

FORM

GAYRİMENKUL

Yıl:2 Sayı:9 2018 Ocak-Şubat

MUSTAFA ATILA DİKMETAŞ

Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı

**Giresun - Görele;
Karadenizde Cennetten Bir Köşe**

**Toprak Koruma Kanunu
ve Uygulamaları**

**2018 Yılı Gayrimenkul Sektöründe
Beklenti ve Öngörüler**



Form Gayrimenkul

Ocak-Şubat 2018

Yıl:2 Sayı:9

Baskı Tarihi: 21.02.2018

**FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş. ADINA İMTİYAZ SAHİBİ
YÖNETİM KURULU BAŞKANI**

Mustafa Atila Dikmetaş

Yazı İşleri Müdürü

Elif Özel

Editör

Çetin Begiç

Genel Yayın Yönetmeni

İbrahim Anıl Taşdemir

Yayın Koordinatörü

Buse Açıkgöz

Hukuk Danışmanı

Avukat Sülün Güçer

Yayın Türü

Yaygın Süreli Yayın

İdare Merkezi

Balgat Mah. Mevlana Bulv. Yelken Plaza No:139

A-Blok Kat:6 D:25 Çankaya / Ankara

Tel: +90 312 212 9091

Basım Yeri

ERS Matbaacılık

K.Karabekir cd. Altuntop İşhanı no:87/7

Ankara

Tel:0312 342 46 40 - 384 54 88

Yapım

100. Yıl Mahallesi İzci Sokak 20/4

Çankaya/Ankara

TEL: 0312 448 01 88

info@bosslife.com.tr



Editör

Çetin Begiç

Değerli Okurlar Merhaba,

2018 yılının ilk sayısı ile sizlerle yeniden birlikte olmanın heyecanı içindeyiz. Yeni yıl taşıdığı yeni enerji, yeni umutlar ve yaşayacağımız yeni heyecanları içinde barındırıyor.

Ülkemizde yeni yılla birlikte ekonomi de kendine yeni bir yol çizme, yeni hedefler belirleme, değişen dünya ve ülke şartlarına ayak uydurarak daha iyi gelişmelere doğru yönelme çabası içindedir. Hükümet aldığı kararlarla ekonomi ikliminin daha iyi şartlara kavuşmasına destek olmaya çalışmaktadır. Bu bağlamda gayrimenkul sektörü de her zamanki gibi ekonominin lokomotifleri olarak 2018 yılını bir önceki yıldan daha iyi şartlarda geçirmeyi hedeflemektedir.

Bu sayımızda da ilginizi çekecek konulara yer vermeye çalıştık. Bu ayki konumuz Yönetim Kurulu Başkanımız Mustafa Atila Dikmetaş. Ayrıca farklı sektörlerde başarılarıyla dikkat çeken iş adamlarıyla da söyleşiler yaptık. Sektörel sayfalarda Toprak Koruma Kanunu ve uygulamaları ile Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğini mercek altına aldık. Kültür ve turizm sayfalarında ilginizi çekecek konulara yer vermeye özen gösterdik.

Tüm okurlara sağlık, mutluluk ve başarı dileklerimi iletirken 2018 yılında yeni sayılarda yeniden buluşmak dileğiyle...

FORM

GAYRİMENKUL



İÇİNDEKİLER

SÖYLEŞİ

Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 'nin Kurucusu, Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Mustafa Atila Dikmetaş

EKONOMİ

- 2018 Yılı Gayrimenkul Sektöründe Beklenti ve Öngörüler
- Yeni Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Yayınlandı

SEKTÖREL

- Toprak Koruma Kanunu ve Uygulamaları

BAŞARI HİKAYESİ

- Gürkan ŞEF
- Hakan GÜR SOY

KÜLTÜR SANAT TURİZM

- Görele; Karadenizde Cennetten Bir Köşe
- Bir Ulusu Giydirmek - Sümerbank Desenleri
- Şiir Köşesi - Mehmet TAŞTAN



SUNUŞ

Değerli Okurlar Merhaba,

Yeni bir yıla başlamanın heyecanı içinde sizlerle yeniden birlikteyiz. Yeni yıl; yeni enerji, yeni umutlar, yeniden başlangıçlar demek. Elbette geçmiş yılın da hesaplaşmalarını yaparak, yaşanmışlıklardan ders alarak yola daha akılcı kararlarla devam etmek. Tecrübelerimizi bundan sonra atacağımız adımlarda iyi değerlendirmek. Thomas Henry Huxley'in söylediği gibi; Bir insanın tecrübesini başından ne geçtiği değil, başından geçenlerden nasıl yararlandığı gösterir.

Yeni yılda ülkemizin daha mutlu olduğu bir sürece girmesi en büyük temennimdir. Zor bir coğrafyada yaşamamız nedeniyle çevre ülkelerde meydana gelen gelişmelerden etkilenmemiz kaçınılmazdır. Komşularımızda bu bölgede başka planları olan yabancı güçlerin yapmak istediği operasyonların olumsuz yansımaları ülkemizi de rahatsız etmektedir. Gelecek kaygısı hepimizi uyanık olmaya zorlamaktadır. Ne yazık ki, günümüzde sıcak savaşlar güçlü devletlerin gelecek hesaplarıyla başka ülkelerin topraklarında yapılmaktadır. Bu nedenle ülke olarak birlik ve bütünlük içinde, olan ve biteni iyi değerlendirip ortak hareket etmek en doğru yol olacaktır.

Yeni yılda ekonomimizin bir önceki yıla göre daha iyi olması için çok çalışmalıyız. Refah içinde yaşamak için fedakarlık yapmamız kaçınılmaz. Fırsatları değerlendirerek atılımlar yapmak ve ekonomimizi bir önceki yıldan daha iyi bir noktaya taşımak hepimizin ortak hedefi olmalıdır. En zor dönemler bile hiç tahmin edilmeyen fırsatlar sunar. Geçmiş bu görüşü doğrulayan örneklerle doludur.

Siz değerli okurlarımızla sağlık, mutluluk ve başarı ile 2018 yılının diğer sayılarında yeniden buluşmak dileğiyle.

Keyifli okumalar...

Mustafa Atila DİKMETAŞ
Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Yönetim Kurulu Başkanı



2018 YILININ İLK KONUĞU DERGİMİZİN MİMARİ, FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. 'NİN KURUCUSU, YÖNETİM KURULU BAŞKANIMIZ SAYIN

MUSTAFA ATILA DİKMETAŞ

•Kısaca kendinizden bahseder misiniz?

Giresun Görele doğumlu olup, evli ve 2 çocuk babasıyım. Öğretim hayatımı tamamladıktan sonra bankacılık sektöründe göreve başladım. Özel Finans Kurumlarında (Katılım Bankacılığı) bir süre görev yaptım. Daha sonra sağlık ve sigortacılık sektörlerinde şirketler kurdum. 2006 yılında ülkemizde gelişmekte olan bir faaliyet alanı olarak gördüğüm değerlendirme sektörüne geçtim. Bundan 11 yıl önce, gayrimenkul değerlendirme sektörünün geliştirilmesinin ülkemizin ihtiyacı olduğunu öngörerek, bugün sektörde dürüst ve bilinçli değer tespitleri ile önemli bir yere sahip olan Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin kuruculuğunu yaptım. Halen Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. nin Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütüyorum.

•Değerleme kuruluşunuzu sektörün neresinde görüyorsunuz?

2006 yılında değerlendirme sektöründe faaliyet kararı aldığımızda hep soluklu işler yapmayı, kalıcı olmayı ve sektörün gelişmesi ve güçlenmesine katkı yapmayı hedeflemiştik. Bugün geldiğimiz noktada Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. sektörde oldukça güzel bir konumda. Dinamik, her türlü gelişime ve inovasyona hazır, ihtiyaçlara en iyi şekilde cevap veren, çalışanlarını sürekli değişen ve gelişen şartlara hazırlayan ve kendini de onlarla birlikte yukarıya taşıyan aktif bir yapıya sahiptir.

"Fortune 500" tarafından yapılan araştırma sonuçlarına göre; Dünyada büyük şirketlerin ortalama ömrü 40 yıl olmasına karşın, Türkiye'de

son 10 yılda kurulan her 3 şirketten 2'si faaliyetine son vermiştir. Türkiye'de şirketlerin %80'inin 5. yıla kadar, % 96'sının ise 10. yıla kadar faaliyetlerini sürdüremedikleri belirlenmiştir. Üstelik devamlılık sorunu sadece Türkiye ile sınırlı değildir. Almanya'da şirketlerin ortalama faaliyet süresi 18, Fransa'da ise 9 yıla kadar düşmüştür. Bu bağlamda sürdürülebilirlik, bir hedef olarak günümüzde her alanda önem kazanmıştır.

Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. olarak değerlendirme ve danışmanlık sektöründe on birinci yılına giren şirketimiz gerek çalışma ilkeleri gerekse çalışan personel ve yöneticilerinin tecrübe ve bilgi birikimleri ile alanında önemli bir marka olma yolunda emin adımlarla ilerlediğini görmekten mutluluk duyuyorum.

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) 'nun 26.07.2007 tarih ve 28/800 sayılı kararı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere "Kurul Listesine" alınmıştır.

Şirkete ayrıca, "Bankalara gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) 'nun 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile verilmiştir.

Ankara merkezli olarak kurulup, 2007 yılında ilk olarak Ankara ve İstanbul illerinde bölge müdürlüğü açan Form Gayrimenkul Değerleme, daha sonraki yıllarda İzmir, Antalya, Bursa, Kayseri, Samsun, Elazığ ve Adana Bölge Müdürlüklerini ve 2017 yılı içerisinde de KKTC



“

Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş olarak değerleme ve danışmanlık sektöründe on birinci yılına giren şirketimiz gerek çalışma ilkeleri gerekse çalışan personel ve yöneticilerinin tecrübe ve bilgi birikimleri ile alanında önemli bir marka olma yolunda emin adımlarla ilerlediğini görmekten mutluluk duyuyorum.

”

Ülke Müdürlüğünü faaliyete geçirmiştir.

28.05.2012 tarihinde ISO 9001:2008 Kalite Sistem Belgesi alan şirket kurumsal yapısını sertifikalandırmış ve her yıl gözden geçirme çalışmaları ile güçlendirmektedir.

Form Gayrimenkul Değerleme, bilgi birikimini 11 yılda elde ettiği gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak ve faydalar, tesis, makina ve ekipman parkı değerlendirme uzmanlığından almaktadır. SPK mevzuatı gereğince bir gayrimenkulün veya varlığın değerini bağımsız ve tarafsız bir şekilde takdir eder, uluslararası değerlendirme standartlarına uygun olarak müşterilerine raporlar. Form Gayrimenkul Değerleme köklü bir birikimin ve uzmanlığın temsilcisidir. Değerleme, danışmanlık, proje geliştirme ve fizibilite çalışmaları, en iyi en yüksek kullanım etüdü, piyasa araştırmaları, sektörel etüdü, yatırım inceleme-kontrol, makina-ekipman ekspertizi gibi konularda çalışmalarını bağımsızlık ve gizlilik esasına uygun olarak gerçekleştirmektedir.

Şirket özel şahıslara, yerli ve yabancı şirketlere, kamu kuruluşlarına, yerli ve yabancı bankalara, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, gayrimenkul geliştirme firmalarına, hukuk bürolarına, finansal kiralama şirketlerine, sigorta ve reasürans şirketlerine, belediyelere, bağımsız denetim şirketlerine, aracı kurumlara, vakıflara ve SPK mevzuatına tabi olan şirketlere uluslararası standartlarda raporlama ve danışmanlık hizmeti sunmaktadır.

•Şirketinizin misyonu, vizyonu, kalite politikası, temel değerleri ve hizmetleri hakkında bilgi verir misiniz?

Şirketin Misyonu; Değerleme ve danışmanlık hizmetlerinin her aşamasında en üst seviyede ulusal ve uluslararası standartları sağlamak, gelişim ve başarıda sürekliliği yakalamak. Objektif, tarafsız, kaliteli, güvenilir, mesleki ve etik kurallara uygun değerlendirme hizmetini mümkün olan en kısa sürede sonuçlandırmak. Personelin kişisel ve mesleki gelişim süreçlerine katkıda bulunmak, kurumsal bilinç ve ekip çalışmasını ileri seviyede etkinleştirmek amacıyla çalışanlarıyla eğitimler yapmak ve hizmet standartlarını sürekli yükseltmek. Kalite Yönetim Sistemi standartlarını sürekli iyileştirerek hizmet kalitesini ve müşteri memnuniyetini artırmaktır.

Şirketin Vizyonu; Değerleme ve danışmanlık hizmetleri alanında öncülük eden, kural belirleyen, sürekli gelişim halinde, lider ve marka değeri yüksek bir kurum olmaktır.

Kalite Politikası; Değerleme ve danışmanlık hizmetleri alanında yasal mevzuat çerçevesinde mesleki ve etik kurallara bağlı, bağımsız, tarafsız, hızlı, güvenilir, doğru ve kaliteli çözümler üreten ve sunan, müşterilerine kaliteli, güvenilir, hızlı, çözüm odaklı hizmetler veren, çalışanlarının konularında uzman, mesleki birikimlerini en üst seviyede tutan, mesleki gelişimlerini destekleyerek kariyer planlamalarına katkıda bulunarak memnuniyetlerini artıran, sektörde sürekli büyüme ve gelişmeyi hedef alan çalışmalar yapan, alanında son teknolojileri kullanan ve saygınlığını her geçen gün artıran politikalar üretip uygulayan bir şirket olmaktır.

Temel Değerleri; Tüm hizmetlerini yürürlükteki mevzuata uygun, mesleki ilkelere bağlı, doğruluk ve tarafsızlık anlayışı içinde gerçekleştirmek. Hizmetlerini başından





sonuna kadar her safhasında mesleki özen ve titizliği göstererek, dikkatli ve basiretli tutumumunu sürdürmek. Bu amaçla; Yapılan her hizmette gerekli düzeyde bilgiye sahip, mesleki yeterliliğini kanıtlamış donanımlı personelle çalışmak. Yapılan hizmetleri her aşamada gözden geçirilmek. Gerekli görülen durumlarda konuyla ilgili deneyimi ve bilgisi bulunan kişilerden uzman görüşü almaktır.

Hizmetler;

Şirketin verdiği hizmetler iki ana başlıkta toplanmaktadır.

Bunlardan birisi Değerleme Hizmetleri, diğeri Danışmanlık Hizmetleridir.

Değerleme Hizmetleri;

Gayrimenkul değerlendirme, bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin ya da gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin, bağımsız, tarafsız, objektif ölçütlere ve verilere dayanarak belirlenmesidir. Tanımdan da anlaşılacağı üzere değerlendirme disiplinlerarası bir eğitim, bilgi birikimi, tecrübe gerektiren bir alandır. Temel Finans, ekonomi, iktisat, inşaat, mimarlık, harita, hukuk gibi disiplinlerle ilişkisi vardır.

Danışmanlık Hizmetleri;

Şirketimiz gayrimenkul sektöründe;

- Gayrimenkul Portföy Yönetim Danışmanlığı
- Gayrimenkul hukuksal ve mali danışmanlığı
- Kentsel dönüşüm süreci danışmanlığı
- Yatırım Danışmanlığı
- Periyodik Proje İlerleme Raporları
- İhale süreci yönetimi
- Fiyat- pazar araştırmaları
- En iyi ve en verimli kullanım analizi
- Pazar analizleri ve sektör araştırma raporları
- Yatırımların karlılık analizi
- Proje şerefiyelendirme çalışmaları
- Periyodik değer tespit ve değişim analizleri
- Yer seçimi, lokasyon analizleri, bölgesel analiz hizmetlerini vermektedir.

“

Form Gayrimenkul Değerleme, bilgi birikimini 11 yılda elde ettiği gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak ve faydalar, tesis, makina ve ekipman parkı değerlendirme uzmanlığından almaktadır.

”



•**Sektörde rakipleriniz oldukça fazla rekabetler sizi etkiliyor mu?**

Değerleme sektörü sürekli gelişen ve büyüyen yeni bir sektör. Türkiye büyüdükçe sektör de buna bağlı olarak büyüyor. Bu nedenle hiçbir zaman diğer değerlendirme kuruluşlarını rakip görmedik. Sektörün hep birlikte büyütülmesi gerektiğine inanmaktayım.

•**Başarı sizin için ne demek?**

Başarının yolun sonu değil, yolun kendisi olduğu felsefesinden hareket ederim. Başarı benim için duygusal bir tatmandır. Verdiğim çaba sonucu aldığım güzel sonuçlar bana daha çok cesaret verir ve ileride yapmayı düşündüğüm işler için motivasyonumu güçlendirir.

Başarının rastlantıların sonucu olmadığını, başarılı olmak için mutlak surette çalışmanın gerekli olduğuna inanıyorum. Sıkı bir çalışmanın yerini hiçbir şey alamaz. Başarının en önemli sırlarından birisi kararlılıktır. Bu konuda Apple'ın çok başarılı bir şekilde bugünlere taşınmasında belirleyici olmuş iş adamı Steve Jobs'un anlatımlarından ilham almak gerekir. Steve Jobs 2005'te Stanford Üniversitesi'nde

yaptığı meşhur konuşmasında yeni mezun olacak gençlere "kararlılık" hakkında öğüt verirken; 1980'lerde kendi kurduğu şirketi Apple'dan nasıl kovulduğunu ve yaşadıklarını şöyle özetlemiştir; *"30 yaşındaydım ve kapı dışarı edilmişim. Endişe, bir girişimcinin hayatında olmazsa olmaz hislerden biridir, fakat kurduğum şirketin tepesindeyken alışılagelmiş şirketin başkalarının elinde görmek gibisi yok."*

Yaşadığı çaresizliği "iCon" adlı kitapta intihar planları yaptığını açıklayarak dile getirmiş. Çoğu insanın vazgeçeceği noktada Steve Jobs'ın kararlılığı ortaya çıkmış. O zamanlar sıradan bir şirket olan Next ve Pixar'ı oldukça yüksek noktalara taşımış. Ve daha sonra da zor durumda olan Apple'ın başına geçerek şirketini zirveye oturtmuş. Steve Jobs'un başarılı olmada açık formülü ise tam olarak "kararlılık". Başarmakla ilgili en önemli hususlardan birisi de Aliya İzzet Begoviç'in sözünden geliyor bence; "Bizler insan olmaya ve insan kalmaya çalıştık ve başarılı olduk."

Ve başarıda takım çalışmasının önemi asla göz ardı edilmemelidir. Henry Ford'un dediği gibi; "Bir araya gelmek başlangıçtır. Bir arada durabilmek ilerlemedir. Birlikte çalışmak başarıdır."

•Gayrimenkul ve İnşaat sektörünün ekonomiye katkıları ile ilgili neler söylemek istersiniz?

Ülkemiz gelişen, dolayısıyla da ihtiyaçları artan bir ülke konumundadır. Gelişimin ana eksenini ise tabii ki “inşaat” oluşturmaktadır. Enerji üretim tesisleri, barajlar, demir yolları, kara yolları, havaalanları, kentsel mekânlar, fabrikalar, hastaneler ve diğer tüm yaşamsal mekânlar ile o mekânları yaşanılır kılabilecek tüm altyapının ilk adımı “inşaat”la atılmaktadır. Sektöre girdi sağlayan ve faaliyetlerini bu sektördeki gelişmelere bağlı olarak devam ettiren diğer sektörlerin katkısı da dikkate alındığında inşaat sektörünün GSMH içindeki payının yaklaşık yüzde 30 seviyesinde olduğu görülmektedir.

