alanlardaki ihtiyaçlar da artmaktadır. Hızlı nüfus artışı kentleşme ve sanayileşmenin çevre üzerindeki olumsuz etkileri de ihmal edilemeyecek kadar önemli olmaktadır (Koç, 2008).

Günümüzde pazarlamayı esas alan "yap-sat" sisteminin sonucu olan ve şehirlerimizin büyük bölümünü teşkil eden konutlar; bilinçsiz olarak tasarlanmakta, havasız, ağaçsız ve çiçeksiz olarak ortaya çıkmaktadır. Ayrıca bazı spekülâtif yaklaşımlarla şehirlerde "yık-yap" israfı yaygınlaştığı için, tarihi özellikleri olan bir çok yapı da yıkılıp yok olmuştur (Şekil 2). Osmaniye'de bu durumu yaşayan şanssız illerimizden biridir (Binici vd., 2003).

Şekil 2. Osmaniye İlinde hızlı kentleşme süreci; 1950'li yılların başında ve günümüzde kentin genel görünümü.



Demografik Yapısı; Osmaniye, 2012 yılı nüfus sayımına göre nüfus yönünden Türkiye'nin 44'üncü ili olup, nüfusu 492135'dir. Osmaniye'ye 1970'li yıllardan itibaren Kahramanmaraş, Şanlıurfa, Diyarbakır, Mardin, Erzurum, Bitlis, Bingöl, Van, Muş ve Gaziantep illerinden göç ederek yerleşen vatandaşlarımız bugünkü merkez ilçe şehir nüfusunun 1/3'ünü teşkil etmektedir. Merkez İlçe, nüfus sıralamasına göre Türkiye'nin 30. büyük ilidir (Koç, 2008).

İnşaat Sektörü; İnşaat sektörünün canlanması halkın alım gücünün artmasına bağlı olduğundan, gelir düzeyinin yükselmesi sektördeki iş hacmini önemli oranda artıracaktır. Son yıllarda Osmaniye'de gözlenen ekonomik hareketlilik, özellikle teşvik tedbirlerinin yaygınlaşması ve Organize Sanayi Bölgesindeki canlılık, inşaat sektörü ve yan sektörlerde hareketlilik sağlamıştır. Osmaniye il merkezi, 4209 hektar yüzölçümlü mücavir alana ve 3800 hektarlık belediye sınırlarına sahiptir. Belediye ve valilik sınırları içinde kalan 14000 adet parsel üzerinde 47000 adet konut kurulmuştur (Koç, 2008).

2.2Kentsel Planlama Süreci

Osmaniye, Adana, Gaziantep, Hatay yol kavşağında olup, Güneydoğunun Akdeniz'e açılan kapısı konumunda olduğundan, sürekli göç almış, merkez nüfusu 1950 yılında 13.000 iken, 1990 yılında 122.400'e ulaşmıştır. İlde konutların bulunduğu alan 815 hektarlık bir alana yayılmış durumdadır. Yukarı mahalleler ile Karacalar ve Dereobası Köylerindeki organik konut dokusu mevcuttur (Şekil 3). Şehir merkezi ve yakınlarında ise özellikle zemin katları mağaza olarak kullanılan çok katlı yapılaşma grubu oluşturmaktadır (URL_2).

Şekil 3. Osmaniye İlindeki düzensiz yapılaşma örnekleri.



Yürürlükte bulunan Uygulama İmar Planı 09.04.2003 tarihinde onaylanmıştır. Kent merkezi, yerleşim alanının güneydoğusundan geçen D-400 Devlet Karayolunun hemen kuzeyinde bulunmaktadır (Şekil 4). Yerleşim merkezinden güneydoğu yönüne doğru yoğun konut alanları oluşturmuştur. İskân alanının büyüklüğü nedeniyle dikey yapılaşma az katlı konutlara oranla daha azdır. Konut alanlarının büyük bölümü 2-3 katlı müstakil ya da ikiz, yoğun trafik akslarında ise bitişik düzende oluşturulmuş az

sayıda katlı konutlardan ibarettir. Günümüzde iskân alanının % 10'undan fazla bir bölümü gecekondu önleme bölgesini kapsamaktadır (URL_2).

Şekil 4. Osmaniye İli yerleşim alanı Google Earth görüntüsü.



