

**T.C.
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜREÇLERİNİN
GELİŞTİRİCİ AKTÖRLER GÖZÜNDEN İRDELENMESİ, İSTANBUL ÖRNEĞİ**

ORÇUN BAŞEĞMEZ

**DOKTORA TEZİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI
ŞEHİR PLANLAMA PROGRAMI**

**DANIŞMAN
PROF. DR. HÜSEYİN CENGİZ**

İSTANBUL, 2017

T.C.
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜREÇLERİNİN
GELİŞTİRİCİ AKTÖRLER GÖZÜNDEN İRDELENMESİ, İSTANBUL ÖRNEĞİ**

Orçun Başegmez tarafından hazırlanan tez çalışması 14.12.2017 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir Bölge Planlama Anabilim Dalı'nda **DOKTORA TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Tez Danışmanı

Prof. Dr. Hüseyin CENGİZ
Yıldız Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri

Prof. Dr. Hüseyin CENGİZ
Yıldız Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Ahmet KÖSE
İstanbul Üniversitesi

Doç. Dr. Yiğit EVREN
Yıldız Teknik Üniversitesi

Doç Dr. Kevser ÜSTÜNDAĞ
Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi

Doç. Dr. Buket Ayşegül ÖZBAKIR
Yıldız Teknik Üniversitesi

ÖNSÖZ

Öncelikle Doktora eğitimimin başından itibaren eğitim ve araştırma sürecimin tüm aşamalarında değerli bilgi ve tecrübeleriyle bana yol göstererek desteğini esirgemeyen kıymetli tez danışmanım ve hocam Prof. Dr. Hüseyin CENGİZ'e,

Tez araştırması süresince ve tez izleme komitelerinde engin bilgisiyle bana yol gösteren ve tez çalışmamın olgunlaşmasında büyük katkısı olan değerli hocam Prof. Dr. Ahmet KÖSE'ye,

Doktora tez çalışmamda, tez konusunun seçiminden hazırlanmasına, yöntem belirlenmesinden, anket çalışmasına kadar tüm aşamalarında değerli görüşlerinden yararlandığım değerli hocam Doç. Dr. Yiğit EVREN'e,

Ayrıca Doktora eğitimine başladığımız ilk seneden itibaren beni motive edip destek veren, Doktora mezuniyeti sonrası akademik kariyer hayatına başlayan değerli arkadaşım Yrd. Doç. Dr. Aslı ALTANLAR'a,

Son olarak tüm tez çalışmam süresince gösterdiği sabır ve verdiği destek için sevgili eşim Ülfet BAŞEĞMEZ'e ve elbette beni yetiştirip hayata atılmamda çok önemli yeri olan anne ve babama, teşekkürlerimi sunmak isterim.

Aralık, 2017

Orçun BAŞEĞMEZ

İÇİNDEKİLER

Sayfa

KISALTMA LİSTESİ.....	viii
ŞEKİL LİSTESİ.....	ix
ÇİZELGE LİSTESİ	xi
ÖZET	xiii
ABSTRACT.....	xv
BÖLÜM 1	
GİRİŞ.....	1
1.1 Literatür Özeti	1
1.2 Tezin Amacı	2
1.3 Hipotez	3
1.4 Örneklem Seçimi ve Yöntem.....	5
1.4.1 Anket Formunun İçeriği	6
1.5 Araştırma Verilerinin Ölçüm Yöntemi	7
BÖLÜM 2	
GAYRİMENKUL GELİŞTİRME KAVRAMINA GENEL BAKIŞ.....	8
2.1 Arazi ve Arsa.....	8
2.2 Gayrimenkul Geliştirme	9
2.2.1 Gayrimenkul Geliştirmenin Yapı Taşları	10
2.2.2 Gayrimenkul Geliştirme Süreçleri.....	12
2.3 Kentsel Dönüşüm Kavramı.....	20
2.3.1 Kentsel Dönüşüm ve Yenileme Olgusunun Ortaya Çıkışı ve Gelişimi	23
2.3.2 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Sürecinin Başlangıcı.....	23
2.4 Kentsel Dönüşümün Boyutları	24
2.4.1 Kentsel Dönüşümün Ekonomik Boyutu	24
2.4.2 Kentsel Dönüşümün Fiziksel Boyutu	24
2.4.3 Kentsel Dönüşümün Bilimsel Boyutu	25
2.4.4 Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutu	25

2.5	Kentsel Dönüşümün Amacı.....	26
2.6	Kentsel Yenileşme Hedefleri	27
2.7	Kentsel Dönüşüm ve Yenileme Politikaları	28
2.7.1	Dönüşüm Alanlarında Yenileşme.....	29
2.8	Konut Politikaları ve Plan Hiyerarşisi	31
2.9	Kentsel Dönüşümün Planlama Açısından Süreci ve Uygulamaları	31
2.9.1	Ulusal Düzeyde Süreç	31
2.9.2	Metropoliten Düzeyde Süreç.....	32
2.9.3	İlçe Düzeyinde Süreç.....	33
2.9.4	Mahalle Düzeyinde Süreç	34
2.10	Kentsel Dönüşüme Yönelik Sorunlar.....	34
2.11	Kentsel Dönüşümde Konut ve Arsa Politikaları	36
2.12	Dünyada Kentsel Dönüşüm ve Yenileme Uygulamalarına Örnekler	40
2.13	Gayrimenkul Geliştirici Aktörler.....	46

BÖLÜM 3

İSTANBUL	48
3.1 İstanbul'a Genel Bakış.....	48
3.1.1 İstanbul Demografik ve Ekonomik Verileri	51
3.1.2 İstanbul Metropoliten Alanı ve Metropol Bölge	52
3.1.3 İstanbul Hızlı Kentleşme Dönemi (1950 – 1980)	54
3.1.4 İstanbul Küreselleşme Dönemi (1980 – 2010)	55
3.2 İstanbul'da Gayrimenkul Geliştirme, Ataşehir Örneği.....	57
3.2.1 80'li Yıllarda Ataşehir'in Dönüşüm Sürecinin Başlaması	58
3.2.2 Doğu Ataşehir	60
3.2.3 Kozyatağı – Ataşehir Planlama Alanının İrdelenmesi ve Temel Sorunlar	61
3.2.4 Temel Sorunların Çözümüne Yönelik Yaklaşımlar	63
3.3 İstanbul'da Kentsel Dönüşüm ve Yenileme Alanları	64
3.3.1 Eski Gecekondu Alanları	64
3.3.2 Arsa Tapulu Alanlar.....	65
3.3.3 Şehir Merkezinde Bulunan Aşırı Yapılaşma Yoğunluğuna Sahip Olan Konut Alanları	65
3.3.4 Üst Ölçekli Planlardan Bağımsız Olarak Gelişen Kimliksiz Konut Alanları.....	65
3.3.5 Havza Alanları, 2-B Alanları, Orman ve Kıyı Alanları, Değerli Tarım Alanları vb. Ekolojik Açıdan Sakıncalı Alanlarda Yasal Olmayan Konut Alanları.....	66
3.3.6 Jeolojik Açıdan Riskli Bölgelerdeki Konut Alanları.....	66
3.3.7 Tarihi Kent Dokusunda Bulunan Bakımsız Kalmış Konut Alanları.....	66
3.4 Yeni Konut Üretimlerine Yaklaşım	67
3.4.1 Merkezi Alanlarda Yeni Konut Üretimi	67
3.4.2 Orman Alanı, Kıyı Alanı ve Su Havzaları Gibi Özel Yörelerde Yeni Konut Üretimi	68
3.4.3 Gecekondu Alanları	68
3.5 İstanbul'daki Riskli Alanlarda Kentsel Dönüşüm.....	68

3.5.1	Sit Alanlarında Görülen Sorunlar	70
3.5.2	Gecekondu Alanları	71
3.5.3	Sanayi Alanları	73
3.6	İstanbul'da Yenileme Alanlarına Örnekler	73
3.6.1	Tarlabası Dönüşüm Projesi	73
3.6.2	Zeytinburnu Belediyesi Yenileme Alanı Kültür Vadisi Projesi.....	76
3.6.3	Yedikule Yenikapı Sahil Şeridi	77
3.7	İstanbul'da Kentsel Dönüşüm ve Yenilemeyi Yönlendiren Olgular	77
3.7.1	Mevcut Yasal Mevzuat.....	77
3.7.2	Yerel Yönetimler	78
3.7.3	Planlama	80
3.7.3.1	Planın Vizyon Açısından İrdelenmesi	80
3.7.3.2	Planın Hedefleri.....	81
3.7.3.3	Planın Makroform Yaklaşımının İrdelenmesi	82
3.7.3.4	Nüfus Gelişimi ve Plan Öngörülleri	83
3.7.3.5	Sanayi Gelişimi ve Planın Desantralizasyon Kararları	85
3.7.3.6	Planın Çok Merkezli Gelişme Stratejisi.....	87
3.8	Kentsel Dönüşüm Süreçlerinin Gelişimine Destek Sağlayan Kamusal Büyük Ölçekli Projeler	89
3.8.1	Planla Öngörülen Ulaşım Sistemi	89
3.8.1.1	Tavşantepe – Kadıköy Metro Hattı	90
3.8.1.2	Marmaray Tüp Geçit Projesi	91
3.8.2	İstanbul Finans Merkezi.....	92
3.9	İstanbul'da Gayrimenkul Gelişiminin Sektörel Dağılımı	94
3.9.1	Ofis Sektörü	94
3.9.2	İstanbul Konut Piyasası.....	96
3.9.2.1	İstanbul Markalı Konut Piyasası	101
3.9.3	İstanbul Turizm Sektörü.....	103
3.9.3.1	İstanbul Otel Piyasası İstatistikleri	103
3.9.4	İstanbul İli AVM Sektörü	104
3.9.4.1	Karma Kullanımlı Projeler içinde AVM'ler.....	107

BÖLÜM 4

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜREÇLERİNİN GELİŞTİRİCİ AKTÖRLER GÖZÜNDENİRDELENMESİ		110
4.1	Anket Çalışması	110
4.2	Gayrimenkul Geliştirici Aktörlerin Geliştirme ve Kentsel Dönüşüm Süreçlerine Bakış Açısı.....	111
4.3	Gayrimenkul Geliştirici Firmaların Kentsel Dönüşüm Açısından GÜdülenmesine Etken Olan Faktörlerin Değerlendirilmesi	125

BÖLÜM 5

SONUÇ VE ÖNERİLER	139
KAYNAKLAR	144

EK-A

ANKET SORULARI	149
ÖZGEÇMİŞ	156

KISALTMA LİSTESİ

AVM	Alışveriş Merkezi
AYD	Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği
BÜ	Boğaziçi Üniversitesi
Ç	Çeyrek
ÇDP	Çevre Düzeni Planları
DPT	Devlet Planlama Teşkilatı
GLA	Gross Leasable Area (Brüt Kiralanabilir Alan)
GSYİH	Gayrisafi Yurt İçi Hasıla
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
İBB	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İFM	İstanbul Finans Merkezi
İMES	İstanbul Madeni Eşya Sanatkârları (İMES) Sanayi Sitesi,
İMP	İstanbul Büyükşehir Belediyesi Metropolitan Planlama Merkezi
İSO	İstanbul Sanayi Odası
İTÜ	İstanbul Teknik Üniversitesi
JICA	Japan International Cooperation Agency
KAKS	Kat Alanı Katsayısıdır
MİA	Merkezi İş Alanı
OECD	Organisation for Economic Co-operation and Development
ODTÜ	Ortadoğu Teknik Üniversitesi
PMİ	Satın Alma Yöneticileri Endeksi
STK	Sivil Toplum Kuruluşu
TBA	Temel Bileşenler Analizi
TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
YTÜ	Yıldız Teknik Üniversitesi

ŞEKİL LİSTESİ

	Sayfa
Şekil 1.1	GYODER üyeleri faaliyet alanları (www.gyoder.org) 6
Şekil 2.1	Kanyon Levent karma projesinden görünüm 10
Şekil 2.2	The Edge, Amsterdam, Hollanda, 2016 15
Şekil 2.3	30 St Mary Axe ofis binası ve tasarım evrimi, Londra, İngiltere, 2014 18
Şekil 2.4	22@Barselona projesi, Barselona, İspanya, 2000..... 41
Şekil 2.5	Cabot Circus projesi, Bristol, İngiltere, 2008..... 44
Şekil 3.1	İstanbul metropolü (www.cografyaharita.com) 49
Şekil 3.2	İstanbul nüfus artışı (TÜİK, 2016)..... 50
Şekil 3.3	Marmara Bölgesi sentez ve eylem alanları (İBB/İMP, 2006) 53
Şekil 3.4	İstanbul metropoliten alanı – sanayi ve konut alanlarının gelişimi (Atelye 70, 1991) 56
Şekil 3.5	İstanbul metropoliten alanı – işgücü desantralizasyon öngörülleri (İBB/İMP, 2006) 57
Şekil 3.6	Kozyatağı hava fotoğrafı (İBB şehir rehberi 2012) 60
Şekil 3.7	Kozyatağı hava fotoğrafı (İBB şehir rehberi 1982) 60
Şekil 3.8	Ataşehir hava fotoğrafı - geliştirme bölgeleri 61
Şekil 3.9	Yürürlükteki 1/5.000 ölçekli nazım imar planında, Kozyatağı – Ataşehir alt bölgesinin grafik olarak gösterimi (İBB) 63
Şekil 3.10	İstanbul riskli alanlar (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü) 69
Şekil 3.11	İstanbul'da riskli alanlar (alan büyüklüğü, ha) (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) 70
Şekil 3.12	Tarlabaşı, Tayyare (Kolera) sokağı, 2013 74
Şekil 3.13	Tarlabaşı kentsel yenileme projesi (www.gapinsaat.com) 75
Şekil 3.14	Zeytinburnu Kültür Vadisi projesi (Zeytinburnu Belediyesi)..... 76
Şekil 3.15	Yedikule Yenikapı Sahil Şeridi projesi (Fatih Belediyesi)..... 77
Şekil 3.16	2006 tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul çevre düzeni planı (İBB/İMP, ... 2006) onaylı 1/100.000 ölçekli İstanbul çevre düzeni planı (İBB, 2009)..... 81
Şekil 3.17	İstanbul Metropoliten Alanı – sanayi desantralizasyonu (İBB/İMP, 2006).. 87
Şekil 3.18	Çok merkezli gelişme stratejisi ve Kocaeli çevre düzeni planı (İBB/İMP, 2006) 88
Şekil 3.19	İstanbul metropoliten bölge merkezler kademelenmesi (İBB/İMP, 2006).. 88
Şekil 3.20	İstanbul Kadıköy-Tavşantepe metro hattı (İBB)..... 91
Şekil 3.21	Marmaray tüp geçidi (www.metrobus-duraklari.com) 92
Şekil 3.22	İstanbul Finans Merkezi inşaatı..... 93

Şekil 3.23	İstanbul ofis arzı (JLL, 2017 3Ç ofis raporu)	95
Şekil 3.24	İstanbul ortalama A sınıfı kira rakamları (Colliers International).....	96
Şekil 3.25	İstanbul ofis arzı (Colliers International, 2017 ilk yarı ofis raporu).....	96
Şekil 3.26	İstanbul konut satışı (Colliers International, 2017).....	98
Şekil 3.27	İstanbul ilçeleri konut satış fiyatları haritası, www.uyduharita.org	99
Şekil 3.28	İstanbul markalı konut sayıları (EVA Gayrimenkul Değerleme “2016 İstanbul markalı konut araştırması)	102
Şekil 3.29	İstanbul otel kategorilerine göre oda sayıları (İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü)	104
Şekil 3.30	İstanbul AVM kiralanabilir alan (JLL, 2017 3. Çeyrek).....	105
Şekil 3.31	İstanbul AVM gelişim bölgeleri (www.businessht.com.tr)	106
Şekil 3.32	İstanbul AVM haritası (google maps).....	107
Şekil 3.33	Emaar Square Karma Projesi, İstanbul, 2017.....	109

ÇİZELGE LİSTESİ

	Sayfa
Çizelge 3.1	İstanbul ilçeleri satılık konut ortalama m2 fiyatları, Kasım 2017..... 99
Çizelge 3.2	İstanbul’da markalı konut projeleri listesi (aktif ve inşaat halinde)..... 101
Çizelge 4.1	Anket katılımcılarının meslek grupları 112
Çizelge 4.2	Katılımcıların mensup olduğu firmaların faaliyet alanları 112
Çizelge 4.3	Katılımcıların çalıştıkları firmalardaki ünvanları 113
Çizelge 4.4	Katılımcıların mensup olduğu firmaların sektör tecrübesi..... 113
Çizelge 4.5	Katılımcıların mensup olduğu firmaların yabancı sermaye ortaklığı..... 114
Çizelge 4.6	Geliştirici aktörlerin kentsel dönüşüm uygulamalarına bakış açısı 114
Çizelge 4.7	Özel sektörün gayrimenkul geliştirme uygulamalarındaki etkileri. 114
Çizelge 4.8	Dönüşümün geliştirici gözünden sosyal ve ekonomik çevre açısından etkileri..... 116
Çizelge 4.9	Dönüşüme karar verilmesine neden olan fiziksel çevre etmenleri..... 118
Çizelge 4.10	Firmaların 2010 sonrası geliştirme projelerine katılımı 118
Çizelge 4.11	Aktörlerin İstanbul’daki geliştirme projelerine bakış açısı 119
Çizelge 4.12	Kamu – özel sektör işbirliğine bakış açısı 119
Çizelge 4.13	Aktörlerin projeler için lokasyon seçim kriterleri..... 120
Çizelge 4.14	Projelerin m ² birim satış fiyatları..... 121
Çizelge 4.15	Tercih edilen proje tipleri 121
Çizelge 4.16	Konut satış fiyatlarının yüksek olduğu semtlerde kentsel dönüşüm 122
Çizelge 4.17	Geliştirici aktörlerin gayrimenkul projelerine artan ilgisinin sebebi..... 123
Çizelge 4.18	Yabancı yatırımcılarla ortak projeler geliştirilmesi..... 123
Çizelge 4.19	Geliştiricilerin finansman modeli 124
Çizelge 4.20	Gelecek 10 yıl içinde İstanbul’daki gayrimenkul projelerinin durumu . 125
Çizelge 4.21	Kentsel dönüşüme karar verilmesine neden olan sosyal ve ekonomik çevre sorusunun boyutları için güvenilirlik analizi sonuçları 126
Çizelge 4.22	Kentsel dönüşüme karar verilmesine neden olan sosyal ve ekonomik çevre sorusunun boyutları sorusu için dönüştürülmüş korelasyon değerleri 126
Çizelge 4.23	Kentsel dönüşüme karar verilmesine neden olan sosyal ve ekonomik çevre sorusunun boyutları sorusu için Bartlett ve KMO testi sonuçları 127
Çizelge 4.24	Gayrimenkul geliştirici aktörlerin kentsel dönüşüm sürecine dahil olmalarında etkili sosyal ve ekonomik çevre etmenleri için varyans açıklama tablosu..... 128

Çizelge 4.25	Gayrimenkul geliştirici aktörlerin kentsel dönüşüm sürecine dahil olmasında etkili olan sosyal ve ekonomik çevreyi değerlendirme ölçeğine dair döndürülmüş faktör analizi sonuçları	129
Çizelge 4.26	Kentsel dönüşüm karar verilmesine neden olan fiziksel çevre etmenlerinin geçerliliği ile ilgili boyutlar için güvenilirlik analizi sonuçları	130
Çizelge 4.27	Kentsel dönüşüm karar verilmesine neden olan fiziksel çevre etmenlerinin geçerliliği ile ilgili ölçeğin dönüştürülmüş korelasyon değeri	130
Çizelge 4.28	Kentsel dönüşüm karar verilmesine neden olan fiziksel çevre etmenlerinin geçerliliği ile ilgili ölçeğin KMO ve Bartlett testi sonuçları	131
Çizelge 4.29	Kentsel dönüşüm karar verilmesine neden olan fiziksel çevre etmenlerinin geçerliliği ile ilgili ölçeğin varyans açıklama tablosu	131
Çizelge 4.30	Kentsel dönüşüm karar verilmesine neden olan fiziksel çevre etmenlerinin geçerliliği ile ilgili ölçeğin döndürülmüş faktör analizi sonuçları (rotated component matrix) tablosu.....	132
Çizelge 4.31	“Soru 18: Konut satış fiyatlarının çok yüksek olduğu semtlerde kentsel dönüşüm projelerinin, düşük fiyatlı semtlere göre daha hızlı bir şekilde ilerlediğine katılıyor musunuz?” ile soru 8’in alt maddeleri ile karşılaştırılması.....	133
Çizelge 4.32	“Soru 18: Konut satış fiyatlarının çok yüksek olduğu semtlerde kentsel dönüşüm projelerinin, düşük fiyatlı semtlere göre daha hızlı bir şekilde ilerlediğine katılıyor musunuz?” ile soru 9. sorunun alt maddeleri ile karşılaştırılması.....	134
Çizelge 4.33	18. Soru ile TBA analizleri sonucunda elde edilen faktörlerin karşılaştırılması.....	136
Çizelge 4.34	Yabancı ve yerli sermaye ortaklığı ile kurulan firmaların kentsel dönüşüm sürecine dair davranış ve tutumlarının karşılaştırılması	137
Çizelge 4.35	Kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme projelerini başarısı ile faktörlerin karşılaştırılması.....	138

**GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜREÇLERİNİN
GELİŞTİRİCİ AKTÖRLER GÖZÜNDEN İRDELENMESİ, İSTANBUL ÖRNEĞİ**

Orçun BAŞEĞMEZ

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Doktora Tezi

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Hüseyin CENGİZ

Gayrimenkul geliştirme ve kentsel dönüşüm çalışmaları sonucunda kentlerde yaratılan muhtelif boyutardaki yaşam, iş ve eğlence alanları sadece fiziki yapılar olarak görülmemekte, aynı zamanda sosyal ve çevresel boyutları ile bir bütün olarak kabul edilmektedir. Dolayısıyla, planlanan gayrimenkul geliştirme ve kentsel dönüşüm projeleri, kısa vadeli ya da salt kar odaklı değil, uzun vadeli, şehir ve şehir halkı yararına hizmet eden sürdürülebilir bir yol haritası ile geliştirilmelidir.