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanan Türkiye İnşaat Sektörü, yüzlerce meslek dalını ilgilendirmesi nedeniyle istihdam ve üretim sürecini önemli ölçüde etkilemektedir. Kendisine bağlı 250’den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle ‘lokomotif sektör’ ve büyük istihdam kaynağı olması özelliğiyle de ‘işsizliği emici’ bir özelliğe sahiptir. Sektör yapısı gereği geniş bir yaş gurubu ile her eğitim düzeyinden kişilere istihdam sağlama özelliğe sahiptir.

Ülkemizde temel yapı itibarı ile oldukça sağlıklı bir inşaat sektörü bulunmakta ve ekonomiye olumlu katkı sunmaktadır. Sektör alt bileşenlerinin çok olması nedeni ile sağladığı katkıyı sanayi sektörüne de sunmaktadır. Özellikle çimento sektörü ve bileşenleri, demir-çelik, cam, beyaz eşya, ısıtma-soğutma teknolojileri, boya, yalıtım gibi her biri önemli sanayi sektörleri nihai olarak inşaat sektöründe buluşmaktadırlar.

İnşaat sektörünün önemli bir paydasını oluşturan gayrimenkul sektörü de, ekonomimizin her dönemde durgunluktan çıkmasına liderlik yapmakta ve ülke ekonomisine çok önemli katkılar sağlamaktadır. Resmi verilere göre Türkiye’de her yıl ihtiyaç duyulan konut sayısı 650.000 civarındadır. Bunun yanına kentsel dönüşüm yoluyla yapıların yenilenmesi ve ticari yapılar da eklenince inşaat sektörünün boyutu ortaya çıkmaktadır.

•Ankara’daki ve Türkiye’deki gayrimenkul sektörünün şu anki durumunu nasıl değerlendiriyorsunuz? Ankara gayrimenkul sektörünün neresinde?

Konuya ilişkin olarak resmi verileri değerlendirdiğimizde, Türkiye İstatistik Kurumu konut satış sayılarına göre 2015 yılında Türkiye genelinde satılan toplam konut sayısı 1.289.320 adet olup, bunun 146.537 adedi Ankara’da gerçekleşmiş ve ülke genelinin %11,4 ünü, 2016





yılında Türkiye genelinde satılan toplam konut sayısı 1.341.453 adet olup, bunun 144.570 adedi Ankara'da gerçekleşmiş ve ülke genelinin %10,8 ini, 2017 yılında ise Türkiye genelinde satılan toplam konut sayısı 1.409.314 adet olup, bunun 150.561 adedi Ankara'da gerçekleşmiş, ve ülke genelinin %10,7'ini oluşturmaktadır. Bu oranlar İstanbul'dan (%17-18) sonra Ankara'nın konut hareketliliğinde 2.sırada olduğunu göstermektedir.

YODER Gösterge 2017-3. Çeyrek Raporu'nda; ilk kez satılan konutlarda 2. çeyreğe kıyasla yüzde 20'lik bir artış görülürken, ikinci el satışlarda yaşanan daralmanın yüzde 1,4 seviyesinde gerçekleştiği belirtilmiştir. 2017 yılının ilk yarısında görülen yeni konut satışlarındaki yavaşlamanın 3. çeyrek ile birlikte tekrar pozitif bir seyir izlediği, ancak bu seyrde ağırlıklı olarak tapu harç indiriminden yararlanmak üzere yapılan satışların etkili olduğu ifade edilmiştir. Konutlarda fiyat artışı yavaşlamış, konut kredisi faizleri yükselmiş, markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler 2017 yılı 3. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla senet kullanımını tercih etmiştir.

Yıllar itibarıyla (2013-2017) illere göre konut satış sayıları incelendiğinde ise İstanbul'un 2013'te konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı %20,29 iken bu oran 2017 yılında %16,9' a, Ankara'da ise 2013'te konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı %11,91 iken 2017'de %10,7'ye düşmüştür.

TÜİK verilerinden ülke genelinde yapılan konut satışlarının yaklaşık %47'sinin yeni konutlardan oluştuğu anlaşılmaktadır. Bu da ülkemizde ve Ankara'da satılan her iki konuttan birisinin yeni konut olduğunu göstermektedir. Ayrıca sanayi ve ticaret alanındaki ihtiyaçlar sektördeki çeşitlenmeyi ve zenginleşmeyi her geçen arttırarak ileriye taşımaktadır.

Ankara nüfusu hızla artan kentlerden birisidir. Bu da gayrimenkul sektörünü hareketlendirmektedir. İhtiyaçların her geçen gün artması ve çeşitlenmesi, konforlu yaşam talepleri yeni yapılaşmaların hızlanmasına neden olmaktadır. Bir taraftan kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında eski semtler yenilenirken, bir taraftan kentin çevresinde yeni yapılaşma alanları oluşturulmaktadır. Bu hareketliliğin 2018 yılında da devam edeceği söylenebilir. 2018 yılının konut kredi faiz oranlarında yapılacak aşağı yönlü düzenlemeler, vergi ve harçlarda yapılacak indirim ve muafiyetler

ile kentsel dönüşüm çalışmalarının yaygınlaşarak sürmesi sonucu gayrimenkul sektörü açısından iyi geçeceğini düşünüyorum.

• **Kentsel dönüşüm ile ilgili neler söylemek istersiniz? Bu konuya bakış açınızı paylaşır mısınız?**

Marmara depremi sonrası can kayıplarının depreme dayanıksız, zemin etüdü yapılmamış güvenli olmayan yapılardan kaynaklandığı ve mevzuatın güçlendirilerek riskli yapıların yıkılıp yerine depreme dayanıklı yapıların üretilmesini zorunlu hale getirmiştir.

Diğer taraftan kentlerin merkezinde eskimiş ve çöküntüye uğramış alanların yeni kent modellemeleriyle modern ve depreme dayanıklı yapıların üretilmesi amacıyla mevzuat düzenlemeleri yapılmış ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesinde Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü kurulmuştur. Ülke genelinde her geçen gün genişleyen uygulamalarla önümüzdeki 20 yıla damgasını vuracak çalışmaların sürmesi beklenmektedir. Özellikle deprem riski yüksek kentlerde çalışmalar daha da yoğunlaştırılmıştır. Böylece kentlerde plansız yapılaşan veya çöküntüye uğramış alanların yeni bir görüntüye kavuşması ve depreme karşı güvenli yapılar üretilmesi sağlanmış olacaktır.

Diğer taraftan kentsel dönüşüm kent merkezlerinde yeni proje alanları yaratacak ve yapılacak yeni üretimlerle yatırımcı ve ihtiyaç sahiplerinin talepleri karşılanmış olacaktır. Bu durumda kentlerin dışı doğru yapılaşma hızı önümüzdeki dönemde kentsel dönüşümün etkisiyle yavaşlayacaktır.

• **Sizce Ankara'da üretilen konutlar, İlin ihtiyacı çerçevesinde mi, ne dersiniz?**

Son 10 yıllık konut üretimine bakıldığında Ankara'da

farklı bölgelerde tüm gelir gruplarına hitap eden konutlar üretilmektedir. Bu bağlamda alt ve orta gelir gruplarının ihtiyaçlarını kamu kurumu olan TOKİ karşılamaya çalışmaktadır. Bu alanda ihtiyacın tam olarak karşılandığı söylenemez. Özellikle alt gelir grubunun konut ihtiyacı her geçen gün artmaktadır. Uzun vadeli ve düşük ödeme koşulları, kar oranının düşüklüğü özel sektörü bu alanda yatırımdan uzaklaştırmaktadır.

Orta-üst ve üst gelir gruplarının ihtiyaçları ise, özel sektör yatırımcıları tarafından karşılanmaktadır. Güçlü mali yapıları ile kurumsal inşaat şirketlerinin büyük yatırım gerektiren nitelikli site inşaatlarındaki başarısı son yıllarda inşaat sektöründe kendisini göstermektedir. Ankara'da ağırlıklı olarak Eskişehir yolu aksı bu tür konutların yoğun olarak üretildiği alanlardır. Bu gelir gruplarının konut taleplerinin karşılandığını söylemek doğru olacaktır.

• **Emlak sektörünün zor ve keyifli yanları nelerdir?**

Tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de emlak sektörü ekonomi içinde önemli bir yere sahiptir. İster ihtiyaç ister yatırım amaçlı olsun emlak, yaşamımız içinde işlevselliğini giderek arttırmaktadır. Bu nedenle emlak sektörünü ekonomik gelişmelerden uzak tutmak mümkün değildir. Ulusal veya küresel boyuttaki ekonomik gelişmeler bu sektörü yakından etkilemektedir. Bizler de sektörün değerlendirilmesinde dünya ve ülke ekonomisini çok yakından takip etmekteyiz. Doğru değere ulaşmak için verilen uğraş ne kadar zorlu ve yorucu ise, sonunda bulunan değer ile yatırımcılara yol göstermek ve rehber olmak bizler için o kadar mutluluk verici. Doğru değerlendirme; hem ülke ekonomisi hem yatırımcı hem de kredi veren kuruluşlar için hayati öneme sahiptir.

2018 YILI GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE BEKLENTİ VE ÖNGÖRÜLER



KONUT FONKSİYONLU GAYRİMENKULLER

TÜİK verileri incelendiğinde 2017 yılı içerisinde toplamda gerçekleşen ilk ve ikincil el konut satışlarının, 2016 yılı rakamlarının üzerinde gerçekleşmiştir. 2017'de gayrimenkul sektörü her zaman olduğu gibi Türkiye ekonomisinin lokomotifi olmayı sürdürmüştür.

Ülkemizde yıllık yaklaşık 1.200.000 adet konut el değiştirmekte olup, 650.000 adet yeni konut ihtiyacı sürmektedir. TÜİK verilerine göre; ülkemizdeki hane halkı sayısı 19.481.000 civarındadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,8 kişidir. 2006 yılında konut sahipliği oranı %60,9 iken 2015 yılında ise oran %67,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu veriler ülkemizde her geçen yıl konut sahipliği oranının giderek arttığını göstermektedir. Bu da ihtiyaca dayalı konut piyasasının canlılığını sürdürmesine işaret etmektedir.

Konut sektöründe süren olumlu gidişte en önemli etkenler; yeni konut ihtiyacının artarak devam etmesi, Türkiye genelinde çöküntüye uğramış semtlerin ve depreme dayanıksız binaların yenilenmesine yönelik kentsel dönüşüm projelerinin giderek yaygınlaşması ve hız kazanması, yabancıların mal alımında yapılan vergi muafiyeti ve vatandaşlık izni gibi yeni teşvikler, yıl içerisinde yapılan KDV ve Tapu Harç oranlarında yapılan süreli indirimler ve bankaların faiz oranlarındaki uygulamalarıdır. 2017 yılı ilk yarısında bankalarca

aylık %1' in altında verilen konut kredileri yılın ikinci yarısında artışa geçmiş ve %1' in üzerine çıkmıştır. Bu gelişme az da olsa ipotekli konut satışı sayısının azalmasına neden olmuştur.

Yukarıda belirtilen olumlu etkenlerin yanında, ülkemizin komşularında (Suriye, Irak) meydana gelen karışıklıkların ülkemize yansımaları, Suriye'den ülkemize savaş nedeniyle sığınan 3,5 milyon civarındaki nüfusun getirdiği sorunlar ve ülkemizin terör guruplarının sınırımızda güvenliğimizi tehdit etmesinin önlenmesi amacıyla Suriye içine başlatılan askeri hareket ekonomideki başlıca olumsuz gelişmelerdir.

2018 yılında yukarıda belirtilen olumsuzlukların devam etmesi halinde ülkenin kendi iç dinamikleri ile konut sektörünün var olan hacmini koruyacağını, komşularımızdaki sorunların giderilerek ülkemize olan olumsuz yansımalarının sona ermesi, bankalarca konut faiz oranlarının düşürülerek kredi iştahını arttırması, 2017 yılında olduğu gibi konutta ödenen KDV ve tapu harç oranlarının düşürülerek alımların özendirilmesi halinde artışların 2017 yılından daha iyi olacağı beklenmektedir.

TİCARİ FONKSİYONLU GAYRİMENKULLER

Kurdaki dalgalanmalar ve yüksek işsizlik oranı nedeniyle kiraların düşmeye devam edeceği öngörülmektedir. Kredi garanti fonunun 2018 yılında kredi desteklerini sürdürmesi halinde ekonomik aktivitelerin yavaşlama ihtimali olsa da, ekonomideki durgunluğun canlanma sürecine gireceği beklenmektedir.

Türkiye genelinde 2016 yıl sonu itibariyle 387 olan toplam AVM sayısı 2017 3. çeyrek itibarı ile 415'e ulaşmıştır. 2017 yıl sonuna kadar yeni açılacak AVM'lerle bu sayının 444'e ulaşması, toplam kiralanabilir alanın ise 13 milyon m²'yi geçmesi beklenmektedir. Ancak bir önceki yılı referans olarak söylenebilir ki beklenen kiralanabilir alan; açılışların ertelenmesi, inşaat sürecindeki aksaklıklar ya da fonksiyonunu kaybetme gibi çeşitli nedenlerle gerçekleşmemektedir.



2017 3. çeyrek sonu itibarıyla 62 ilimizde AVM bulunmakta olup 19 ilimiz henüz AVM ile tanışmamıştır. Ancak önümüzdeki iki yıllık süreçte AVM ile tanışmayan illerimizin sayısının 15'e düşmesi beklenmektedir. En fazla AVM'ye sahip iller sırasıyla; 128 adet ile İstanbul, 33 adet ile Ankara, 25 adet ile İzmir olmuştur. Toplam kiralanabilir alan stoku 12 milyon 364.744 m²'dir. İstanbul toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %38'ini oluşturmaktadır. Bu alanda da 2018 yılının 2017 yılına göre süren projelerin bitirilmeye çalışılacağı, az sayıda da olsa yeni projelerin hayata geçirileceği, faal AVM'lerde ise durumun korunarak sürdürüleceği beklentimizdir.

Diğer yandan pazarda öne çıkan trendlerden birisi de e-ticaret sektörünün farklılaşan depo ihtiyacı olduğu söylenebilir. Sektörün büyümesi ve bu alanda müşteri beklentilerinin çeşitlenmesi, depo taleplerini akıllı depo yatırımları üzerinde yoğunlaştırmaktadır. Otomasyon ögesinin de ağırlıklı olarak operasyona dahil edildiği e-ticaret pazarında, yükseklik ve karşılanması beklenen diğer kriterlere cevap veren yeni alanlarda arayışların başladığı görülmektedir.

Küresel ticarete meydana gelen değişimler ticaretin yönünü başka alanlara kaydırmaktadır. AVM ve e-ticaret pazarının büyümesi bu alana olan yatırımları da beraberinde getirmektedir. Bu bağlamda 2018 yılının e-ticaret ve AVM pazarlarının ülkemizde daha da büyüyeceğine işaret etmektedir. Diğer yandan ofis pazarı da ticaretin yönüne göre gelişim göstermesi beklenmektedir.

TARIM ARAZİLERİ VE ARSA FONKSİYONLU GAYRİMENKULLER

1950'li yıllardan itibaren giderek hızlanan kentleşme olgusu ülkemizde arsa ihtiyacını giderek arttırmıştır. Günümüzde tarımsal alanlardan kentlere göç devam etmektedir. Her ne kadar son yıllarda inşaat teknolojisinin getirdiği gelişmelerle dikey yapılaşmanın artması arsa ihtiyacında az da olsa azalmasına neden olduğu söylene de kent gelişim alanlarında arsa ihtiyacı sürmektedir. Yerel yönetimlerin arazi planlamaları ile cazibe alanları yaratılarak yeni arsa üretimlerinin ihtiyacı karşıladığını söylemek zordur.







TÜİK Tarım alanları verilerine göre, ülkemizde tarım alanları toplamı 2007 (2006yılı 40.493.000Hk, 2007 yılı 39.504.000 Hk) yılından itibaren düşüş trendine girmiş olup, 2016 yılında 38.328.000 Hektara düşmüştür. Daralan tarım toprakları daha az üretim ve yükselen fiyatları işaret etmektedir. Bu bağlamda ülkemizde atıl tarım alanlarının verimli kullanılması, kullanılan alanların korunması ve üretimin desteklenmesi için Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tedbirler almaktadır. Bakanlığın 2018 yılı performans programında;

- Atıl tarım arazilerinin üretime kazandırılması ve tarımsal işletmelerin etkin çalışmasına yönelik modeller geliştirilmesi
- Asgari tarımsal arazi büyüklüğü Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü uygulamaları için yasal düzenleme yapılması,
- Arazilerini büyütmek isteyen mirasçılara kredi faiz desteği uygulaması başlatılması,
- Tarımsal destekler ülke ihtiyaçları, çiftçi geliri ile bitki deseni ve su varlığı çerçevesinde havza ve parsel bazında yeniden düzenlenmesi,
- Merkezi bilgi işlem sistemiyle tarımsal bilgi sistemlerinin entegrasyonunun sağlanması,
- Tarımsal kredi ve hibelere ilişkin bürokratik işlemlerin azaltılarak tahsis süreleri nin kısaltılması, üst limitlerin artırılması ve kredilerde teminat sorunlarının hafifletilmesi,
- Büyükbaş ve küçükbaş hayvancılıkta damızlık materyal üretimi ile yetiştiricilik yapan işletmelerin ölçeğinin büyütülmesine yönelik uygulamaların etkinleştirilmesi,
- Sürdürülebilir tarımsal üretimi sağlamak için; küçük ve parçalı tarım arazilerini toplulaştırılması ve arazi kullanım planlamasının yapılması için, tarım yerleşkelerinde kişi ve işletmelere ait küçük, birden fazla parçaya bölünmüş parsellerin, değişik yerlere dağılmış veya elverişsiz biçimde şekillenmiş arazilerin modern tarım işletmeciliği esaslarına en uygun şekilde birleştirilmesi, şekillendirilmesi, düzenlenmesi ve tarımsal yollar ile üretim artırıcı tedbir ve planlamaların yapılması,
- Ayrıca, Çiftçilerin işlediği tarımsal arazi miktarının, yeni tarımsal arazileri satın almasının teşviki ya da kiralama vb. yöntemlerle artırılması, tarım yapılmayacak ölçüde hisselenmiş, küçülmüş arazilerin, işletme ölçeğini büyütme isteyen tarımsal işletmelere devirlerinin sağlanması suretiyle çiftçilerin rekabet edebilir büyüklükte bir tarımsal arazi işletme ölçeğine ulaştırılması için Arazi Bankacılığı Sistemi kurulması gündemdedir. Mirasa konu tarım arazilerinin devir işlemlerinde, kendisine devir yapılan mirasçılara kredi

desteği verilerek, intikal işlemlerinin % 30'dan % 80'lere çıkarılması hedeflenmektedir. Arazi kullanım planları ile su potansiyeli, toprak veri tabanı ve haritaları esas alınarak toprağın niteliği, arazinin yeteneği ve diğer arazi özellikleri gözetilerek uygun arazi kullanım şekillerinin belirlenmesi söz konusudur. Kırsal alanda yaşam düzeyinin yükseltilmesi, modern sulama sistemlerinin geliştirilmesi ile tarımsal üretim miktarının ve kalitesinin artırılması ve toprak kayıplarının önlenmesi hedeflenmektedir.

Yukarıda çalışmalar göz önünde bulundurulduğunda 2018 yılında tarım ve hayvancılık sektöründe önemli gelişmeler beklenmektedir.

TURİZM VE OTEL FONKSİYONLU GAYRİMENKULLER

2016 yılında toplam 5,9 milyon olan turist sayısı, 2017'nin Ocak-Ağustos aylarında toplam 6,78 milyon olmuştur. Bunun sebebi Antalya'nın en büyük pazarlarından biri olan Rusya ile 2016 yılında bozulan turizm ilişkilerinin 2017 yılında toparlanmış olmasıdır.