3.OSMANİYE'DE TAMAMLANAN ve DEVAM EDEN KAMU YATIRIMLARI

Yeni Teşvik Sistemi 15.06.2012 tarihinde Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar ve 20.06.2012 tarihinde Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararın Uygulanmasına İlişkin Tebliğin Resmi Gazetede yayımlanmasıyla yürürlüğe girmiştir. Yeni Teşvik Sistemiyle birlikte İllerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Endeksi (2011)'e göre yeni bir düzenleme yapılarak il bazlı teşvik sistemine geçiş yapılmıştır. Yeni Teşvik Sisteminde yer alan desteklerin uygulanması açısından iller, sosyo-ekonomik gelişmişlik seviyeleri dikkate alınarak 6 bölgeye ayrılmıştır. Söz konusu düzenlemeye göre Doğu Akdeniz Kalkınma Ajansı'nın faaliyet alanı olan TR63 bölgesi illerinden Hatay 4. bölgede, Kahramanmaraş ve Osmaniye illeri ise daha avantajlı destek oran ve limitlerinden faydalanan 5. bölgede yer almaktadır (URL_3).

Osmaniye ilindeki kamu yatırımlarının yoğunluğu başta sanayi olmak üzere tarım, hayvancılık, turizm, enerji ve madencilik sektörlerindeki avantajlara bağlıdır. Sanayi sektöründeki deneyim, kalifiye ve ucuz işgücü, yükselen pazarlara yakınlık (Ortadoğu vb.), organize sanayisinin bulunması, ana ulaşım ağlarına yakınlık, devlet destek ve teşvikleri, Doğu Akdeniz Kalkınma Ajansı (DOĞAKA)'nın bölge bazında yürüttüğü mali destek programları ve Osmaniye Korkut Ata Üniversitesinin varlığı il ekonomisine büyük katkılar sağlamaktadır. Tarım ve hayvancılık sektöründeki bölgeye has (yer fıstığı, turp, portakal, soya fasulyesi gibi) ürünler, seracılık potansiyeli, iklim şartlarının tarım ve hayvancılık için elverişli olması, sulanabilir tarım arazileri, tarıma dayalı sanayinin varlığı (yer fıstığından çeşitli ürünlerin elde edilmesi ve bitkisel yağ üretim potansiyeli) gibi avantajlar yatırımların yoğunluğunu artırmaktadır. Turizm sektörünün avantajları ise; kültür ve doğa turizmi potansiyeli, zengin tarihi, kültür ve tabiat varlıkları, Haruniye kaplıcası gibi jeotermal yünden zengin kaynakları, flora & fauna zenginliği, turizme yönelik devlet destekleri ve teşviklerdir. özellikle güneş ve rüzgâr enerjisi gibi yenilenebilir enerji potansiyeli, atıklardan elde edilen enerjinin tarım ve seracılıkta kullanılabilmesi, enerji nakil hatlarının geçiş hattında olması enerji ve madencilik sektörünün avantajlarıdır (URL_2).

Osmaniye'de yapımları tamamlanmak üzere olan Korkut Ata Üniversitesi'nin "Derslik ve Merkezi Birimler İnşaatı", Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü'nün "Olimpik Yüzme Havuzu" ve İl Sağlık Müdürlüğü'nün "Osmaniye Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi", yeni valilik binası ve Osmaniye Organize Sanayi Bölgesi projeleri öne çıkan kamu yatırımları arasındadır. Osmaniye'de son yıllarda devlet öncülüğünde gerçekleşen büyük ölçekli yatırım projeleri mevcuttur. Örneğin 2013 yılı içerisinde devam eden yatırımlara ilişkin bilgiler aşağıdaki Çizelge 1.'de yer almaktadır (URL_4).

Çizelge 1. Osmaniye İli 2013 yılı devlet yatırımları (URL_4).

Sektör Adı	Proje Sayısı	Biten Proje Sayısı	Proje Bedelleri Toplamı(TL)	2012 Yılı Ödeneği	Dönem Sonuna Kadar Yapılan Nakdi Harcama(TL)
Tarım	35	14	116.654.826	16.338.877	14.835.143

Turizm	4	2	7.859.915	4.394.185	3.275.453
Sağlık	8	2	11.363.840	6.267.656	5.689.697
Ulaştırma	317	208	167.249.210	53.374.705	54.956.207
Enerji	4	0	13.500.00	258.000	217.060
Eğitim	61	21	187.492.905	79.494.836	73.421.986
D.K.H.*	74	49	122.996.863	88.322.452	77.308.541
TOPLAM:	503	296	627.117.559	248.450.711	229.713.087

D.K.H.*= Diğer Kamu Hizmetleri.