İstanbul’da 2000’den buyana gerçekleşen gayrimenkul geliştirme ve kentsel dönüşüm projelerine bakıldığında bu projelerin belirli kriterlere öncelik verilen lokasyonlarda yoğunlaştığı ve bu durumun bazı çevresel, sosyal ve ekonomik sorunlara neden olduğu tespit edilmiştir.

Gayrimenkul geliştirme ve kentsel dönüşüm konulu Doktora tezlerindeki literatür taramalarında, genellikle yaşama geçmiş projelerin mevcut sorunları tespit edilip bu sorunlara yönelik çözüm önerileri sunulmuştur. Tez kapsamında araştırma sorusu “İstanbul’da kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme sektöründe geliştirici aktörlerin bakış açısı ve karar verme kriterleri nelerdir?” olarak belirlenmiştir. Yapılan araştırma ve literatür incelemeleri sonucunda literatürde eksik olan kısmın bu sürecin ana aktörleri arasında yer alan gayrimenkul yatırımcıları, geliştiricileri, müteahhitler, mimarlık ofisleri, danışmanlık firmaları gibi kurumların yatırım kararı verme kriterleri hakkında yeterli akademik çalışma olmadığı gözlemlenmiştir.

İstanbul’da gerçekleşen gayrimenkul geliştirme ve kentsel dönüşüm projeleri, ilçe ve mahalle bazında incelendiğinde, gerçekleşen ya da uygulama sürecinde olan bu projelerde geliştirici aktörler için karar verme aşamasındaki en önemli kriterin, yatırım yapılacak lokasyonun yüksek piyasa değeri olduğu görülmektedir. Hipotezin ispat edilmesine ilişkin tamamlanan bu çalışma, İstanbul ölçeğinde çeşitli gayrimenkul geliştirme ve kentsel dönüşüm projeleri hakkında hipotezi destekleyen örnekler ve geliştirici aktörlere yönelik yapılan anket çalışmasını içermektedir.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul geliştirme, kentsel dönüşüm, kentsel yenileme, arsa geliştirme ve uygulamaları, gayrimenkul geliştirici aktörler.

ABSTRACT

EXAMINATION of REAL ESTATE DEVELOPMENT and URBAN REGENERATION PROCESSES from the PERSPECTIVE of DEVELOPING ACTORS, ISTANBUL EXAMPLE

Orçun BAŞEĞMEZ

Department of Urban and Regional Planning

Ph.D. Thesis

Thesis Advisor: Prof. Dr. Hüseyin CENGİZ

Living, working and entertainment spaces created in various sizes in cities, following the real estate and urban regeneration works are not only perceived as physical structures but accepted as a whole with their social and environmental aspects. Therefore, projected real estate and urban regeneration projects should not be built on short term basis or solely profit oriented, but developed with a sustainable road map on long term basis while serving the best interest of the city and city people.

Looking at the real estate and urban regeneration projects realized in Istanbul since 2000, it is identified that these projects intensely take place in the locations where certain criteria are prioritized while this situation causes environmental, social and economical problems.

The literature search of Ph.D. theses on real estate development and urban regeneration subjects indicate that generally current problems of operating projects are identified and solutions to these problems are proposed. Within the scope of the thesis, the research question is determined as “What is the perspective and decision making criteria of developing actors in the real estate and urban regeneration sector?”. As per the research and literature analysis, it has been observed that, the missing part in the literature is sufficient academical study regarding the criteria which

institutions such as real estate investors, developers, contractors, architectural offices and consultancy companies use for investment decisions.

Analysing the real estate development and urban regeneration projects realized in Istanbul based on districts and quarters, it is seen that the most important criterion for the developing actors at the decision making phase of these operating or pipeline projects is the higher market value of locations to invest in. This thesis study completed in order to prove the hypothesis includes supporting examples regarding various real estate and urban regeneration projects in Istanbul scale and the survey study addressing the developing actors.

Key Words: Real estate development, urban regeneration, urban renewal, land development and applications, real estate developing actors.

1.1 Literatür Özeti

Günümüzde birçok akademik yazıda ve literatürde gayrimenkul geliştirme kavramları hakkında çeşitli görüşlere yer verilmiş ve bu konu ile ilgili çeşitli görüşler ortaya konmuştur. Atilla (2010), gayrimenkul geliştirmenin arazi, proje ve sermayenin birleşerek gerek arazi geliştirme gerek ise bina inşaatı yoluyla ekonomiye katkı ve değer kazandıran, mimarlık, sosyoloji, hukuk, ekonomi, mühendislik gibi birçok disiplin ile ilişkili çok yönlü bir iş alanı olduğunu ifade etmektedir [1].

Peiser ve Freje'e göre (2003) gayrimenkul geliştirme; bir binanın yapımından pazarlanmasına, kiralanmasından satılmasına, işletilmesinden yönetimine kadar olan bir bütünü oluşturan, çok yönlü bir iş alanı olarak tanımlanmaktadır [2].

Diederichs (1996), gayrimenkul geliştirme kavramına değişik bir bakış açısı ile yaklaşmaktadır; Diederichs (1996), gayrimenkul geliştirmeyi, "yer, proje düşüncesi ve sermaye faktörleri ile bireysel ekonomi açısından rekabet yeteneği olan, iş olanakları yaratan ve garanti eden, genel ekonomi açısından ise sosyal duruma ve çevreye uyumlu taşınmaz objeleri oluşturan ve sürekli karlı kullanılabilen koşulların sağlanmasıdır" olarak ifade etmektedir [3].

Ülger ve Eray (2003) ise arazi projesi geliştirmenin, arazi yenilemeden ve boş arazilerin tekrar kiraya verilmesinden ve satın alınmasından sonra parselasyon işlemine tabi tutularak satışın tamamlanmasına kadar çeşitli disiplinleri kapsayan bir kavram olduğunu belirtmektedir [4].

Açıkel (2007)'e göre ise arazi geliştirme kavramı, halkın ihtiyaçlarına cevap vermek amacıyla çevrenin inşa edilmesinin devamlı yapılandırılmasıdır. Bu süreç bina yapımından, pazarlanmasına kadar farklı aktiviteleri kapsamaktadır [5].

Ocak (2006)'a göre arazi geliştirme kavramı, arsa geliştirmenin bir arazinin parselasyonun yapılarak konut ve her türlü ticari binanın inşası gibi gayrimenkul sektörüne yeni yapıların kazandırılması ya da atıl yapıların yenilenmesi sürecini kapsamaktadır [6].

Maclaran (2003) da arazi geliştirmeye farklı bir bakış açısı ortaya koyarak arazi geliştirmenin bir ürün oluşturduğunu ve bu ürünün konut, ticari alanlar, otel gibi farklı fonksiyonlara sahip yapılar olarak karşımıza çıktığını ve insanların hizmetine sunulduğunu belirtmektedir [7].

Özden ve Kubat ise arazi geliştirmeye kentsel yenileme kavramı çerçevesinde bakarak “kentsel yenileme, bölgede ikamet eden nüfus ile, nüfusun kültürel ve sosyo-ekonomik özellikleri ile, gerçekleştirilen işin maddi boyutu ile, sahada karşılaşılan hukuki ve yönetsel sorunlarla ilişkili kapsamlı bir çalışmadır” olarak ifade etmektedir [8].

Yukarıda belirtilen görüşlerden Diederichs'e ait olan tanım, günümüz şartlarına daha uygun bir kavram olarak görülmektedir. Diederichs'in de ortaya koyduğu gibi, geliştirme sonrası oluşan bu yapılar sadece fiziki yapılar olarak görülmemeli, aynı zamanda sosyolojik boyutları ile bir bütün olarak kabul edilmelidir [3].

1.2 Tezin Amacı

Gayrimenkul geliştirme, bir arsanın tasarım ve finansal fizibilite çalışmaları tamamlanarak bir proje haline getirilip, gerekli finansmanın sağlanması sonucunda ortaya çıkan bir yatırım türüdür. Türkiye'de gayrimenkul geliştirme ve yatırım süreçlerine bakıldığında, özellikle 2000 yılı itibarıyla bu gelişimin çok hızlı bir şekilde ilerlediği gözlenmektedir. Bu araştırmanın amacı özellikle son 10 yılda kentsel dönüşüm adı altında yıkımları yapılan ya da imar değişikliği sonrası yeni gayrimenkul yatırımlarına açılan projelerin genel olarak irdelenmesi bu süreci etkileyen aktörlerin ve faktörlerin tespit edilmesidir. Bu amaçla toplam beş adet araştırma sorusu belirlenmiştir;

1. Hangi özelliklere sahip yatırımcı ve/veya geliştiricilerin kentsel dönüşüm sürecine dahil olmak istemektedir?
2. Kentsel dönüşüm sürecine dahil olan yatırımcı ve/veya geliştiricilerin kentsel dönüşümüne ilişkin fikirleri ne yöndedir ve bu yönde talepleri var mıdır; varsa, bu talepleri nelerdir?
3. Yatırımcı ve/veya geliştiricilerin kentsel dönüşüm sürecine dahil olmalarında etkili olan en önemli faktörler nelerdir?
4. Yatırımcıların ve/veya geliştiricilerin kentsel dönüşüm sürecine dahil olmalarında konut m² birim satış fiyatı ortalamanın üzerinde olması etkili midir?
5. Yatırımcıların ve/veya geliştiricilerin kentsel dönüşüm sürecine dahil olmalarında kentsel dönüşümüne konu olacak söz konusu kentsel bölgenin deprem riski ile karşı karşıya kalması ve yapıların fiziksel ve ekonomik ömrünü tamamlamış olması faktörleri etkili midir?

Bu araştırma sorularına yanıt bulabilmek amacıyla bu çalışmada öncelikle kentsel dönüşüm kavramı irdelenmiş ve kentsel dönüşüm sürecinde rol alan aktörler ortaya konulmuştur. İkinci olarak bu süreci etkileyen faktörleri belirleyebilmek için literatür araştırması yapılmış ve merkezi ve yerel yönetimler ile yatırımcıların ve/veya geliştiricilerin kentsel dönüşüm sürecine girmelerinde etkili olan faktörler tespit edilmiştir. Üçüncü olarak kentsel dönüşüm sürecinde yer alan yatırımcıların davranış ve tutumlarını tespit edebilmek ve kentsel dönüşüm sürecine dahil olmalarında etkili olan faktörleri öncelik sırasına göre belirleyebilmek için anket çalışması yapılmıştır. Elde edilen bulguların hem de karar vericilerin hem de plancıların kentsel mekana bir müdahalede bulunmadan önce daha sağlıklı kararlar alabilmelerine yardımcı olabileceği düşünülmektedir.

1.3 Hipotez

Türkiye'deki arazi geliştirme sürecinin başlamasında en etkili unsurlardan biri, 1980 sonrası turizm geliştirme ve teşvik politikaları ile başlayan süreç olmuştur. Bu süreç, mikro ölçekte ele alınırsa, Türkiye nüfusunun yaklaşık %20'sine sahip olan İstanbul, kuşkusuz planlama ve arazi geliştirme süreci kapsamında irdelenmesi gereken en

önemli şehirdir. İstanbul'da 1980'li yıllarda başlayan ve ilk dönemlerde daha çok turizm ağırlıklı olan gayrimenkul yatırımları özellikle son 10 yıldır konut, ofis ve alışveriş merkezi ağırlıklı yatırımlar ile hızla devam etmektedir. Günümüzde her semtte karşımıza çıkan gösterişli ve inşaat alanları toplamaları (KAKS) yüksek olan bu yatırımların geliştirme süreçleri incelendiğinde, ilk başta, yapılan yatırımların gelecek dönemlerdeki ihtiyaçlara cevap verebilecek yapılar olduğu gözlense de, bazı altyapı ve benzeri sorunlara da sebep olduğu inkar edilemez bir gerçektir. Özellikle 2000'li yıllar sonrasında İstanbul'da gerçekleştirilen ve gerçekleştirilmesi planlanan bu yatırımlar, arsaların kullanım dengelerini değiştirmiş ve bu durum bazı bölgelerde olumsuz etkiler yaratmıştır. Bu nedenlerle bu araştırmada İstanbul sınırları içinde bulunan kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme projeleri, geliştirici aktörler gözünden irdelenmektedir. Yapılan literatür taramasında geliştirici aktörlerin kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme projeleri ile ilgili davranış ve tutumlarına dair yeteri kadar akademik çalışma yapılmadığı görülmüştür. Bu nedenle bu çalışma kentsel dönüşüm sürecinde yer alan geliştirici aktörlerin bu süreçteki davranış ve tutumlarına odaklanarak literatüre önemli bir katkıda bulunmayı hedeflemektedir. Araştırma sorularına yanıt bulabilmek için oluşturulan hipotezler ise şöyledir:

H1: İstanbul sınırları içinde bulunan kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme projelerine dahil olan gayrimenkul geliştirici aktörler, yapıların faydalı ömrünün bittiği ve/veya yapıların ekonomik ömrünün tamamlandığı kentsel bölgelerde kentsel dönüşüm sürecine dahil olmaktadır.

H2: İstanbul sınırları içinde bulunan kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme projelerine dahil olan gayrimenkul geliştirici aktörler, konut m² birim satış fiyatı ortalamanın üzerinde olan kentsel bölgelerde kentsel dönüşüm sürecine dahil olmaktadır.

H3: İstanbul sınırları içinde bulunan kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme projelerine dahil olan gayrimenkul geliştirici aktörlerin davranışları faaliyet gösterdikleri iş alanlarına ve işletme özelliklerine göre farklılaşmaktadır.

1.4 Örneklem Seçimi ve Yöntem

Araştırmanın evrenini İstanbul ilinin genelinde yer alan ve araştırmanın amacına yönelik olarak ortaya konulan kriterleri sağlayan Türkiye'nin en önemli gayrimenkul geliştirme aktörlerinin üye olduğu 273 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) üyesi olan gayrimenkul yatırımcıları, proje geliştiriciler, danışmanlar, değerlendirme şirketleri, gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO), inşaat müteahhitlik firmaları, bankalar, finansman şirketleri, hukuk ve mimarlık firmalarının katılımı ile Haziran – Ekim 2017 tarihleri arasında gerçekleşen anket çalışmasında, toplam örneklem sayısını tespit etmek için “ $n = Nt^2 * pq / d^2*(N-1) + t^2* pq$ ” formülü kullanılmıştır (Yazıcıoğlu ve Erdoğan, [44]).

Söz konusu formülde;

N = Hedef kitledeki birey sayısını,

n = Örneklem hacmini yani örnekleme girecek birey sayısını,

p = İncelenen olayın oluş sıklığını yani gerçekleşme olasılığını,

q = İncelenen olayın olmayış sıklığını yani gerçekleşmeme olasılığını,

t = Belirli bir anlamlılık düzeyinde, t tablosundan bulunan teorik değeri,

d = Olayın oluş sıklığına göre kabul edilen $\pm$ örnekleme hatasını göstermektedir.

Bu araştırmada;

N= 273

p = 0,50 (maksimum örneklem büyüklüğüne ulaşmak için seçilmiştir)

q = 1-p = 1- 0,5= 0,5

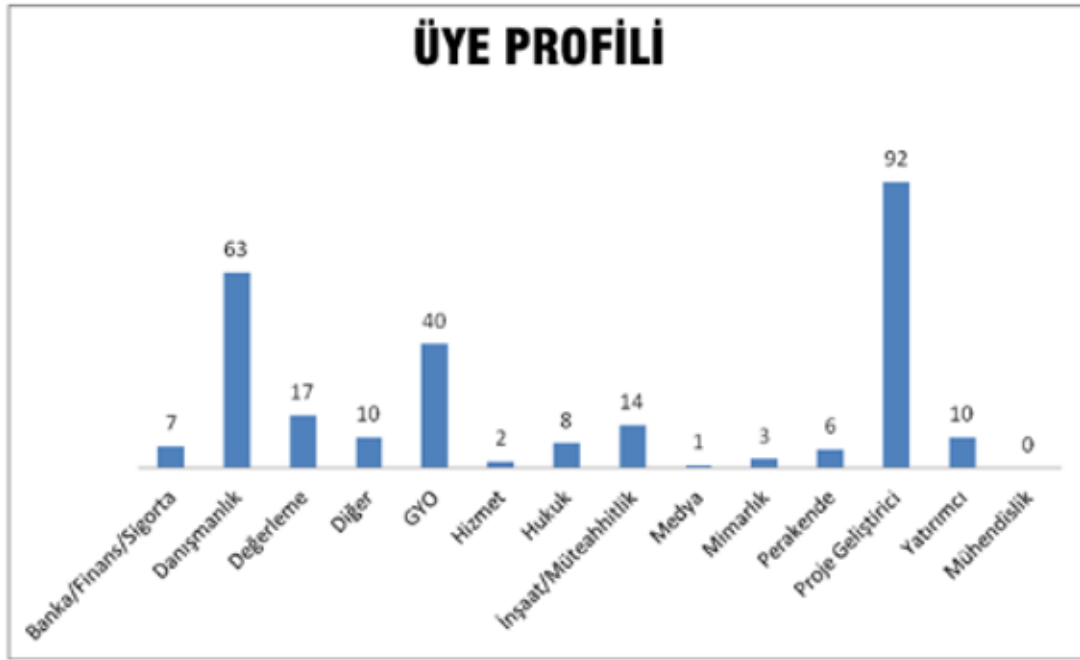
t = 1,96 ($\alpha = 0,05$ için ∞ serbestlik derecesindeki teorik t değeri t tablosundan alınmıştır)

d = 0,05 dir.

$n = (273)*(1,96)^2*(0,5*0,5)/(0,05)^2*(273-1)+(1,96)^2*(0,5*0,5)$

n= 160 olarak bulunmuştur.

Formülden de anlaşıldığı üzere güvenilirlik düzeyi %95, güven aralığı ± 5 olarak belirlenmiş olup GYODER üyesi 273 şirket için örneklem sayısı 160 olarak bulunmuştur. Anket formunu uygulamak için GYODER üyesi olan firmalarda çalışan üst düzey yönetici, uzman vb. e-posta yoluyla anket formu gönderilmiştir. Şekil 1.1’de GYODER üyesi 273 firmanın faaliyet alanları ayrıntılı olarak gösterilmiştir [38].



Şekil 1.1 GYODER üyeleri faaliyet alanları, 2017, www.gyoder.org.tr

1.4.1 Anket Formunun İçeriği

Anket formu toplam 24 sorudan oluşmaktadır. İlk beş soru gayrimenkul geliştirici firmaların ve bu firmada çalışan üst düzey yöneticilerin genel özelliklerini ortaya koyabilmek için sorulmaktadır. Ankette gayrimenkul geliştirici firmalarda çalışan üst düzey yöneticilerin kentsel dönüşüm olgusuna genel bakış açısını analiz edebilmek amacıyla altıncı ve yedinci sorular olmak üzere iki adet soru sorulmaktadır. Anketteki sekizinci ve dokuzuncu sorular olmak üzere gayrimenkul geliştirici firmaların davranış ve tutumlarını analiz edebilmek için iki adet soru sorulmaktadır. Sekizinci soru kentsel dönüşüm ile ilgili 9 adet ifadeyi içermekte olup “kesinlikle katılmıyorum” “katılmıyorum”, “orta (kısmen katılıyorum kısmen katılmıyorum)”, “katılıyorum” ve “kesinlikle katılıyorum”dan oluşan 5 basamaklı likert ölçeğine göre cevaplandırılmaktadır. Anketteki dokuzuncu soru dört adet ifade içermekte olup,

katılımcılardan bu ifadeler ile ilgili düşüncelerini “kesinlikle katılmıyorum” “katılmıyorum”, “orta (kısmen katılıyorum kısmen katılmıyorum)”, “katılıyorum” ve “kesinlikle katılıyorum”dan oluşan 5 basamaklı likert ölçeğine göre yanıtlamaları istenmektedir. Onuncu ve onbirinci sorular firmaların 2010 sonrası gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde yer alıp almadığını ve yer aldıysa hangi tür bir rol aldığını belirlemek amacıyla sorulmuştur.

Katılımcıların İstanbul'da gerçekleştirilen gayrimenkul geliştirme ve kentsel dönüşüm projeleri ile ilgili görüşlerini, kentsel dönüşüm sürecine katılmalarındaki eğilimlerini, tercihlerini, karşılaştıkları sorunları, benimsedikleri finansman modellerini ortaya koyabilmek amacıyla toplam 12 adet soru (12. ile 24. sorular ve arası) sorulmaktadır (EK A). Anket formlarının oluşturulmasında Öktem Ünsal ve Türkün (2014) [45]; Sönmez (2014) [46] ve Özden (2016) [47]'nin çalışmalarından faydalanılmıştır.

1.5 Araştırma Verilerinin Ölçüm Yöntemi

Anketlerden elde edilen veriler SPSS paket programındaki veri tabanına girilmiştir. Öncelikle elde edilen tüm verilerin frekans ve yüzde dağılımları analiz edilmiştir. İkinci olarak, geliştirici aktörlerin kentsel dönüşüm sürecine ilişkin davranış ve tutumlarının belirlenmesi için hazırlanan değerlendirme ölçeğinin faktör analizine uygun olup olmadığını değerlendirebilmek amacıyla, öncelikle Bartlett ve Kaiser-Meyer-Okin (KMO) testleri uygulanmıştır. Bartlett ve Kaiser-Meyer-Okin (KMO) testlerinin sonucunda KMO değeri 0,50 ile 1 arasında bir değer alıyor ise veri matrisinin Temel Bileşenler Analizi için uygun olduğu anlaşılmaktadır (Çokluk vd. [48]: 10). Üçüncü olarak geliştirici aktörlerin kentsel dönüşüm odaklı müdahaleleri nasıl algıladıklarını ortaya koymak amacıyla elde edilen verilere “Temel Bileşenler Analizi (Principal Component Analysis-TBA)” uygulanmıştır. Bu aşamada TBA metodunun kullanılması ana neden TBA'nın çok değişkenli yapıyı temel faktörler aracılığı ile tanımlayarak istatistiksel olarak daha anlamlı ve az sayıda veri ile değerlendirme olanağı sağlamasıdır. TBA işleminden elde edilen faktörler ile ilişkili olduğu düşünülen bağımlı değişkenlerin karşılaştırmalı analizleri yapabilmek için regresyon ve K^2 testleri kullanılmaktadır.