Genel bir değerlendirme yapıldığında 2017 yılında gelen turist sayısının 2016'ya kıyasla arttığı, Türkiye'nin turizm bakımından toparlanmakta olduğu yorumu yapılabilir. Türkiye genelinde 2016 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranları %41 olarak belirlenmiştir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %46 ile Antalya, onu takiben %41,8 ve %41,6 ile Muđla ve İstanbul olmuştur, İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %40 ve %31 olmuştur. STR'den alınan bilgilere göre 2017 yılının ilk yarısında İstanbul, Ankara, İzmir'deki lüks segment otellerin dolulukları sırasıyla %52, %58 ve %68 olmuştur. 2017'nin ilk üç çeyreğinde düşen fiyatlarda yükselme olmamasına rağmen doluluk oranlarında yükseliş görülmektedir. Bu durum gündem, terör olayları, dış ilişkiler gibi faktörlerden negatif etkilenen turizmin 2017 yılında toparlanmaya başladığına dair bir işaret oluşturmaktadır. 2017 yılının ilk üç çeyreğinde Türkiye'deki otellerin doluluk oranları %59,7 İstanbul'daki otellerin doluluk oranları ise %61,6 olmuştur.

2016'nin ilk üç çeyreğinde Antalya'da ki otellerde ki doluluk oranları %54,4 olmuş iken 2017 yılında %60,3'e yükselmiştir. 2018 yılında sınır komşularında meydana gelen ve ülkemizi etkileyen olumsuz gelişmelerin düzelmesi ve diğer yurtdışından gelen turistlerin tercihleri için gerekli önlemlerin alınması halinde 2017 yılından daha iyi bir yıl geçeceği beklentimizdir.



YENİ EMLAK VERGİSİ KANUNU GENEL TEBLİĞİ YAYINLANDI

Arsa ve Arazi Değer Artışlarına 2018 Yılında Sınırlama Getirildi



28/11/2017 tarihli ve 7061 sayılı Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa eklenen geçici 23 üncü maddenin uygulamasına yönelik hususları açıklamak için 26/12/2017 tarih ve 30282 sayılı Resmi Gazetede Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığınca Seri No:72 sayılı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği yayınlandı.

7061 sayılı Kanun ile 1319 sayılı Kanuna aşağıdaki madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 23- Takdir komisyonlarınca 2017 yılında 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri, 2017 yılı için uygulanan birim değerlerinin %50’sinden fazlasını aşması durumunda, 2018 yılına ilişkin bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2017 yılı için uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin %50 fazlası esas alınır. Takip eden 2019, 2020 ve 2021 yıllarında 29 uncu madde kapsamında bina ve arazi vergisi matrahları ile asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri bu şekilde belirlenen değerler üzerinden hesaplanır.

Emlak vergi değeri veya asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri esas alınarak uygulanan vergi, harç ve diğer mali yükümlülükler için de birinci fıkra hükümlerine göre belirlenen değerler dikkate alınarak uygulanır.

Bu maddenin uygulamasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir.”
Takdir komisyonlarınca 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerindeki artış, 2017 için uygulanan birim değerlerinin yüzde 50'sini aşamayacak şekilde yeniden düzenlenecektir. 213 sayılı Kanunun 72 nci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları hükmü uyarınca oluşturulan Arsa ve Arazi Takdir Komisyonlarınca özellikle gayrimenkul ile ilgili olarak asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlemeleri ve değerlendirmeleri, 4 yılda bir toplanılarak yeniden belirlenmektedir.

Emlak vergisi değerinin hesaplanmasında arsa ve arazi metrekare birim değerleri, takdir ve değerlendirme işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yıldan başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim

değerinin söz konusu dönem için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınıyor.

Kanunda da belirttiği üzere Bakanlar Kurulu, artış oranını sıfıra kadar indirmeye veya yeniden değerlendirme oranına kadar arttırma konusunda yetkisi bulunuyor. Tebliğ ile Emlak Vergisi Kanunu'na eklenen geçici 23. maddenin uygulanması detaylandırılarak daha açık hale getirilmiştir. Buna göre; Takdir komisyonlarınca 2017'de 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri, 2017 yılı için uygulanan birim değerlerinin %50'sinden daha yüksek bir oranı aşması durumunda, 2018'de bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2017 için uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin yüzde 50 fazlası esas alınacaktır.

Takip eden 2019, 2020 ve 2021 yıllarında Emlak Vergisi Kanunu'nun ilgili maddesi kapsamında bina ve arazi vergisi matrahları ile asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri bu şekilde belirlenen değerler üzerinden hesaplanacaktır.



Arsa ve Arazi Vergi, Harç ve Diğer Mali Yükümlülükler Nelerdir?

Emlak vergi değeri veya asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri esas alınarak uygulanan vergi, harç ve diğer mali yükümlülükler için de yeni düzenlemede belirlenen değerler dikkate alınarak uygulanacaktır.

Takdir komisyonlarınca 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri, belediyeler tarafından bu yıl uygulanan birim değerlerle karşılaştırılacaktır.

2018 yılı için takdir edilen birim değerler, bu yıl uygulanan değerlerin yüzde 50'sinden fazlasını aşıyorsa, 2018 yılına ilişkin bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, söz konusu değerlerin yüzde 50 fazlası esas alınacaktır. İlgili belediyelerce bu çerçevede emlak vergi değeri hesaplanacaktır. Böylece, arsa birim değerlerinde komisyonlarca yüksek belirlense dahi 2017 yılı birim değerlerinin % 50 sini geçemeyecektir.

Tebliğde yer alan bazı hususlar aşağıda yer almaktadır:

‘Asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin tespiti

Takdir komisyonlarınca asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri:

a) Arsalarda, her mahalle için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler itibarıyla tespit edilmektedir.

b) Arazilerde ise her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla tespit edilmektedir.

2017 Yılı Asgari Ölçüde Arsa Ve Arazi Metrekare Birim Değerlerinin Hesabı

Yıllar	Yeniden değerlendirme oranı (%)	Uygulanan oran (%)	Asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değeri
2014	-	-	100.00 TL (2013 yılında takdir edilen birim değer)
2015	10.11	5.055	105.05 TL
2016	5.58	2.79	107.98 TL
2017	3.83	3.83	112.11 TL *
		(2016 /9641 sayılı BKK ile tamamı)	

2013 yılında takdir komisyonlarınca 2014 yılı için 100.00 TL. olarak takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değeri, ilgili dönemlere ilişkin yeniden değerlendirme oranı uygulanmak suretiyle %12,11 'lik kümülatif artışla 2017 yılında 112.11 TL olmuştur. Belediyelerce 2018 yılı emlak vergi değerlerinin hesabında yapılacak işlemler Takdir komisyonlarınca 2017 yılında 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri, belediyeler tarafından 2017 yılında uygulanan birim değerlerle karşılaştırılacaktır.

2018 yılı için takdir edilen birim değerler, 2017 yılında uygulanan birim değerlerin %50'sinden fazlasını aşıyorsa, 2018 yılına ilişkin bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2017 yılında uygulanan birim değerlerin %50 fazlası esas alınacaktır.

Arsa takdir komisyonunca 2017 yılında 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 2017 yılında uygulanan birim değerinin %50'sinden fazlasını aşıyorsa, 2018 yılına ilişkin arsa metrekare birim değeri geçici 23 üncü madde hükmü gereğince aşağıda yer alan örnekteki gibi hesaplanacaktır.



ÖRNEK (1): 2013 yılında, (A) Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Cumhuriyet mahallesi, Menekşe sokağına ilişkin 2014 yılı için arsa takdir komisyonu tarafından takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 600,00 TL'dir. Bu birim değer 2017 yılı itibarıyla ilgili yıllara ilişkin yeniden değerlendirme oranı uygulanmış hali 672,66 TL'dir. Aynı yere ilişkin 2018 yılı için takdir komisyonunca asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 1.600,00 TL olarak takdir edilmiş olup bu değer 2017 yılında uygulanan birim değer ile karşılaştırıldığında %137,86'lık bir artış söz konusu olmaktadır. Takdir komisyonlarınca arsaya ilişkin olarak 2018 yılı için takdir edilen bu değer geçici 23 üncü maddeye göre aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

Arsa Metrekare Birim Değerinin Hesaplanması

1	2014 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değeri	600,00 TL
2	Kümülatif artış oranı (2014-2017 arası)	%12.11
3	2017 yılı emlak vergi değerine esas arsa metrekare birim değeri $[1+(1 \times 2)]$	672,66 TL
4	Geçici 23. madde uygulamasına göre 2017 yılı için uygulanan birim değer $[\%50'si 3 \times \%50]$	336.33 TL
5	2018 yılı için komisyonca takdir edilen arsa metrekare birim değeri	1.600,00 TL
6	2018 yılı için uygulanacak arsa metrekare birim değeri $[3+4]$	1.008,99 TL

Buna göre, takdir komisyonlarınca 2018 yılı için takdir edilen 1.600,00 TL, 2017 yılında uygulanan 672,66 TL'nin %50 fazlasını aştığından (1.008,99 TL), geçici 23 üncü maddenin öngörmüş olduğu artış çerçevesinde emlak vergi değerinin hesabında arsa metrekare birim değeri olarak 1.600,00 TL yerine 1.008,99 TL esas alınacaktır.



Arazi takdir komisyonunca 2017 yılında 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arazi metrekare birim değeri 2017 yılında uygulanan birim değer %50'sinden fazlasını aşıyorsa 2018 yılına ilişkin arazi metrekare birim değeri geçici 23 üncü madde hükmü gereğince aşağıda yer alan örnekteki gibi hesaplanacaktır.

ÖRNEK (2): 2013 yılında, (B) ilçesi sınırları içerisinde yer alan sulak arazinin 2014 yılı için arazi takdir komisyonu tarafından takdir edilen asgari ölçüde arazi metrekare birim değeri 8,00 TL'dir. Bu birim değer 2017 yılı itibarıyla ilgili yıllara ilişkin yeniden değerlendirme oranı uygulanmış hali 8,96 TL'dir. Aynı yere ilişkin 2018 yılı için takdir komisyonunca asgari ölçüde arazi metrekare birim değeri 17,00 TL olarak takdir edilmiş olup, bu değer 2017 yılında uygulanan birim değer ile karşılaştırıldığında %89,73'lük bir artış söz konusu olmaktadır. Takdir komisyonlarınca araziye ilişkin olarak 2018 yılı için takdir edilen bu değer geçici 23 üncü maddeye göre aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır.

Arazi Metrekare Birim Değerinin Hesaplanması		
1	2014 yılı için takdir edilen arazi metrekare birim değeri	8.00 TL
2	Kümülatif artış oranı (2014-2017 arası)	%12.11
3	2017 yılı emlak vergi değerine esas arazi metrekare birim değeri $[1+(1 \times 2)]$	8,96 TL
4	Geçici 23 üncü madde uygulamasına göre 2017 yılı için uygulanan birim değerinin %50'si $[3 \times 50]$	4,48 TL
5	2018 yılı için komisyonca takdir edilen arazi metrekare birim değeri	17,00 TL
6	2018 yılı için uygulanacak arazi metrekare birim değeri $[3+4]$	13,44 TL



Buna göre, takdir komisyonlarınca 2018 yılı için takdir edilen 17,00 TL, 2017 yılında uygulanan 8,96 TL'nin %50 fazlasını aştığından (13,44 TL), geçici 23 üncü maddenin öngörmüş olduğu artış çerçevesinde emlak vergi değerinin hesabında arazi metrekare birim değeri olarak 17,00 TL yerine 13,44 TL esas alınacaktır.

Üzerinde bina bulunan bir arsanın takdir komisyonunca 2017 yılında 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 2017 yılında uygulanan birim değerinin %50'sinden fazlasını aşarsa 2018 yılına ilişkin arsa metrekare birim değeri geçici 23 üncü madde hükmü gereğince aşağıda yer alan örnekteki gibi hesaplanacak ve bina vergi değerinin hesabında kullanılacaktır.

ÖRNEK (3): 2013 yılında, (C) Belediyesi sınırları içinde yer alan Akdeniz caddesine ilişkin 2014 yılı için arsa takdir komisyonu tarafından takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 95,00 TL'dir. Bu birim değerinin 2017 yılı itibarıyla ilgili yıllara ilişkin yeniden değerlendirme oranı uygulanmış hali 106,50 TL'dir. Aynı yere ilişkin 2018 yılı için takdir komisyonunca asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 200,00 TL olarak takdir edilmiş olup bu değer 2017 yılında uygulanan birim değer ile karşılaştırıldığında %87,79'luk bir artış söz konusu olmaktadır.

Bu caddede yer alan 500 m² arsa üzerinde inşa edilen betonarme karkas 1 inci sınıf mesken inşaatının dıştan dışa yüzölçümü 120 m²'dir.

Geçici 23 üncü maddeye göre, arsa metrekare birim değerinin hesaplanması aşağıdaki şekilde olacaktır.

Arsa Metrekare Birim Değerinin Hesaplanması		
1	2014 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değeri	95,00 TL
2	Kümülatif artış oranı (2014-2017 arası)	% 12,11
3	2017 yılı emlak vergi değerine esas arsa metrekare birim değeri [1+(1x2)]	106,50 TL
4	Geçici 23 üncü madde uygulamasına göre 2017 yılı için uygulanan birim değerin %50'si [3x%50]	53,25 TL
5	2018 yılı için komisyonca takdir edilen arsa metrekare birim değeri	200.00 TL
6	2018 yılı için uygulanacak arsa metrekare birim değeri [3+4]	159,75

Buna göre, takdir komisyonlarınca 2018 yılı için takdir edilen 200,00 TL, 2017 yılında uygulanan 106,50 TL'nin %50 fazlasını aştığından (159,75 TL), geçici 23 üncü maddenin öngörmüş olduğu artış çerçevesinde emlak vergi değerinin hesabında arsa metrekare birim değeri olarak 200,00 TL yerine 159,75 TL esas alınacaktır.

Geçici 23 üncü maddenin öngörmüş olduğu artış çerçevesinde yeniden hesaplanan arsa metrekare birim değerine göre bina vergi değeri aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır. (Vergi değerinin hesabında asansör, klima veya kalorifer payı ilavesi ile aşınma payı indirimi ihmal edilmiştir.)

Binanın Vergi Değerinin Hesaplanması

1	İnşaatın türü ve sınıfına göre 2018 yılına ait uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli	946,96 TL
2	Binanın dıştan dışa yüzölçümü	120 m2
3	Binanın maliyet bedeli (1X2)	113.635,00 TL
4	2018 yılı için esas alınacak arsa metrekare birim değeri	159.75 TL
5	Arsanın yüzölçümü	500 m2
6	Arsanın 2018 yılı vergi değeri (4X5)	79.875.00 TL
7	Binanın 2018 yılı vergi değeri (3+6)	193.510,00 TL
8	Bin liraya kadar olan kesirler dikkate alınmayacağından verginin tahakkukunda esas alınacak bina vergi değeri	193.000,00 TL

18/08/2017 tarihli ve 30158 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 71 seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ekinde yer alan 2018 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerine ilişkin cetveldir alınmıştır.

Takdir komisyonlarınca 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri, 2017 yılında uygulanan birim değerlerin %50'sinden fazlasını aşmıyorsa herhangi bir işlem yapılmayacak, 2018 yılı için takdir komisyonlarınca takdir edilen değerler esas alınarak ilgili belediyeler tarafından bina, arsa ve arazi vergi değerleri hesaplanacaktır.

ÖRNEK (4): 2013 yılında, (D) Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Anadolu mahallesi, Okul caddesine 2014 yılı için arsa takdir komisyonu tarafından takdir edilen asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 120,00 TL'dir. Bu birim değer 2017 yılı itibarıyla ilgili yıllara ilişkin yeniden değerlendirme oranı uygulanmış hali 134,53 TL'dir. Aynı yere ilişkin 2018 yılı için takdir komisyonunca asgari ölçüde arsa metrekare birim değeri 162,00 TL olarak takdir edilmiş olup bu değer 2017 yılında uygulanan birim değer ile karşılaştırıldığında %20 ,41'lik bir artış söz konusu olmaktadır.

Takdir komisyonunca 2018 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değeri 2017 yılında uygulanan değer in %50'sini aşmadığından vergi değerinin hesabında takdir komisyonunca belirlenen değer dikkate alınacaktır.

Arsa Metrekare Birim Değerinin Hesaplanması

1	2014 yılı için takdir edilen arsa metrekare birim değeri	120,00 TL
2	Kümülatif artış oranı (2014-2017 arası)	% 12,11
3	2017 yılı emlak vergi değerine esas arsa metrekare birim değeri $[1+(1 \times 2)]$	134,53 TL
4	2018 yılı için komisyonca takdir edilen ve uygulanacak arsa metrekare birim değeri	162,00 TL

Buna göre, takdir komisyonlarınca 2018 yılı için takdir edilen 162,00 TL, 2017 yılında uygulanan 134,53 TL'nin %50 fazlasını aşmadığından (201,79 TL), emlak vergi değerinin hesabında arsa metrekare birim değeri olarak 162,00 TL esas alınacaktır.

2018 yılını takip eden 2019, 2020 ve 2021 yıllarında ise 1319 sayılı Kanununun 29 uncu maddesi kapsamında bina, arsa ve arazi vergi matrahları ile asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri bu şekilde belirlenen değerler üzerinden hesaplanacaktır.”

Bulunacak bu değerler 2018 yılında ödenecek Emlak Vergisi hesabında ve tapu müdürlüklerinde yapılacak işlemlerde harç hesabına esas olacak Emlak Beyan Değeri olacaktır.



Kaynak:
<https://www.haberler.com/>
<http://www.alomaliye.com>
<http://www.alomaliye.com>



Hazırlayan: ÇETİN BEĞİÇ
Ekonomist, Sorumlu Değerleme Uzmanı

TOPRAK KORUMA KANUNU VE UYGULAMALARI

Gerçekten de mülkiyet hakkı malikin kişiliğine bağlı, dokunulmaz, kutsal ve doğal haklardan sayılırken günümüzde bu görüş değişmiş ve mülkiyet hakkı, malike toplum yararına birçok ödevler ve görevler yükleyen sosyal bir hak olarak görülmeye başlanmıştır. Bu değişim ve gelişim sonucu, mülkiyetin sadece bir hak değil, aynı zamanda topluma karşı bir ödev olduğu anlayışı hakim olmuştur. Bu değişiklik taşınmazlar üzerinde fertlere tanınan mutlak mülkiyet anlayışından sosyal mülkiyet anlayışına geçişi zorunlu hale getirmiştir.

Bu bağlamda ülkemizde arazi kullanımı uzun yıllar malikin arzusunun bırakılan sınırsız bir hak olarak değerlendirilmiştir. Devlet bu hakkın kullanımını daha çok gelir elde etmeye dayalı vergilendirme amaçlı görmüştür. Ülkemizde 2005 yılına gelinceye kadar arazi kullanımı konusunda düzenlemeler sınırlı konularda yapılmıştır. Daha çok tarım arazilerinin düzenlenmesi, topraksız köylülere toprak dağıtılması gibi amaçlarla yasal düzenlemeler yapılmıştır. Mülga 4753 Sayılı Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu, 1617 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Ön Tedbirler Kanunu, 1757 Sayılı Toprak ve Tarım Reformu Kanunu ve halen yürürlükte olan 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu bu amaçlarla yapılmış yasal düzenlemelerdir. Ancak 2005 yılında ilk defa ülkemiz topraklarının

korunması, geliştirilmesi, amaca uygun kullanılması için yeni bir kanun yürürlüğe girmiştir. 19/7/2005 tarihinde yürürlüğe giren 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununu; arazi ve toprak kaynaklarının bilimsel esaslara uygun olarak sınıflandırılması, tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazilerin asgari büyüklüklerinin belirlenmesi ve bölünmelerinin önlenmesi, arazi kullanım planlarının hazırlanması, koruma ve geliştirme sürecinde toplumsal, ekonomik ve çevresel boyutlarının katılımcı yöntemlerle değerlendirilmesi, amaç dışı ve yanlış kullanımların önlenmesi, korumayı sağlayacak yöntemlerin oluşturulmasını hedeflemiştir.