İl genelinde gerçekleştirilen yatırımlar için yapılan harcamalara bakıldığında en çok ödeneğin, %34'lük pay ile içerisinde kanalizasyon, harita-kadastro, imar planı, çeşitli inşaatlar ile içme suyu gibi kalemlerin yer aldığı D.K.H. sektöründe gerçekleştiği görülmektedir. Bu sektörü %32 pay ile Eğitim Sektörü ve %24 pay ile ulaştırma sektörünün takip ettiği belirlenmiştir. 2013 yılında kamu yatırımlarına yapılan harcamalara ilçeler bazında bakıldığında en çok harcamanın; 143 Milyon 978 Bin TL ile Merkez ilçede (Osmaniye) gerçekleşmiştir. Merkezi yönetim son 10 yılda Osmaniye için toplam 3.1 milyar lira yatırım yapmıştır (URL_5). 2013 yılında toplam 503 adet proje üzerinde çalışma yapılmıştır. Bu projelerin toplam bedeli 627 milyon 117 bin 559 TL.'dir. 2013 yılı sonu itibariyle bu ödenekten 229 milyon 713 bin 87 TL harcama yapılarak yüzde 92 oranında nakdi gerçekleşme sağlanmıştır. 2013 yılı sonu itibariyle yatırım programında yer alan 503 adet projeden 301 adedi bitirilmiş, 113 adedinin yapımı devam etmekte, 5 adedi ihale aşamasında olup, 84 adedine henüz başlanılmamıştır (URL_2).

Aşağıdaki Şekil 5'de de görüldüğü gibi; yıllar itibariyle Türkiye ve TR63 bölgesinde yer alan Osmaniye ilindeki eğitim alanında kamu yatırımı 2008-2012 yılları arasında 4,3 milyon liradan 38 milyon liraya yükselmiştir (URL_6). Bu artış hızı günümüzde de aynı şekilde devam etmektedir.

Şekil 5. 2008-2012 yılları arasındaki Osmaniye ili eğitim alanındaki kamu yatırımı



(URL_6).

3.1.TOKİ Yatırımları

Ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Bu tarihte yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın (TOKİ) işlevi Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir (URL_7).

Planlı kentleşme ve konut üretimi programı kapsamında Türkiye genelinde çok sayıda ve farklı nitelikte proje yürütmektedir. TOKİ tarafından yürütülen bu projeler çerçevesinde, konut üretimi yanı sıra, okul, cami, ticaret merkezi, hastane, sağlık ocağı ve benzeri pek çok sosyal donatı projeleri de gerçekleştirilmektedir. Yerel yönetimlerin alt yapı arsa üretimi konusuna ağırlık vermeleri, finans sisteminin alt yapı ve konut ihtiyacını karşılayacak şekilde düzenlenmesi ile TOKİ'ye bağlı konut üretimi

hızlanmıştır. Bu amaçla Osmaniye Fakiuşağı köyü civarında TOKİ tarafından 264 konut yaptırılmış (Şekil 6) ve 20-27 Temmuz 2007 tarihinde sahiplerine teslim edilmiştir (Koç, 2008).

Şekil 6. Osmaniye Fakiuşağı Mahallesi TOKİ konutları.



3.2. Osmaniye Organize Sanayi Bölgesi ve Etkisi

Kentleşme açısından Organize Sanayi Bölgesi (OSB), planlama için büyük kolaylıklar sağlamaktadır. Kentin mekânsal yapısı içerisinde sanayi ile ticaret, konut, eğlence, sağlık ve eğitim kesimleri arasında işler bir sirkülasyon ağının düşük maliyetli ve faydalanma imkanlarının yüksek olarak düzenlenebilmesi, kentsel planlamada OSB ile mümkün olabilmekte ve mekânsal tahrip önlenmektedir (Akansel, 1997).

Osmaniye Organize Sanayi Bölgesi 1994 yılında İl Özel İdaresi, Ticaret ve Sanayi Odası ile Osmaniye Sanayici ve İş Adamları Derneğinin ortaklığıyla kurulmuştur. Toprakkale İlçesi, Büyük Tüysüz Köyü mevkiinde 100 hektar alanda altyapı çalışmaları tamamlanarak sanayicinin hizmetine sunulmuştur (Şekil 7). Bugün; 1994 yılından bu yana 5. etaba kadar genişleyen Osmaniye Organize Sanayi Bölgesi, toplamda 699 hektar alana sahip olup, genişleme faaliyetlerine ve çalışmalarına devam etmektedir (URL_4).

Şekil 7. Osmaniye OSB genel görünümü.