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME KAVRAMINA GENEL BAKIŞ

Bu bölümde, gayrimenkul geliştirme kavramı detaylı bir şekilde irdelenerek, arazi tanımı, gayrimenkul geliştirme süreçleri, kentsel dönüşüm kavramı ve bu olgunun ortaya çıkışı ile Türkiye’de bu sürecin başlangıcı hakkında bilgiler verilmiştir.

Ayrıca kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik dünyadan başarılı örnekler verilerek, dönüşüm çalışmalarının amaçları açıklanmış olup, uygulanan kentsel dönüşüm politikalarına ilişkin bilgiler verilmiş, bu süreçte yaşanan sorunlara değinilmiş ve kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik planlama çalışmaları irdelenmiştir.

2.1 Arazi ve Arsa

Arazi kavramı, “7 Haziran 1994 tarihli ve 21953 sayılı” Resmi Gazetede yayımlanan Tapu Sicil Tüzüğü’nün 105. Madde hükmü ile ilgi edilen, 8.10.1930 tarihli Tapu Sicil Tüzüğü’nün 3. Maddesi ile yapılmıştır, “hudutları tefrike kafi vasıtalarla tahdit ve tayin edilmiş bilumum sathı zemin” olarak tanımlanmıştır [68]. 3194 sayılı kanunda ve bu kanuna ilişkin yönetmelikte arsa tanımı açık şekilde yer almamıştır. Gelişme bölgelerinde ise tasdik edilen parselasyon planlarının olması ve bu planların hizmet verdiği bölgenin koşullarını göz önüne alarak, yollarının, atık ve içme suyu şebekeleri vb. teknik alt yapılarının hazır olması koşulları “Ancak” paragrafıyla başlayan metnin eklenmesiyle kaldırılmıştır (3194/23a-b) [69]. Konut ya da iş yeri inşa etmek amacıyla bir arsayı satın alan kişiden inşaat ruhsatı safhasında teknik altyapı bedelleri talep edilmektedir. Bu aşamada kadaströ reel değerine ulaşmadığı için haksız kazancın vergilendirilememesi de ayrı bir dezavantajdır. Bu da arazi spekülasyonunun oluşumuna neden olmaktadır. Zira, günümüzde bir arazinin arsa özelliğine kavuşması

için kadastral ve halihazır haritasıyla birlikte imar ve parselasyon planının hazırlanarak yetkili birimlerce onaylanması sonrası parselasyon işleminin tamamlanıp tapuya kayıt edilmesi yeterli kabul edilmektedir. Oysaki, kadastro tekniğinde ekime uygun olmayan toprağın tanımı “ham toprak” olarak belirtilir. Bir tarlanın cinsinin zeytinlik, bağ, bahçe olarak tanımlanması için bu yerlere maddi ve manevi emek verilerek, o tarlanın zeytinlik ya da bağ, bahçe haline getirilmesi gerekir. Buna karşın, kentlerde bulunan birçok arazinin imar planında görölen çeşitli teknik ve sosyal alt yapı çalışmaları yapılmadan, imar uygulamasından geçerek arsaya dönuştüröldüğü görölmektedir.

2.2 Gayrimenkul Geliştirme

Arsa arzı yasal konut sunumunun en önemli ayağıdır. Bu sebeple arsa ve konut politikalarının birbirine entegre edilmesi son derece önemlidir. Üzerinde yapı bulunmayan ve yapılaşma hakkı olmayan, altyapısı bulunmayan bir arazinin, satın alınmak veya kiralanmak koşulu ile gerekli hukuksal sürece ten geçtikten sonra yollarının ve alt yapı hizmetlerinin sağlanmasıyla, arsa haline dönuştürölmesi işine arazi geliştirme denir. Arazi arsaya dönuştöktten sonra parselasyona işlemine tabii tutulur. Parselasyonun sonrası bu parseller, önemli kâr marjlarıyla geliştirici ve yatırımcı, firmalara satılır [3]. Bu kapsamda, arsaya ilişkin geliştirilen bir veya birden çok farklı proje modelleri uygulanması mümkün olabilir. Bu alışma esnasında öngörölen ve geliştirilebilecek projeler arsa üzerinde varsayımlarla modellenir. Ancak ilgili modelleme hukuki açıdan sorunsuz, finansal açıdan uygun, ve fizibil olmalıdır. Bu sürece te, proje yatırımcı tarafından incelenir. Çalışma kapsamında ayrıca projenin hizmet vereceğı pazarın mevcut hali ve orta vadeli projeksiyonunun incelenerek değıerlendirilmesi gerekmektedir. Projenin gerçekleştirilmesi halinde yatırım bütçesi öngörölerek şirketin pazarlama politikaları ve fizibilite çalışmaları da gözönüne alınarak toplam gelir-gider tahmin analizi yapılır. Geliştirilmeye karar verimesi durumunda ise mevcut pazarın rekabet durumu analiz edilir, rakip projelerin rakamsal analizleri ile mevcut ve gelecekteki ekonomik şartlar ve beklentiler kapsamında projeye yönelik farklı senaryo tahminleri yapılır. Bu alışmalar sonucunda, getiri analizi tamamlanarak projenin tahmini gelirlerinin net bugünkü değıer hesabı ortaya konur.

2.2.1 Gayrimenkul Geliştirmenin Yapı Taşları

Peiser ve Freje'e göre (1992), gayrimenkul geliştirme; bir taşınmazın yapımından pazarlanmasına, kiralanmasından satılmasına, işletilmesinden yönetimine kadar olan bir bütünü oluşturan, çok yönlü bir iş alanıdır [2].

Diederichs (1996)'ya göre ise gayrimenkul geliştirme, "Yer, proje düşüncesi ve sermaye faktörleri ile bireysel ekonomi açısından rekabet yeteneği olan, iş olanakları yaratan ve garanti eden, genel ekonomi açısından ise sosyal duruma ve çevreye uyumlu taşınmaz objeleri oluşturan ve sürekli karlı kullanılabilen koşulların sağlanmasıdır" [3].

Yukarıda tanımlarla, Peiser, Freje ve Diederichs arazi geliştirme projelerinin hem genel hem de bireysel ekonomideki etki tabanını anlatmaya çalışmışlardır. Gayrimenkul geliştirme projeleri birbirinden çok farklı olabilir, bu farklılık, geliştirici şirketlerin yaratıcılıklarına bağlıdır ve değişkendir. Arazi geliştirme projeleri; konut, alışveriş merkezi, ofis, turizm ve eğlence tesisleri, otel, sanayi tesisleri gibi günümüz ihtiyaçlarına göre sürekli güncellenmektedir. Bu güncelleme sayesinde yeni pazarlar oluşur. Ayrıca birçok fonksiyon tek bir projede oluşturularak, karma kullanımlı geliştirme projeleri ile birçok başarılı sonuç elde edilmiştir [9]. Karma projelere bir örnek olarak, AVM, ofis ve konut fonksiyonlarından oluşan Kanyon, Şekil 2.1'de gösterilmiştir.



Şekil 2.1 Kanyon Levent karma projesinden görünüm

Gayrimenkul geliştirme projesinin gerçekleştirilmesi için geliştiricilerin üç mühim kaynağı aynı anda sağlaması gerekmektedir, bunlar:

1. Arazi,
2. Proje düşüncesi ve
3. Sermaye

olarak özetlenebilmektedir.

Bu kaynakların tümünün geliştiricide aynı anda bulunması zordur. Eğer bu üç kaynak tek bir geliştiricinin elinde ise projenin gerçekleştirilme olasılığı çok yüksektir. Türkiye’de, özellikle İstanbul’da altyapılı arsa üretimi az olduğu için gayrimenkul geliştirme sürecinde ilk önce arsaya sahip olunması, daha sonra sermaye ve/veya finansman ile birlikte proje düşüncesinin oluşturulması, en sık uygulanan seçenek olarak görülmektedir.

Arazi geliştirmenin yapı taşları ise aşağıda görüldüğü gibi belirlenebilir [10].

- Pazarlama ve satış programının yapılması ve her aşamada pazar koşullarının incelenip güncellenmesi
- Proje için finansman sağlanıp bir bütçe oluşturulması
- Mimari tasarımın ve yapımın gerçekleştirilmesi
- Geliştirilen taşınmazın işletme ve yönetim planlamasının yapılması

Yukarıda belirtilen görüşlerden Diederichs’e ait olan tanım, günümüz şartlarına daha uygun bir kavram olarak görülmektedir. Diederichs’in de ortaya koyduğu gibi, geliştirme sonrası oluşan bu yapılar sadece fiziki yapılar olarak görülmemeli, aynı zamanda sosyolojik boyutları ile bir bütün olarak kabul edilmelidir. Şekil 2.2’de görüldüğü üzere, gayrimenkul geliştirme sürecini oluşturan aşamalar beş ana başlık altında toplanabilir. Bu ana başlıkları araştırma, arazi ve proje geliştirme, proje finansmanı, pazarlama ve sözleşme yönetimi olarak özetlemek mümkündür.

2.2.2 Gayrimenkul Geliştirme Süreçleri

Alışveriş merkezi geliştirme ve proje yönetimi sektörlerinde edinmiş olduğum 12 yıllık deneyime dayanarak gayrimenkul geliştirmede öne çıkan süreçler aşağıda maddeler halinde belirtilmiştir:

1. Konum Tespiti
2. Pazar Araştırması
3. Konsept
4. Hedef Kitle
5. Stratejinin Oluşturulması
6. Hukuki Prosedür
7. Fizibilite Çalışmaları
8. Finansman Çalışmaları
9. Dizayn Çalışmaları
10. Proje Yönetimi
11. İnşaat
12. Pazarlama ve Reklam
13. Satış ve Kiralama
14. İşletme ve Yönetim

1. Konum Tespiti

Konseptin, hedef kitleye sunulacağı projenin yerinin saptanması en önemli ve aynı zamanda en riskli süreçtir. Bulunduğu lokasyon, arsanın büyüklüğü, imar durumu, ulaşımı, manzarası, konut, işyeri, eğlence vb. açısından çevre yapılaşması, komşu arasaların ileride yaratacağı potansiyel rekabet unsuru gibi durumlar iyi etüd edilmeli ve sonrasında karar verilmelidir.

Zorlu Holding, Karayolları'na ait Zincirlikuyu'daki 96.505 m2'lik arazi üzerinde bugünkü Zorlu Center karma projesini geliştirmek üzere, ihale sonucu araziye 800 milyon USD bedel karşılığında satın almıştır. Arazinin konum özellikleri;

- Boğaz manzarası
- Merkezi İş Alanı (MİA) olan Levent'e komşuluk

- Köprü bağlantılarına yakınlık
- Ana ulaşım akslarının birleşim noktasındaki konum
- Ulaşım araçlarına doğrudan bağlantı ile kolay ulaşım imkanı
- Yüksek refah düzeyi

Arazinin cazip konumu talebi arttırmış ve 10 katılımcı firma ve 505 milyon USD bedel ile başlayan ihale, 800 milyon USD’da Zorlu Holding lehine son bulmuştur. Bu tutar bugüne kadar gayrimenkul geliştirme amaçlı gerçekleştirilen en yüksek bedelli arazi satışı olmuştur. Konut, AVM, otel, ofis ve performans merkezi olmak üzere beş fonksiyondan oluşan Zorlu Center projesi, öncelikle konum özellikleri itibarıyla İstanbul’un modern simgelerinden biri haline gelmiştir [63].

2. Pazar Araştırması

Günümüzde gayrimenkul geliştirme trendleri çok hızlı bir şekilde ilerlemektedir. Bu ilerlemeyi sürekli takip etmek gerekmektedir, "İnsanların beklentileri nelerdir, ulaşım nasıl olabilir, projenin görünürlüğü nasıldır, son pazar trendleri nelerdir, mikro ve makro ölçekte piyasa eğilimleri nelerdir, projenin çekim gücü ne kadar olabilir" sorularına cevap bulmak gerekir. Bu cevaplar 5-10 yıllık projeksiyonlara göre araştırılmalıdır. Peiser ve Schwanke (1992), geliştirici ve yatırımcıların, geliştirilecek taşınmazın tipine göre mevcut pazara ilişkin yanıt almak istedikleri soruların aşağıdaki gibi olduğunu ileri sürmektedir:

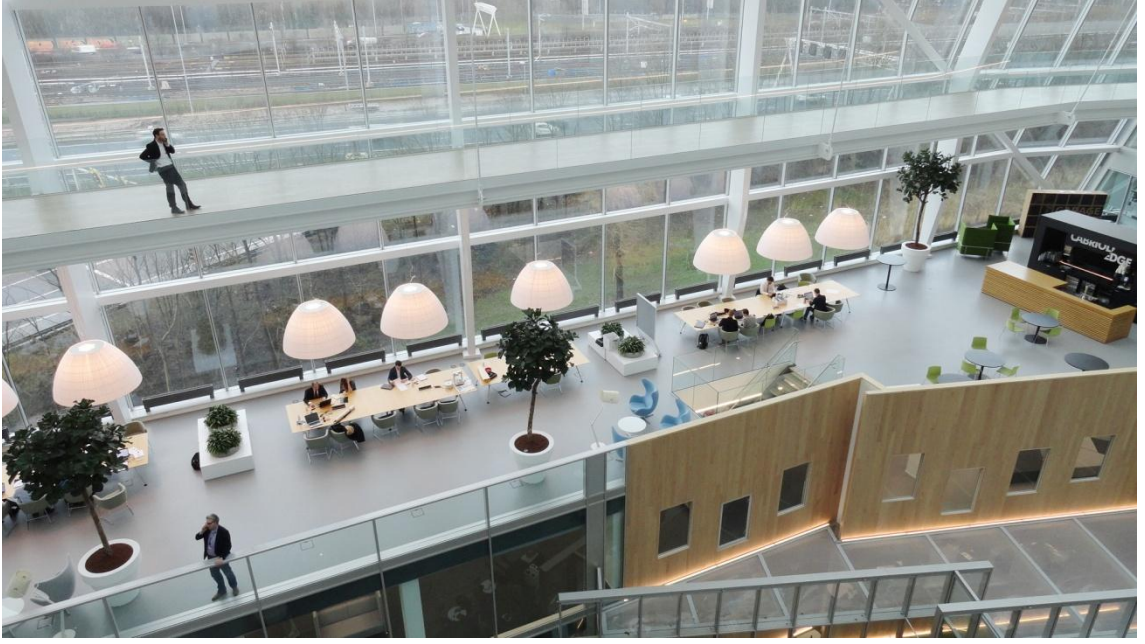
- Pazarın doyuma ulaşmadığı, yatırım yapmaya uygun bölgeler nereleridir?
- Hangi tip projeler için finansman sağlanabilir?
- Bu alanda hizmet eden rakipler kimlerdir?
- Rakipler hangi tip projeler üretmektedir?
- Rakip geliştiriciler, kaç m²’lik bir alanda geliştirme yapmış ve/veya yapmayı planlamışlardır?
- Bu taşınmazların potansiyel alıcıları kimlerdir?

Bu kapsamda ülkemizde pazar araştırması yapılmadan geliştirilen birçok proje sonradan beklenen satış oranı ve başarıyı gösteremeyerek atıl durumda kalmıştır [55].

3. Konsept

Her bir proje, belirlenmiş birer konsept üzerine kurulurlar. Farklı unsurlar proje süresince konseptte bazı değişikliklere neden olsalar da, konsept her projenin temelini oluşturan karakteristik unsurdur. Hedef kitle, stratejinin oluşturulması, yer tespiti, pazar araştırması, fizibilite çalışmaları ve mimari tasarım gibi diğer unsurların belirleyicisidir. Projelerin konseptlerine örnek olarak, yeşil yapılar, akıllı ve teknolojik binalar (smart buildings), aile yaşamının öne çıkarıldığı, çocuklara özel donatıların sunulduğu konseptler, sosyal ve eğlence unsurlarıyla desteklenmiş projeler ya da hızlı yaşama uygun şehirli konseptler verilebilir.

Yeşil binalara bir örnek olan, Amsterdam'ın ofis bölgesi Zuidas'da inşa edilen 40.000 m²'lik ofis binası The Edge (Şekil 2.2), 2016 yılında İngiliz derecelendirme kuruluşu BREEAM'ın ofis ödülünü almıştır. The Edge, BREEAM'ın %98,36 oranı ile dünyada en yüksek derece ile sertifikalandırdığı ofis binası ünvanını elde etmiştir. Global finans şirketi ve ana kiracı Deloitte için tasarlanan ve sürdürülebilir teknolojiler sayesinde büyük ölçüde yenilikçi bir çalışma ortamı yaratan bina, uluslararası düzeyde standartları yükselten bir örnek oluşturmayı hedeflemiştir [54].



Şekil 2.2 The Edge, Amsterdam, Hollanda, 2016

4. Hedef Kitle

Konseptin ardından atılacak ilk adım, ‘proje kime hitap edecek?’ sorusuna cevaptır. Belirlenen hedef grubunun yaşı, cinsiyeti, aile yapısı, yaşam biçimi, tercihleri, sosyo-ekonomik durumu, eğitim düzeyi, mesleği, alım gücü gibi kriterler çok iyi incelenmelidir. Projenin konsepti ve tasarımından fiyatlandırması ve satış pazarlama stratejilerine kadar tüm süreçlerinin bu inceleme sonucunda ulaştığımız hedef kitleye uyumlu olması gerekmektedir. Şehrin iş merkezinde konumlanmış, sosyal donatılardan ve çocuk alanlarından yoksun kule mimarisiyle tasarlanmış bir konut projesinin satışına yönelik çocuklu ailelerden oluşan orta gelirli bir hedef kitleye ulaşmak doğru olmayacak, üst gelir grubuna mensup, bekar ya da çocuksuz ailelerden oluşan bir hedef kitle daha başarılı sonuç verecektir.

Projelerin hedeflediği müşteri kitlesine uluslararası bir örnek olarak, ABD’nin Miami şehrinde geliştirilen ve Mart 2017’de faaliyete geçen Porsche Design Tower’ı verebiliriz. Proje, içerdiği lüks yaşam unsurları ile sadece Amerika’da değil, dünyada da A+ sosyo-ekonomik gelir grubuna yönelik geliştirilmiş ve satışa sunulmuştur. Okyanusa cepheli bir konumda yer alan 60 katlı kule, Porsche Design Studio tarafından tasarlanmış, daire sahiplerine, araçlarını dairelerinin bulunduğu kata park etme konforunu sunan ‘gökyüzü garajı’ teknolojisine sahip 132 daireden

oluşmaktadır. Daire fiyatları 4 milyon USD ile 32,5 milyon USD aralığında değişmektedir [60].

5. Stratejinin Oluşturulması

Belirlenen konseptin belirlenen kitleye nasıl ve hangi şartlarda sunulacağına karar vermek çok önemli aşamasıdır. Yapının büyüklüğü, yüksekliği, teknik donanımları ve mimari özellikleri, fiyatları, satış olanakları gibi öğeler projenin başarısını belirleyen temel unsurlardır.

6. Hukuki Prosedür

Türkiye'de veya diğer ülkelerde, proje geliştirmelerin uzun süreler almasının en önemli nedeni resmi mercilerle sürdürülen işlemlerin tahmin edilen sürelerde tamamlanamamasından kaynaklanmaktadır. Bundan dolayı, bir yandan yetkili mercilerle hızlı yürütülmesi gereken işlemlere yönelik en doğru sistem ve ekibin kurulması, diğer yandan işlerin tamamlanması için ihtiyaç duyulan tahmini sürelerin gerçekçi bir şekilde bütçelenmesi gerekmektedir. Bu planlamalar sırasında yapılan hatalar projelerin öngörülen açılış tarihlerinde sapmalara sebep olabilir.

7. Fizibilite Çalışmaları

Fizibilite, projenin mali durumunu ortaya koyan çok önemli çalışmadır. Bu kapsamda öne çıkan en önemli husus, büyük ölçekli projelerin piyasa şartları, çevredeki diğer projelerle kıyaslama yöntemi ile genelleştirilmemelidir. Öncelikle projede bir değer unsuru yaratılması ve bu değer zamanla geliştirilmesi gereklidir. Bu fizibilite çalışmalarında yaratılan inşaat alanıyla belirlenen m2 birim fiyatını çarparak toplam gelir bedeline ulaşmak gibi basit hesaplar yapılması son derece yanıltıcı ve sonuçları yatırımcıların büyük maddi kayıplara uğramasına, hatta iflas etmesine neden olabilmektedir. Doğru yapılan bir finansal fizibilite analiz, proje yönetiminden inşaat uygulamasının sonuna kadar olan tüm sürecin temelini oluşturur. Aynı zamanda yapılan bu analizler; tahmin edip hedeflenen satışlardan, fiyatlara ve maliyetlere ilişkin tüm verileri ortaya koyarak, projenin tüm yönlerinin belirlenmesinde finansman sağlama aşamasında yatırımcılara projenin kabul ettirilmesinde ve yatırımcıların yatırım kararı almaları

hususunda temel teşkil etmektedir. Bazı geliştiriciler açısından fizibilite analizlerinde yaşanan en büyük sorunlardan biri de geliştirilebilir net brüt ve alanlar arasındaki farkı anlayamamalarıdır. Geliştiriciler bir arsaya yatırım yaptıklarında, bu arsanın bir kısmının geliştirilemeyeceğini bilmelidir [56]. Yapılan fizibilite çalışmaları satılabilir ve/veya kiralanabilir alanlar üzerine kurgulanmalıdır.

8. Finansman Çalışmaları

Yapılan fizibilite çalışmaları sonucu ortaya çıkan finansman gereksinimi ve nakit akışı, şirket tarafından doğru bir strateji ile yönlendirilmeli ve projenin uzun vadeli ve sürdürülebilir bir şekilde yürütülmesi sağlanmalıdır.

9. Dizayn Çalışmaları

Mimari dizayn projenin sürekliliğini sağlayan en önemli hususlardan biridir. Dizaynın müşteriye kolaylıklar sağlaması, projeye hem önem hem de değer katacaktır.