Söz konusu kanunda bugüne kadar 5578, 5728, 5751, 6537 ve 7061 sayılı kanunlarla beş kez değişiklik ve ilaveler yapılmıştır. Bu konuda en önemli ilave 15.05.2014 tarihinde 6537 sayılı kanun ile yapılan ve Türkiye'nin ilçe bazında kuru, sulu, dikili ve örtü altı olmak üzere dört kategoride bir ailenin geçimine yetecek arazi miktarlarının belirlenmesidir. Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü adı verilen bu çalışma ile toprakların parçalanabileceği en küçük miktarlar ilçe ilçe belirlenmiştir. Bu düzenleme ile; ülkemiz ekonomisine katma değer sağlayan ve halkın beslenmesinde önemli bir yeri olan tarım ürünlerini üreten tarımsal işletmelerin dağılmasını önlemektir.



Bu kanuna dayalı olarak;

A- 09.12.2017 tarihinde Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik,

B- 09.12.2017 tarihinde Arazi Toplulaştırma Uygulama Yönetmeliği, yürürlüğe girmiştir.

Ayrıca, tarımsal üretim potansiyeli yüksek, erozyon, kirlenme, amaç dışı veya yanlış kullanımlar gibi çeşitli nedenlerle toprak kaybı ve arazi bozulmalarının hızlı geliştiği ovalar Toprak Koruma Kanunu kapsamında oluşturulan Toprak Koruma Kurulları'nın almış olduğu kararlara istinaden Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın teklifi ile;

- 12.12.2016 tarih ve 2016/920 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 49 ilde 141 Büyük Ova Koruma Alanı,
- 13.03.2017 tarihli ve 2017/10001 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 8 ilde 51 Büyük Ova Koruma Alanı ilan edilmiştir.

Böylece toprak kaybı ve arazi bozulmalarının hızlı geliştiği ovalarda tarım arazilerinin kaybını ve amaç dışı kullanımını önlemek amacıyla toplam 57 ilde 192 ova Büyük Ova Koruma Alanı olarak belirlenerek ilan edilmiş ve tarım alanlarının daraltılmasının önüne geçilmiştir.

Her iki yönetmelik ana hatlarıyla değerlendirildiğinde;

A- Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin Amacı; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda öngörülen;

- Toprak ve arazi varlığının belirlenmesi,
- Tarım arazilerinin sınıflandırılması, geliştirilmesi,
- Zorunlu hallerde amaç dışı kullanımına izin verilmesi,
- Toprağın ve tarımsal üretim gücü yüksek büyük ovaların belirlenerek korunması,
- Toprak koruma plan ve projelerinin hazırlanması ve uygulanması,
- Erozyona duyarlı alanların belirlenmesi,
- Toprak koruma kurulunun teşekkülü, görevleri, çalışmaları ile
- Çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak arazilerin planlı kullanımını sağlayacak usul ve esasları belirlemektir.

B- Arazi Toplulaştırma Uygulama Yönetmeliği'nin amacı ise;

- Tarımsal arazilerin toplulaştırması ve dağıtımına ilişkin usul ve esasları belirlemek,
- Köy gelişimi, kırsal alan düzenlemesi, tarımsal arazi toplulaştırması ve dağıtımını ile ilgili şartları



düzenlemektir.

Şimdi her iki yönetmeliğin foksiyonunu kanun kapsamında etraflıca değerlendirelim.

A- Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik gereği;

- *Tarım dışı amaçlı kullanım talebinin, toplulaştırma projelerinin veya etüt raporunda çevre tarım arazilerindeki tarımsal kullanım bütünlüğünü bozacak durumda olması halinde, talep valilik tarafından reddedilecek. Etüt raporunda tespit edilen tarımsal veya tarım dışı amaçlarla kullanıma ilişkin alternatif alanlar, toprak koruma kurulunca değerlendirilecek ve karara bağlanacaktır.*
- *Özel kanunlarla belirlenen veya belirlenecek alanlarda kullanım şekilleri, ilgili kanunlar kapsamında sorumlu bakanlık veya kuruluşlar tarafından tespit edilecek. Tarım dışı alanlarda ve marjinal tarım arazilerinde, sahiplerince arazi özelliklerinin iyileştirilmesi, muhafaza ve geri kazanımına yönelik projeler, toprak koruma projesi olarak kabul edilmeyip, ıslah amaçlı hazırlanan projeler olarak değerlendirilecektir.*

- *Tarım dışı amaçlarla kullanım şartları;*

Mutlak ve dikili tarım, özel ürün ve sulu tarım arazileri alternatif alan bulunmaması ve toprak koruma kurulunun uygun görmesi şartıyla;

- *savunmaya yönelik stratejik ihtiyaçlar,
- *doğal afet sonrası ortaya çıkan geçici yerleşim yeri ihtiyacı,
- *petrol ve doğalgaz arama ve işletme,
- *madencilik faaliyetleri,
- *kamu yararı kararı alınmış yol, altyapı, üstyapı ve yenilenebilir enerji kaynak alanlarının kullanımıyla ilgili yatırımlar,
- *jeotermal kaynaklı teknolojik sera yatırımları için arazilerin amaç dışı kullanım taleplerine, toprak koruma projesine uyulması kaydıyla bakanlık tarafından izin verilebilecektir.

- *Gerçek ve Tüzel kişilerin talebiyle Tarım arazilerinin amaç dışı kullanım talebi;*

*Gerçek veya tüzel kişiler tarafından, tarım arazilerinin amaç dışı kullanım talepleri için arazinin en az 1/10 bin ölçekli krokisi, üzerinde arazinin yeri işaretli ve koordinat değerlerini gösteren 1/25 bin ölçekli haritası, taşınmazın güncel tapu kaydıyla, söz konusu arazinin komşu alan sınırları içinde olması



durumunda belediyelere, dışında olması durumunda ise il özel idarelerine veya diğer plan yapma yetkisine sahip kuruluşlara başvurulacak ve başvurular il müdürlüğüne intikal ettirilecek. İl Özel İdaresi ile Büyükşehir Belediyesi yetkisindekiler hariç, petrol ve doğalgaz arama ve işletme ile madencilik faaliyetleri, yenilenebilir enerji, elektrik iletim hatlarıyla ilgili yatırımları yapacak gerçek veya tüzel kişiler, valiliklere başvuracaktır.

*Bakanlar Kurulu kararıyla, büyük ova koruma alanı olarak belirlenen alanlarda bulunan tarım arazileri amacı dışında kullanılmayacak. Ancak alternatif alan bulunmaması, kurul veya kurullarca uygun görüş bildirilmesi şartıyla, kamu yararı olduğu belirtilen faaliyetler için tarım dışı kullanımlara bakanlıkça izin verilebilecektir.

- Yönetmeliğin 18.maddesinde Büyük ovalarda arazi kullanımı ve uygulamaları bulunmaktadır.

*Bakanlar Kurulu Kararı ile büyük ova koruma alanı ilan edilen ve ova sınırları içinde kalan parsellerin tapu kütüğü sayfalarının beyanlar hanesine büyük ova alanına girdiğine dair şerh konulması valilikler tarafından ilgili tapu müdürlüklerinden talep edilir.

*Büyük ova koruma alanında kalan yerlerde 4342 sayılı Mera Kanunu, 6831 sayılı Orman Kanunu, 26/1/1939 tarihli ve 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun, 22/3/1971 tarihli ve 1380 sayılı Su Ürünleri Kanunu kapsamında olan yerler kendi mevzuatlarına göre değerlendirilir.

- Yönetmeliğin aşağıdaki 19. Maddesinde ise Büyük ovalarda tarım arazilerinin amaç dışı kullanımına ilişkin esaslar belirlenmiştir. Buna göre;

1-Bakanlar Kurulu kararı ile büyük ova koruma alanı olarak belirlenen alanlarda bulunan tarım arazileri amacı dışında kullanılamaz. Ancak alternatif alan bulunmaması, kurul veya kurullarca uygun görüş bildirilmesi şartıyla;

- a) Tarımsal amaçlı yapılar,
- b) Bakanlık ve talebin ilgili olduğu bakanlıkça ortaklaşa kamu yararı olduğu belirtilen faaliyetler, için tarım dışı kullanımlara Bakanlıkça izin verilebilir.

2-3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuatına uygun gerekli izinler alındıktan sonra imar planı yapılarak onaylanan ve halen yürürlükte bulunan planlı alanlar ile il idare kurulları tarafından onaylanan köy yerleşim alanı sınırları içinde kalan yerler ve Bakanlar



Kurulu kararı ile büyük ova koruma alanlarının ilanından önce Bakanlıktan 5403 sayılı Kanun ile 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu kapsamında izin alınmış, diğer kurumlar tarafından işlemleri devam eden talepler, bu madde kapsamında değerlendirilmez.

3-İlgili idaresince imar planı kapsamında talep edilmiş, Bakanlıkça tarım dışı amaçlı kullanım izni verilmiş ancak plan onaylanmadan, büyük ova koruma alanları içindeki alanlarda kalan araziler ile ilgili yapılacak yeni talepler, birinci madde kapsamında değerlendirilir.

4- Büyük ova koruma alanlarının ilanından önce işlemleri başlamış, ancak Bakanlıktan/valilikten izin işlemleri sonuçlanmamış tüm talepler birinci fıkra kapsamında değerlendirilir.

5-Tarımsal amaçlı entegre tesislerde, etüt raporu, Kurul/Kurulların uygun görüşü ve il müdürlüğü tarafından hazırlanacak kamu yararına esas gerekçeli rapor ile birlikte talep dosyası Bakanlığa gönderilir ve talep dosyası değerlendirilerek kamu yararı kararı Bakanlıkça alınabilir. Tarımsal amaçlı entegre tesislerde Bakanlıktan alınan kamu yararı kararı, ortaklaşa kamu yararı kararı sayılır.

6- Tarımsal amaçlı veya tarım dışı amaçlı kullanım

talebinin öncelikle ova sınırları dışındaki alanlardan karşılanması esastır. Talebin büyük ova koruma alanı dışından karşılanamaması durumunda, alternatif alanlar öncelikle büyük ova sınırları içerisinde kalan planlı alanlardan (yerleşim, sanayi, turizm ve benzeri), tarım dışı alanlardan veya tarımsal üretim potansiyeli düşük alanlardan karşılanır.

B- Arazi Topplulaştırma Uygulama Yönetmeliği

Arazi toplulaştırma alanlarının tespiti ve kesinleşmesine ilişkin yönetmeliğin 6.maddesine göre;

(1) Tarım kesiminde yaşayabilir işletmeler kurmak ve tarım arazilerinin rasyonel kullanımını sağlamak amacıyla parsel büyüklüklerinin optimum ölçülerde oluşması, mevcut parsel deseninin parseller arası ulaşım, modern sulama ve tarımsal mekanizasyon tekniklerinin gereksinimlerine göre yeniden düzenlenmesi ve gerekli olması durumunda tarla içi geliştirme hizmetlerinin yapılması için;

*Arazinin yarısından çoğuna malik bulunan ve sayıca maliklerin yarısından fazlasını oluşturanların muvafakati üzerine isteğe bağlı,

*Bakanlığın veya kurulların talebi üzerine kamu yararı gözetilerek isteğe bağlı olmaksızın, arazi toplulaştırması yapılmak üzere Bakanlar Kurulu kararı ile proje sahası belirlenir.



(2) Bakanlar Kurulunun bu kararı toplulaştırma ve diğer işlemler yönünden kamu yararı kararı sayılır. Bu kararın Resmî Gazete'de ilanından sonra, toplulaştırma alanı sınırları da belirtilmek suretiyle ilgili muhtarlık veya belediye ve mahallin en büyük mülki idare amirine bildirilir, karar mahallinde alışılmış araçlarla ilan edilir.

(3) Bu karara göre proje bazında arazi toplulaştırması, proje idaresinin sorumluluğunda yapılır veya yaptırılır.

(4) Arazi toplulaştırma projesi, belirlenen yerleşim birimlerinin kadastral sınırları içerisinde kalan arazilerde uygulanır. Ancak sulama ve rehabilitasyon projelerinde proje sahasında kalan alanı kadastral alanına göre çok küçük olan yerleşim alanlarında sulama veya rehabilitasyon alanı proje alanı olarak kabul edilir. Toplulaştırma projesi uygulama alanına, bir veya birden çok yerleşim birimine ait araziler de girebilir.

(5) Bakanlar Kurulunca ilan edilen toplulaştırma proje alanı, kullanım şekilleri ve arazi özellikleri dikkate alınarak kendi içerisinde toplulaştırma yapılması için birden fazla uygulama alanına ayrılabilir.

(6) Proje kapsamında yapılacak çalışmalara temel oluşturmak üzere arazi topoğrafyası, sabit tesisler ve

benzeri ayrıntıları gösteren hâlihazır haritası yapılır veya yaptırılır.

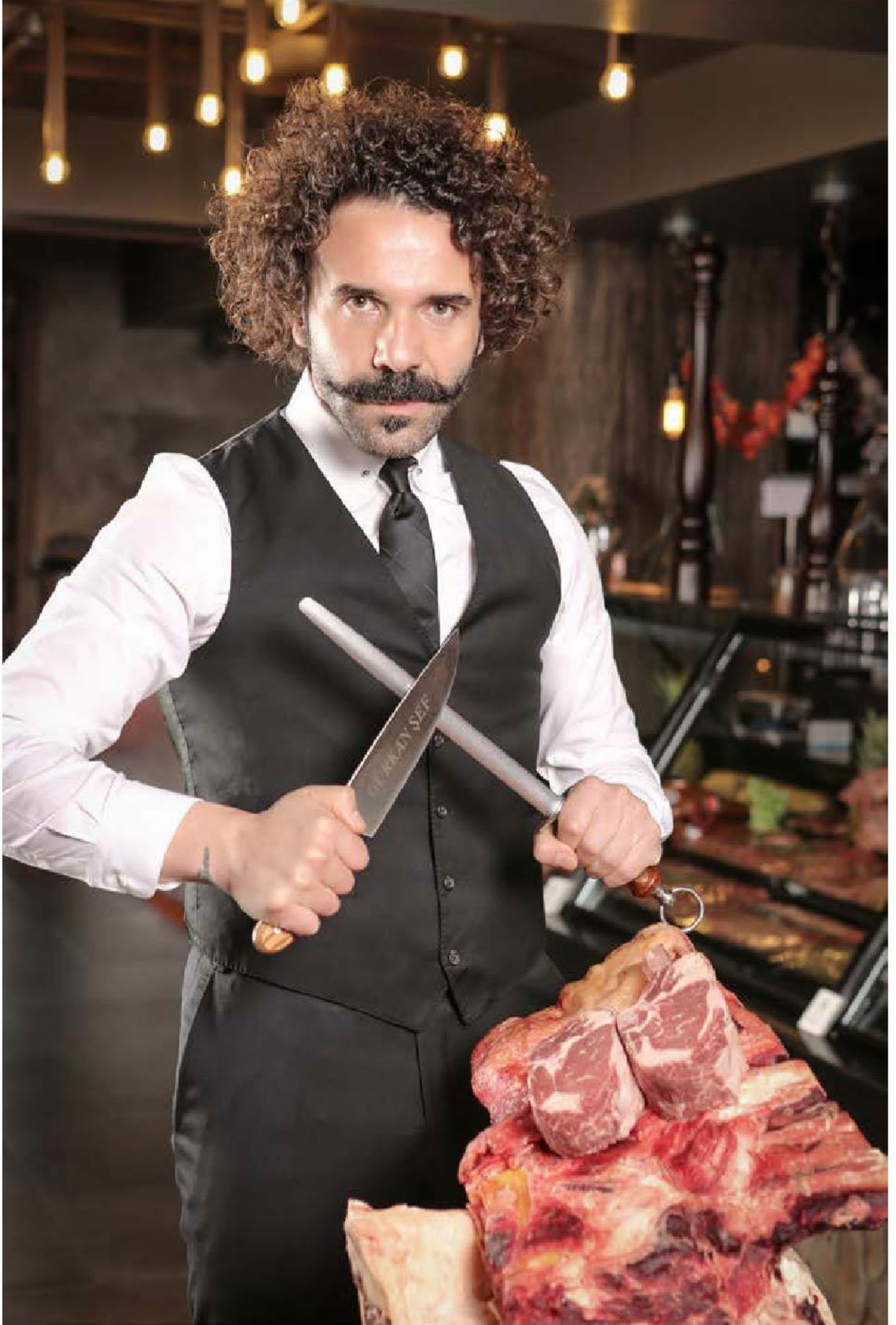
(7) Arazi toplulaştırmasına ilişkin Bakanlar Kurulu kararının Resmî Gazete'de yayımlanmasını müteakip mahallinde ilanından sonra yapılacak olan sabit tesisler arazi toplulaştırmasında dikkate alınmaz ve ihtilaf halinde bunlar tazminata konu olamaz.

(8) Bakanlık, arazi toplulaştırmasının etkinliğini artırmak için toplulaştırma uygulamasını yapan kuruluş ve diğer ilgili kuruluşlar arasında işbirliğini sağlar.

(9) Proje Sahası olarak ilan edilen alanlar ilgili kurum ve kuruluşlara bildirilir. Yatırımcı kurum ve kuruluşlardan bilgilendirme ile birlikte söz konusu alana ilişkin projelerinin bulunup bulunmadığına dair bilgi talep edilir.”

Kaynak:

<http://www.resmigazete.gov.tr/>



GÜRKAN ŞEF

Gürkan Şef Steak House Kurucusu

•Gürkan Şef Markası, Gürkan Şef İle Birlikte Tanındı. Biz De Gürkan Şef'i Biraz Daha Yakından Tanıyabilir Miyiz?

Ben Türkiye'nin ilk diplomalı kasabıyım. Bu işin okulunu okuyan tek adamım. Aşçılık, Dünya mutfağı okudum ancak sonrasında da branş olarak kırmızı eti seçtim. İngiltere'deki MeatSchool'un Antalya'da eğitim verdiği okulda burslu olarak eğitim aldım. Kırmızı ete ilgim ve tutkum çocukluğumdan gelmekte. İlk önce yemesi tabii ki ve sonrasında da kurban bayramlarında daha küçük yaşlarda çoğu çocuğun korktuğu, uzaklaştığı anda ben tam tersi operasyonun içerisinde olmaktan keyif alıyordum. 11- 12 yaşına geldiğimde de sakatatlarını temizleme başlamıştım Hayvanın sırt kısmından parçalar çıkartıp onları inceleyip bunu ızgara da yapalım tarzında kendimce tarifler oluştuyordum. Başta da dediğim gibi kırmızı eti yemeyi çok seviyordum çocukken anneme şöyle söylerdim " sadece derisini yemeyeyim ama onun dışında her yerini yiyebilirim. " Ben aslında yiyecek içecek işletmeciliği okudum. Okuduğum zamanlarda haftada bir gün mutfak dersimiz vardı. Burada ki hocalarım sağ olsunlar bende ki bıçak tutuşumu gördüler ki Gürkan neden aşçılık okumuyorsun dediler. Onların da yönlendirmesiyle aşçılık okudum. İyi bir dereceyle bitirdim ve burs kazandım. İtalya'nın Parma kentinde bir okul vardı oraya gittim staj için. Ama üç hafta sonra geri döndüm. Çünkü her sabah uyandıgımda keyif almayarak uyandıgımı farkettilim. Sevdiğim bir iş değil Makarna,pizza yapmak. bende ülkeme geri döndüm. Stajımı tamamlamam gerekiyordu. Burada

çok büyük bir otele çıktık stajım. Ama ben orda da yapmak istemedim. Tuzla'da büyük bir mezbahane de stajımı tamamladım. Staj bittikten sonrada çok teklif aldım. Çok güzel yerlerde çalışarak kendimi geliştirmeye devam ettilim. Çok fazla kendi markanı yarat diye yatırımcı teklifleri alıyordum. Bana bu teklifi sunan yatırımcı olmak isteyen hepsini ayrı ayrı saydığım sevdiğim spor dünyasından, iş dünyasından, sanatçı camiasından çok fazla insan vardı. Holdinglerden vs çok fazla teklif alıyordum. Kendi markanı yarat, yaratalım diye. Ama en doğrusunu bulmak lazımdı. 2014 Mayıs ayında Nişantaşı'nda Gürkan Şef markasını yarattık ve üçüncü senemizi bitirmiş oluyoruz.