5084 Sayılı Yatırımı ve İstihdamı Teşvik Yasasının yayınlanmasından sonra artan arazi taleplerini karşılamak amacıyla, mevcut bölgeye bitişik olan 197 ve 83 hektar büyüklüğündeki iki arazi parçasının yer seçim etütleri tamamlanarak OSB'ye dâhil edilmiştir. Yumurtalık Serbest Bölgesine ve BTC terminali olan BOTAS'a yakınlığı sebebi ile Osmaniye OSB bu bölgelerde kurulacak rafineri ve petrokimya tesislerinin yan sanayileri ve bu sektörlerle dayalı yapılacak yeni yatırımlar için cazibe merkezidir (URL_4).

3.3. Osmaniye Korkut Ata Üniversitesi (OKÜ)

Osmaniye ilindeki kamu yatırımlarının yoğunluğu, başta sanayi olmak üzere tarım, hayvancılık, turizm, enerji ve madencilik sektörlerindeki gerekli hammadde ve kalifiye işgücü gibi ilin sahip olduğu avantajlara bağlıdır. Osmaniye'de gerek 2008 yılı gerekse önceki yıllarda başlayan ve devlet öncülüğünde gerçekleşen yeni kurulan Osmaniye Korkut Ata Üniversitesi gibi büyük ölçekli yatırım projeleri bulunmaktadır.

Yeni kurulan üniversiteler buldukları kentlerde ve illerde çok önemli değişimlere neden olmaktadır. Özellikle küçük ve orta büyüklükteki kentlerin, nüfus ve göç verilerini de etkilemektedir. Kısa sayılabilecek bir zamanda, binlerce öğrenciye kavuşan bu üniversiteler, buldukları kentlerin nüfus artış hızının ve net göç oranlarının yükselmesine yol açmıştır [13]. Kentin en önemli kamu yatırımlarının yapıldığı yerlerden birisi olan Osmaniye Korkut Ata Üniversitesi, 29.05.2007 tarih ve 26536 sayılı resmi

gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5662 sayılı Kanun'un ek 84. maddesi ile kurulmuştur. Osmaniye Korkut Ata Üniversitesi, önceden Çukurova Üniversitesi'ne bağlı olarak eğitim-öğretim faaliyetlerini sürdüren Osmaniye Meslek Yüksekokulu kampüsü merkez yerleşke kabul edilerek 2007 yılında kurulmuştur. Üniversite adını, "Dede Korkut" adı ile tanınan destani Oğuz hikâyelerinin toplandığı kitaba adı verilen bir bilge kişiden almıştır. OKÜ'nün kurulduktan sonraki yıllarda öğrenci ve akademik personel sayısında ciddi bir artış gerçekleşmiştir (Çizelge 2).

Çizelge 2. OKÜ'nün kurulduktan sonraki yıllarda öğrenci ve akademik personel sayısı (Işık, 2008)

Yıllar	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016
Öğrenci Sayıları	7586	8759	11700	14641

Osmaniye Korkut Ata Üniversitesi merkez yerleşkesi kent merkezine yaklaşık 3 km. uzaklıkta bulunmaktadır. Üniversite 789.091,37 m²'si Maliye Hazinesi olmak üzere, toplam 886.766,37 m² lik bir alana sahiptir (URL_8). Üniversitenin lojman, sosyal tesisler, rektörlük konutu gibi birimleri de düşünüldüğünde, yeni alan gereksinimi açıktır. Bu sebeple, üniversitenin aktif olarak kullanılabileceği 677 Dekar alanın genişletilebilmesi için 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Yüksek Öğretim Alanı olarak planlanan alanın sınırları içerisinde ve merkez Karacaoğlan Yerleşkesi'ne bitişik arazilerin kazanılması için çalışmalar başlatılmıştır (Şekil 8). Bu çerçevede ilk olarak 2810 dekarlık bir bölgenin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Üniversite tarafından hazırlanmış olup, tahsis ve kamulaştırma çalışmaları devam etmektedir (URL_8).

Osmaniye Korkut Ata Üniversitesi 2012 yılı yatırım programı izleme ve değerlendirme raporuna göre (URL_8);