Frank Gehry “Mimarinin bir yeri derinden etkileyebilmesi yeni değildir. Mimari ve herhangi bir sanat bir insanı dönüştürebilir, hatta kurtarabilir” demiştir.

Londra’nın finans bölgesinde yeralan ve ‘The Gherkin’ olarak da bilinen 30 St Mary Axe ofis binası Foster and Partners tarafından tasarlanmış 41 katlı ikonik bir ofis kulesidir ve Londra’nın silüetindeki en çarpıcı binalardan biridir. Sayısız reklam, çizim, fotoğraf ve kartpostalın yanı sıra filmlerde, televizyon programlarında, video oyunlarında ve diğer birçok medya mecrasında kullanılan Gherkin, Eiffel Tower, Empire State Building gibi dünyanın yeni kent ikonlarından biri olmuş ve sahibi Swiss Re şirketine markalaşma yönünde güçlü bir araç olarak hizmet etmiştir [57]. 30 St Mary Axe binasının görseli Şekil 2.3’te gösterilmiştir.



Şekil 2.3 30 St Mary Axe ofis binası ve tasarım evrimi, Londra, İngiltere, 2014

10. Proje Yönetimi

Gayrimenkul geliştirme projeleri son derece kapsamlı işlerdir, inşaatın uyumlu bir koordinasyon içinde yürütülmesi şarttır. Bu koordinasyonu sağlamak proje yönetimi firmalarının asli görevidir. ‘Proje Yönetimi’ bir projenin hedefine ulaşması için birbirinden farklı disiplinlerin bir araya getirilerek bir planlama kapsamında kontrol edilip yönetilme işidir. Geliştiriciler proje yönetimi yapacak firmayı, yatırım kararı aldığı an seçmeli ve geliştirme aşamalarında proje yönetim firmalarıyla birlikte çalışmalıdır [66].

Proje Yönetimi aşağıda görülen sekiz yönetim unsurunun bir araya gelmesiyle başarılı olabilmektedir [67], bunlar;

- Kapsam yönetimi

- Zaman yönetimi
- Maliyet yönetimi
- Kalite yönetimi
- İnsan kaynakları yönetimi
- İletişim sistemleri yönetimi
- Risk yönetimi
- Kaynak temin yönetimi

Geliştiriciler genelde kendilerine ilave maliyet getireceği anlayışıyla bu işi kendi ekipleriyle götürmek istemekte, ancak ekiplerin koordinasyon içinde çalışamaması ve tüm detaylara hakim olamaması hallerinde, projenin teslim tarihi ciddi biçimde uzamakta ve/veya yatırım bütçesi öngörülen bütçeyi aşarak yatırımcı için ciddi sorunlar teşkil edebilmektedir.

11. İnşaat

Projeler insanlara hizmet vermek için sunulan yapılardır ve bu yapılar, temelden ince inşaat işlerine altyapı ve teknik donanımdan, sosyal alanlar ve donatılara kadar kaliteli ve yasal standartlara uygun olmalıdır. Bu koşulların sağlandığı yapıları kullanan insanlar kendilerini o yapıların içerisinde güvenli hissederler.

12. Pazarlama ve Reklam

İyi bir proje doğru şekilde tanıtılmaz ise başarılı olamaz. Tanıtım sayesinde insanlar projeye ilgi göstermekte ve iş geliştirici firmalar yaptıkları yatırımların karşılıklarını alma sürecine girmektedir.

İstanbul’da 2009 yılından buyana gayrimenkul geliştirme alanında faaliyet gösteren Nef, gayrimenkul sektöründe pazarlama teknik ve taktikleri ile reklam kampanyalarında kullandığı dikkat çekici dil itibarıyla yenilikçi bir duruş sergilemektedir. Reklam kampanyalarında sıklıkla yaptığı ‘ilk defa’ vurgusuyla, sektörde çok sayıda uygulamanın ilk kez Nef tarafından sunulduğunu dile getirmektedir.

Örnek olarak, firma, 2013 yılında Nef 03 ve Nef 12 projelerinin lansmanı sırasında “Dünyada ilk defa uygulanan ve evinize dilediğinizde 24 oda ekleyebileceğiniz Foldhome” konseptini tanıtmış, tüketicinin dikkatini çekme konusunda rakiplerinin önüne geçtiği gözlemlenmiştir. Yine, ‘Nef 39’ projesinin satışını 2 saatte tamamladığını duyurduğu bir reklam filmi yayımlayarak müşterilerin ilgisini çekmeyi başarmıştır. Firmanın pazarlama ve iletişim çalışmaları, sektörde yeralan birçok nitelikli konut projesinin tanıtım stratejisi arasında dikkat çekmesi itibarıyla örnek olarak gösterilebilir.

13. Satış ve Kiralama

Satış veya kiralama organizasyonu, projenin en kilit unsurlarından biridir. Artık tüm adımlar atılmış, gayrimenkul geliştirme süreci tamamlanmış ve yapılan yatırımın geri gelme süreci başlamıştır. Satış-kiralama aşamasından önce satış-kiralamanın koşulları iyi belirlenmeli ve bununla ilgili hukuki prosedür kusursuz şekilde organize edilmelidir.

14. İşletme ve Yönetim

Günümüzde gayrimenkul projeleri, salt fiziksel mekânlar sunmanın ötesinde, insanların, sosyal ve kültürel yaşantılarını etkileyecek bir unsur olarak düşünülmektedirler. Bu yüzdendir ki, proje, sakinlerinin yaşam tarzını yükseltici ve destekleyici nitelikte bir işletme sunmalı ve bu yönde aktif yönetime sahip olmalıdır, ancak bu şekilde değerini uzun yıllar koruyacaktır.

Gayrimenkul geliştirmenin başarılı ve sürdürülebilir olması için geliştirmeyi yapan özel sektör oyuncusunun kamu mercileri ile olduğu kadar halk ile de uzlaşma sağlaması gerekmektedir.

2.3 Kentsel Dönüşüm Kavramı

Çeşitli nedenlerden ötürü işlevini yitirmiş, eskimiş, yıpranmış ya da terkedilmiş, vazgeçilmiş kentsel dokunun, günümüz ihtiyaçları göz önüne alınarak değiştirilmesi, dönüştürülmesi, ıslah edilmesi veya yeniden canlandırılarak kente ve ülkeye kazandırılmasını kentsel dönüşüm olarak tanımlayabiliriz [11].

Kentsel dönüşüm modellerini birkaç başlık altında aşağıdaki gibi maddeleyebiliriz:

1. Yeniden Canlanma

Çeşitli sebeplerden; ekonomik, kültürel veya fiziksel açıdan olumsuz şartlar içinde olan kentsel yapıların ya da alanların revize edilmesi ile, ilgili yapının ya da alanın yeniden canlandırılmasıdır.

2. Yenileme

Kentsel yenileme, zamanla sosyal, ekonomik ve fiziksel şartlara bağlı olarak işlevini yitirmiş, zarar görmüş ve değer kaybetmiş kentsel yapıların, radikal bir müdahale ile eski olan yapıyı yıkarak yeniden inşa etme gerçekleştirilen dönüşüm uygulamalarını içerir [12]. Güncel şartlara uygun olarak yaşama kazandırılması şeklinde açıklanabilir. Kentsel yenileme, ilk olarak 50'li ve 60'lı yıllarda gündeme gelmiş, endüstri devrimi ve 2. Dünya Savaşı sonrasında Avrupa kentlerinde mekansal yenileme, iyileştirme, sağlıklılaştırma politikaları ile uygulanmıştır. Türkiye'de ise kentsel yenileme henüz bilimsel olarak tartışılmadığı gibi hukuk veya kurumlar bazında hakettiği zemine oturtulamamıştır.

3. Yeniden Oluşum

Tamamen yok olmuş, hasar görmüş, eskimiş, sonuç olarak bir çöküntü alanına dönüşmüş bölgelerin yeni yapılar oluşturulması veya mevcut yapıların iyileştirilmesi ve yeniden kentin hizmetine sunulmasını hedeflenmesidir.

4. Soylulaştırma

Bu kavram dilimizde de 'seçkinleştirme' ya da 'mutenalaştırma' olarak tanımlanmış olan İngilizcede 'gentrification' olarak bilenen kavramdır.

Özetle soylulaştırma, 'beyaz yakalılar' olarak tabir edilen yüksek gelirli grubun kent merkezinde ya da piyasa değeri yüksek olan bölgelere yerleşmek adına yatırım gerçekleştirerek bu alanlarda yaşayan düşük gelire sahip hak sahibi paydaşların yeni oluşan şartlara ayak uyduramayarak şehrin farklı yerlerine gönderilmesi veya gelirlerine orantılı bir şekilde şehrin dışında, merkeze uzak ve ucuz bölgelerde yaşamaya mecbur bırakılmaları, diğer bir tanımla şehrin 'temizlenmesine' yol açan bir kavram olarak tanımlanabilir.

Soylulaştırmayı zorunlu hale getiren diğer bir yöntem ise, mevcut alanlarda hem ev satış hem de kira fiyatlarının artmasıyla birlikte, alışveriş mekânlarındaki fiyatların yükselmesine sebep olarak, düşük gelirli paydaşların bu alanı terk etmeye bir nevi zorlanmasıdır.

Bu sebeple kentsel yenileşme çalışmalarında soylulaştırmaya sebep verilmemesi için kentin sakini olan insanların fiziksel kent mahali ile birlikte değerlendirilmeli, kentin sahip olduğu değerler ölçüsünde muhafaza edilmesini sağlanarak, bu noktada kentin kimlik ve anlamı muhafaza edilir. Aynı zamanda kent kültürü ve kentsel hayatın tekrar canlandırılması hedeflenmektedir. Böylece sorunları olan kentsel yaşam alanları, ihtiyaç duyulan müdahaleler yapılarak içinde yaşamaktan mutluluk duyulan ve beğenilen kentsel mahallere dönüştürülebilecektir. Gün geçtikçe niteliklerini ve değerini yitiren kentsel bölgeler, modern yaşam şartlarına uygun şekilde tekrar yaşanabilir hale gelirken tümüyle yıkılıp yeniden yapılmak yerine korunarak kent değerlerinin tekrar kazanımı sağlanabilecektir [13].

5. Eski Haline Getirme

Bozulmaya başlayan kentsel dokunun, özgün durumunu kaybetmemiş eski kent parçalarının yeniden eski haline getirilme çalışması olarak olarak açıklanabilir [11].

Sürdürülebilir kentsel dönüşüm modelinin amacı, ekonomik rekabetin sağlanması (economy), sosyal dışlanmanın azaltılması (exclusion) ve çevrenin korunmasıdır (environment).

Mahalle Yenileme çalışmalarında “Neighbourhood Renewal” stratejilerinin belirlenmesinde Ulusal Strateji Eylem Planı (National Strategy Action Plan) tarafından beş genel basamak önerilmektedir;

1. Önceliği olan mahallelerin belirlenmesi,
2. Mahallelerin sorunlarının mahalle sakinlerine olan etkilerinin belirlenmesi,
3. Ekonomik kaynakların şemasının hazırlanması,
4. Daha büyük yapılması gerekenler üzerinde tartışılması ve karar varılması

5. Karar verilen eylemler üzerinde yürütme, gözlem ve değerlendirmenin yapılması

2.3.1 Kentsel Dönüşüm ve Yenileme Olgusunun Ortaya Çıkışı ve Gelişimi

Kentsel yenilemenin ilk ortaya çıkışı, 19 yüzyılın sonunda, sosyal, kültürel, ekonomik ve fiziksel boyutlarıyla önemli değişimlerden geçildiği dönemlerde olmuştur. Bu dönemde başlayan göçler ve buna paralel olarak artan nüfus başta şehir merkezleri bütün kentsel bölgelerde dönüşüm çalışmaları başlamış, şehir merkezlerinde yaşayan mevcut nüfus yerine yeni yerleşim alanlarında farklı sosyoekonomik gruplar oluşmaya başlamıştır.

Tarihsel şehir merkezleri konut fonksiyonlarını yitirip boşalırken, bu bölgeler yerini iş ve ticaret merkezlerine ya da üretim yerlerine bırakmıştır. Merkezlerde yerleşik nüfus konutlarını terkederken buralarda yeni yapıların davet ettiği yeni sosyal tabakalar yaşamaya başlamıştır. Şehir merkezleri bu değişimden oldukça kötü yönde etkilenirken, sosyal, kültürel ve fiziksel bakımdan özgünlüklerini yitirmişlerdir. II. Dünya Savaşı sonrası ciddi boyutta hasarla başa çıkmak zorunda kalan tarihi açıdan zengin şehirlerde meydana gelen kentsel çöküntü, yetkili mercileri alarma geçirmiş, çözüm arayışlarına yöneltmiştir. Böylece, şehrin sorunlu alanlarının yenilenmesi ve böylelikle şehre geri kazandırılması mümkün olmuştur. Resmi yetkililerin izledikleri politikalar ve çalışmalar yoluyla kentler yenilenmiş ve tekrar canlanmaya başlamıştır [14].

2.3.2 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Sürecinin Başlangıcı

Ülkemizde kentsel dönüşüm ve yenileme çalışmaları, Avrupa ve Amerika’ya kıyasla oldukça yeni başlamıştır. Türkiye’de kentsel koruma ve yenileme kavramlarının önemi 2000’lerin başında yeni yeni anlaşılmaya başlamış, kentsel yenilemenin belirlenmesindeki konum ise daha henüz tam net olmadığı gibi, bilimsel olarak gerektiği ölçüde tartışılmamıştır. Oysaki hızla gelişen, nüfusu ve yapılaşma yoğunluğu her geçen gün artan ve kültürel ve tarihsel açıdan son derece zengin olan büyük şehirlerimizde, yıpranmaya başlamış kentsel alanları koruyarak şehirlerimize geri kazandırmak, onların zarar görmelerine izin vermeden modern hayata uygun fonksiyonlar ekleyerek canlanmalarını ve gelişmelerini sağlamak hem şehirlerimiz hem de ülkemiz için önemli bir kazanım olacaktır.

Bu amaçla öncelikle, kentsel yenilemeye hakettiği önemi vererek kentsel yenilemenin prensiplerini tartışıp belirledikten sonra hukuki ve kurumsal boyutlarıyla bu önemli konuyu hayata geçirmek faydalı olacaktır. Bu konuda uygulama aşamasına geçmede en önemli aşama yetki sorununun açığa kavuşturulması olacaktır [11].

2.4 Kentsel Dönüşümün Boyutları

2.4.1 Kentsel Dönüşümün Ekonomik Boyutu

Son yıllara bakıldığında Coşkun'a (2016) göre ülkemizde konut sektörünü yönlendiren gelişmelerin başında, kentsel dönüşüm projeleri gelmektedir. Dönüşüm projelerinin ekonomik etkisini üç ana başlıkta inceleyebilmek mümkündür:

Birinci etki, kentsel dönüşümün uygulamalarının kentsel alanlardaki arsa kıtlığı sorununun ve konut giderilmesine ve konut arzının artışına olumlu katkı sağlaması. Bu sebeple, özellikle son dönemlerde konut arzı ve konut satışlarında görülen büyümenin büyük bir kısmının kentsel dönüşüm uygulamaları ilişkilendirmenin yanlış olmadığı hususudur.

İkinci etki , kentsel dönüşüm uygulamalarının belli bir oranda konut kredisi hacmini yükselttiği söylenebilir. Aynı şekilde buna paralel olarak geliştirici firmaların finansman kullanmaları sonucu inşaat kredisi hacminde görülen artışın bir kısmını kentsel dönüşümün etkisi ile ilişkilendirebiliriz. Dolayısıyla, kullanılan kredi hacmi ile ekonomik büyüme arasındaki ilişki sebebiyle, kentsel dönüşümün kent ülke ekonomisine öncelikle büyüme olmak üzere istihdam yaratmasını önemli bir ekonomik boyut olarak düşünebiliriz.

Son olarak, kentsel dönüşümün sayesinde özellikle inşaat sektörüne yönelik üretim yapan sanayi firmalarının satış ve üretimlerini arttırdığı ve bu durumun hem kent hem de ülke ekonomisi açısından önemli bir katkı sağladığı görülmektedir [50].

2.4.2 Kentsel Dönüşümün Fiziksel Boyutu

Kentsel dönüşümün fiziksel boyutu şüphesiz çok önemlidir. Dönüşüm uygulamalarının işlevsel olaması ve teknik açıdan yeterli alt yapıya sahip olmasının dışında, kent halkı

için gerekli olan güvenlik, sağlık, konfor ve görsellik koşullarını da mutlaka sağlamalıdır. Bu uygulamalar öncesinde yaya-araç sirkülasyonu düzenlenmeli, toplu taşıma sistemlerine ağırlık verilerek teşvik edilmeli, özellikle son dönemlerde kentlerde araç sayısının artması ile oluşan ulaşımdaki sıkıntıları minimize etmek amacıyla yaya ağırlıklı bir ulaşım sistemi oluşturulmaya çalışılmalıdır. İşlevsel kararlar belirli bir mahalleye yönelik değil kent için uygulanmalı ve ayrıcalıklı bölgeler yaratmamalaya özen gösterilmelidir. Ayrıca kentin fiziksel olanakları ön plana çıkartılarak, tarihi değeri olan yapıları korunmalı ve dönüşün bu şekilde planlanmalıdır.

2.4.3 Kentsel Dönüşümün Bilimsel Boyutu

Ülkemizdeki kentsel dönüşüm çalışmalarına yönelik karşılaşılan en büyük çıkmazlarından biri, dönüşüm bölgelerinin bilimsel kriterler gözönünde bulundurulmadan, genel olarak arsa rantı kıstası ile belirlenmesidir. Oysaki bir bölgenin dönüşüm alanı olarak ilan edilebilmesi için, konfor şartlarının eksikliği, onarım ihtiyacı, mevcut görünümün neden olduğu görsel sorun, çoklu kullanıcılık, kirlilik, konut ve sanayinin iç içe geçmiş dokusu, işlevini kaybetmiş yapılar gibi çok çeşitli kriter ve bileşenlerin görülmesi gerekmektedir.

2.4.4 Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutu

Dönüşüm alanlarında alınan kararlar, planlamalar ve oluşturulan tüm stratejiler, yerel-toplumsal özellikler ile sıkı bir ilişki içindedir. Dönüşüm alana yapılacak yatırımların niteliği ve kapasitesi, doğrudan mahalle halkının nitelikleri ile ilintilidir. Türkiye’de 2000 sonrası gerçekleşmiş olan kentsel dönüşüm projelerinde es geçilen unsur, mahalle halkının aktif katılım sağlamamasıdır. Ülkemizdeki mevcut uygulamalarda kamu, özel sektör ve toplum işbirliği yeterince sağlanamadığı için bu uygulamalar sonucunda genelde toplumsal tepki ortaya çıkmakta hatta bazen bu uygulamaların iptali için yasal yollara başvurulmaktadır. Bu sürecin en temel sorunlarından biri ise toplumsal katılımın yeterli olamaması sebebiyle dönüşüm sonrası bu alanlarda yaşayan halkın dönüşüm sonrasında mevcut yerlerini terk etmek zorunda kalmalarıdır. Bir diğer eksiklik ise bu süreçte önemli bir rol üstlenmeleri gereken Sivil toplum kuruluşlarının yeterince aktif olarak bu dönüşüm sürecinde yer alıp fikir beyan etmemesidir. Bunun

sonucu olarak birçok projede karar alıcı kesimin bu süreç sonucunda etkilenecek olan söz sahibi olan kesimi dikkate almadığı görülmektedir. Bu kapsamda sorunları minimum seviyeye indirmek için katılımcıların sürece dahil edilmesinin önemi büyüktür. Böyle bir yaklaşım için aşağıda görülen yaklaşımlar uygulanmalıdır [51].

- Kamusal kiralık üretimi sağlanarak kiracılarda unutulmadan tüm hak sahibi olan kişilerin bu konutlara yerleştirilmesi,
- Karar verici yönetimler tarafından bu sürecin karar verme aşamasından başlayarak toplumun aktif olarak katılım sağlayacağı eylem planının hayata geçilmesi adına bir strateji hazırlanması,
- Küresel bazda yapılan bu çalışmaların incelenip, soylulaştırmaya neden olmadan başarılı bir sonuca varılmasının irdelenmesi,
- Büyük projeler bazında toplumun menfaatine dayalı dönüşüm modellerinin uygulanabilmesi için finansal kaynakların oluşturulması.