•Gürkan Şef Neler Yaptı?

Gürkan Şef olmamış şeyleri yapmayı seviyor. Bu tamamen işime olan sevgimden oluyor ve genelde ilkleri biz yapıyoruz. Mesela etlerin üzerine isim yazılmasını ilk ben yaptım. Bu bir satış tekniği stratejisiydi müşterilerime jest yapıyordum. Şu an bütün steakhouselar da bıyık ve şapka var bu temayı ben oluşturdum. Bu benim logom herkesin logosunda boynuz var. Ben dedim ki ben her şeyimin arkasında olduğum için logomda kendim olmalıyım markama kendimi koymalıyım insanlar beni öyle tanımalı şimdi bu da taklit ediliyor. Bıçaklara isim yazmak kişiye özel olmasını sağlamak amacıyla yine Gürkan Şef'in bir ilki oldu.

Yemek programı yapmam konusunda çok fazla teklif geliyordu. Ben stüdyoya gitmeyeceğimi söyledim



ne yapabiliriz diye düşündük yine bir ilk olarak mangal çok seven ülkemde hiç mangal programı yapılmadığını fark ettik. Türk Milleti mangala aşık bir millet ve bu daha önce yapılmamıştı. Bu da beni biraz üzdü aslında bu kadar mangalçı bir toplum olup nasıl mangal programı yapılmaz diye. Ve ben üç sezondur farklı kanallarda mangal programı yapıyorum. Şu an Beyaz Tv'de yayınlanıyor toplamda 150 bölüm oldu.

•Yakın Zamanda Hedefler Neler?

2018 de Gürkan Şef Et Sanatları Akademisi açmak. Ulus'ta bir yerimiz var orada planlıyoruz. Burada ki amaç şu öncelikle ben istiyorum ki kendi personelime kendi yol arkadaşına ben eğitim vereyim. Çünkü Gürkan Şef markası artık dünya da bir marka oluyor ve (sonrasında oraya da değineceğim) kendi ızgaracımı kendim çıkarıp yetiştireyim, kendi salatacımı, kendi komimi, kendi işletme müdürümü ben eğiteyim istiyorum. Milli Eğitim Bakanlığı onaylı aynı zamanda yurtdışı bağlantılı bir diploma da alacaklar. Bu işin başında da benim hocam koordinatör olacak. Bu işe yani kırmızı ete gönül vermiş insanlar bir meslek sahibi olsun bir altın bilezikleri olsun istiyorum. Bu yıl sonuna kadar yetiştirmeyi planladığım kırmızı et ve steak hakkında her şey isimli bir kitap yazıyoruz bunu çıkartacağız. Ben paylaşımcı bir insanım ve benim belli bir çalışma prensibim var. Bu çalıştığım zamanlarda da öyleydi. Yıllık izin dahi yapmadan günde 16 saat çalışıyordum. Önceliğim hiçbir zaman için para olmadı. Evet para hayatta önemli hayatımızı devam ettirebilmemiz için para kazanmamız gerekiyor ama asıl gerçek olan ve benim çalışma mottom " Başarı geldiğinde para gelecek " benim felsefem her zaman için bu oldu ve kısmetse bundan sonrada bu şekilde devam edecek. Benim için önemli olan her gün bu restorani ilk defa açıyormuşum gibi açmak aynı enerji aynı istek aynı özgüvenle açmak.



•Gürkan Şef Etiler'den Bahsedelim Birazda, Konsept Olarak Neler Mevcut?

İlk yerimizden hemen sonra planlamaya başladığımız ve tam 3 yıl sonra hayata geçirdiğimiz Gürkan Şef Etiler'i öncelikle ülkem adına büyük bir gururla açtık. Bu restoranın mimarisini dünyaca ünlü Robert De Niro'nun mimarı yaptı İtalyan Bobo. Tam bir sene boyunca biz burada tadilat yaptık. Bu binayı yeniden yaptık. Şu anda bizim bu dükkanımız 320 kişilik ama biz istersek 650 kişi de oturtabilirdik. Çok rahat bir şekilde sığardı ama biz dedik ki misafirlerimiz buraya geldiklerinde kendilerini bir an önce yiyip gidelim sıkış tıkiş burası demesinler kendi evleri gibi biz Gürkan'a misafirliğe gidiyoruz eşimizle dostumuzla çocuk çocuk gelip rahatça yemeklerini yiyebilsinler. Mesela aşağıda çocuk oyun alanımız var ve orada bu işten çok iyi anlayan çok cici bir çocuk gelişim uzmanımız var ebeveynler burada rahatça yemeklerini yerken akılları çocuklar da kalmıyor. Ailelere bir şifre veriyoruz ve şifre sayesinde çocuklarını telefonlarından masalarında oturup yemeklerini yerken izleyebiliyorlar çocuklarda kaliteli zaman geçirmiş oluyor.

İbadetini yapmak isteyenler için bay-bayan ayrı olmak üzere mescitlerimiz var. Binamız aynı zamanda engelli dostu bir bina asansörlerimiz var engelli dostlarımız için. Mesela acil bir akşam yemeğiniz var arabanızda kıyafetleriniz var ama gün içerisinde o kadar yoğun koşturma içersindesiniz ki giyecek zaman bulamadınız akşam da Gürkan Şef'te yemeğiniz var hiç problem değil kişiye özel bir odamız var orada duşunuzu alabilir, üzerinizi değiştirebilirsiniz, bakımlarınızı yapabilir, makyajınızı yapabilirsiniz ve hazır bir şekilde yukarı yemeğinize çıkabilirsiniz. Gürkan Şef Dubai ve Gürkan Şef Londra isimli iki adet VIP odamız var. Konsept olarak alkolsüz bir konseptimiz var ama Gürkan Şef'in özel alkolsüz kokteylleri çok sevildi ilgi görüyor. Kırmızı etle ve kendi özel tatlılarımızla alkolsüz kokteyllerimizi sunuyoruz. En önemli ayrıcalıklarımızdan bir tanesi ne yazıkki şehitlerimiz oluyor ve ülkemizde Şehit Aileleri Derneği diye bir derneğimiz var bizim vale hizmetimizi Şehit Aileleri Derneği yapıyor. Bu durum Türkiye'de bir ilk ve bence herkes biraz duyarlı olmalı bir şeyler sadece lafta kalmamalı herkes elini taşın altına koymalı.

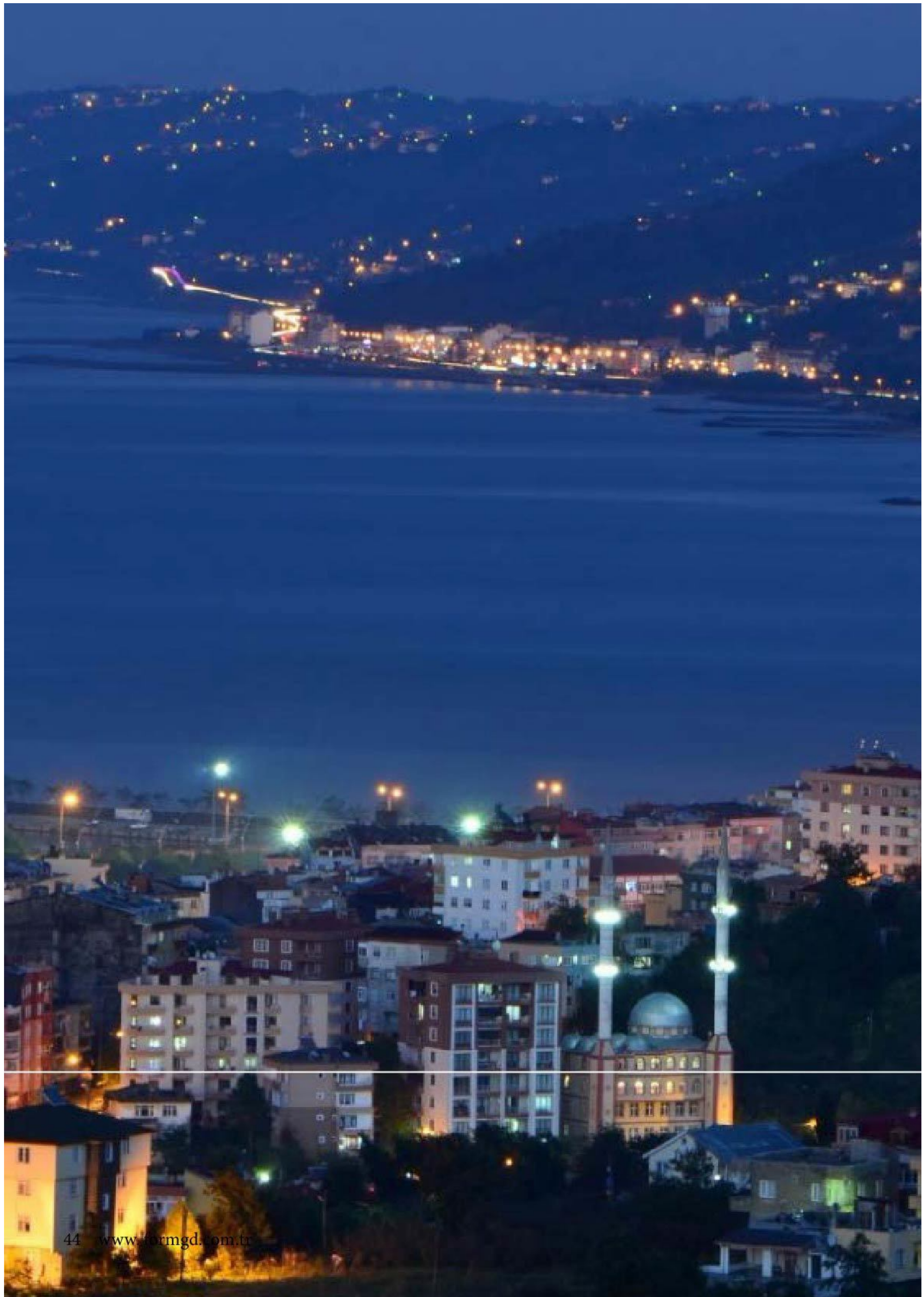
**•Gürkan Şef yurtdışında neler yapacak?**

Dubai'yi Kasım Ayı'nın ortalarında Faaliyete geçirdik. Sonrasında Arabistan'a geçiyoruz. Riyad ve Cidde var. İmzalar atıldı. Yerler belli. Ufak ufak tadilatlarımız başladı. Planlarımıza göre Londra'nın açılış süreci 2018'in sonu 2019'un başı gibi olacak.

•Büyümekten korkmuyor musunuz? Gürkan Şef Nişantaşı ve Etiler arasında gidip gelebilir ama Dubai, Riyad, Cidde, Londra bilmiyorum tabi ama belki Ankara belki Bodrum bu büyüme zincirleme şeklinde devam edecek anladığımız kadarıyla çünkü artık Dünya markası haline geldiniz ve bu büyümeden korkmuyor musunuz?

İki tane danışmanlık firmamız var. Bir tanesi çok büyük. Dünyada önemli restoranlara danışmanlık yapıyorlar. Amerikalı bir firma ve onlarla beş yıllık bir planlama yapıldı. 2019 yılında toplamda 102 gün uçakta olacaktım yani sürekli bir seyahat halinde olacağım. Planlamamız şu şekilde; ilk açılan şube yani yeni açılan şubemde 1 ay boyunca kalacağım. Sonrasın da ikinci aya başladığımızda beş gün ordayım sonrasında bir yıl boyunca her ay beş gün orada olacağım. Bir stratejimiz var planlamamızda bu süreyi her geçen gün azaltmak. Bu da nasıl olacak, ikinci seneye başladığımızda bu beş gün, üç güne düşüyor. Üçüncü yılda sadece iki güne düşüyor ve sonrasında beşinci yıla geldiğimizde iki ayda bir şubelerimi ziyaret edeceğim. Bu yüzden okul kuruluyor çünkü benim ruhumu her şubemde eşit hissettirmen gerekiyor. Et aynı et salata aynı ama markanın ruhunu personelime dahası yol arkadaşına hissettirmem anlatmam lazım. Bunu nasıl en iyi anlayabilecek? benimle yaşayarak, benimle pişirerek, benimle yaparak sistemimi çözmesi lazım. Bu şekilde yaptığımız plan ve programa göre korkmuyorum her şey hayırlısıyla yolunda gidecek diye inanıyorum. Türkiye'de de yatırımlarımız olacak Anadolu yakasında bi burger restoranı planlıyoruz. Uzun zamandır hayalini kurduğum ve çok keyif aldığım bir iş ben burger konseptini çok seviyorum. Çalışmalarımız bitti, fizibilitesini bitirdik tam altı aydır çalışıyoruz üzerine. Kısmetse bu yıl sonuna kadar bitirmeyi planlıyoruz. Bu konseptimizde yine çok farklı olacak. Çocuklarında düşündük. İstedik ki burger ekmekleri renkli olsun ama katkı maddeli renklere bahsetmiyoruz. Mesela havuçtan o turuncu rengini çıkartacağız, biber salçasından kırmızı rengi, ıspanaktan yeşil rengi gibi gibi çok eğlenceli planlarımız var. Toplamda altı tane burger açmak. Yerlerimiz belli. Göktürk, Bebek, Nişantaşı Teşvikiye tarafları, Bağdat caddesi planlarımız arasında. Burger güzel keyifli bir konsept ve insanlar artık el yapımı burger yemek istiyor.





GÖRELE

KARADENİZDE CENNETTEN BİR KÖŞE



Görele, Karadeniz bölgesinde Giresun ilinin yaklaşık 32.000 nüfuslu bir ilçesidir. Görele, Giresun'un Tirebolu, Çanakçı ve Eynesil ile birlikte Trabzon'un Şalpazarı ilçesiyle de komşudur ve Giresun'un Karadeniz'e kıyısı olan ilçelerindedir.

Şimdiki Görele'nin bir kilometre doğusunda Philokaleia şehri bulunuyordu. Görele, Cenevizliler tarafından bir sömürge koloni şehri olarak kuruldu ve "Gorelle" adını taşıyordu. Osmanlılar zamanında bir süre "Yavebolu" adıyla anıldı. (Yerinde olmayan şehir anlamına gelmektedir.) Şehrin bir başka adı da Elevi' dir. Çevrede "Elevü" şeklinde söylenir.

İlçenin ilk yerleşim yeri Eynesil ilçesinin 3 km. doğusunda, kendi adıyla anılan kalenin bulunduğu yerdir. Daha sonra çeşitli yer ve bağlılık değişiklikleri göstermiş, 1771 yılında şimdiki yerine yerleşmiştir. Görele'de 1879'da Trabzon'a bağlı olarak ilk ilçe teşkilatı kurulmuştur. 1923 yılında Giresun İl olunca Tirebolu İlçesi ile birlikte Giresun'un ilçeleri arasında yer almıştır.

1916 Rus işgal bölgesi altında kalan Görele, 13 Şubat 1918 tarihinde civar bölgeleri ile birlikte bu işgalden kurtulmuştur.

COĞRAFİ KONUMU VE İKLİMİ:

Güneyinde Çanakçı, Gümüşhane Torul, Doğusu Eynesil ve Trabzon İli Şalpazarı ilçesi batısı Tirebolu ve Doğankent ilçeleri ile çevrili olan ilçe, Karadeniz'in kıyı şeridinde konumlanmıştır.

Bölgenin % 95'i dağlarla kaplıdır. Başlıca dağları Sis ve Haç dağlarıdır. Akarsular arasında, Görele deresi, Çavuşlu deresi ve Çömlekçi deresi bulunur.

İlçe 4.ncü derece deprem kuşağında olup, doğal afetlere maruz kalabilecek bir yapı arz eder. Bitki örtüsü çoğunlukla fındık ağacıdır. Orman ürünleri arasında ladin, kayın ve kızılğaç başta gelir.

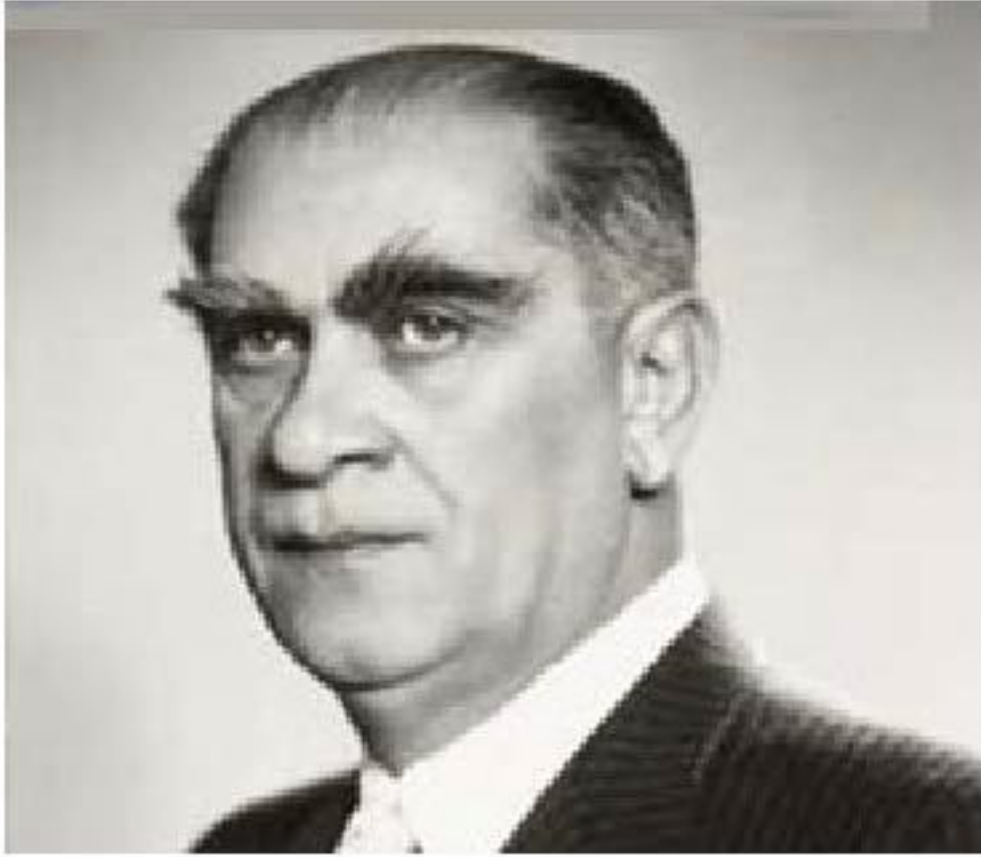
İklim Giresun yöre ikliminin aynısıdır. Ancak yüksek kesimlere kış mevsiminde biraz daha fazla kar yağışı olur. Yüz ölçümü 290 kilometrekaredir.