- Osmaniye Korkut Ata Üniversitesinin, onaylı 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Yüksek Öğretim Alanı" olarak 8000 Dekar'lık bir bölge ayrılmış olmasına rağmen, bu bölge içerisinde halen OKÜ' ye tahsisli (veya Tapulu) alan sadece 677 Dekar'dır. Bu mevcut alan tek parça halinde olmayıp dağınık halde bulunmaktadır. Bu dağınık yapı, Üniversite'nin planlanmasında büyük sorun teşkil etmektedir. Bu parçalı alan üzerinde şekillenme kaynakların verimsiz bir biçimde kullanılmasına yol açacaktır. Örneğin her bir parsel için ayrı güvenlik, ısıtma-soğutma, elektrik, telefon ve internet altyapısı, yemekhane, kafeterya vb. unsurların yapılması gerekecektir.
- Üniversitemizin, alanın genişletilebilmesi için 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Yüksek Öğretim Alanı olarak planlanan alanın sınırları içerisinde ve merkez Karacaoğlan Yerleşkesi'ne bitişik arazilerin kazanılması için çalışmalar başlatılmıştır. Bu çerçevede ilk olarak 2810 dekarlık bir bölgenin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, Üniversite tarafından hazırlanmış olup, tahsis ve kamulaştırma çalışmaları devam etmektedir.
- Üniversiteye ait araziler dikkate alındığında; inşa edilmesi öngörülen sosyal tesisler, lojmanlar, rektörlük konutu vb. sosyal birimlerin mevcut arazi üzerine yerleştirilmesi mümkün olmayıp, yeni kazanılması planlanan bölgede yer alması düşünülmektedir (Şekil 8). Bu nedenle kamulaştırma işlemlerinin en kısa sürede sonuçlandırılması gerekmekte ve bunun için Kalkınma Bakanlığı ve Maliye Bakanlığınca 2011, 2012 ve 2013 yıllarında olduğu gibi, önümüzdeki yıllar yatırım programlarında kamulaştırmaya pay ayrılmasına dikkat edilmelidir.
- Üniversitemizin acil ihtiyaçlarından olan arazi sıkıntısının aşılması için Gayrimenkul Alımı ve Kamulaştırma 2012 yılı ödeneğinden 46.600 m² arazi alınarak harcaması yapılmıştır. Üniversitemiz kamulaştırma çalışmalarına devam etmektedir. Üniversitemizin gelişimini sürdürebilmesi, yeni açılan ve açılması planlanan fakülte ve yüksekokulların bina ve arsa sorunlarının çözülmesi için girişimlerde bulunmuş ve Kamulaştırma Giderleri olarak ayrılan ödenekten OKÜ Karacaoğlan Yerleşkesi Bitişiginde bulunan 189-190 parsel numaralı 46.600 m² yüzölçümlü taşınmazların kamulaştırılması işlemi tamamlanmıştır (Şekil 8).

Şekil 8. OKÜ Karacaoğlan Yerleşkesi ve Fakiuşağı Mahallesi.



Bu planlama çalışmasında ve yerleşke planında sadece, halen üniversiteye ait araziler dikkate alınmıştır. Planlamanın 1. evresinde inşa edilmesi öngörülen sosyal tesisler, lojmanlar, rektörlük konutu vb. sosyal birimlerin mevcut arazi üzerine yerleştirilmesi mümkün olmayıp, yeni kazanılması planlanan bölgede yer alması düşünülmektedir (URL_8).

OKÜ, kentin batı çıkışında (Adana yolu üzeri 2 km solda) yer alan Fakiuşağı Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Fakiuşağı mahallesi 2008 yılında üniversite kurulması sonrasında mahalle olmuş bir yerleşim yeridir. Mahallenin on yıllık muhtarı Mustafa Çelik, 2000 yılında eski köy evleri olarak nitelendirilen yapılar dışında mahallede sadece birkaç tane 4-5 katlı bina yer aldığını aktarmıştır. Bunların dışındaki alanlar portakal bahçesi, arpa, buğday tarlası veya hayvanların otladığı mera yerleri şeklindeydi. Mahallenin 2002 yılında imara açılmasıyla yeni konutlar yapılmaya başlanmıştır. Özellikle 2009-2014 yılları arasında konut yapımında hızlı bir hareketlilik yaşanmıştır. Üniversite öncesinde hemen hemen hiç yapılaşma yokken, üniversite sonrasında onlarca konut yapılmaya başlanmıştır. Üniversitenin yakınındaki fiziki çevreyi nasıl bir değişime uğrattığını, Şekil 9, 10, 11 ve 12'de yer verilen üniversite öncesi ve sonrası (2002-2015) uydu görüntüleri de çarpıcı şekilde ortaya koymaktadır.

Şekil 9. Korkut Ata Üniv. Kampüsü, A Blok Eğitim Binası, yakınındaki Fakiuşağı Köyü ve çevresinin üstten görünümü (2002 yılı).



Şekil 10. Korkut Ata Üniv. Kampüsü, A Blok Eğitim Binası, yakınındaki Fakuşağı Mahallesi ve çevresinin üstten görünümü (2013 yılı).