2.5 Kentsel Dönüşümün Amacı

Kentsel dönüşümün amacı “kentsel sorunların çözümlenmesini sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamayı amaçlayan geniş kapsamlı bir vizyon ve eylem” [15] olarak benimsenmiştir. Bu dönüşümün amacını detaylı bir şekilde “sürdürülebilir kentsel dönüşüm” olarak ifade edebiliriz. Şehirlerin ekonomik yönden diğer küresel kentlerle yarışabilir duruma gelmesi için destekli, ayrıca köhneleşmiş ve deprem riskinin yoğun olduğu bölgelerde yaşayan halkın yaşam standartlarını iyileştirerek ayrıca, araç kullanımı sonucu artan karbon emisyon oranının düşmesini sağlamak koşulu ile, kentlerin çevresel yönden iyi duruma gelmesini sağlamaktır. Ayrıca yapılaşmayı doğru yönetmek amacıyla iyi bir planlamayla, kamunun önderliğinde yapılan bir süreci belirtmektedir [16]. Bu yaklaşım kapsamında sosyal ve ekonomik gelişmeler aynı zamanda çevresel koruma da göz önüne alınarak kentsel dönüşümün uygulamalarının yapılış amaçları şu şekilde belirtilmiştir [16]:

- Ekonominin gelişmesine olanak veren sektörler için modern alanların yaratılması,

- Köhneleşmiş kentsel alanlarda yeni istihdam olanakları oluşturulması,
- Mahalle halkını zorla yerinden etmeyi engelleyecek eylem planlarının oluşturulması,
- Tüm katılımcıların karar verme aşamasında aktif olarak yer aldığı yaklaşımının benimsenmesi,
- Kültürel mirasın korunarak turizmin teşvik edilmesi,
- Afet bölgesi ilan edilen ve deprem riski olan alanların uygun standartlara göre tekrardan yapılması,
- Çevre ve ekolojinin korunması için gerekli önlemlerin alınması;
- Çevresel koruma sağlanarak kültürel mirasın ve turizmin korunması

2.6 Kentsel Yenileşme Hedefleri

Kentsel yenileşmede hedefler, ekonomik, sosyal, çevresel ve yönetsel hedeflerin yanı sıra işletme ve katılımı da yönlendiren koordinasyonu yaratmalı ve geniş kapsamlı bir bakış getirmelidir. Kentsel çevrenin kalitesini geliştirmede pek çok kentsel komşuluk ya da mahalle birimi, yenileşme açısından önemli katılımları gerektirmektedir. Bu hedefleri şöyle sıralayabiliriz:

- Sürdürülebilir bir kentsel dönüşüm kapsamında, kentlerde karşımıza çıkan sorunların çözümlenmesine olanak veren, sosyal boyutta, ekonomik çerçevede ve fiziksel boyutta değişim ve dönüşüme uğrayan alanların sağlıklı bir süreçten geçmesi için hedef ve stratejilerin oluşturulması,
- Oluşacak politikalar sonucu hayata geçecek uygulamalarının kapsamlı bir şekilde uygulanması kentsel dönüşüm projeleri sonucunda modern çağa ayak uyduracak yeni çevrelerin oluşturulması ve ekonomik boyutun gelişmesinin desteklenmesi,
- Sosyal açıdan kalkınma boyutunun mutlaka göz önüne alınarak planlanması,
- Ekolojik açıdan çevresel korumaya önem verilmesi koşuluyla planlanması,

- Özellikle İstanbul’da tarihi dokuya zarar vermeden ayrıca öncelikle sit alanlarında, kültürel bazda korunması gereken konut stokunun korunarak bu kapsamda bir yaklaşımın oluşması,
- Dönüşüm projelerinin sonucunda kentte sosyal anlamda eşitsizliğin oluşmasını engelliyerek adaletsizliğe sebep olamamak ve yasadışı gelişen gecekondu oluşumunu engellemek,
- Kentsel dönüşüm uygulamalarının sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesi için kurumsal düzenleme ve yönetmeliklerin hazırlanması,
- Kentsel dönüşüm projeleri için gerekli finansmanın sağlanması için yerel ve küresel fonların kullanılmasını sağlayacak modeller üzerinde çalışılması,
- Dönüşüm projelerinin yasal kapsamda hayata geçirilebilmesi için tüm katılımcı grupların bu süreçte entegre edilmesinin sağlanması,

2.7 Kentsel Dönüşüm ve Yenileme Politikaları

Kentsel yenileşme sürecinde kısa orta ve uzun verimli politikalarının belirlenmesi gerekmektedir. Bu belirleme kentsel gelişme birlikleri (ajans) tarafından yapılmalıdır.

Kentsel gelişme birliklerinin rolü;

- Uzun verimli gelişmeyi teşvik etmek,
- Kentsel yenileşmede stratejik yaklaşımı ortaya koyacak otoriteyi oluşturmak,
- Yerel yönetimin stratejik rolünü yenileşme içinde özel gönüllü sektörler ile ortaklıklar kurmak ve birlikte çalışma bağlamında güçlendirmek,
- Yenileşme paketlerini entegre etmeyi hedefleyerek bu bağlamda ekonomik boyutu geliştirmek,
- Kamusal fonları yenileşme öncelikli yönlendirilmesinde stratejik yaklaşımı koordine etmek,
- Eğitim, çalışma, sağlık zonaları kurarak alana dayalı gelişimlerin koordinasyonu sağlamak olmalıdır.

Yerel yönetimin stratejik yenileşme rolü de önemli değişime uğramaktadır. Birincisi, yerel yönetimler ekonomik ve sosyal gelişimi sağlamada yeni yasal görev ve sorumluluklar taşımaktadırlar. İkincisi, yerinden yönetim ya da "yönetişim" bağlamında ölçülü olarak kullanılmalıdır.

Kentlerin yenilenmesinde kentsel rönesans başarısı da belediyelerin güçlü ve stratejik liderliğine dayanmaktadır. Bu nedenle yerel stratejilerde merkezi yönetimin kilit rolü belirlenmelidir. Hedef kamusal kaynakların verimli kullanılması, toplumun genel beklentilerini yansıtması ve bu kaynakların özellikle kentsel alanlara yönlendirilmesi, yoğunlaştırılmasıdır. Bunlar arasındaki denge, sürdürülebilir değişme ve gelişme bağlamında olmalı ve bu bağlamda mekan hedefli politika ve karar girişimleri sunulabilmelidir.

Yönetimlerin rolü, bu hedeflenmiş girişimlerin bölge (zone) ya da alanlarda nasıl etkili olacağını belirtmektedir. Hedeflenmiş alanlarda yenileşme beklenti ve etkileri beş temel politika ile başarılabılır. Bunlar aşağıdaki gibi sıralanır:

1. Stratejik yaklaşım
2. Ekonomik/sosyal/fiziksel değerlerin bütünsel entegrasyonu
3. Etnik kaynak kullanımı
4. Öncelikli alanları belirleme
5. Yeni değerler yaratma

2.7.1 Dönüşüm Alanlarında Yenileşme

Dönüşüm içinde olan, fonksiyonunu yitirmiş ve yeni fonksiyonlarla değişim içinde olan kent alanları, yenileşme kapsamında ele alınmalıdır. Mahalle sınırları ile tanımlanmayan, mahalle dışında, kentin gelişme dinamikleri içinde rol üstlenen herhangi bir alanında yenileşme alanı olarak ele alınması gereklidir. Mahalle sınırları ile tanımlanamayan bu alanların konut fonksiyonu içermesi zorunlu değildir ancak alanın bir dönüşüm içerisinde olması ekonomik, sosyal ve fiziksel bir değişim sürecine girmiş olması temel kriterdir.

Kamu dışı sermayenin kentin geliri yüksek olan bölgelerde kendine yeni alanlar bulma arayışı ve yerel yönetimlerinin küresel kentler ile rekabet etme çabası olmaları, askeri alanlar, liman alanlarının ve benzer kamusal alanların kentsel dönüşüm projelerine noktasal hedef olmasına yol açmaktadır.

Dönüşüm projelerinde özellikle bu alanların ön planda olmasının nedenleri şöyle özetlenebilir:

- **Mevcut altyapı bulunması:** Bu alanlardaki bölgeler altyapı olanaklarına sahip olduklarından. Yapılacak geliştirme ve dönüşüm projelerinde toplam maliyette ciddi bir azalma olacaktır. Bu özellik hem kent yönetimleri hem de girişimciler için çok önemli bir avantaj olarak görülmektedir.
- **Sahiplik:** Genelde şehir merkezlerinde geliştirilen projelerde en büyük sorunlardan bir tanesi çoklu mülkiyetin olmasıdır, oysaki fonksiyonunu yitirmiş kamusal alanlarda mülkiyet sorununun olmaması bu alanları dönüşüm projelerinin hedefi durumuna getirebilir.
- **Önemli projelerin geniş alanlara sahip yerlere ihtiyaç duyması:** Fonksiyonunu yitirmiş kamusal alanlar genelde bu tarz büyük projelerin yapımı için gerekli büyüklüğe sahiplerdir.
- **Erişilebilirlik:** Köhnemiş ve fonksiyonunu yitirmiş sanayi alanları genel olarak kent merkezlerinde ya da yakın çevresinde yer alırlar [17]. Yeni oluşan kültürel yapılar, tiyatrolar, sergiler, çarşı ve pazarlar gibi ihtiyaçlar genellikle kentin merkezinde veya kent merkezine uzak olmayan yerler konumlanmıştır ve ulaşılabilirlik kent halkı için önemlidir. Doğal olarak köhnemiş kamusal alanlar bu tarz projeler için büyük birer potansiyel oluşturmaktadır.

Bu açıklanan kriterler açısından yer seçen dönüşüm projeleri, bir bütüncül plana uymadıkları takdirde kent dokusuna sırtını dönmüş olan sanayi, liman gibi alanların bu kapalı yapılarını sürdürme eğilimindedirler. Kentin birbirinden kopuk ve düzensiz bir şekilde gelişmesi ve dönüşmesinin yarattığı büyük sorunlar ise uygulanan bu projelerin bazılarının toplumsal tepki yaratarak şehrin büyüme stratejisinden bağımsız olarak ilerleyerek kısa ve orta vadede entegrasyon problemi yaşayacak olamalarıdır. Bu

sebeple tüm projelerin birbiriyle entegrasyonun sağlanması için stratejik planlamanın önemi çok büyüktür.

2.8 Konut Politikaları ve Plan Hiyerarşisi

Ülkemizde son 25-30 senedeki planlama tarihinde, üst ölçekli planlama yaklaşımına kamusal yönetimlerce gerekli önemin verilmediği ve özellikle de 2010 sonrasında kentsel mekânların, makro planlamalar yerine parsel bazında projelerle geliştiği gözlemlenmektedir. Günümüzde öncelikle İstanbul başta olmak üzere büyük şehirlerin gelişimleri incelendiğinde yaklaşık tamamı parsel bazlı projeler dayalı olduğu görülmektedir. Net bir konut politikasının olmaması nedeniyle, planlama hiyerarşisinde konut politikalarında mekânsal yansımaları görmek ne yazık ki imkansız hale gelmiştir. Konut projelerinin gelişim eğilimleri ve yaratacağı yoğunluk sonrası kentsel yaşam çevresine ve doğaya vereceği olumsuz etkinin önlenmesine yönelik çözümlerin yeterince incelenmediği ve imar planlarına yansımadağı bilinmektedir.

2.9 Kentsel Dönüşümün Planlama Açısından Süreci ve Uygulamaları

2.9.1 Ulusal Düzeyde Süreç

Özellikle 2000’li yıllar sonrası Avrupa Birliği’ne katılım sürecine yönelik uyum yasaları ve deprem bölgelerine yönelik kamusal birimlerin öncülüğünde yapılan ve planlanan kentsel dönüşüm çalışmaları merkezi hükümetin öncelikli konuları arasındadır. Bu kapsamda, ulusal boyutta genel politikalar üretilmiş ve kentsel dönüşümün uygulanabilmesi için çeşitli yasal düzenlemeler yapılmıştır. Ancak uygulama süreçlerinde bazı koordinasyon eksiklikleri olduğu görülmektedir Yaşanan bu süreçteki en temel sorunlardan birinin, yeni yetki oluşumlarının ve uygulanacak işlemlerin İmar Yasası ile yeterince entegre edilememesi sebebiyle olumsuz eleştiriler alınmasıdır [11]. Tekeli’nin (1994) ‘yarı-planlama’ olarak tanımladığı bir süreç olarak çoğu kentlerimizde imar planları gerektiği gibi uygulanamamaktadır [19]. Bunun sonucunda, kırsal göçün kentlerde oluşturduğu baskı büyük ölçekli yasal olmayan gecekondu diye tanımlanan konut alanlarının oluşmasına sebep olmaktadır. Buna ilave olarak, merkez hükümetler tarafından planlanıp karar verilen çeşitli projeler plan kararlarına uyumsuz

olarak uygulandığı örnekler mevcuttur (OECD, 2008). Makro açıdan, hala birçok önemli problem mevcuttur. Bu kapsamda ilk önce, merkezi hükümet boyutunda dönüşümü en çok ihtiyaç duyulan ve tabi ki depremde zarar görme riski olan mahallelerle şehrin geri kalanı arasındaki bu önemli farkların minimize edilmesine yönelik vizyon eksikliği olduğu düşünülmektedir. Bu sebeple yasa, dönüşüme uğraması gereken riskli mahallelere yönlendirmede yetersiz kalmaktadır. Diğer bir sorun olarak karşımıza çıkan durum ise, mahallelerin risklerine göre belirlenmesini sağlayan ulusal ölçekte bir analiz çalışmasının olmayışıdır. Doğru bir yönlendirme ile aslında en çok ihtiyacı olan ilçeler netleşmeli ve gerekirse bu mahallelerle yapılacak çalışmalar için fonlar yaratılmalıdır. Diğer önemli konu ise, kentsel dönüşüm ve yenileme yetkileri yasal planlama sistemiyle entegre edilemediğinden, il ve ilçe belediyeleri arasında yetki uyumsuzluğu mevcuttur. Ayrıca, son dönemlerde TOKİ tarafından hayata geçirilen kentsel dönüşüm projelerinin bazılarında mevcut binaların yıkılarak bunların yerine yeni konutların inşa edildiği projeler olduğu bilinmektedir. Yıkılan bu yapıların bazıları ruhsatsız olarak inşa edilmiş yapılar olduğundan bunların yasal duruma getirilmeleri için buna özel kanunlar çıkarılmıştır. Yasal hale gelen bu köhne konut sahipleri yeni yapılardan konut satın alabilme gücüne sahip olurlarken diğer taraftan bazı örneklerde, evlerde kiracı olan ya da ev sahibi durumundakilere aynı şartlar sunulamamaktadır. Bu da şartlarda eşitsizliğe yol açabilmektedir. Bu durumun soylulaştırmaya yol açabileceği göz önünde bulundurulmalıdır.

2.9.2 Metropoliten Düzeyde Süreç

Ülkemizde, özellikle İstanbul gibi metropoliten alanlarda hızlı kentleşmenin gerçekleşmesi sebebiyle hem deprem riski olan bölgelerin yeniden yapımında hem de çevresel açıdan modernizasyon çalışmalarının uygulanmasında bazı sorunlar bulunmaktadır. Bu kapsamda uygulanacak kentsel dönüşümün iki farklı bileşeni söz konusudur. Bunlardan ilki stratejik açıdan önemli olan yerleşim alanlarının dönüşümünün yapılması, diğeri ise yoksul ve köhneleşmiş alanlarının dönüşümüdür.

Bu iki bileşende en önemli hedef bu yeni üretilecek yapıların hem depreme dayanıklı olmaları hem de yoksul ve zengin yerleşim alanlarının dağılımında farkın minimize edilmesi için çalışmasıdır. Bu durumda metropoliten düzeye bakıldığında stratejik

gelişme açısından çok önemli bir ilerleme görülmemektedir. Örnek vermek gerekirse, 1/25.000 ölçekli İstanbul Nazım İmar Planı'nın hazırlık çalışmalarında sürdürülebilir alan-tabanlı dönüşümler 'Özel Proje Alanları' belirlenmiş, diğer bir taraftan JICA verdiği rapor sonucuna göre (İBB-JICA, 2002) İstanbul'da yeniden geliştirmesi gereken ve büyük ölçüde güçlendirme yapılması gerekli olan 400'den fazla mahalle olduğu raporda belirtilmiştir. İTÜ, ODTÜ, BÜ, YTÜ ve İBB'nin 2003 yılında üzerinde ortak çalıştığı İstanbul Deprem Master Planında JICA analizi daha geliştirmiş ancak daha ileriye gidememiştir. Nazım İmar Planı'nın en önemli amacı sürdürülebilir gelişmeyi sağlamaktır, ayrıca İstanbul'da beklenen depremin yıkıcı sonuçlarını en aza indirmek amacıyla geliştirilmesi düşünülen mahalle bazında büyük ölçekli dönüşüm uygulamaları olmadan olumlu sonuç almak mümkün görünmemektedir. Bu çalışmalarda özellikle başarılı sonuçlara ulaşmış uluslararası örnekler incelenmelidir.

2.9.3 İlçe Düzeyinde Süreç

Deprem riski altında olan mahallelerin dönüştürülme çalışmalarına yönelik yerel mahalle eylem planlarında ilçe göz ile görülür ilerleme kaydedilmiştir. Stratejik gelişmelerin prensiplerini belirlemek için lazım olan teknik kapasite vardır. Bu yenilikçi çalışmalara en temel örnek olarak, İBB Zeytinburnu Pilot Projesi (ZPP) verilebilir. Zeytinburnu Mekânsal Gelişim Stratejisine göre tarihi alanda bulunan yapıların onarılmasıyla turizm potansiyelini arttırarak, aynı zamanda ticaretin geliştirilmesine yönelik çalışmalar yaparak ve ilçede bulunan ve deprem riski altında olan bütün mahallelerin yeniden geliştirilmesine yönelik öneri ve planları belirleyen bir bütünü kapsar [20]. Buna göre;

- Üç senelik acil eylem planı hedeflenmiş olup, bu plana göre risk taşıyan yapıların yıkılarak toplanma alanlarının belirlenmesi, afete yönelik örgütlenmenin güçlendirilmesi,
- Üç farklı tip mahalle eylem alanlarına yönelik kentsel dönüşüm projelerinin tasarlanarak uygulanmaya geçilmesini kapsamaktadır. Diğer bir etap (5 yıllık uygulama programlarıyla 15 yıl sürecek) ise, değer kazanacak alanların bir kısmının geliştirici tarafından Belediyeye ait Kentsel Dönüşüm Fonuna aktarılmasıyla

öngürülen bazı mahalle dönüşüm projelerine finansal destek sağlamayı kapsamaktadır,

- Mevcut Zeytinburnu geliştirme modeli İstanbul’da bulunan ve deprem riski altında olan diğer tüm ilçelerde de uygulanabilir olması.

2.9.4 Mahalle Düzeyinde Süreç

Genelde yaşanan en temel sorun mahalle halkının bu sürece dahil edilmeden kararların alınmasıdır. Ancak buna karşın Zeytinburnu projesi için İMP’de gerçekleştirilen kentsel tasarım çalışmaları mahalle halkının katılımının olduğu bir süreçle yapılmıştır. Mahalle boyutunda eylem planlarını oluşturmak için gerekli teknik becerilerinin olduğu bilirse de katılımcılar olduğu bir mahalle planlama modelinin geliştirilmesine ihtiyaç olduğu küresel bazdaki dönüşümler incelendiğinde görülmektedir. Bu da mahalle halkına dokunan, anket çalışmaları ile desteklenen hane halkıya ortaklık içinde olan bir çalışma sonucunda gerçekleşebilir [21]. Bu dayanışmaya örnek olarak İstanbul’da gerçekleşen, Fener-Balat projesi verilebilir. Bu projenin en büyük özelliği ‘mahalle bazlı dönüşüm’ esaslı mahalle halkının katılımı esasına dayalı tek örnek olmasıdır [16]. Ancak proje, Fatih İlçesi için net bir stratejik gelişme modeli içermediği için tam anlamıyla başarılı olamamıştır. Bunun tersine verilebilecek bir örnek ise Sulukule projesidir. Bu proje Fener-Balat Projesi’nin amaçladığının tam tersidir. Proje bitiminde uzun dönemdir Sulukule’de yaşayan mahalle sakinleri parçalanarak çok uzaklara gitmek durumunda kalmış yeniden yapılan projeleri ise maddi alım gücü yüksek olan kesimler satın alarak mahalle profilinin değişimine, diğer bir deyişle soylulaştırmaya sebep olmuştur.

2.10 Kentsel Dönüşüme Yönelik Sorunlar

Kentsel Dönüşüme Yönelik Sorunlar aşağıda ana başlıklar halinde açıklanmıştır:

1. Mevcut mevzuat eksiklikleri

Kentsel dönüşüme yönelik mevcut mevzuatta birçok eksikliğin olduğu görülürken hala büyük önem taşıyan kentsel dönüşüm yasalarının çıkması beklenmektedir. Dönüşüm denildiğinde çoğu kişide ödüllendirme algısı oluşmaktadır. Birbirini destekleyici olmayan ve birbirinden bağımsız yasalara dayanan uygulamalar sonucundan dolayı

çeşitli sorunlar ortaya çıkmaktadır: Kentsel dönüşüm ve yenileme alanlarının ilan edilmesine yönelik mevcut yasa ve yönetmelikler aşağıda belirtilmiştir. “2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu”, “5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu” (Özel Kanun), “5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Hakkında Kanun”

2. Planlama açısından sorunlar

Türkiye’de bulunan en büyük ve gelişmiş kent olan İstanbul özellikle 1950 sonrası kontrol dışı ve plansız bir şekilde gelişmiştir. Bu kontrolsüz gelişmenin iki ana etkeni mevcuttur. İlk etken plansız gelişen sanayileşmedir. İkinci etken ise sanayileşme sonucunda sektörün ihtiyacı olan işgücünün karşılanabilmesi için İstanbul’a yapılan kontrolsüz ve aşırı göçün oluşmasıdır. Bu iki ana etken sebebiyle kentte kontrolsüz, plansız ve niteliksiz yapılar inşa edilmiş, bu yapıların oluşturduğu bazı mahalleler adeta birer suç merkezleri haline gelmiştir.

İstanbul’da yoğun olmakla birlikte ve diğer birçok şehirde günümüzde fonksiyonunu yitirmiş bu bölgelerde oluşan ruhsatsız ve yasa dışı yapılar ileriki zamanlarda yasal statüye dönüştürülmesinden dolayı günümüzde bu alanlar köhneleşmiş alanlar olarak kalmıştır. Bu yapıların modern standart bir nitelik kazanmaları gerekli olduğundan dönüşüm kararları verilmiştir. Bu sebeple gerek yenileme gerek ise yıkılıp yeniden inşa etme uygulamalarıyla bu tür mekanların düzenlenmesi bir zorunluluk haline gelmiştir. Bu çalışmaları ülke bazında gerçekleştirilecek üst ölçekli planlarla birlikte kentsel dönüşüm uygulamaları yapılmalı ve bu planlama kararlarını yasal açıdan iptal edecek sonuçlar oluşmamalıdır. Kentsel dönüşüm uygulamaları planlamanın amacı değil aracı olmalıdır [18].

3. Kentsel dönüşümün planlama hiyerarşisindeki konumu ile ilgili sorunlar

Kentsel dönüşüm projeleri planlamanın amacı haline gelirse ileride büyük sorunlar yaşanacağı kesindir. Bu kapsamda planlamalar yapılırken sadece dönüşüme yönelik yapılmamalı orta ve uzun vadede kentin sorunların çözümüne odaklı olmalıdır. Bu ilke benimsenirse düzgün ve şatları iyileştiren planlama zaten dönüşümde kapsayacaktır.

4. Dönüşüm uygulamalarının soylulaştırmaya yol açması

Soylulaştırma ile ilgili Avrupa başta olmak üzere dünyanın birçok kentinde yapılmış araştırmalar bulunmaktadır. rnek olarak Simon “kamu politikaları açısından, yoksul semtleri çekici kılmak için kasıtlı soylulaştırma sürecinden söz edilebilir” demektedir [22].