KÜLTÜREL YAPI:

Giresun yöresinin Türkmen/Çepni folklorik değerleri açık bir şekilde Görele ilçesinde de yaşatılmaktadır. Kemeçe, yöre müziğinin icra edildiği geleneksel müzik aletlerinin başında gelir. Görele ilçesinin köylerinde farklı şiveler göze çarpar. Görele ilçesine ait türküler arasında, "Ağasın balını (Oy asiye)" "Çavuşlu diye diye", "Atmacayı vurdular", "Ayağında çorabın", "Yaylanın soğuk suyu", "Tarlalar salkım saçak", "Püsküllüdür Püsküllü", türkülerini oldukça meşhurdur. Merhum olan Bicoğlu Osman, Halil Kodalak (Karaman) ve Kemal İpşir (Durkaya) ile yaşayan kemeçe ustaları Katip Şadi ile Sırrı Öztürk ve Şenel Dandin'dir. Çıkardığı başlıca değerler; Hamit Görele, Bedri Rahmi Eyüboğlu, Ahmet Kaçar, Hasan Ali Yücel, Nevzat Yosmaoğludur. Denizciler, sanat ve kültür hayatının gelişmesinde etkin olmuştur. Görele kültürel özellikler olarak çok zengin ve özellikle yaşlı ailelerin yaşaması için çok ideal bir yerdir.

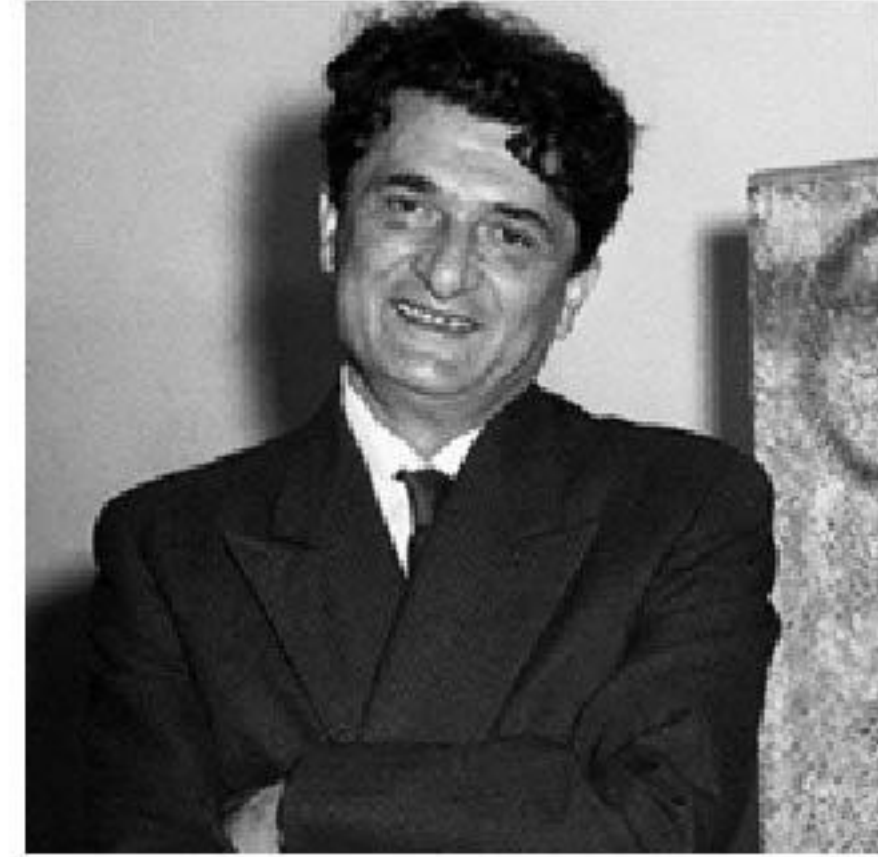


HASAN ALİ YÜCEL

Doğum: 17 Aralık 1897

Ölüm: 26 Şubat 1961

Meslek: Köy Enstitüleri kurucusu,



BEDRİ RAHMİ EYÜBOĞLU

Doğum: 1911, Görele

Ölüm : 21 Eylül 1975, İstanbul

Meslek: Ressam, yazar ve şair



GÖRELE KEMEÇESİ

Kemeçe; ardıç, erik, dut veya kiraz ağacından yapılır. Kapağı ladin ağacındandır. Kapak kalınsa ince ses, kapak inceyse kalın ses verir. Kemeçeyle her ezgi çalınabilir. Kemeçe yayı çet (çef), erik ağacından yapılır. Yay telleri ise at kuyruğundandır. Yay tellerine reçine (kolofon) sürüldükten sonra çalınır. Kemeçede perde bulunmaz.

Kemeçe çalanlara, kemeçe sanatçılara “Kemeçeci” denir Görel’de. Kemeçeci, halk edebiyatımızdaki ozan tipidir. Mani, türkü yakıcısı, yerine göre de öykü anlatıcısıdır. Dügünden düğüne, köyden köye gezdiği için de kültür taşıyıcısı, haber taşıyıcısıdır.

Eğlenceden, konuşmaktan zevk alan, şakacı, güler yüzlü, esprili, hazırcevap bir kişiliği vardır kemeçecilerin. Sözü, söyleyişi dinlenir, toplantıların, eğlencelerin şenliklerin aranan adıdır. Kesme türkü (kemeçe türküsü, mani) yaratıcısıdır. Ancak yarattığı ürünlerde aşık edebiyatımızda olduğu gibi kendi adını söylemez; bunu alçak gönüllülikle açıklamak uygun düşer belki de...

Kemeçeciler çocukluk döneminde dışa vuran kemeçeci olma tutkusu doğrultusunda bir kemeçe edinerek yay sürtmeye başlarlar. Bu bir onmaz tutkudur. Dur durak, gece gündüz yoktur artık. Çevredekileri bunaltması da cabası. Bu dönemde yakınlarından şamar yiyen, kulağı çekilen, kemeçesi kırılan, evden kovulan, samanlıklarda, damlarda yatan çoktur. Dedik ya bir tutkudur bu, bir yeteneğin yansımasıdır, ne olursa olsun, sonunda ustaların çalışmalarına da dikkat kesilerek bir bakmışsınız, bizim beğenmediğimiz, alaya aldığımız oğlan düğünlerde çalmaya başlamıştır, ustaların yanında. Eskiden bir inanç vardı: Bir çeşmenin yalak taşını kırarsa kemeçe heveslisi, çalgıyı daha kolay, daha çabuk öğrenirdi.



Kemençeye başlayanlar ilk zamanlarda, çevredeki ustalara öykünürler. Köprünün altından sular akıp da ustalaştığındaysa Karaman gibi çalmak, Picoğlu gibi çalmak düşünür. Karaman gibi çalmak bir düşür, düşünce ucu bucağı yoktur, sonsuza doğru akar durur.

Görel çalgıya, kemençeye çok düşkündür. Yörede çalgı çalmak geleneğin, kültürün bir parçasıdır. Yaşam biçimidir çalgı Görel'de; çocuk doğar, sevincini yaşama eğlencesinde kemençe vardır. Sunnet düğününde, bayramlarda, eğlencelerde, ekin kazmalarda, nişanlarda, düğünlerde, yediliklerde, asker uğurlamalarında, şenliklerde kemençe vardır. Görel, kemençenin en yaratıcı, en kıvrak, en içli çalındığı yerdir. Bu özelliği büyük ustalar yetiştirmesinden ileri gelir. Ustalık yaratıcılıktır. Var olanı en özgün biçimde yaşatmanın yanında yeni ürünler yaratmayı da gerektirir. Görel'deki ustalar "sanatçılığın bu doğal, ama zor yanını" yerine getirdikleri için büyüktürler. Başkalarını etkiledikleri, kalıcı oldukları için süreklidirler, zamanı yenmişlerdir.



Katip Şadi
Kemençesiyle



Kemençenin Ordinaryüsü
Picoğlu Osman (Gökçe)
1901 - 31.5.1946



FETHİ KARAMAHMUTOĞLU

Giresun Görel doğumlu Fethi Karamahmutoğlu (7.10.1942-7.10.1999) "Bestekar, Şair, Filolog" kimlikleriyle yaşamı boyunca çok değerli eserler bırakmıştır. İstanbul Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Türkoloji Bölümü'nden mezundur. Kendisine YÖK tarafından "Türk Filologu" ünvanı verilmiştir. Binden fazla eser besteledi. Bunlardan 433 adedi Türk Musikisi Vakfı'nda kayıtlı olup, 377 adedi TRT Repertuarı'ndadır. Bazı besteleri çok sayıda ödüle layık görülmüş, Zeki Müren başta olmak üzere ünlü sanatçılar tarafından plaklara ve kasetlere okunmuştur. "Hiçbir şeyde gözüm yok" adlı Hicaz bestesi, en çok bilinen bestesidir.

Görel'den Bazı Kemençe Sanatçıları; Karaman (Halil Kodalak), “Kemençenin Ordinaryüsü” Picoğlu Osman (Gökçe), Durkaya (Kemal İpşir), Mehmet Sırrı Öztürk, Katip Şadi, Sami Günay, M. Naci Keskin, Mehmet Maksutoğlu, Şenel Dandin, Hüseyin Çınar, Hikmet Gök

GELENEK VE GÖRENEKLERİ

Görel'liler gelenek ve göreneklerine sıkı sıkıya bağlıdır. Gelenek ve görenekler halk üzerinde birleştirici ve bütünleştirici etkilere sahiptir. İlişkilerde dostluk ve akrabalık yönlerini güçlendirir.

Yörede yapılan bazı halk inançlarına dayalı ritüeller

- **Mayıs Yedisi**

Mayıs Yedisi adı Rumi takvime göre konulmuştur. Rumi takvime göre 7 Mayıs, kullanmakta olduğumuz miladi takvime göre ise her yıl mayıs ayınının 21, gününe denk gelmektedir. Mayıs yedisi geldiğinde dere ile denizin sularının birbirine karıştığı yerden su alınır. Su alma işi özellikle “seher vakti”nde yapılır. Özellikle yeni doğmuş çocuklar ile nazara, sihire yakalandıklarına inananlar bu suyla yıkanır. Yıkanma sırasında dualar edilir. Böylece gelecek yılın mayıs yedisine kadar korunmuş olur. Bu gelenek, denizden uzak iç kesimlerde de uygulanır. Mayıs yedisinde dere ile denizin karıştığı yerden su alamayanlar ise seher vakti arasında besmeleyi çekerek evden çıkarak yedi ayrı gözden (kaynaktan) kaplarına su ile doldururlar. Yine nazara, sihire ve büyüye karşı bu suyla yıkanarak korunduklarına inanırlar.

- **Mart Dokuzu**

Mart Dokuzu geleneği, ölüm ve hayat ile ilgili olup halen sürdürülen bir gelenektir. İnanılır ki, Martın dokuzuncu gününde tüm cadılar toplanır. Kimi kedi, kimi sinek, kimi köpek şeklinde kılık değiştirerek kırkını aşmamış çocukları yerler. Bu nedenle Martın dokuzunda kırkını aşmamış çocuklar özel bir dikkatle korunulur. Tahta yemek kaşıkları içinde su bırakılır. Amaç, cadıların yemek yenilen kaşıklara ağızların sürüp kirletmelerini engellemektir.

- **Ayakbağı Kesme**

Kimi yürüme güçlüğü çeken çocukların ayaklarında adım atmalarını engelleyen bir bağ olduğuna inanılır. Bunun için ya bir üzüm teveğinden yedi kere çekilir ya da herhangi bir ailenin ilk çocuğu, yeni doğmuş bir bebeğin ayağına üç kere ip bağlayarak koparır. Böylece bebek ayak bağından kurtulmuş sayılır.



TURİZM:

Görelé'nin yayla turizmi Sis Dağı'nda yapılmaktadır. Küçük yaylalar topluluğundan meydana gelmiş olan Sis Dağı (Otçu Göçü) Şenlikleri, her yıl Temmuz ayında yapılmaktadır. Sis Dağı şenliklerine, ilki 24-25 Temmuz 1999'da yapılan Dokuzgöz Yayla Şenlikleri de eklenmiştir. Bunların yanında Haç Dağı da tarihi açıdan ayrı bir önem arz etmektedir. Görelé turizminde önemli bir yer tutan bu yerleri tanıyalım.

- **Sis Dağı**



Görelé ilçe sınırları içinde bulunan Sis Dağı, Doğu Karadeniz sıradağları'nın uzantılarından biridir. Yüksekliği 2182 metredir. Sahile 40 Km. uzaklıkta olan Sis Dağına 1,5-2 saatte ulaşılmaktadır. Sis Dağı üzerinde yirmiye aşkın oba vardır. Obalar çevrede bulunan köy ve kasabaların adları ile anılır. Obalardan bazıları şunlardır: Eynesil, Şarlı, Gülefyurdu, Ağalar Tamı, Ağılık Düzü, Yatak Yeri, Bakır Alanı, Erkek Su, Han Yanı, Ambarlı ve Örümcek obaları olarak sayabiliriz. Deniz seviyesinden en çok ulaşılan ve en yüksek yer olması Sis Dağının önemini artırmaktadır. Sis Dağına ulaşım için daha çok iki güzergâh kullanılır. Eynesil Ören Beldesi yolu, Şalpazarı, Geyikli ve Ağasar derelerini takip eden yol. Bunların dışında yakın çevre köylerde kendi belirledikleri patika yollardan ulaşırlar. Her yıl çevre yerleşim yerlerinin katılımı ile Temmuz ayında Sis Dağı şenlikleri yapılır. Sis Dağı " C statüsünde Milli Park" olarak korunmaya alınmıştır.

Yayla kültürü, doğa ile iç içe yaşamak binlerce yıllık göçebe geleneğinden kaynaklanmaktadır. Anadolu'ya taşınan bu anlayış günümüzde farklı uygulamalarla devam etmektedir. Kış mevsiminde karla kaplı olmayan sahil şeridinde otlayan hayvanlar yaz aylarında geniş otlakların bulunduğu yaylalara çıkarılırdı. Okulların kapanması ile sahildeki boğucu nemli havadan kaçan insanlar yaylalara göç etmişlerdir. Mısır tohumlarının tarlaya ekilmesinden sonra başlayan hazırlıklar yolda ve yaylada gerekli olan ihtiyaçların at, katır gibi hayvanlara yüklenmesiyle yola çıkılır. Eskiden yapılan yayla göçleri bir yaşam biçiminin, tutkunun folklorik izleridir. İhtiyaçların doldurulduğu sepet (şelek) sırtlarda, süslü boncuklarla, püsküllü boğazlarına ziller (çan, kelek) bağlanan hayvanlar neşe içerisinde türkülerle dağ yollarında devam eden yolculuk.

• Haç Dağı



Görel'e üç kilometre kala viraj dönülünce küçük, küçük mütevazî bir düzlükle karşılaşılır. Yaşlanınca kurumasın, yeniden canlansın düşüncesi ile gür, iri dalları kesilmiş bir çınar ağacı dikkat çeker. Onun bir yanında tarihi bir çeşmeden dökülen suyun sesini duyarsınız. Gövdesi dörtgen olan bu taş çeşmenin üstü üçgendir. Gövdesindeki oval taş çanakta berrak bir su akar. Su kışın ılık, yazın soğuktur. Çınarın diğer yanında sarı boyalı, dar fakat uzun balkonlu köy konağı vardır. Onun yanında önce sola, sonra sağa kıvrılan yol, yeşillikler arsında yükselir gider.

Nihayet bütün görkemi ile karşınıza dikilir Haç Dağı. Uzaktan bakılınca Haç'a benzeyişinden almıştır adını belki de. Kimileri de "Haç" değil "Haş Dağı" olduğunu söylerler adının. Sahilden üç kilometre yukarda olan bu dağın zirvesi, deniz seviyesinden yaklaşık bin metre yüksekliktedir.

Haç Dağı'nın tepesinde bir top sahası büyüklüğünde düzlük vardır. Düzlüğün etrafında ağu denilen sık ve bodur çalılıklar vardır. Bunlar mor ve sarı renkte çiçeklerle bezenmiştir. Düzlüğün hemen altında, toprağın üzerine yatmış olan taş çanakta buz gibi su akar.

Zirvenin güneyinde "Evliya" denilen bir yer vardır. Burada şehit olan vatan kahramanlarının yattığı söylenir. O an hüznü ve sessizliği yaşarsınız, duygulanırsınız. Gözlerinizden birkaç damlanın süzüldüğü olur. Elinizi kaldırır dua edersiniz.

Zirvenin hemen altında "Dongirik" denilen bir mağara vardır. İçine taş attığımızda "don don" diye sesler çıkararak derinlere doğru yuvarlanır. Bu mağara adını bu sestен almıştır. Dongirik'in yan tarafında içi oyuk bir taş vardır. Bu taş, dibeye benzer. Buğday dövmek için iri bir taşın içini oyarlar ve buna "dibek" derlerdi. Hala bu dibeklerden köylerde bulunmaktadır. İçü oyuk taşta biriken yağmur suları yeşilimsi bir renktedir. Bu suyun şifalı olduğuna inanılır. Siğilleri ve sivilceleri yok ettiğini söylerler. Buna "Siğil Suyu" derler.

• **Dokuz Göz Yaylası**



Denizden yüksekliği 1000 metre civarında olan Dokuzgözün tamamı Görele sınırları içerisinde ve Görele'nin köyleriyle çevrilidir. İsmi; dokuz ayrı su kaynağının bulunmasından almıştır. Çevredeki köylerin merası olarak kullanılan Dokuzgöz yer yer geniş düzlüklere sahiptir. Yörede bulunan yaylaların iklimsel özelliklerini taşıyan Dokuzgöz'e ulaşım iki ayrı yoldan yapılmaktadır. Biri Yeğenli köyünden, diğeri ise Daylı köyündendir.

Dokuzgöz iki büyük düzlüğe sahiptir. Bunlardan biri ismini aldığı yer olan dokuz "göz"ün bulunduğu düzlüktür. Diğeri ise, bu düzlüğün yukarısındaki büyük düzdür. "Büyük Düz"den, Tirebolu- Eynesil arasındaki sahil ve çevre köyler gözükmemektedir. Dokuzgöz tepesi (Büyük düz) arkasında Sis Dağı, diğer tarafta Haç Dağı ile Karadeniz'i selamlamaktadır. Dokuzgöz, deniz gören ve sahilden en kısa sürede ulaşılabilen, yöredeki en yüksek tepe özelliğini taşımaktadır.

Dokuzgöz'ün bir bölümü son yıllarda Orman Bakanlığı tarafından Milli Park yapılmış olup buralara gelenlerin konaklaması içinde gerekli tesisler inşa edilmiştir. Bu tesisler kurulduğundan bu güne kadar gerekli ilgiyi görememiş olup, yöredeki turizmin gelişmesine katkıda bulunmak amacıyla bu tesislerin işletmesini 1999 yılında Görele Belediyesi almıştır. Ayrıca Görele Belediyesi ve İstanbul'da kurulu bulunan Görele Dernekleri Birliği ile ortaklaşa I. Dokuzgöz Yayla Şenliği düzenlenmiştir.



SOSYO EKONOMİK DURUM

Görelle her mevsim yeterince yağışlıdır. Dondurucu ve kavurucu olmayan ılık iklimi çeşitli bitkilerin yetiştirilmesine hizmet eder. Bundan dolayı orta kuşakta yetişen her çeşit bitki yetişir. Sıcak kuşakta yetişen çaydan, Alp dağlarında yetişen selajinel yosunlarına kadar çeşitli bitkilere rastlanır.