Şekil 11. Fakuşağı Mahallesinin 2008 yılı Google Earth görüntüsü.



Şekil 12. Fakuşağı Mahallesi'nin 2015 yılı Google Earth görüntüsü.



Kısacası, özellikle üniversite sonrasında Fakuşağı Mahallesi; daha inşaatı tam bitmeden satılan 1+1, 2+1 stüdyo daireler, yurtlar, süpermarketler ve perakende satıcıların yaygın olduğu ve büyük çapta konut yapımının sürdüğü bir kentsel mekâna dönüşmüştür.

3.4.Yeni Valilik Binası ve Bağlı Birimler İçin Yapılan İnşaatlar

Yeni valilik binası ve bağlı birimler için yapılan inşaatlar bölgedeki ekonomik ve sosyal hayatı etkilemiş, yapılaşma hızla artmıştır. Bölgeyi kapsayan değişik yıllara ait Şekil 13-16 arasında verilen uydu görüntüleri yapılaşmanın ne kadar hızlı olduğunu göstermektedir. Buna bağlı olarak arsa fiyatları başta olmak üzere konut ve işyerlerinin değerleri de her geçen gün daha da artmaktadır. Söz konusu taşınmaz değer artışıyla ilgili araştırmalar ve elde edilen sonuçlar, ilerideki bölümlerde detaylı bir şekilde verilmiştir.

Şekil 13. Yeni valilik binası ve çevresinin 2008 yılı Google Earth görüntüsü.



Şekil 14. Yeni Valilik binası ve çevresinin konutlar yapılmadan önceki 2008 yılı durumu.



Şekil 15. Yeni valilik binası ve çevresinin 2015 yılı Google Earth görüntüsü.



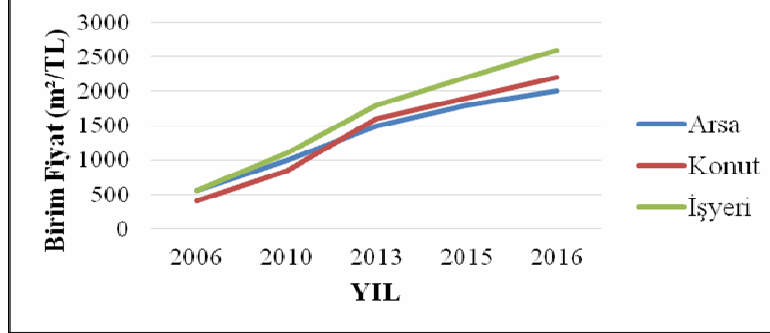
Şekil 16. Yeni Valilik binası ve çevresinin konutlar yapıldıktan sonraki 2015 yılı durumu.



4.YATIRIMLAR SONUCU OLUŞAN DEĞER ARIŞLARI ARAŞTIRMASI

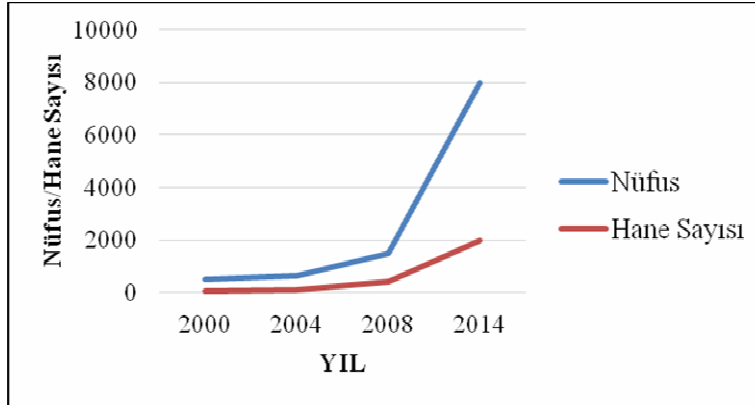
Araştırma kapsamındaki taşınmazların değişik yıllara ait rayiç piyasa değerlerinin belirlenmesinde, güncel alım-satım fiyatlarını yansıtmadığı için emlak vergi değerleri dikkate alınmamıştır. Bu nedenle kentte faaliyet gösteren çok sayıdaki emlakçı arasından, değişik mahallelerde en az iki şubesi, en az 4 çalışanı olan, uzun yıllardır bu işi yapan ve çok geniş müşteri portföyü bulunan 13 emlakçı ile yüz yüze yapılan görüşmeler sonucunda, yeni valilik binası ve çevresi ile üniversite kampüsünün olduğu Fakıuşağı Mahallesi ve çevresindeki taşınmazların farklı yıllara ait rayiç değer bilgileri alınmıştır. Buna göre, yeni valilik binası ve bağlı birimler için yapılan inşaatların etkisiyle bölgedeki taşınmaz fiyatlarında meydana gelen değişimler Şekil 17’de özetlenmektedir.