5. Kentsel dönüşümün sürdürülebilirlik sorunu

Sürdürülebilirlik için elde olan kaynakların optimal ve doğru olarak kullanılmasının planlanmasının sonucunda kamu yararı göz ardı edilmemeli ve bu ilkeler dönüşüm projelerin ana çerçevesini oluşturmalıdır. Aksi halde kısa vadede adeta bir yapboza dönüşüp hem ekonomik hem de sosyal açıdan sıkıntılara sebep olacaktır [18].

6. Kentsel Dönüşümün Uygulamadaki Sorunları

Genel düşünce olarak dönüşüm projeleri uygulamalarında karar verme kriterlerinin bilimsel hedef ve ihtiyaçların dışına çıktığı adeta bu projelerin ihtiyaçtan çok bir rant aracı olduğu düşüncesi mevcuttur. Ülkemizde bazen kentsel dönüşümün, planlamanın bir aracı değil de bir amacı olarak görüldüğünden uygulama sırasında ve sonrasında önemli problemlerin oluştuğu görülmektedir. Uygulamalar yalnızca kurum ve kişiler bazlı olmamalı, uygulamada sürecince oluşan sorumluluklar dönüşüm projesindeki aktörlere dağıtılmalıdır [18].

7. Kentsel dönüşümün finansman sorunu

Genel olarak kentsel dönüşüm projeleri büyük çaplı projeler olduğundan maliyet açısından yüksek olan projeler olması doğaldır. Bu tip projeler kamu tarafından teşvik edilip desteklenmeli ve dış finansman kaynakları yaratılmalıdır. Genelde İstanbul’da geliştirilen büyük çaplı kentsel dönüşüm projelerinde büyük oranda TOKİ tarafından sağlanan finansmans modeli uygulanmaktadır. Kamusal desteğin yanında doğru projeler seçilip kamu dışı farklı finansman modelleri alternatifleri yaratılmalıdır.

2.11 Kentsel Dönüşümde Konut ve Arsa Politikaları

Kentsel Dönüşüm projelerine bakış açısı asla kısa vadeli olmamalıdır. Projenin gelecekte yaratacağı değer doğru hesaplanmalı ve bu şekilde bir yol almak gerekmektedir. Kentsel dönüşüm sonrası meydana gelecek rantın kamusal karar

vericiler tarafından doğru bir şekilde yönlendirilmesi, diğer projelerin başarılı ve sürdürülebilir olmaları adına çok önemlidir. Bu sürdürülebilirliğin devamı için aşağıda belirtilen maddelerin uygulanması gerekir:

1. Kentsel dönüşüm projelerine karar verme aşamasında sektörel politikalar göz ardı edilmemelidir. Bu projelerinin uygulanacağı alanlarda üst-alt ölçek uyumuna dikkat edilmeli ve sektör temsilcileriyle istişare yapılmalıdır.
2. Yapılacak yeni yönetmelikler sonrası hak sahibi olanların sürece dahil olmalarının sağlanması yönetmeliklerle belirlenerek hak sahiplerinin sürece katılımının sağlanarak dönüşüm sonunda hak sahiplerinin barınma ihtiyaçlarının uygun bir şekilde karşılanmalıdır.
3. Kentsel dönüşüm projelerinin kamu vicdanını zedelemeyecek şekilde şeffaf, güvenilir ve kamu yararı gözetilerek hazırlanması ayrıca sürecin her etabında şeffaf olunması ve bu sürecin içinde olan tüm katılımcıların dahil olmasına olanak yaratılmalıdır.
4. Üst ölçekli planlarla uyumsuz olmayan uygun tasarım projeleri yapılarak ilerlenmeli ayrıca dönüşümün her aşamasına katılım sağlanması için çaba gösterilmelidir. Kentsel tasarımın asıl amacı geçmiş zamanlardaki yanlış uygulanan planlama sonrası günümüzde verimini yitirmiş ve atıl durumda kalmış olan alanların tekrardan şehre kazandırılarak hizmete sokmaktır. Bu sebeple ileride oluşacak sorunların engellenmesi iyi bir kentsel tasarım ile mümkündür. Ayrıca dönüşüm sonrası oluşacak rantın tespiti de oldukça önemli bir konudur.
5. Kentsel dönüşüm alanlarında yaşayanlara yaşam kültürüne uygun nitelikli proje seçenekleri sunularak projelerin uygulanacağı alanlardaki kültürel ve sosyo-ekonomik durumun iyi analiz edilip dönüşüm sonrası oluşabilecek yozlaşma ve soylulaştırmanın önüne geçilmelidir.
6. Projenin beklentilere cevap vermesi sağlanarak uygulanmasına karar verilen projeler, yalnızca mevcut sorunları çözmeye yönelik değil, uzun vadede oluşabilecek sorunların şimdiden öngörüldüğü çözüm odaklı olmalıdır.

7. Üst ölçek planlar ile kentsel dönüşüm plan önerilerinin çelişmemesi çok önemlidir. Burada yapılması gereken tek şey kamusal karar vericilerin dönüşüm alanlarıyla ilgili planların üst ölçekli planlara uygun bir şekilde hazırlanmasıdır. Bu takdirde bu tarz sorunlar oluşmayacaktır.
8. Kentsel dönüşüm alanlarında mutenalaştırmanın minimize edilmesi gerekmektedir. Dünyadaki refah düzeyi yüksek ülkelerde bile, soylulaştırmanın tamamen engellenemediği görülmektedir. Bunu minimize etmek için dönüşümden etkilenen paydaşların istedikleri takdirde kendi mahallerinde kalmalarını sağlayacak kanunlar ile garanti altına alınmalıdır.
9. Yerel yönetimler ve dönüşüm alanlarında yaşayanlar arasında güven oluşturulması amacıyla birçok kentte bu tarz sorunlara yönelik stratejiler hazırlanmıştır. Buradaki en temel husus bütün paydaşları içine alan açık, şeffaf bir süreç olmasının sağlanmasıdır.
10. Dönüşüm projelerinin çevresel açıdan ilke ve politikalarla uyumlu olarak geliştirilmesi gerekmektedir. Gelişmiş Avrupa ülkelerinde bile bu stratejiler daha yeni oluşturulmaya başlanmış olup, bu stratejilerin amacı, düşük karbon emisyonlu yerleşim alanlarının oluşturulması amacı ile kentsel dönüşüm uygulamalarının enerji sektörleriyle entegre edilip beraber çözüm üretilmesini sağlamaktır.
11. Projelerin uygulamalarında, reel maliyet ve gelir tahminleri ile finansman ihtiyaçlarının belirlenmesine dayalı analizlerin yapılarak karar verilmesi: Kentsel dönüşüm projelerinde tıpkı diğer gayrimenkul geliştirme projeleri gibi reel maliyet ve gelir tahmini yapılarak, gerekli olan finansmanın sağlanması ile mümkündür. Her ne kadar kamu teşviği ve desteği olsa da gerçekçi bir fizibilite olmaması durumunda proje başarısız olacaktır.
12. Dönüşüm projelerinde kamu ile özel sektörün işbirliği arsaların dönüştürülmesinde verimlilik ve hız sağlamaktadır. Kent merkezinin içinde ya da merkeze yakın lokasyonda yer alan büyük ölçekli ve kamusal projelerde, Karaköy Galataport örneğinde olduğu gibi, finansman bulunması sorun olmayacaktır. Özel sektör finansman desteği, kısıtlı sayıda olan büyük ölçekli gayrimenkul firmaları

tarafından sağlanmaktadır. Mahalle bazlı küçük çaptaki dönüşüm uygulamalarında ise, küçük çapta sermayesi olan yatırımcılar finanse edip geliştirecektir.

13. Kentsel dönüşüm uygulamalarının bilimsel ve teknik yöntemlerle belirlenmelidir. Dönüşüm alanları seçiminde bölgede bulunan yapıların nitelik ve sorunları ile kent geneline bakıldığında bu alanın kentin tamamına ne kadar etki ettiği bilimsel olarak hesaplanmalı ve ona göre dönüşüm öncelik sırası yapılmalıdır.
14. Yerel yönetimlerin 'Dönüşüm Projesi Uygulama Birimi'nin oluşturulması önemli bir adımdır. Yerel yönetimlerin kapısı, kent sakinlerine her zaman açık olmalıdır. Bu anlayış sayesinde yerel yönetimler kentliler ile her zaman iyi iletişimde olup, genel istek ve sorunları anlayabilecek nitelikte personel barındırarak bölge halkı ile kamu arasında bir köprü oluşturmalı ve dönüşüm projelerinde bölge halkının ihtiyaç ve taleplerini iyi algılamalıdır.
15. Dönüşüm alanlarında uygulanan plan ve projelerin kentin vizyonu ve üst ölçekli planlarıyla uyumlu olacak biçimde hazırlanma ilkesi benimsenmelidir. Kent vizyonunun amacı, bir yandan prestijli proje alanlarını ihtiyaca cevap verecek şekilde yeniden yapılandırırken, diğer tarafta hem yoksul kalmış yerleşim bölgelerinde, hem de deprem riski altındaki bölgelerde dönüşümün yapılmasını sağlamaktır.
16. Kentsel dönüşüm bölgelerinde yaşama ve çalışma alanları arasında denge sağlanmalıdır. Kentsel dönüşümde oluşturulacak stratejilerde, tüm paydaşlar için, istihdam yaratılmalı, projenin dışında bulunan bölgelere ulaşım için toplu ulaşım hizmeti sunulmalıdır.
17. Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasının kamuya getireceği finansman yükünün minimum düzeyde olması ana prensip olmalıdır. Kamunun en asli görevi, bu sürecin başarıyla tamamlanmasını sağlayacak planlamaların doğru bir şekilde yapılmasıdır ve buna yoğunlaşması gerekmektedir. Ayrıca yerel yönetimler, sağlayacakları finansman ve kredilerin geri dönüş süreçlerini iyi planlayıp yönetmelidir.
18. Büyük ölçekli yerel küresel yatırımcıları harekete geçirecek büyük çaplı projeler planlanmalı ve kentin vizyonuna katkı sağlanmalıdır. Kent genelinde

büyük, ayrıca hem kentte hem de uluslararası arenada ses getirip yabancı yatırımcıların ilgisini çekerek yatırım yapmasını sağlayacak projeler planlanmalıdır. Bunun en başarılı örneğini uluslararası platformda tüm yabancı yatırımcıların rağbet ettiği Dubai Cityscape ve Fransa’da gerçekleşen MIPIM fuarlarında Türk gayrimenkul şirketlerine ve gayrimenkul projelerine gösterilen ilgi sonucunda İstanbul başta olmak üzere gayrimenkul ve dönüşüm projelerine yabancı yatırımların gerçekleştiği görülmektedir [18].

2.12 Dünyada Kentsel Dönüşüm ve Yenileme Uygulamalarına Örnekler

Genelde baktığımızda dünyada çok uzun bir süredir var olan olan kentsel dönüşüm uygulamaları ülkemizde özellikle son yıllarda uygulanmaya başlamıştır. Özellikle 2. Dünya Savaşı sonrası oluşan büyük hasarlar kültürel zenginliklere sahip olan büyük şehirlerde ciddi bir çöküntüye sebep olmuştur, bu çöküntü gerekli çevreleri bu sorunla ilgilenmeye ve çözüm yolları bulmaya itmiştir. Bu sebeplerden dolayı Avrupa ülkelerinde ve Amerika’da kentsel dönüşüm 1950’li yıllarda önem kazanmaya başlamıştır. 1970-1980’li yıllar ise kentsel dönüşüm ile ilgili çözüm arayışların, çalışmaların sürdüğü, geliştirildiği yıllar olarak bilinir. 1980 sonrasında günümüze uzanan süreçte ise, kentsel dönüşüm ilkesel bazda, kabul görmüş ve önemli bir noktaya gelmiştir. Avrupa ile Amerika’da uzun senelerden beri devam eden bu çalışmalar, aynı zamanda kentsel koruma ilkelerini de kapsarken, bütünsel bir koruma ilkesi doğrultusunda ilerleyen kentsel yenileme uygulamaları, bir taraftan kültürel mirası korurken, diğer bir taraftan kentlerin çöküntüye uğramış alanlarını ıslah ederek, bu alanları, planlama sonrası öngörülen yeni fonksiyonlarla entegre edip, canlandırmaya ve kente geri kazandırmaya yardımcı olduğu bilinmektedir [11].

22@Barselona Projesi - İspanya

2000 senesinde şehrin Kent Konseyi tarafından onaylanan Barselona projesinde, şehir merkezinde yer alan yaklaşık 200 hektar büyüklüğündeki fonksiyonunu yitirmiş eski sanayi alanı, üretken ve kente değer katan bir bölgeye dönüştürülmüştür. 22@Barselona projesinin öncülük ettiği dönüşüm sayesinde, şehir merkezinde bulunan üretim ve sanayi faaliyetlerini teşvik etmek için 3,2 milyon m²’lik bir alana sahip yeni bir iş alanının oluşturulmasına imkan sağlamaktadır. Bu kapsamda 10 yıllık bir

uygulama süreci sonunda, bölgede %70'lik bir kısım yeniden düzenlenmiştir. Yeniden kentleşme çalışmaları ise halen devam etmekte olup projenin büyük bir bölümü tamamlanmış ve çalışmalar devam etmektedir, toplam maliyet 112 milyon Avro'dur. Projenin planlama aşamasındaki ve tamamlanmış haline ait görseller Şekil 2.4'te gösterilmektedir.



Şekil 2.4 22@Barcelona projesi, Barcelona, İspanya, 2000

Thebes Yerleşmesi Planlamaya Katılım Projesi - Yunanistan

Thebes bölgesinde ikamet eden göçmenlerin ilk başta konut olmak üzere işsizlik sorunlarına çözüm bulmak adına yerel ve merkezi yönetimin ortak çalışması ile paydaşların planlama aşamasından uygulamaya kadar olan süreçte aktif olarak katılımına olanak sağlayan önemli bir projedir. Proje merkez ve yerel yönetimlerin uyumlu işbirliğiyle gerçekleştirilmiştir [14].

Projenin amacı ise;

- Bölge halkının, oluşturulacak konutların proje aşamasına ve planlama boyutunda katılımlarını sağlayarak sinerji yaratmak,
- Kültürel yapılarda, ticari yapılarda diğer hizmet sektörü servisleri için ortak mekanların üretiminde kent halkına katkıda bulunmasını sağlamak.

Elephant and Castle Projesi - İngiltere

Proje 1,5 milyar İngiliz Sterlini değerindeki yatırım maliyetiyle İngiltere'nin en büyük onbirinci kentsel dönüşüm projesidir. Proje alanı incelendiğinde, Londra'da geliri düşük olan kesmin yaşadığı kentsel yoksulluğun ön planda olduğu bir bölge olduğu görülmektedir. Özellikle bu bölgenin dönüşüm alanı olarak seçilmesinin sebepleri

arasında; konut piyasasının yarattığı baskının oluşması ayrıca ulaşım bakımından alanın anayol ulaşım ağı üzerinde konumlanmasıdır. Bölge çoğunlukla sosyal yoksulluğun var olduğu ayrıca hava kirliliğinin yoğun hissedildiği köhneleşmiş konutlarıyla çevrili bir alandır. Projenin esası kamu ve özel sektör aktörlerini yerel halkı da içine alarak sağlam bir ortaklık stratejisi kurulması temeline dayanmaktadır [14].

Projenin amacı;

- Sosyal ve ekonomik anlamda yaşam şartlarını iyileştirmek,
- Yerel ekonomik hareketi yaratmak,
- Sosyal dışlanmanın oluşmasını engellemek,
- Kentin sosyal ve teknik altyapısı ile entegre edilmesidir.

Cabot Circus Projesi – İngiltere

2008 yılında tarihi liman kenti Bristol'ın kalbinde, mevcut kent dokusunun dönüştürülmesiyle elde edilen karma fonksiyonlu bir alışveriş merkezi olarak açılan Cabot Circus, yaklaşık 500 milyon İngiliz Sterlini tutarındaki yatırım maliyetiyle Britanya'daki en büyük kentsel dönüşüm projelerinden biri konumundadır. Proje, 2,5 milyon nüfusluk havzası ve yıllık 17,5 milyon ziyaretçi sayısı ile 1 milyar İngiliz Sterlini tutarında ciroya ulaşmaktadır. Projede 165 mağazalık alışveriş merkezi, ofisler, otel, 250 dairelik konut alanı, bir sinema ile 2.500 araç kapasiteli otopark bulunmaktadır (Şekil 2.5). 93.000 m²'si alışveriş ve eğlence alanları olmak üzere projenin toplam alanı 140.000 m²'dir. İnşaat işleri başlamadan önce proje on yıllık planlamayı takip eden dört yıllık hazırlık dönemi geçirmiştir. Bu süreler içinde 1700'lü yıllardan kalma tarihi binaların miras ve kalıtımına ilişkin hukuki düzenlemeler de tamamlanmıştır.

Kenti eski ekonomik canlılığına kavuşturmak amacıyla yeni bir karma proje yaratma fikri, özellikle tarihi ve antik yapı ve anıtları olan bir bölgede hassas bir durum oluşturmaktaydı. Proje bir yandan bölgenin sosyal ve ekonomik canlanmasına katkı sağlamayı hedeflerken diğer yandan kentin tarihi özelliklerinin korunması endişesi, duyarlı ve akılcı bir mimari ve şehircilik yaklaşımı ortaya koymuştur. Sahada bulunan tarihi binalar ve antik anıtlar korunurken, savaş sonrası yapılmış binalar ve yolların bir kısmı yıkılarak projeye yer açılması ve tasarımda esneklik sağlanması amaçlanmıştır.

Projenin mimarları Jonathan Bethel ve Chapman Taylor: “açıklık bu projeyi anlatan en iyi kelimedir. Beyaz bir kağıt parçası ile bir kent parçası arasında Kent Konseyinin biz plancılardan talep ettiği yeni kent görünümünü oluşturmaya çalıştık.” Tüm projenin vaziyet planı ile alışveriş ve eğence bölgesinin tasarımcısı olan Chapman Taylor, projede şehrin mevcut yerleşik dokusuna doğal bir şekilde oturan yeni binalar, açık caddeler ve düzgün orantılanmış meydanlar entegre etmiştir.

Cabot Circus, komşu projeleri Broadmead, The Galleries ve The Arcade ile birlikte Bristol Alışveriş Bölgesi’ni oluştururken, toplamda 500 mağaza, cafe, restoran ve eğence alanına ulaşmıştır. Proje, kentsel dönüşüm alanında ulaştığı başarı ile Bristol kentini Britanya’nın ilk 20 perakende destinasyonundan biri yapan anahtar geliştirme olmuştur. Doğal havalandırma, düşük enerji kullanan aydınlatma sistemi, yağmur suyu değerlendirme sistemi gibi özellikleri ve sürdürülebilir tasarımı ile 2008 yılında Breeam perakende  d l n  almıştır [53].

Projenin amacı:

- şehrin yeniden ekonomik ve sosyal canlılığına kavuşmasını sağlamak,
- Komşu bölgelerin dönüştürülmesi için teşvik edici ve özendirici olmak,
- Yeni projenin mevcut yapı ölçeğiyle uyumunu sağlarken tarihi binaları korumak,
- Bölgede istihdamı arttırmak,
- Trafik sorununun azaldığı, güvenli ve cazip bir proje algısıyla şehir dışından ve komşu şehirlerden merkeze ziyareti arttırmak



Şekil 2.5 Cabot Circus projesi, Bristol, İngiltere, 2008

Paddington Projesi - İngiltere

Paddington bölgesi, Elephant and Castle bölgesinin aksine Londra'nın en zengin ilçelerinden biridir, ayrıca gayrimenkul yatırımı bakımından kentin en önemli bölgesi olarak bilinmektedir. Bu bölgenin dönüşüm alanı seçilmesinin en büyük sebebi; bölgenin kente ve kent merkezin batı sınırına yakın olması ve ayrıca Heathrow Ekspres treninin hizmete başlaması sonrası güçlenen demiryolu ulaşım bağlantılarıdır. Metro bağlantıları ve diğer ulaşım bağlantılarının olumlu etkileriyle bu bölge özellikle, son dönemde gayrimenkul geliştirme yönünden çok önemli bir potansiyel taşımaktadır. Proje paydaşları, geliştiriciler ve yerel yönetim birimlerinin uyumlu işbirliği ile gerçekleştirilmiştir [14].

Projenin amacı ise;

- Yeni ticari merkez yaratılmasını sağlamak,
- Bölge ekonomisini canlandırıp sürdürülebilir bir çevre yaratmak,
- İş geliştirmeye yönelik eğitim alanları oluşturmak,
- Kamu yatırımları için kentsel alanlar yaratmak,
- Proje uygulaması sonrası oluşan değerın topluma kazandırılmasıdır.

Bellenden Yenileşme Projesi - İngiltere

Bellenden bölgesi, Elephant and Castle gibi Londra'nın güney kısmında Southwark ilçesinde içerisinde bulunmaktadır. Küresel talepler sonrası emlak piyasası bölgede ciddi baskılar yaratmıştır Bölgede bulunan 19. yüzyıla ait yer alan konutlar zamanla kötüleşen fiziksel çevre nedeniyle bekonmik açıdan yoksulluğun arttığı bir köhneleşme süreci yaşamıştır. 1990'ların sonunu doğru bölge, küresel baskılar sonrası iyileştirme alanı içine girmiştir. Proje kamusal yönetim ve yerel halkın işbirliği ile yapılmıştır. Projenin amacı;

- Bölgede bulunan, yapı stoğunu yenilemek,
- Fiziksel gelişim ile birlikte sosyo-ekonomik gelişmesini sağlamak,
- Hak sahiplerinin uygulama süreçlerine katılımını sağlayarak paydaşların projeye sahip çıkmalarını sağlamaktır [14].