Ekonomik değer taşıma bakımından fındık başta gelir; bunu mısır, çay, meyveler, çeşitli sebzelerle endüstri ve diğer işlerde kullanılan bitkiler takip eder. Ormancılık büyük önem taşır. Hayvancılığın ekonomiye büyük katkısı vardır.

- **Fındık**

Bazı kaynaklar fındığın Anadolu'dan bütün dünyaya yayıldığını söyler. Bazı kaynaklar ise fındığın Orta Asya'dan Karadeniz sahillerine göçler yoluyla Türkler tarafından getirildiğini, daha sonra Avrupa'ya götürüldüğünü ifade eder. Bunun içinde "Yağ Taşı - Yağmur Taşı" adlı efsane ile "Bugu Tekin" efsanesini kanıt olarak gösterirler. Bu efsanelerde, fındık ağacı kutsal olarak Tanrı'nın nurunun ilk defa fındık ağacı üzerine indiği bildirilmektedir.

Fındık kelimesi Türkçeye muhtemelen Türklerin Anadolu'ya yerleşmesinden sonra girmiş olmalıdır. Kelime daha sonra Arap dilinde "bunduk" tarzında söylenmiş ve yerleşmiştir. Başta Hıristiyanlık olmak üzere bütün dinler fındığı kutsal meyve saymıştır. 4000 yıl önce Orta Asya'dan getirilerek yörede yetiştirildiği anlaşılmaktadır. Ksenofon "On binlerin Rich atı" adlı eserinde kapalı şekilde fındığa değinmektedir. Yunanlı hekim Dioscorides de "kitabü'l-Haşayış" adlı eserinde fındıktan yapılan ilaçlardan bahsetmektedir. Fındığı Romalılar Görel'den



İtalya'ya oradan da İspanya'ya ulaştırmışlardır.

İspanya kralı Henry'nin Timur'a gönderdiği Klaviyo, Semertkan dönüşü, Pontus devleti başkenti Trabzon'dan 1405 yılında İstanbul'a hareketinde fındık dolu bir gemi ile yola çıktığını seyahatnamesinde yazmaktadır. Türkiye'den ilk kabuklu fındık ihracatını 1773 yılında Rusya'ya, 1792 yılında Romanya'ya, 1851 yılında İngiltere'ye 1871 yılında da Belçika'ya yapmıştır. Yaklaşık 5000 yıldır bilinen fındığın vatanı Anadolu'dur. M.Ö. 400'de Pontus kıyılarından geldiği için Pontus cevizi adını almıştır. Sicilya ve İspanya'ya Araplar tarafından götürülmüştür.

Dünya yıllık fındık üretiminin %67-75'i Türkiye'nin Karadeniz kıyılarında yapılmaktadır. Toprağın yapısı ve iklim koşulları Karadeniz Bölgesi'nin önemli bir kısmında fındık dışında başka bir tarıma izin vermemektedir. Fındık, erozyon tehlikesi ile karşı karşıya olan bölgede verimli toprakların yok olmasını engelleyip çevreye olumlu katkı sağlamaktadır. Ayrıca bölgedeki fabrikaları doğal çevrenin bozulmasını neden olan fiziksel ve kimyasal atıklar ortaya çıkarmaz. Fındık tarımı genellikle küçük arazilerle ve aile işletmeciliği biçiminde yapılmaktadır. Görele'de fındık 7134 hektarlık alanda yetiştirilmektedir ön önemli gelir kaynağı olup ihraç maddelerinin başında gelir. Ilıman iklimi sever. Deniz seviyesinde 450 metre yüksekte verimliliği tehlikeye düşer. 750 metreden daha yüksekte yetişmez denizden 30 km uzakta hiç olmaz.

Fındığın; Tombul Fındık, Palaz Fındık, Foşa Fındık, Çakıldak Fındık, Kalınkara Fındık, Sivri Fındık, Kuş Fındığı ve Badem Fındığı olmak üzere birçok çeşidi bulunmaktadır.

- **Ormancılık**

Görele'de iklim ve toprağın uygunluğu ormanın tabi olarak yetişmesini sağlamıştır. En çok yetişen ağaç cinsi kayıngiller olup bunu takiben çam, meşe, kızılğaç, kestane, ladin ve taflandır.

Orman altı ürünü olarak avu denen çalılardan bol odun elde edilir. Görele'de dört orman bölgesi vardır.

Bunlar:

- Görele merkez 13258 hektar olup bunun üçte ikisi orman, üçte biri açıklıktır;
- Alimeydan (Sis) Dağı, 15734 hektar ormanlık olup, bunun altında biri orman geri kalan açıklıktır.
- Çömlekçi, 9115 hektar ormanlık sahasının, üçte biri orman, üçte ikisi açık sahadır.
- Kahraman dere, 1046 hektar ormanlık olup, dörtte üçü orman, geri kalanı açıklıktır.

Ormandan toplanan mantarların başlıcaları; Bölgede Tavuk tiriti ve Fındık tiriti adı verilen mantarlardır.



Tavuk Tiriti



Fındık Tiriti



- **Su Ürünleri**

Görelle bir sahil ilçesi olması sebebiyle balıkçılık, Görelle ekonomisinde önemli bir yer tutmaktadır. Görelle'nin 10 km'lik sahil şeridi bulunmaktadır.



YÖRESEL YEMEKLER

Görelle yöreye has yemekleriyle de dikkat çeker. Bunlardan bazılarını tanıyalım.

Karalahana Diblesi

Malzemeler: 1 kg. karalahana, 2 su bardağı pirinç, 2 çorba kaşığı sıvı yağ, 4 adet orta baş soğan, 1 bardak su, tuz.

Yapılışı: Lahana güzelce yıkanır ve ayıklanır. İnce kıyılır. Pirinç ayıklanır ve yıkanır. Soğanlar incecik, pirincin içine doğranır. Bir tencereye bir kat lahana bir kat pirinç ve soğan koyulur. Üst kısmına lahana gelecek şekilde hazırlanır. Üzerine tuz serpilir. Hava çıkarmayacak şekilde kapatılır. Kapatılmadan bir bardak su ilave edilir. Orta hareketli bir ateş üzerinde pişirilir. İnmesine beş dakika kala karıştırılır. Ayrı bir yerde yağ kızdırılır. Dible bu yağın içine atılıp kavrulur. İstenirse domates de konulup kavrulabilir.



Etlı Lahana Sarması

Malzemeler: 1 kg. yağlı kıyma, 1/2 çay kaşığı karabiber ve kırmızıbiber, yarım çay bardağından biraz fazla pirinç, 1 kaşık salça, 2 Baş orta boy soğan, 1 adet domates, 1 diş sarımsak, 1 bağ maydanoz, yeterince tuz, 3 bağ lahana.

Yapılışı: Lahana ayıklanıp yıkandıktan sonra kaynayan suda damarları hafif ezilinceye kadar haşlanır. Süzgece alınıp soğutulur.

İçi: Soğanlar soyulup tıkanır, incecik doğranır, pirinç seçilip yıkanır. Bütün malzeme katılıp iyice karıştırılıp sarma şeklinde lahana ile iyice sarılır. Güveçte pişirilirse daha güzel olur. Sarma işlemi bitince içine salça, yağ kızdırılıp dökülür. Tuz ve su ilave edilerek pişirilir. Sıcak servis yapılır.

Karalahana Döşemesi

Malzemeler:1 kg. karalahana, 3 tane domates, 3 baş soğan 1 bardak mısır kırmısı, kırmızıbiber, tuz, tereyağı.
Yapılışı: Karalahanalar yıkanır ve haşlanır. Haşlanan lahanalar ince olmamak kaydıyla doğranır. Soğan ve yağ bir tencerede kavrulur. Domateslerde küp küp doğranır ve yağın içine katılır. Üzerine doğranan lahanalar ve mısır kırmısı koyulur. Malzemenin üstünü kapatacak kadar su konur. Kırmızıbiber ve tuzda ilave edilerek pişirilir.



Hamsi Kızartması

Malzemeler: 1 kg. hamsi, 1 çay bardağı zeytinyağı, 1 çay bardağı mısır unu 1 limon, tuz
Yapılışı: Hamsiler ayklanır ve iyice yıkanır tuzlanır. Tavaya biraz yağ konarak kızdırılır, una bulan hamsiler tavaya tek sıra halinde dizilir. Pembe renkte kızardığı tahmin edilince hamsiler tavanın kapağı ile ters çevrilir. Alt yüzeyi de aynı şekilde kızartılır. Servis tabağına alınarak arzuya göre üzerine limonda sıkılır.

Hamsili Pilav

Malzemeler:

- 2 kg hamsi
- 3 bardak baldo pirinç
- 3,5 bardak su
- 1 bardak zeytinyağı
- 1 demet dereotu
- 6 adet kuru soğan
- 1 kaşık dolma üzümü
- 1 kaşık dolmalık fıstık
- 1 kaşık tuzkarabiber,nane, yenibahar, tarçın
- 100-150 gram terayağı

Yapılışı:

Soğanları piyazlık ama ince doğrayın. Zeytinyağı ve tuz ile hafif pembeleşene kadar kavurun. Fıstık ve pirinci ekleyip biraz daha kavurun. Ardından baharat ve üzümü ekleyin. 1-1 ölçüsünde olacak kadar su ekleyin. Harlı ateşte pilavı pişirip demlenmeye bırakın ve bu esnada dereotunu kıyıp ekleyin. Fırın ısısına dayanıklı dikdörtgen bir kabin içini terayağı ile iyice yağlayın. Önceden ayıklanmış ve suyu iyice süzölmüş hamsileri sırtları kaba gelecek içleri yukarı bakacak şekilde yerleştirin. İlnmiş pilavı üzerine koyup hamsileri etrafını kaplar gibi kaplayın. 180 derece ısıtılmış fırına koymadan önce üzerine minik terayağı dilimleri yerleştirin. Bu sayede hamsiler pişerken kurumaz. Üzeri iyice kızarana kadar 30 dakika civarında pişirin. Daha sonra ısıyı biraz daha yükseltin ki nar gibi olsun.



Hamsili Mısır Ekmeği

Malzemeler:1 kg mısır unu 1 kg hamsi 1 demet maydanoz

5-6 adet yeşil nane 2-3 sap pırasa tuz karabiber

Yapılışı: Önceden su ve maydanoz ile yoğrulmuş

hamurun içine kılçığı çıkarılmış hamsi, incecik kıyılmış maydanoz ve ince kıyılmış pırasa nane, karabiber koyularak hepsi beraber karıştırılır. Ekmek pişirilen sac ateş üzerinde kızdırılır. Yağlanır ve unlanır. Un pembe renkte olunca hamurlar sacın üzerine avuçla beraber birkaç parça halinde konulur. Elle ekmeğe daire şekli verilir. Kalınlığı 2-3 cm olur. Ekmeğin alt kısmı kızarıncaya üst yüzeyi çevrilir. Bu yüzeyde kızarıncaya saçtan alınır.

Eğer sac yoksa fırında olur.

Karalahana Çorbası

Malzemeler: 1 kg. karalahana, 3 adet yaprak pırasa, 3 baş soğan, 1 bardak baldıran, 1 avuç mısır unu, tereyağı, tuz.

Yapılışı: Karalahana, pırasa, baldıran yaprakları iyice yıkayıp doğranır. Mısır unu ile güzelce harmanlanır. Kaynayan suyun içine bu harmanlanan karışım atılır. Pişmesine yakın yağı ile tuzu katılır. Pişince ateşten indirilir.



Turşu Kavurması

Malzemeler: 2 büyük yemek tabağı turşu 6 iri soğan 1, 5 bardağı zeytinyağı

Yapılışı: Turşular akşamdan tuzunun çıkması için suya koyulur. Sonra doğranır. Soğanlar yağda pembeleşinceye kadar kavrulur. Süzgeçte süzdürülmüş turşular ilave edilir. Kısık ateşte yarım saat pişirildikten sonra servis yapılır.



Kiraz Turşusu

Hazırlanması:

Kirazlar sapları ile birlikte kavanoza bir sıra kiraz konur.

Üzerine bir yemek kaşığı kaya tuzu gezdirilir.

Üzerine tekrar kiraz ve tekrar tuz konur.

Ertesi güne kadar bekletilir.

Ertesi gün ağzına kadar içme suyu doldurulur

Turşu olgunlaşana kadar bekletilir.



Taflan Turşusu

Hazırlanması kiraz turşusu gibidir.



İncir Reçeli Malzemeleri

1 Kg İncir - 1 Kg Şeker - Yarım Kg Su - 1 Adet Limon Veya 1 Gr Limon Tuzu

Reçelin Yapılışı -İncirler yıkanır -Kabukları ince olarak soyulur -1 kg şeker ve yarım kg su kaynatılarak reçelin şurubu hazırlanır -Kabukları soyulmuş incirler şurubun içine atılır. -Pişirmeye devam edilir. Reçeli indirmeye yakın limonu katılarak bir iki dakikada daha kaynatılır ve ocaktan indirilir. Reçelimiz kuru ve temiz kavanozlara konularak serin ve kuru yerde muhafaza edilir.



Kabak Tatlısı

Malzemeler: 1 ufak kara kabak , 1 kg seker

Yapılışı: Kara kabak kabuğundan soyulur, küp küp doğranır, yıkanır ve bir tencereye konulur. Su ve şeker ile haşlanır. Haşlandıktan sonra süzülür. Eğer tatsızsa şekerde ilave edilebilir.

GÖRELE PİDESİ

Görelİ Pidesi İçin Gerekli Olan Malzemeler

- 3,5 su bardağı su
- 4 su bardağından bir parmak az un
- 1 tatlı kaşığı yaş maya
- 1 çay kaşığı toz şeker
- 1 yemek kaşığı tuz

Görelİ Pidesinin İç Malzemesi İçin

- 300 gram kıyma
- 2 ya da 3 adet orta boy soğan
- Göz kararı tuz

Görelİ Pidesinin Üzeri İçin

- 2 adet yumurta

Görelİ Pidesinin Yapılışı: Görelİ pidesini kıymalı olarak hazırlamak için ilk olarak, derin ve geniş bir kabın içerisine 3,5 su bardağı su koyulur. Üzerine, bir tatlı kaşığı yaş maya, 1 çay kaşığı toz şeker ve 1 yemek kaşığı tuz eklenip, suyun içinde tüm malzemelerin erimesi sağlanır. Daha sonra, kabın içine 4 su bardağından bir parmak eksik olan un yavaş yavaş eklenir ve yumuşak bir hamur kıvamını alana kadar iyice yoğrulur. Yoğrulan hamur 30 dakika kadar dinlendirildikten sonra, 200'er gram parçalar halinde koparılır ve her parça tek tek yumak haline getirilir. Yumak haline getirilmiş olan hamurlar dinlenip, daha kolay açılır hale gelmesi için 15 dakika kadar dinlendirilir.



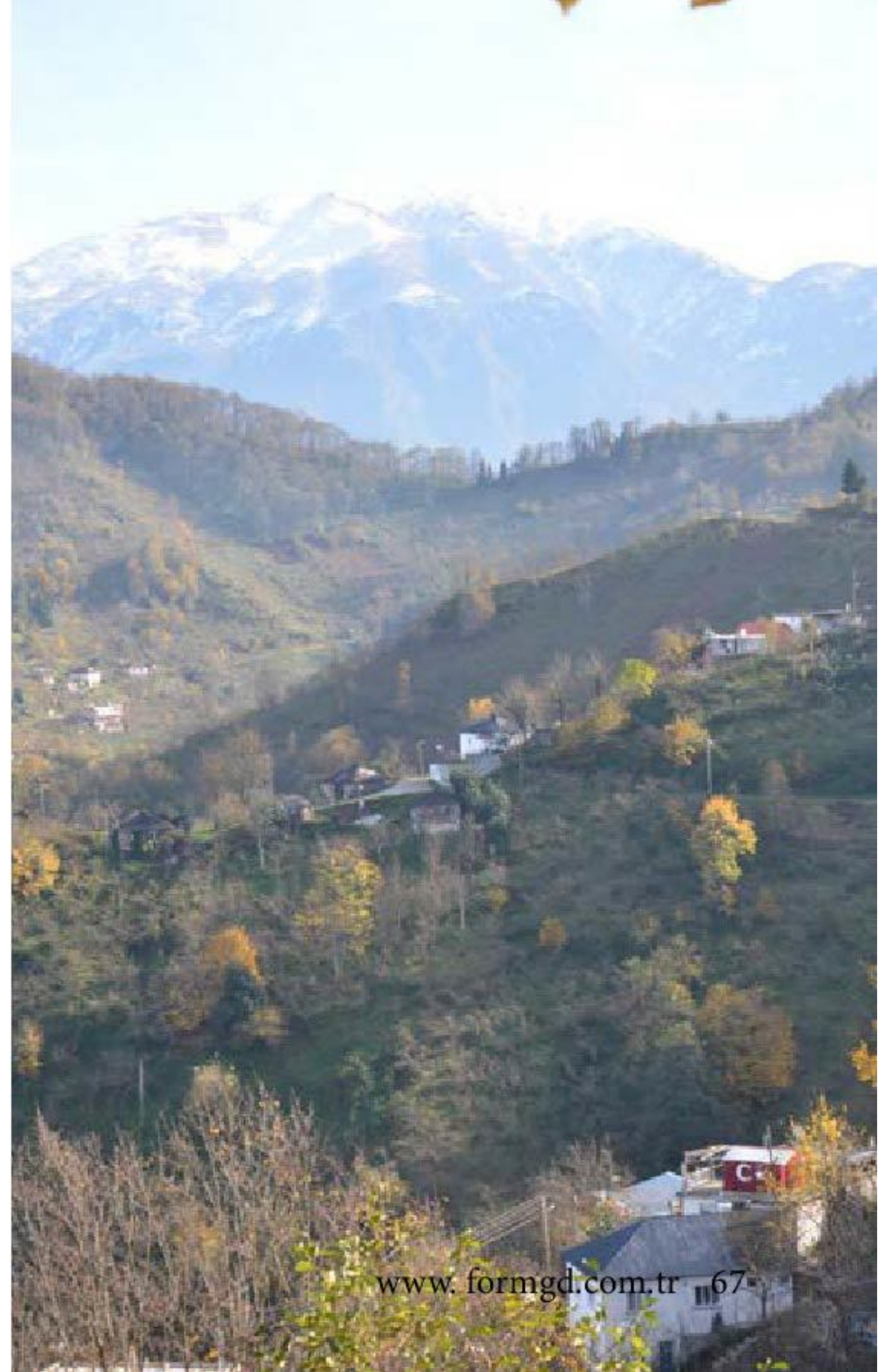
Kaynaklar:

- <http://www.gorele.bel.tr/>
- <http://www.e-catak.com>
- <http://www.lafsozluk.com/2016/04/gorele-nerededir-nereye-bagldr-gorele.html>
- <http://www.gorelejans.com>
- <http://www.goreleses.com>
- <http://goreleekspres.com/>



“Kartpostal gibi bir şehir”











HAKAN GÜRSOY

Özel Dikim Terzi

•Öncelikle sizi biraz daha yakından tanıyarak başlayalım. Hakan Gürsoy kimdir?