Şekil 17: Yeni valilik ve çevresi taşınmaz fiyatları değişimi.



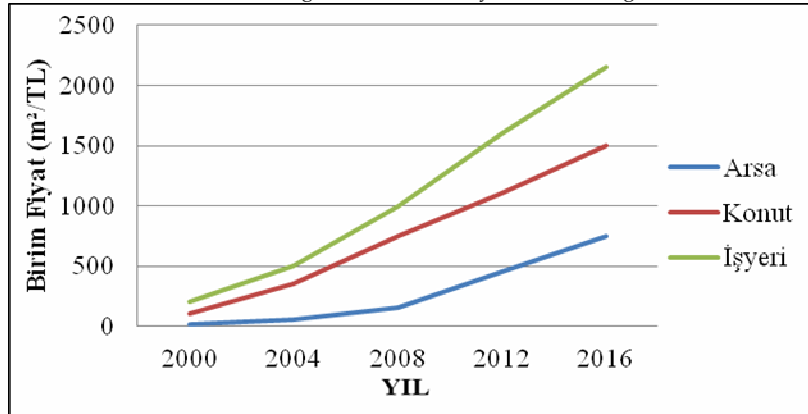
Bir diğer araştırma bölgesi olan Fakıuşağı Mahallesi’nde de Osmaniye Korkut Ata Üniversitesi kurulması sonrası gayrimenkul fiyatlarında ciddi artışlar gerçekleşmiştir. Mahallenin, önceki yıllarda Fakıuşağı Köyü statüsündeyken görev yapmış eski muhtarları ve 12 yıldır görev yapan, şuanda da mahalle muhtarı olan Muhtar Mustafa Çelik ile yapılan görüşmelerde elde edilen bilgilere göre, 2007 yılında üniversitenin kurulmasıyla mahalledeki hane sayısı ve nüfus artışı Şekil 18’de özetlenmektedir.

Şekil 18: Fakıuşağı Mahallesi’ndeki hane sayısı ve nüfus artışı.



Mahallede bulunan 264 haneli TOKİ konutları 2007 yılında bitirilmiş ve hizmete açılmıştır. Bu da çevredeki arsaların değerinin birkaç kat daha arttırmıştır. Ayrıca, 2009 yılında faaliyete geçen Sağlık Ocağı, 112 Acil Servis Merkezi, Dede Korkut İlkokulu ve Adliye Lojmanları bölgedeki taşınmaz değerlerinin daha da yükselmesine neden olmuştur. Bölgedeki arsa fiyatlarında meydana gelen artışlar Şekil 19’da gösterilmiştir.

Şekil 19: Fakıuşağı Mahallesi arsa fiyatlarındaki değişim.



5.SONUÇ

Kamu yatırımları buldukları bölgelerdeki taşınmaz fiyatlarını hızla arttırmış ve ekonomik hayatı etkilemiştir. Bunun Osmaniye'deki en güzel örneği üniversitenin kurulduğu Osmaniye İli Fakuşağı Mahallesi ve yeni valilik binaları kompleksinin olduğu Adnan Menderes Mahallesi'dir. Fakuşağı Mahallesi Üniversite öncesi küçük bir köy iken, üniversite kurulması sonrasında yaklaşık 30 kat artan nüfusu ve konut alanları ile önemli bir yerleşim yeri haline gelmiştir. 2016 yılı itibariyle Fakuşağı, Osmaniye'nin en büyük mahallerinden birisi olmuştur. Bu mahalledeki en önemli değişim dinamiği, Osmaniye Korkut Ata Üniversitesi'nin bu mahallenin bitişiğinde kurulmasıdır. Üniversite, başta yakın çevresi olmak üzere, kentin gelişiminde ve taşınmazların değer artışında önemli bir değişim dinamiği olmuştur. Çünkü üniversitenin kısa süre içerisinde hızla artan öğrenci, akademik ve idari personel sayısı beraberinde mahallede büyük bir ekonomik hareketliliğe neden olmuştur. Başta aile konutları olmak üzere öğrenci yurtları, stüdyo (kiralık veya satılık olmak üzere 1+0, 1+1, 1+2...gibi) daireler, pastane, özellikle öğrencilere yönelik kafeteryalar, küçük ve büyük (yerel ve ulusal) marketler ve restoranlar ile mahalle ciddi anlamda fiziki değişim geçirmiştir. Bunun doğal bir sonucu olarak taşınmaz fiyatlarında katlanan artışlar olmuş ve bu artışlar halen günümüze kadar devam edegelmıştır (Kaya, 2014). Müteahhitlerin ve yatırımcıların bu noktadaki tercihlerinden dolayı kentin büyüme yönü bu bölgeye doğru kaymıştır. Ancak hızlı kentleşme beraberinde çarpık yapılaşma, park, otopark, gürültü ve benzeri diğer sosyal sorunları da getirmiştir