Dockland Projesi - İngiltere

Docland Londra'da büyük bir kısmını kamusal arazilerin oluşturduğu limanlar bölgesinde yer alan ve 1980'lerde kamu-özel sektör işbirliği sonrası başlayan en önemli ve en büyük dönüşüm projesidir. Proje, fazlar halinde, konut, ofis, ticari alanlar ve kamusal yatırımları içinde barındıran aynı zamanda uluslararası yatırımcıların dahil olduğu dev ölçekli bir projedir. Diğer projeler gibi merkezi, yerel yönetim ve özel sektör işbirliğinin sağlanması sonrası gerçekleştirilmiştir. Projenin amaçları arasında;

- Dönüşüm alanının uluslararası bir ticaret merkezine dönüştürülmesinin sağlanması,
- Uygulamanın, standart proje geliştirme mantığında serbest piyasa koşulları içinde yapılması,
- Karar verme aşamalarının kamusal açıdan tek bir elde toplanması ve kamu yetkilerinin tek elde tutulması,
- Ekonominin gelişmesini sağlayarak istihdam yaratılıp canlandırılmasıdır [14].

Rio Kenti Gecekondu Sağlıklılaştırma Programı - Brezilya

Rio kenti incelendiğinde, kentte yaşayan nüfusun %30'a yakını yoksul, köhneleşmiş ve kötü durumdaki gecekondu bölgelerinde yaşamaktadır. 1994 senesinde yerel yönetim

tarafından başlanmasına karar verilen Favela-Bairro Sağlıklılaştırma Programı ile birlikte kentin merkezinde bulunan gecekondu bölgelerinin yaşam standartlarının yükseltilmesi adına çalışmalar başlatılmıştır. Belirlenen 7,1 ha'lık gecekondu bölgesinde, 1.400 konutta yaşayan 4.150 kişinin hayatını iyileştirmek üzere planlanmış olan bu proje, diğer örnekler gibi kamu ve yerel halkın uyumlu işbirliği ile hayata geçirilmiştir [14].

Projenin amacı;

- Programın hayata geçmesiyle, uygun fiyat karşılığında iyileştirilmiş konut edindirmenin sağlanması,
- Yaşam standartlarının yükseltilmesi,
- İstihdam ve eğitim olanaklarının ve kalitesinin artırılması,
- Halkın örgütlenerek, bu süreçte projeye destek vermelerinin sağlanması,
- Gelecekte daha fazla arsa işgalinin önlenmesi,

2.13 Gayrimenkul Geliştirici Aktörler

Özel sektör mensubu gayrimenkul geliştirici ve yatırımcılar, geliştirme ve dönüşüm projelerinin hayata geçirilmesinde kilit rol oynamaktadır. Dünyada ve Türkiye’de birçok örneğini görebileceğimiz gayrimenkul geliştirme ve dönüşüm projeleri incelendiğinde, genelde bu projelerin finansmanları kamu tarafından sağlanmadığı için, projelerin geliştirilebilmesi için özel teşebbüse ihtiyaç duyulmaktadır. Gerekli vasıflara sahip olan bu özel teşebbüsler yerel yönetimlerin kontrolünde projelerin büyük bir çoğunluğunda geliştirici, finansör veya yönlendirici olarak görev alırlar [23]. Bu özel kuruluşlar aşağıda belirtilmiştir:

- Gayrimenkul yatırım firmaları,
- Proje geliştirici firmalar,
- Danışmanlar,
- Değerleme şirketleri,
- GYO’lar,

- Müteahhitlik firmaları,
- Bankalar,
- Finansman şirketleri,
- Hukuk firmaları,
- Mimarlık ofisleri,
- şehir planlama ofisleri,
- Proje yönetim firmaları

BÖLÜM 3

İSTANBUL

Bu bölümde İstanbul'un demografik ve ekonomik verileri açıklanarak, İstanbul'da başlayan hızlı kentleşme süreci, kentteki dönüşüm alanları ile riskli alanlarda devam eden kentsel dönüşüm çalışmaları hakkında detaylı bilgiler verilerek İstanbul bazında yenileme alanlarına ilişkin örnekler verilerek hem ilgili süreçler hem de bu süreçleri etkileyen yasal mevzuatlar üzerinde durulup planlama ölçeğinde yapılan kamusal destek ve teşvikler irdelenmiştir. Sektörel bazda (konut, ofis, AVM, otel) İstanbul'un mevcut durumu hakkında bilgilendirmeler yapılarak özellikle son on senelik dönemde yapılan kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme çalışmaları ile dönüşüm projeleri incelendiğinde ön plana çıkan pilot bölge Ataşehir irdelenmiştir. Bu bölgedeki geliştirme ve dönüşüm çalışmalarına paralel olarak ortaya çıkan temel sorunlar hakkında bilgiler verilerek bu sorunların çözümlerine yönelik yaklaşımlar hakkında bilgiler aktarılmaya çalışılmıştır.

3.1 İstanbul'a Genel Bakış

İstanbul, 28° 01' ve 29° 55' doğu boylamları ile 41° 33' ve 40° 28' kuzey enlemleri arasında bulunmaktadır. İstanbul Boğazı ise Karadeniz ve Marmara denizini birbirine bağlarken diğer taraftan Asya ile Avrupa kıtalarını birbirinden ayırmaktadır ve İstanbul'u coğrafi olarak iki kıtada yer almasını sağlamaktadır. İstanbul şehri, Avrupa ile Asya arasında köprü olan, bu iki kıtanın birbirine en çok yakın olduğu iki uç üzerinde kurulmuştur, Şehir 5.196 km²'lik alana sahiptir. Şehrin sınırları Avrupa yakasında Çatalca, Asya yakasında ise Kocaeli, güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Marmara denizindeki Adalar da

İstanbul iline dâhildir (Şekil 3.1). İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km. uzaklıktadır [24].



Şekil 3.1 İstanbul metropolü (www.cografyaharita.com)

Türkiye toplam alanının yaklaşık %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus yoğunluğu açısından ise en kalabalık ilidir. 2015 yılı 'Adrese Dayalı Nüfus' sonuçlarına göre İstanbul'un toplam nüfusu 14.657.434 olarak belirlenmiştir. 2016 yılı sonuçlarına göre ise 14.804.116'dır. 2007'den 2016 yılına kadar kayda geçen İstanbul nüfusu Şekil 3.2'de gösterilmiştir [43].

Yıllara Göre İstanbul Nüfusu

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

Şekil 3.2 İstanbul nüfus artışı (TÜİK, 2016)

Ekonomik açıdan İstanbul, Türkiye'deki en gelişmiş şehir durumundadır. Endüstri, ticaret ve turizm ve ticaret şehrin ekonomisi için en önemli gelir kaynaklarıdır. Sanayi firmaların büyük bir kısmının şehir dışına taşınmasına rağmen, İstanbul merkezi ve çevresi imalat ve sanayi sektörü açısından hala önemini korumaktadır. İstanbul sanayi gelişme süreci asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. Özellikle 1950'li yıllardan sonra çoğalan sermaye birikimleri, özel sektör teşviği sanayi ve ticaret açısından İstanbul'un ülkenin en önemli gelen bir kenti olmasını sağlamıştır. Türkiye'nin en önemli sanayi kuruluşları İstanbul'da bulunmaktadır. Geçmişte daha çok Haliç ve çevre ilçelerinde yer alan sanayi kuruluşlarının 1960'lar sonrası özellikle D-100 Karayolu boyunca yoğunlaşması, kent alanının hızlı gelişim sürecinin temel nedenlerindendir.

Ayrıca Türkiye'deki küçük sanayi işyerlerinin yüzde 20'ye yakın bir kısmı da İstanbul ilinde bulunmaktadır. Önemli coğrafi konumu hiç kuşkusuz İstanbul'un ilk çağlardan beri her dönemde çok önemli bir ticaret merkezi olmasını sağlamıştır. Günümüze bakıldığında İstanbul, en başta sanayi endüstrisi olmak üzere, her çeşit ticaretin yapıldığı ülkenin en önemli ticaret merkezidir. Tüketim anlamında ise ithal ürünlerin yaklaşık yüzde 35'i oranı ihracatın ise yüzde 25'i İstanbul'dan gerçekleştirilmektedir.

İstanbul'un ekonomik açıdan lokomotif şehir olmasının diğer bir sebebi ise ülkenin en büyük finans, holding, otel, ticaret ve perakende merkezlerini barındırmasıdır. Diğer taraftan yabancı sermayeli uluslararası firmaların çok büyük bir kısmı İstanbul'da yer

almaktadır. Türkiye basın ve yayın sektörünün merkezi de İstanbul'da bulunmaktadır. Türkiye'de ulusal ölçekte yayın yapan önemli gazeteler ve tv yayın kuruluşlarının tümü İstanbul'dadır.

Türkiye'de en önemli sanayi ve ticaret merkezlerini barındıran İstanbul, hem ülkenin diğer şehirlerine, hem de dış ülkelere farklı ulaşım yollarıyla bağlantılıdır. Bu ulaşım arasında en önemli olanı Avrupa ile Ortadoğu ile de köprü görevi gören D-100 Karayolu ile TEM Otoyolu'dur. İstanbul Boğazı'na yapılan üç köprü ile bu yolların önemi daha da artırmıştır. Ayrıca deniz ulaşımının da Türkiye'nin en büyük dış ticaret limanı sahip olan İstanbul uluslararası deniz ticareti ve ulaşımında dünyada çok önemli bir konuma sahiptir. Hava ulaşımına ise mevcut olan Atatürk Havalimanı ve Sabiha Gökçen havalimanları sayesinde yurtiçi ve yurtdışı ulaşım varış ve kalkış yeri olmaları, hem de uluslararası hava ulaşımındaki transit liman konumlarıyla İstanbul'a hizmet etmektedir [24]. Ayrıca 3. havalimanı 2019 yılında hizmete girdiğinde bu potansiyel artarak dünyanın en önemli transit geçiş noktalarından bir tanesi olacaktır.

3.1.1 İstanbul Demografik ve Ekonomik Verileri

Türkiye 20. yüzyılın özellikle ikinci yarısında hızlı bir nüfus artışı ve kentleşme süreci yaşamıştır. Türkiye'nin nüfusu 1950'de 21 milyon iken, 2008'de 73 milyona; İstanbul'un nüfusu ise, 1950'de 1,1 milyondan, 2008'de 12,5 milyona yükselmiştir. İstanbul'un nüfusu son 55 yılda 10 kat artmıştır. Bu artış hızı ile İstanbul nüfusunun 2023 yılında 25 milyon olacağı öngörülmektedir.

1950'de Türkiye nüfusunun %25'i kentlerde yaşarken, 2008'e gelindiğinde bu oran %75 olmuştur. Kentleşme oranı 2008'de İstanbul için %95'dir. Bu iller İstanbul'un, Türkiye'nin az gelişmiş bölgelerinden en çok göç alan kenti olduğunu bizlere göstermektedir.

2009 Tarihli yürürlükteki Çevre Düzeni Planı, İstanbul Metropolitan Alanı nüfusunu 2023 yılı için 16 milyon olarak sınırlamayı hedeflemektedir. Batıda Çorlu, doğuda Gebze dahil İstanbul Metropolitan Bölgesi'nin nüfusu ise Cumhuriyetin 100. yılında 20 milyon olarak öngörülmüştür.

Merkezi yönetimin bölgesel gelişme projelerine verdiği destek ve çabalarına rağmen, İstanbul'a işgücü göçü yoğun ve hızlı bir biçimde devam etmektedir.

Nüfus ve göç konusundaki yukarıda özetlenen gelişmelerin sonucu olarak;

- Türkiye nüfusunun %17,8'inin yaşadığı İstanbul'da, ülke faal nüfusunun %32'si yaşamaktadır,
- Dünyadaki 127 ülkenin senelik toplam gelirinden daha fazla bir gelire sahip olan İstanbul'un, Türkiye dış ticaretindeki toplam payı %55, vergi gelirlerindeki payı %42, turizm gelirlerindeki payı ise %28'dir.
- Türkiye ihracatının %40'ı, ithalatının %41'ie sahip olan İstanbul, diğer taraftan ülkenin sanayi kurumlarının %38'ini bünyesinde barındırmakta olup Türkiye GSYİH'nın (2014) %30,5'ini de İstanbul yaratmaktadır, toplam 133 milyar ABD Dolar GSYİH ile İstanbul, Dünya ekonomisine yön veren ilk 100 kent içinde, 34. sırada yer almaktadır.
- 2017 Kasım Satın Alma Yöneticileri Endeksi (PMI) verilerine göre 51,5 olarak gerçekleşen PMI endeksi, İstanbul imalat sektörünün büyümeye devam ettiğini göstermektedir. Bu veri İstanbul'un sürekli bir büyüme potansiyeli olan bir metropol olduğunun göstergesidir [40].

3.1.2 İstanbul Metropoliten Alanı ve Metropol Bölge

İstanbul metropoliten alanının gelişme stratejileri, Türkiye'nin gelişme politikalarından, hatta dünyadaki küresel gelişmelerden ayrı olarak düşünülemez. Ancak İstanbul Metropolünün gelişme stratejilerinin belirlenmesinde ilk aşamada önemli olan, günlük ilişkiler içinde olduğu Marmara Bölgesidir.

Gerek 1/100.000 ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı, gerekse 1/25.000 ölçekli İstanbul Nazım İmar Planı çalışmalarında gözden kaçırılmamasına özen gösterilen konu, İstanbul Metropolü'nün komşu şehirlerle bir bütün içerisinde ele alınması olmuştur. Esas olarak, Çevre Düzeni Planı aşamasında, Marmara Bölgesi düzeyinde yapılan çalışmalar ile İstanbul Metropolü düzeyinde yapılan çalışmalar bir beraberlik içerisinde yürütülmüş ve Metropol'ün geleceğine yönelik stratejik saptamaların önemli bir kısmı

3.1.3 İstanbul Hızlı Kentleşme Dönemi (1950 – 1980)

1950'lere kadar Osmanlı ve Cumhuriyet'in erken döneminde yaşanan sınırlı kentleşme hareketleri gözardı edildiğinde, İkinci Dünya Savaşı sonrası, 1950'li yıllardan sonra Türkiye'de, hızlı bir nüfus artışı süreci ve kentleşme yaşanmıştır.

Merkezi yönetimin hakim olduğu planlı gelişme dönemi 1960'lı yıllarda başlamıştır. Karma ekonomi sistemi içinde, devlet ve özel sektörün 'ulusal kalkınma planları' ve 'yatırım programlarına' göre aktif olması beklenmiştir. Ekonomik büyüme ile beraber göç ile dönüşüme uğrayan konut alanları, merkeziyetçi bir planlama yaklaşımı doğrultusunda oluşmuştur. Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) bu dönemde (1960) kurulmuştur. Ancak, korumacı, ithal ikameci sanayileşme politikaları, karayolu taşımacılığının teşviki ve İstanbul'un cazibe merkezi olması, İstanbul'un yoğun göç almasına neden olmuştur.

İstanbul'da 1950'lerde başlayan hızlı kentleşme sürecine bakıldığında, karayolları boyunca Alibeyköy, Kağıthane ve Haliç vadilerinde plan dışı sanayi bölgelerinin gelişmesiyle başlar. Bu kentleşme, plan dışı sanayi alanları çevresinde, alt gelir grubu seviyelerine ait, plan dışı konut alanlarının yoğun bir şekilde gelişmesiyle devam eder. Bu yasa dışı sanayi ve konut sarmalını oluşmasını sağlar.

Hızlı bir spekülatif dönüşüm süreci başlamıştır. Diğer taraftan, önce Marmara ve devamında günümüzde dahi etkisini gösteren çarpık kentleşmenin oluşumuna sebep olmuştur. Bu yerleşme alanlarında, iki temel fenomen gözlemlenmiştir: Birincisi; kamuya ait arazilerinin işgaliyle gelişen konut alanları (gecekondu alanları); ikincisi ise, özel mülkiyete ait tarım alanlarının küçük parçalara bölünerek gelişen (hisseli tapulu) konut alanlarıdır.

Sanayileşme ile birlikte gelişen kentin çeperlerinde yer alan köyler ise, Osmanlı'dan beri mevcut olan sınırları ile belediyelere dönüşmüştür. Böylece, sosyal ve fiziki alt-bölgeler olarak kimliği tanımlanamayan, iç içe geçmiş birçok belediye, bağımsız olarak ürettikleri yerel imar planları ile kentin işlevsev açısından birbiri ile uyumsuz gelişmesine sebep olmuşlardır.

Aynı dönemde, kentin geleneksel ve tarihi yerleşme alanlarında yık-yap sistemi ile Karadeniz ve Ege kıyıları ikinci konut alanları olarak hızla yapılaşmaya açılmıştır.

Bu süreç içinde merkezi yönetimler, bölge planı, Nazım İmar Planı, uygulama imar planlarını üretme, onaylama ve değiştirme yetkisine bütünüyle sahip olduğu halde, yasadışı gelişmeler karşısında ne yazık ki çaresiz kalmıştır. İmar planlarının uygulama aracı olan yönetmelikler de, yerleşmelerin coğrafi ve kültürel farklılıklarının algılanamadığını göstermektedir [24].

3.1.4 İstanbul Küreselleşme Dönemi (1980 – 2010)

İstanbul’da 1980’li yıllarda, “Rekabetçi Serbest Piyasa Ekonomik Sistemi” ve buna bağlı düzenlemeler uygulamaya geçirilerek, liberalleşmenin tercih edilmesi sonucu, Türk Lirası yabancı paralar ile değiştirilebilir (convertable) hale gelmiştir. Liberalleşme politikaları, özel sektörün ihtiyaçlarına göre kuruluşların yeniden yapılanmasını, alt yapının yeniden şekillenmesini ve genişletilmesini gerekli hale getirmiştir. 1980’li yıllarda, merkezi yönetim fiziki planlama yetkisini, yerel yönetimlerle paylaşma kararını vermiştir.

Bu gelişmeler sonucunda, oto yollar, köprüler, deniz ve hava limanları geliştirilmiş ve mevcut kapasiteleri büyütülmüştür. İstanbul’un Avrupa ve Asya yakasında, toplam bir milyona yakın işgücü kapasiteli büyük Organize Sanayi Bölgeleri kurulmuştur (Şekil 3.4). Bu gelişmelere paralel olarak, kent sınırları içinde kalan sanayi yerleşmeleri için sıhhileştirme ve yer değiştirme politikası izlenmiştir. Organize Sanayi Bölgeleri için yapılan alan seçimi (Şekil 3.5), su kaynakları açısından tehlike oluşturduğu gibi, işgücü açısından, “İşyeri-Konut Yerleşmeleri Dengesini” de ciddi şekilde bozmuştur.

Kent içindeki yer alan yerleşik olan sanayi tesisleri, hizmet ve ticaret işlevleri ile yer değiştirmeye başlamıştır. Özel sektörün desteklenmesi ve teşvik edilme politikaları sonucunda da İstanbul, büyük ölçekli organize alış-veriş merkezleri, yüksek katlı binalar ve birçok otel binalarına sahip olmuştur.

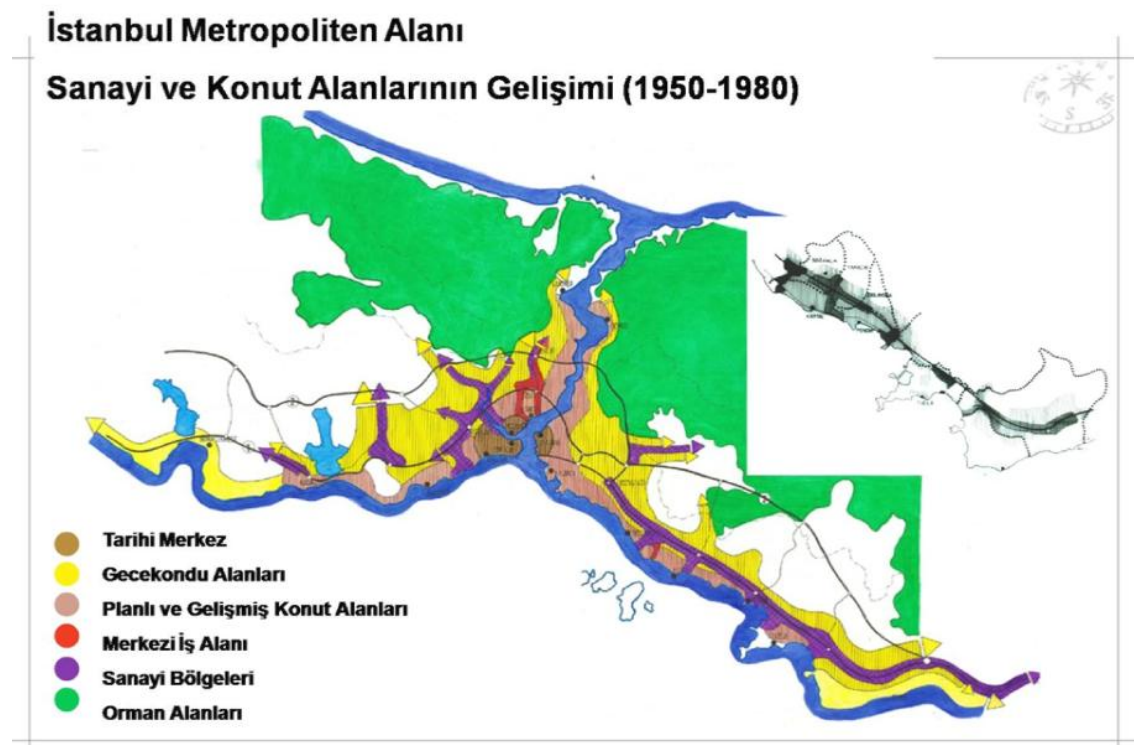
Ancak bu gelişmeler yaşanırken, yasadışı yerleşimler ve yasadışı mülkiyet bölünmeleri özel kanunlarla yasal hale getirilirken, donatı standartlarının göz ardı edildiği ve deprem risklerinin de arttığı bir sürece girilmiştir. Üzülerek söylemek gerekir ki; bu yanlış ve plansız politikalar çevre ve kent kalitesini bozan spekülasyonlu gelişmelere yol açılmış ve rasyonel olmayan kentsel dönüşümler teşvik edilmiştir. Küresel ölçekte

hizmet vermek üzere yapılan yatırımlarla da, doğal ve kültürel çevrenin bozulmasına sebep olmuştur.