27 Nisan 1990, Trabzon'un Arsin ilçesi doğumluyum. İlk ve orta öğrenimimi Trabzon'da tamamladım. Liseden mezun olduktan sonra babamla birlikte çalışmaya başladım. Babamla çalışırken bir yandan da moda ile ilgileniyordum, giydiğim kıyafetler herkes tarafından beğeniliyordu. İnsanların bu beğenisi zamanla hoşuma gitmeye başladı. Tekstil ve moda sektörünün içerisinde olmam gerektiği kanısına vardım. Sonra bir süre bu sektörün içerisinde nasıl nerede olurum diye bir araştırmaya başladım. 2007 yılında tekstil ve moda hayatımın başlangıcı olan Türkiye'nin en iyi markalarından birisi Sarar'da çalışmaya başladım. Modaya olan tutkum iş hayatıma da yansıdı. Adeta tekstil ile yatıp moda ile uyanıyordum. İş yerimde gereğinden fazla zaman geçirmeye ve çalışmaya başladım. İşe olan sevgimden sürekli çalışma isteği içerisindeydim. Bu arada hem çalışıyor hem de kendimi daha fazla nasıl geliştiririm diye çalışmalar yapıyordum. Sürekli modayı takip ediyor, kendi tasarımlarımı hayal ediyordum. Kendimi işime adanmıştım ve yavaş yavaş sonuçlarını almaya başlamıştım. Trabzon gibi bir şehirde tahmin edersiniz ki moda ile ilgili tabuların yıkılması zordur. Ve ben naçizane bu tabuları yıkmış biriyim. Gerek mağazada gerek çalıştığım avm de gerekse Trabzon'da parmakla gösterilen biri haline geldim.

Artık hazır tekstil sektörü bana yetmiyordu bende Sarar'ın özel dikim bölümünde daha doğru kendimi ifade edebileceğim inancıyla bu bölümde çalışmaya başladım. Artık hayatım tasarımlar ve moda olmuştu. Trabzon'da özel dikim müşterilerim her geçen gün artıyordu. İş adamları, bürokrasi ve spor camiası... İyi bir müşteri portföyüm oluşmuştu. Özel dikimde en çok hoşuma giden ise müşterilerimin tarzımı beğenip tasarımlarını bana teslim etmeleri idi. Bana güvenmeleri ve yaptığım tasarımları beğenmeleri doğru yolda olduğumu gösteriyordu. Geçen 7 yılın ardından Trabzon bana yetmemeye başlamıştı. Artık gömlek değişim zamanıydı, kendime yeni ufuklar arayışı içerisinde İstanbul'da iş arayışı içerisine girmiştik çok uzun sürmedi arayışım. İstanbul'da made to measure işi yapan yeni kurulmuş bir mağazadan iş teklifi aldım. İstanbul'da yaşama ve çalışma kararı aldım bu benim için bir dönüm noktası oldu. Daha sonra kendi işimi kurmayı hayal ettiren büyük bir adım olmuştu benim için artık İstanbul'daydım. Ve her şey benim için daha da zordu. Yaşadığım şehirden çıkıp Dünya başkenti olan İstanbul'da yaşamak ve çalışmak oldukça zordu. Daha fazla çalışıp işime odaklandım tam 1 yıl made to measure işi yaptım. Aslında hayalim kendi işimi kurmaktı ve hep onu düşündüm, tasarladım, planlar yaptım ve 1 yılın sonunda radikal bir kararla işten ayrılıp kendi işimi kurdum.



Bu benim için tarif edilemez bir duyguydu. Adeta bir çocuğum olmuş gibiydi. Artık emekleme, ayağa kaldırma, yürütme zamanı gelmişti bu küçük çocuğu. Çalışmalarına gece gündüz demeden titizlikle ve büyük bir aşkla yapmaya başladım. İşimi giderek büyüttüm. Yaptığım işlerde insanları mutlu etmek, istedikleri bekledikleri şeyleri onlara sunabilmek benim mutluluk ve enerji kaynağımdı. Yaklaşık 2 yıldan beri bu serüven aynı aşkla ve hızla devam etmekte.

•Şu an yaptığınız işten biraz daha detaylı bahsedelim. Çalıştığınız modacılar ve markalar kimler?

Öncelikle hiçbir modacıyla çalışmıyorum. Çalışma şeklimi ben ve müşterilerimin istekleri belirliyor. Seçtiğimiz kumaş ve modeller müşterilerimin ruhunu yansıtması üzerine kuruludur. Benim için moda ; insanın üzerine yakışanı giymesidir. Takım elbise kumaşında Dünya'nın en iyi kumaşları Dormeuil, Holland&Sherry, Ermenegildo Zegna, Cerruti, Ariston, Vitale Barberis, Loro Piana gibi birçok ünlü markayla çalışmaktayım. Yaptığımız gömlekler de ise Monti-Albini, Thomas Maison, Söktaş, The Caneline gibi markalarla çalışmaktayım. Yaptığımız iş made to measure olduğu için tamamen müşterilerimin vücut anatomisine göre aldığımız milimetrik ölçülerle bedenine en iyi şekilde oturan kıyafetleri ortaya çıkartmak. Hazır sektörden bizi ayıran da müşterilerin istedikleri hayal ettikleri gibi kıyafetlere sahip olmak.

•Bunlar oldukça büyük isimler. Henüz kariyerinizin başında sayılabilecek bir yaşta bu kadar büyük isimlerle çalışmanızı nasıl değerlendiriyorsunuz?

Ülkenin önde gelen starlarıyla ve fenomenleriyle birlikte çalışabilmek ve onların isteklerini yerine getirebilmek gerçekten zor. Star ve fenomenlerle ancak işinde iyiyse çalışabilirsin. Geçmişteki tecrübelerimle ileriye adım atabilmek benim için zor olsa da imkansız değildir. Başarımın sırrı kesinlikle çok çalışmak ve işimi aşkla yapmak.

**•Modaya olan ilginiz nereden geliyor?**

Modaya olan ilgim başta da söylediğim gibi çocukluktan gelen bir hayaldi. Ben bu hayalin peşinden koştum. Zor günlerim olsa da asla pes etmedim. Dünyadaki moda ikonlarını takip ederek sürekli kendimi geliştirmeye çalıştım. Dries Van Noten'in dediği gibi "bence moda da amaç insanları değiştirerek değil, kim olduklarını kıyafetlerle anlatma fırsatı vermektir."

•Bu işi yapmaya nasıl karar verdiniz?

2014 'te aldığım radikal bir kararla İstanbul'a yerleştim. Özel dikim yapan bir mağazada çalışmaya başladım. Çalışırken aklımda hep kendi işimi yapmanın hayalini kuruyordum. Neden özellikle gömlek tasarımı? Hazır gömleklerin sıkıntısını hepimiz biliriz. Yaka uysa kol uymaz kol uysa yaka... Kolu, boyu, yakası hep sorundur. Bizi bu dertten özel dikim gömlekler kurtarabilir. Gömleğiniz için Mısır, Giza ve Amerika Seaisland pamuğundan yapılmış noniron ütü istemeyen kumaş wash-go yıka ve giy %100 organik kumaşlarımızı zenginleştirdik, binlerce renk ve desen sizi bekliyor diyebilir hale geldik. Yüksek kalite kumaş ve İngiliz terzi dikişi tamamı kişiselleştirilmiş ve anatominize en uygun ölçülerde her ayrıntısıyla zevkinize göre hazırlanmış bir gömlek, binlerce renk ve desenle terzimizle birlikte gömleğinizi oluşturabilir zevkinize göre seçebilir, beğendiğiniz yazı stiliyle yazı yazdırabilir hatta logonuzu dahi yaptırabilirsiniz.

•Tasarımlarımızı yaparken en çok dikkat ettiğiniz şey nedir?

Özel dikim Hakan Gürsoy müşteri odaklılığın tam anlamıyla uygulandığı talep ve beklentilerin ötesine hedefsiz, koşulsuz müşteri memnuniyeti esasına göre hizmet vermektedir.



• **Tarzını beğendiğiniz, sizi etkileyen takip ettiğiniz modacı veya tasarımcı var mı?**

İtalyan Mararo ve Fabio Attanasio tarzları beni etkilemiştir, onların tarzları ve kendi fikirlerimi harmanlayıp kendi tarzımı ortaya çıkarttım.

• **Tasarımcı olarak Türkiye’de kimlerin şık olduğunu düşünüyorsunuz? Tarzını beğendiğiniz birisi var mı?**

Benim için öncelikle tarzını çok beğendiğim, şahsına münhasır, giydiği kıyafetleri kendine yakıştıran ve taşıyan Rahmi M. Koç beyefendiyi ilk sıraya yerleştirebilirim. Daha sonra kendilerine özel dikim yaptığım değerli abim Sinan Engin’inde tarzını beğeniyorum. Raşit Bağzıbağlı , Kenan İmirzalıoğlu, Tarkan gibi isimlerinde tarzını beğenmekteyim.

• **Takım elbise seçerken en çok dikkat edilmesi gereken kurallar desek, bize neler söylersiniz?**

Özel dikim takım elbiselerde doğru beden ölçüsü kumaş dokumasından itibaren birden fazla prova gerektirir. İlk olarak takım elbisemizin temel ölçüsünü belirleyen iskelet kalıbı belirlenir, ardından ön kısmından cep ölçüsü alınır son olarak bitiş ölçüsü alındığından takım elbise son şeklini alır. Hakan Gürsoy markası altında tüm aşamaların ortak noktası müşterilerimizin memnuniyetine olan itimatıdır. Terzilik zanaatı oldukça şahsi süreç olduğundan özel dikim esnasında giyecek kişinin kişisel tercihlerini prova ya tam anlamıyla yansıtması gerekmektedir.



Made To Measure



Hakan Gursoy Tailors

Kendinizi Daha Özel Hissedin...

İmam adnan sokak ziya bey han kat 2 İstiklal Caddesi/İstanbul

 [hakangursoyofficial](https://www.instagram.com/hakangursoyofficial)

BİR ULUSU GİYDİRMEK

1956-2000 YILLARI ARASI SÜMERBANK
DESENLERİ SERGİSİ

ANKARA

İzmir Ekonomi Üniversitesi Güzel Sanatlar Ve Tasarım Fakültesi
Açılış Tarihi ve Saati: 12 Ocak 2018 -18.30
Çağdaş Sanatlar Merkezi - Osman Hamdi Bey Sergi Salonu / Eren Eyüboğlu Sergi Salonu



Bir Ulusu Giydirmek: 1956-2000 Yılları Arası Sümerbank Desenleri

1930'lu yıllardan itibaren Türk ekonomi tarihinde cumhuriyet dönemi süresince yapılan en önemli atılımlardan biri olan Sümerbank, özelleştirilinceye kadar sanayileşme hamlesinin temelini teşkil eden sembol isimlerinden biri olmuştur. Sümerbank kumaşları özgün desenleri ile ulusal bir tekstil desen üslubu ve moda yaratmıştır. Sümerbank'ın üretimi 2000'li yıllardan itibaren tamamen durdurulmuştur. Sümerbank'tan geriye önemli bir tekstil arşivi kalmıştır. Bursa Merinos Tekstil ve Sanayi Müzesi bu arşivi müzeye dönüştürmeyi başarmıştır.

DÖNEM GİYSİLERİ



KUMAŞLAR KORUMA ALTINDA

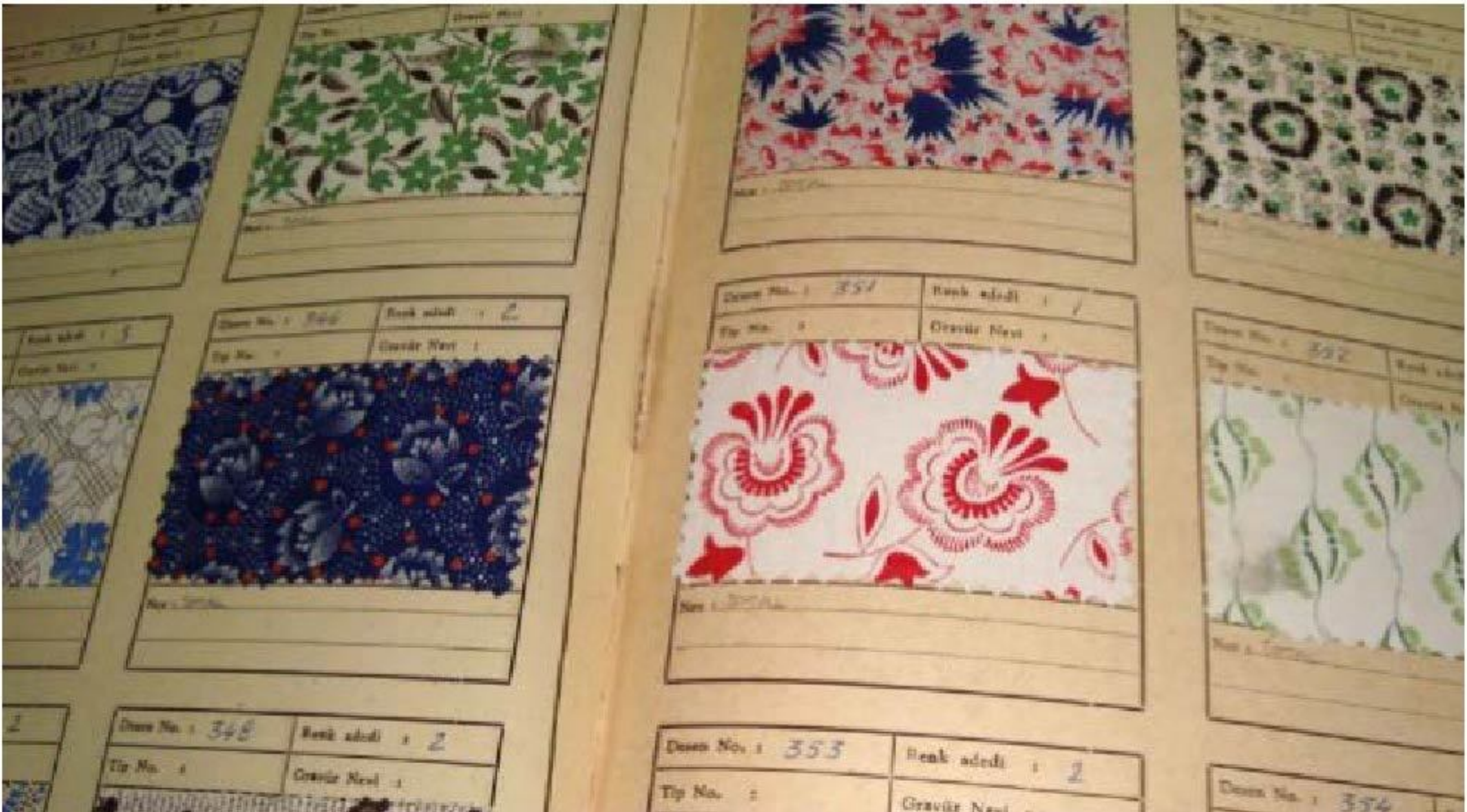
Nazilli Basma Sanayii Müessesesine ait kumaş arşivi Adnan Menderes Üniversitesi tarafından, İzmir Halkapınar Basma Sanayii Müessesesine ait arşiv ise İzmir Ekonomi Üniversitesi Güzel Sanatlar ve Tasarım Fakültesi Moda ve Tekstil Tasarımı Bölümü tarafından korunmaya alınmıştır.



MODANIN TARİHSEL SÜRECİ SERGİDE

Aynı bölüm tarafından Dijital Tekstil Desen Arşivi ve Sanal Müze Oluşturulması başlıklı bir proje hazırlanmış, proje kapsamında Sümerbank Halkapınar Basma Sanayii'nin 1956-2001 yılları arasında üretilmiş 6600 kadar kumaş dijital ortama aktarılmıştır. Sergide, 1930'lu yıllardan 2000'li yılların başına kadar dünya kültür ve moda tarihi açısından önemli olaylar ve bu olayların Türkiye'deki yansımaları bir zaman çizelgesi üzerinde anlatılmıştır.





ŞİİR KÖŞESİ



Mehmet Taştan

1967'de Erzurum'da doğdu. 1984 yılında Erzurum Lisesini bitirdi. 1988'de Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun oldu. Halen, Ankara Cumhuriyet Savcısı olarak görev yapan Taştan, evli ve üç çocuk babasıdır.

Çocukluğundan beri şiire vazgeçilmez bir tutkuyla bağlanan Taştan, Prof. Dr. Saim Sakaoğlu'nun ifadesiyle, "söylenmemişi yakalayan, söylenmişi daha güzel söyleyen" bir şairdir.

Yayınlanmış üç şiir kitabı bulunmaktadır:
İnsan Boşluğu (1987),
Yağmur Islıyor Beni (2009),
Bu Kapıdan (2016)

Ben Geldim Baba

Hani sorardın ya her gelişimde,
Yaşadığım o şehrin, suyunu, ekmeğini..
Hangi yollardan geçip, nereden geldiğimi...
Bu gün niye suskunsun, hiçbir şey sormuyorsun;
Yoksa artık oğlunu merak etmiyor musun?

Senin için aklımda tuttuğum şeyler oldu;
Vadilerde gizli gizli ağlıyordu yeryüzü,
Nehirlere asılmış gerdanlıklardan geçtim.
Ne bir ışık vardı, ne bir haberci
Orta çağdan zifiri, karanlıklardan geldim.

Senin sohbetlerini okudum kitaplarda,
Her kıssaya, bir hisse düşen öykülerini...
Hakkın, masal kuşuna dönüştüğü dünyada
Dilime dolayarak mahşer türkülerini,
Hasretle yıkanmış yollardan geldim.

Evkâfın melâlini anlattığın sırada,
"On dokuz yıl" deyişin bu gün gibi aklımda,
Pirkoplu kulesinden, at sırtında dönüşün,
Ali derken, Hayber'i görür gibi oluşun...
Şimdi erdin mi orda, dostlarınla murada?

Bu gün niye suskunsun, hiçbir şey sormuyorsun...
Boraltan Köprüsü'nde buz kesildi vücudum,
Nuşirevan'da seni, kapıda beni gördüm;
Bir teşehhüt miktarı sükût ettikten sonra,
Yerinden doğrularak, konuşmayacak mısın?

Başbaşa konuşuruz diye cumadan önce,
Kimseye söylemeden, yalnız başıma geldim.
Danışmak istediğim çok şey birikti ama
Biliyorum boş sözler, hoş görülmez orada
Yüz çevirme, Kelâm-ı Kadim'le geldim baba.

Mehmet Taştan

TÜRKİYE'Yİ DEĞERLİYORUZ...

Şirketimiz 28.11.2006 tarihinde kurularak sektörde faaliyetlerine başlamış, Sermaye Piyasası Kurulu ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından, Bankalara Değerleme Hizmeti verecek kuruluşlar listesine alınmıştır, Türkiye'nin en önde gelen değerlendirme firmalarından birisidir.

Şirketimiz, mesleki tecrübeye sahip, deneyimli ve Türkiye genelinde hizmet veren uzman kadrosu ile; Bankalara, kamu kurumlarına ve özel sektöre, holdinglere, her tür taşınmaz, makine teçhizat ve diğer sabit kıymetlerin değerlendirme raporlarının yapılması, fizibilite analizleri ve gayrimenkul proje geliştirmelerine yönelik danışmanlık hizmetleri vermektedir.



www.formgd.com.tr



FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ankara Genel Müdürlük

Adres : Balgat Mah. Mevlana Bulvarı
Yelken Plaza No: 139 A-Blok
Kat: 6 D: 25 Çankaya / ANKARA
Tel : 0312 212 90 91
Faks : 0312 215 50 52
E-posta: info@formgd.com.tr

444 77 50

KKTC Ülke Müdürlüğü
0 392 227 12 49

Bölge Müdürlüklerimiz

İstanbul : 0212 275 89 27
Adana : 0322 363 44 22
Bursa : 0224 364 01 09
Elazığ : 0424 237 33 99
İzmir : 0232 486 33 77
Kayseri : 0352 232 23 24
Samsun : 0362 234 89 24
Antalya : 0242 248 75 83