Aynı durum yeni valilik binaları kompleksinin olduğu Adnan Menderes Mahallesi'nde de görülmektedir. Yeni valilik inşaatları öncesinde portakal bahçesi veya tarım alanı olarak kullanılan araziler, aradan geçen 8-10 yıl gibi kısa bir süre zarfında geniş caddeler üzerinde modern alışveriş merkezleri ve işyerlerinin olduğu lüks bir semte dönüşmüştür. Bu bölgede hemen hemen hiç boş arsa kalmamış, mevcut konut ve işyerlerinin fiyatları da gün geçtikçe daha da artmıştır.

Araştırma sonuçları, kamu yatırımlarının, yakın çevresinde yer alan işyeri, konut, arsa ve arazi gibi taşınmazların değerleri ve kentin genel gelişim yönü üzerine önemli etkilerinin olduğunu göstermiştir. Bu nedenle yatırım kararları alınırken bu etkilerinin mutlaka göz önüne alınması gerekir. Artan toplumsal ve ekonomik ihtiyaçlar için önemli ve kıt bir kaynak olan toprağın kullanım ve planlamasında etkin bir arazi yönetimi ilkeleri uygulanmalıdır. Bunun için öncelikle sağlıklı arazi politikalarına ve bu politikaların geliştirilebilmesi için de doğru ve güncel arazi bilgilerine ihtiyaç vardır.

KAYNAKÇA

- AKANSEL, Sennur (1997). "Organize Sanayi Bölgelerinin Sanayileşme ve Kentleşme Sürecinde Etkinliği ve Edirne Örneği", Trakya'da Sanayileşme ve Çevre Sempozyumu II, 06-08 Kasım.
- ALKAN, Reha Metin (2014). "Kamu Hizmeti İçin Gerekli Olan Taşınmazların Edinimi: Hitit Üniversitesi Kampüs Çalışmaları Örneği", *Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi*, 6 (1), ss:13-24.
- BİNİCİ, Hanifi vd., (2003), Osmaniye'de Kentleşme, <http://www.imo.org.tr/resimler/ekutuphane/pdf/11174.pdf>, E.T: Aralık 2016.
- İŞİK, Şevket (2008). "Türkiye'de Üniversitelerin Kentleşme Üzerine Etkileri", *Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, Cilt: 10, Sayı:3.
- KAYA, Gazanfer (2014). "Adıyaman Üniversitesi'nin Kentsel Mekân ve Sosyal Çevre Üzerindeki Etkisi (Altınşehir Mahallesi'ndeki Haneler ve İşletmeler Üzerine Bir İnceleme)", *Adıyaman Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, ISSN: 1308-9196, Yıl: 7 Sayı: 16.
- KOÇ, Erdem (2008). *Osmaniye'nin Sosyo-Ekonomik ve Kültürel Yapısı*, Osmaniye Valiliği, İl Özel İdaresi, ISBN: 978-9944-0426, Osmaniye, Mart.
- URL_1: <http://www.tdk.gov.tr>, E.T: Mayıs 2016.
- URL_2: <http://www.osmaniye.gov.tr>, E.T: Aralık 2015.
- URL_3: <http://www.dogaka.gov.tr>, E.T: Nisan 2016.
- URL_4: <http://www.oosb.org.tr>, E.T: Mart 2016.
- URL_5: <http://www.osmaniyedeyatirim.com>, E.T: Mart 2016.
- URL_6: <http://www2.dpt.gov.tr/kamuyat/ilozet.html>, E.T: Ocak 2016.
- URL_7: <https://www.toki.gov.tr>, E.T: Mart 2016.
- URL_8: <http://www.osmaniye.edu.tr/anasayfa.aspx>, E.T: Nisan 2016.
- YANKAYA, Uğur ve ÇELİK, H. Murat (2005). "Kamu Ulaşım Yatırımlarının Gayrimenkul Değerleri Üzerine Etkisinin Modellenmesi: İzmir Metro Örneği", *D.E.Ü.İ.İ.B.F. Dergisi*, Cilt: 20, Sayı:2, ss:61-79.