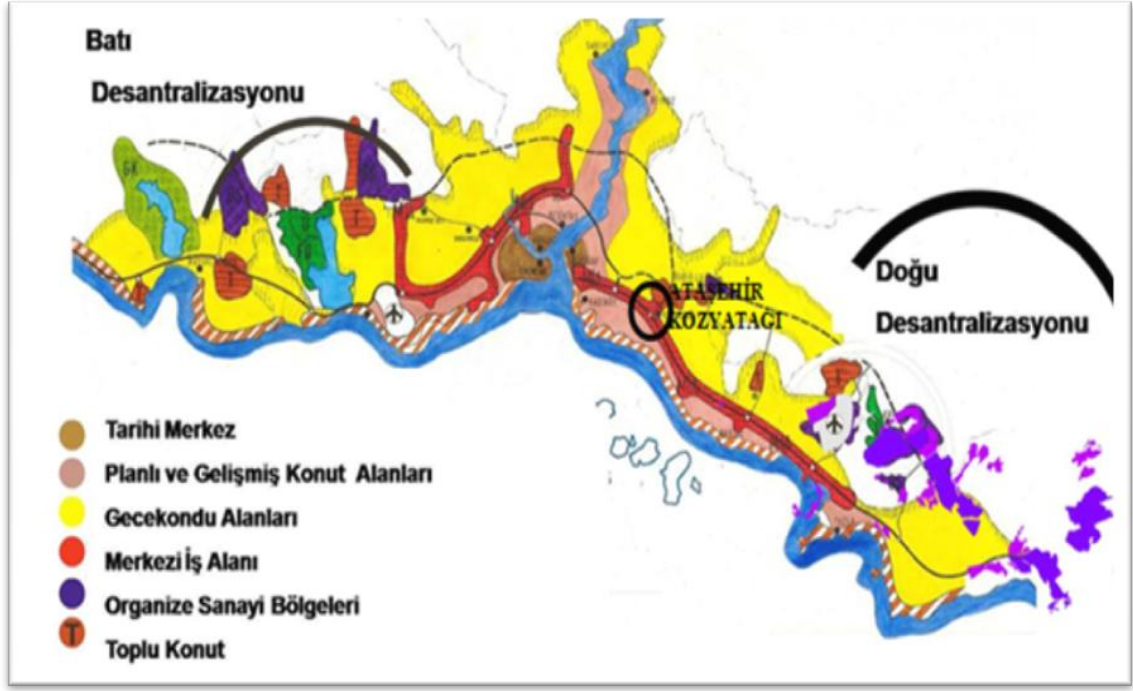
Denizden alan kazanmak amacı ile bazı kıyı alanları doldurulmaya başlanmış ve Marmara denizi boyunca kıyı alanlarına yönelimi arttırmış, bunlar da hem kıyıların doğal morfolojisinin bozulmasına hem de geleneksel kıyı yerleşmelerinin kimliğini kaybolmasına neden olmuştur.

İç konut talebini karşılamak üzere Merkezi Hükümetler toplu konut yapımını teşvik etmiş ve özel sektör yatırımlarına finansman desteği sağlamıştır.

Değerler sistemindeki bütün bu yaşanan gelişmeler ve yozlaşmalar, modernleşme uğruna, İstanbul'un kimliğini oluşturan tarihi doğal değerlerini ve eşsiz silüetini olumsuz yönde etkilemiştir [24].



Şekil 3.4 İstanbul metropoliten alanı – sanayi ve konut alanlarının gelişimi (Atelye 70, 1991)



Şekil 3.5 İstanbul metropoliten alanı – işgücü desantralizasyon öngörülleri (İBB/İMP, 2006)

3.2 İstanbul’da Gayrimenkul Geliştirme, Ataşehir Örneği

İstanbul’un doğu yakasında güçlü bir merkez olarak gelişme eğilimi üzerine 1980’li yılların sonundan itibaren planlama çalışmaları yapılmıştır. Gerek 2006, gerekse 2009 tarihli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planlarında (ÇDP); Kozyatağı, birinci derece merkez olarak tanımlanmıştır. “Birinci Derece Merkezler” ya da “Üst Düzey Merkezler”; küresel ekonomik kent ağlarının bağlantı noktaları olmaktadır. Metropollerin uluslararası işlevlerinin ifadesi ve nihayet, karar merkezleri, finans ve bunlara hizmet veren üst düzey hizmetlerin kutuplaşma noktalarıdır. Bu kapsamda Kozyatağı-Ataşehir, hem mevcut yatırımlar, hem de bölgenin potansiyeli ve piyasa eğilimleri itibariyle, üst düzey hizmet odaklı bir merkez olarak tarif edilmiştir. Kamu bankaları’nın yönetim birimlerinin, Ankara’dan İstanbul’a nakli ve bölgede yer seçimi kararının bu tanımlamada etkisi olduğu söylenebilir. Bu nedenle, merkezler kademelenmesindeki adlandırması ne olursa olsun, Kozyatağı-Ataşehir’in, İstanbul metropolü ölçeğinde olduğu kadar, uluslararası düzeyde de iddia taşıyacak bir merkez olarak gelişmesi beklenmektedir. Bölgedeki mevcut gelişme ve plan kararları dikkate alındığında, Kozyatağı-Ataşehir bölgesinde yapılacak etüd çalışmalarının farklı

aşamalarda ele alınması gerekli görülmektedir. Kozyatağı-Ataşehir ise; İstanbul'un batı-doğu yakası hizmet sektörünün dengelenmesinde, elde edilebilirlik kriterleri bakımından, en kapsamlı imkanları sunan alt-bölgedir [30]. Alt bölgedeki; Kamu elinde bulunan boş alanlar; hal alanı, enerji dağıtım merkezleri için ayrılmış ve Toplu Konut İdaresi'nin elinde bulunan rezerv alanlar, Carrefour alanı, gelişme sürecini bekleyen küçük ve orta büyüklükteki boş parseller, düşük yoğunluklu gecekondu-hisseli ifraz alanları bütüncül bir planlama yaklaşımında MİA işlevine dönüşebilecek alanlar olarak düşünülmektedir.

3.2.1 80'li Yıllarda Ataşehir'in Dönüşüm Sürecinin Başlaması

Türkiye Emlak Bankası A.Ş., Ataşehir Projesi'nin Doğu ve Batı bölgelerini içeren 23.07.1990 t.t. 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'na istinaden Ataşehir arsalarında 1990'lı yıllarda "Ataşehir Projesi"ni uygulamaya başlamış; bu kapsamda, Ataşehir'in doğusundaki konut alanlarının yapımı etap etap tamamlanmıştır. Ataşehir'in batısındaki konut alanlarında ise, 23.07.1990 tarihli Nazım İmar Planı'nda üç farklı yoğunluk alanı belirlenmiştir. Konut alanlarının geliştirilmesinde kullanılan emsal değerler; düşük yoğunluklu alanlarda 0,56-0,73 aralığında, orta yoğunluklu alanlarda 0,87-1,21 aralığında, yüksek yoğunluklu konut alanlarda ise 1,23-1,99 aralığında yer almaktadır. 2004 yılında yapılan plan tadilatı ile, bütün konut geliştirmeleri için E=2,5 yapılaşma emsal değeri getirilmiştir. Söz konusu tadilat planı Ataşehir merkez nüfusun toplandığı, Kadıköy merkezde uygulanan 2,07 maksimum emsalin bile üstünde olduğu saptanmıştır.

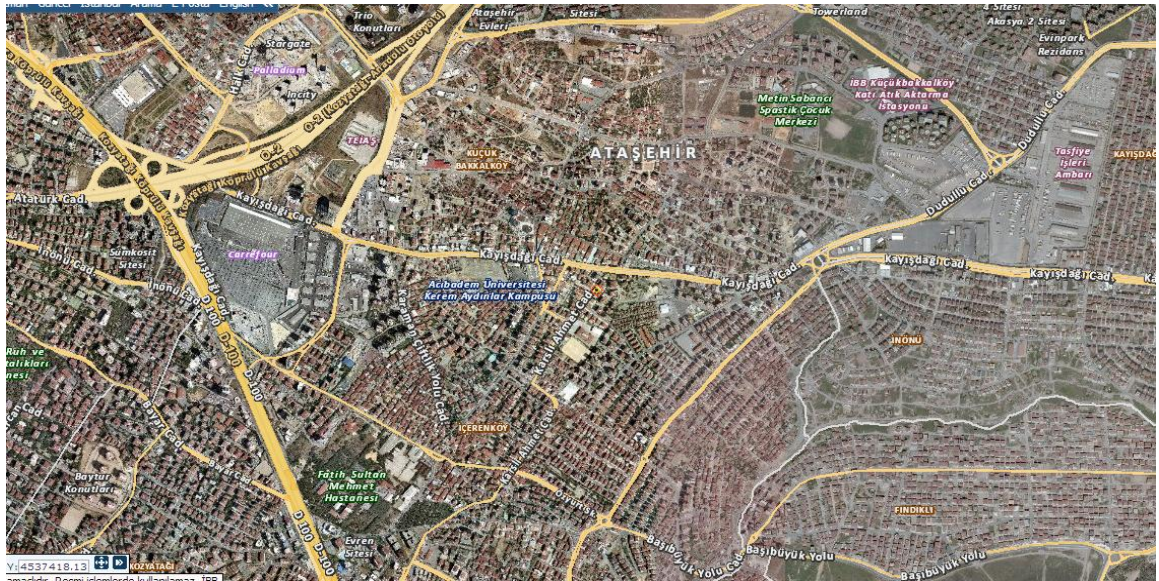
Revize edilen emsal değeri 1990 planına kıyasla hedeflenen oranı 2,17 kat geçmiş olup, plan tadilatı ile bölgeye ilave gelecek olan nüfus, yaklaşık 70.000 kişi arttırılmıştır; diğer yandan, planlanan mevcut donatı alanları azaltılmıştır. Örnek vermek gerekirse, 1990 Nazım İmar Planı'nda dört adet ilköğretim okulu için alan ayrıldığı görülürken, nüfusun iki katına çıktığı revize durumda ilköğretim okulu alanı sabit tutulmuştur. Mülkiyetinin tümü Emlak Bankası'ndan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devredilmiş olan plan alanında, doğu bölgesindeki 8,10 ha.'lık hastane alanı kaldırılmış; batı bölgesindeki 2,64 ha.'lık hastane alanı 'özel sağlık tesisi'ne, 'spor alanı' ise 'özel spor alanı'na dönüştürülmüştür. Revize planda, bir adet 'özel kreş alanı' ile yapılacak eğitimin

belirsiz olduğu bir 'özel eğitim alanı' da bulunmaktadır. 8,42 ha.'lık bir bölge, 'ticari rekreasyon alanı' olarak tanımlanmıştır. Ancak bu tanımlarda kullanılan 'özel' ibaresiyle ne kastedildiğı tam olarak anlaşılamamıştır.

Planda yeralan diğeri bir olumsuz durum ise, tadilat planı incelendiğinde mevcut hali ile dahi nüfus oranına göre yetersiz olan yeşil alanlarının çoğunun, yüksek gerilim hatlarının altında yer alan, İSKİ İsale Hattı üstü, otoyoldan çekme mesafeleri gibi kullanışsız bantlar ve %30'un üzerinde meyilli alanlar gibi kullanılamayan alanlar üzerinde planlanmış olmasıdır. Dolayısıyla, çocuk bahçesi, oyun alanı, yürüyüş ve gezinti parkı gibi, gerçekte aktif olarak yeşil alan niteliğinde kullanıma müsait olmayan bu alanların, her şeye rağmen yeşil alan hesabına dahil edildiğı, çeşitli mimar ve plancılar odalarının yaptığı incelemeler sonucu ortaya konulmuştur.

Bunların yanısıra en önemli sorunlardan biri de, yeni planda, konut inşaatlarının çoktan tamamlandığı doğu bölgesine yapılan müdahale ile 'sosyal donatı' alanı olarak tanımlanmış alanların 'konut alanı'na çevrilmesidir. Bu yüzdendir ki, sadece doğu bölgesinin nüfusuna hizmet vermesi gereken tesis ve yeşil alanlar küçültülmekle kalmamış, ilave olacak nüfusun ihtiyaçları da karşılanmamış oluyor. Bu durumun, doğu bölgesinin hayat kalitesinde önemli düşüşe sebep olabilecek bir sıkıntıya dönüşebileceğı çeşitli uzmanların ortak görüşüdür [33].

Şekil 3.6 ve Şekil 3.7'de görüldüğü üzere 1982-2012 yılları arasında Ataşehir bölgesinde belirgin bir yoğunluk artışı görülmektedir. Entegre plan anlayışından yoksun bir şekilde birleştirilerek ayrı parsellerde yapılan uygulamalar yakın ve orta vadede bu yoğunluğun hızlı bir şekilde artacağını bizlere işaret etmektedir.



bölgesinde bulunan Atatürk, Küçükbakkalköy, İçerenköy, Yeni Çamlıca, Kayışdağı, İnönü ve Ferhatpaşa mahalleleri Ataşehir ilçesi kapsamına alınmıştır [31]. Doğu Ataşehir TEM otoyoluna paralel olan ön parselleri master planda kamuya açık yapılar ve eğlence alanları olarak tasarlanmıştır. TOKİ tarafından plan tadilatı yapılarak bölgenin yoğunluğu artırılmış, böylelikle konut ve ticari alana dönüştürülmüştür. İFM projesi başta olmak üzere, Varyap, GAP, Sinpaş, Soyak ve Ağaoğlu gibi gayrimenkul geliştirme firmalarının geliştirmekte olduğu projeler öne çıkmaktadır (Şekil 3.8).

TOKİ'nin yaptığı plan tadilatının uygulanması, Ataşehirli ve Meslek odalarının açtığı dava ile durdurulmuştur.

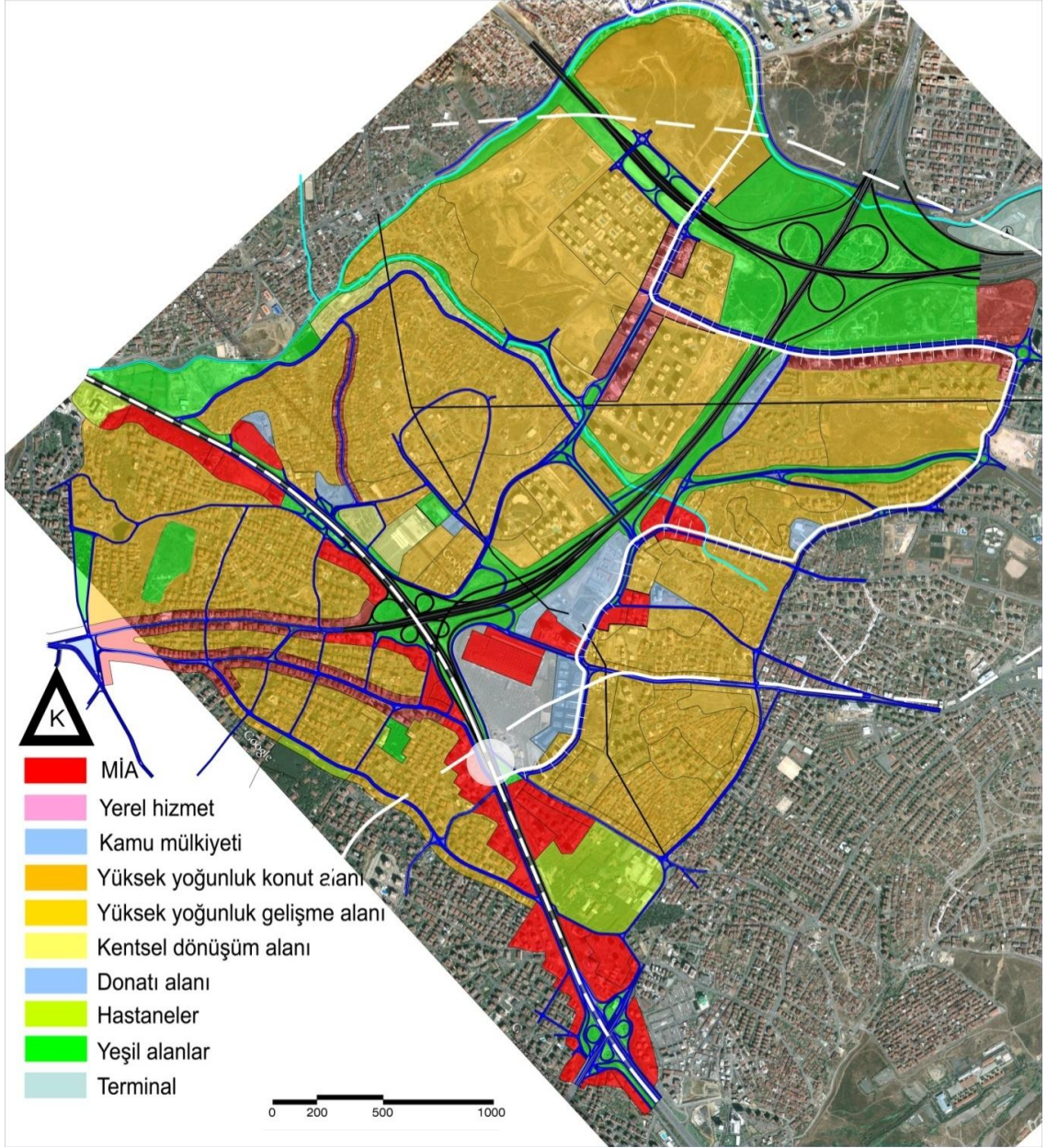


Şekil 3.8 Ataşehir hava fotoğrafı – geliştirme bölgeleri

3.2.3 Kozyatağı – Ataşehir Planlama Alanının İrdelenmesi ve Temel Sorunlar

Planlama alanında karayolu kavşağı çevresinde yaşanan hızlı gelişme sürecinde, MİA ve konut gelişmelerinin mekansal ve işlevsel bir bütünlük sağlamadığı gözlemlenmekte (Şekil 3.9) ve bunun sonucu olarak, alanda aşağıdaki temel sorunlar saptanmaktadır:

- Karayolunun parçaladığı gelişme bölgelerinde işlevsel bir sürekliliğin olmaması,
- Hizmet sektöründe istihdam yaratmayan, konut ağırlıklı gelişmelerin baskın olması,
- Gelişme alanlarında; meydan, yayalaştırma alanları, rekreasyon alanları gibi kamusal alanların yetersizliği, yönetim merkezlerinin ve kültür binalarının bulunması,
- Bütüncül bir planlama yaklaşımı olmadığı gibi, 'ada/parsel' ölçeğinde gelişmelerin devam etmesi,
- Çevresinde sosyal aktivitelerle desteklenmeyen AVM'lerinin oluşumu, Hizmet sektörünün, diğer sektörleri destekleyici enerjisinin olumsuz kullanılması,
- Yapılaşmada mekansal estetik değerlerin gözetilmemiş olması,
- Karayolu kavşağının yakın çevresindeki alanlara düzensiz bağlantı yollarının açılması,
- Teknik alt yapı yetersizliği



Şekil 3.9 Yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planında, Kozyatağı – Ataşehir alt bölgesinin grafik olarak gösterimi (İBB)

3.2.4 Temel Sorunların Çözümüne Yönelik Yaklaşımlar

Ataşehir-Kozyatağı planlama alanının MİA perspektifinde değerlendirilmesi süreci; farklı belediye sınırlarını da kapsayacak şekilde bir bütün olarak ele alan bir araştırma konusudur. Böyle bir araştırmanın temel hedefleri aşağıda belirtilmiştir:

- Metropolün stratejik plan kararları doğrultusunda, bu alanda hizmet sektörünün (finans kurumları, yönetim merkezleri, büro hizmetleri, sağlık, eğitim ve kültür yapıları gibi) desteklenmesi,

- Ataşehir ve Küçükbakkalköy yerleşmelerinin MİA alanı ile işlevsel bütünlüğünün sağlanması,
- Karayolu kavşağı çevresindeki üç gelişme alanının, Kozyatağı karayolu kavşaklarından mümkün olduğunca tecrit edilerek, kavşakların çevresindeki ikincil ulaşım bağlantılarından bağımsız olarak çalışmasının sağlanması,
- Mevcut ve geliştirilecek kamusal alanların (meydan, yayalaştırma alanları, kültürel ve rekreatif alanlar) kent özeğinde işlevsel kılınması,
- Merkezi iş alanında sınırlı ölçülerde planlanacak rezidans alanları ile, yaşamın gündüz vakti ile sınırlı olmadan daha uzun süre canlılığını koruyacak şekilde desteklenmesi,
- Bütün gelişmelerde kent estetiği kaygısının taşınması,
- Planlama alanı içinde kesişecek olan raylı ulaşım sistemlerinin yayalaştırma alanları ile en üst seviyede desteklenmesi,
- İşlevsel çeşitliliğin, mekânsal çeşitlilik olarak algılanması,
- Bu alanda bir merkez oluşumu için gerekli altyapı (su ve kanalizasyon, enerji, doğalgaz, haberleşme gibi) sisteminin, ilgili kamu kuruluşları ile koordinasyon içinde planlanması.

3.3 İstanbul’da Kentsel Dönüşüm ve Yenileme Alanları

Yaşam standartları kalitesi, alan standartları ve hizmetler açısından farklı özelliklere sahip kentsel alanlar aşağıda ana hatlarıyla belirtilmiştir:

3.3.1 Eski Gecekondu Alanları

Özellikle 1950’lilerden sonra şehirlere başlayan göç sonrası yoksul halkın barınma ihtiyaçlarını karşılamak için kamu arazilerin üzerinde ürettikleri illegal konutların yoğun olarak yer aldığı alanların bir bölümü politik bazı menfaatler sonrası 1980’li yıllarda çıkarılan kanunlarla İslah İmar Planları yapılmak suretiyle sağlıklılaştırılmaya başlanmıştır. Ancak yapılan tüm bu iyileştirme çalışmaları bu alanlarda ikamet eden kentliler için gerekli olan standart donatı alanlarını sağlamayı başaramamıştır. Genelde kot farkı olan yamaçlar, güvenli dere yatakları çevresi, jeolojik açıdan deprem riski taşıyan ve fiziksel açıdan yerleşime uygun olmayan alanlarda yasa dışı üretilmiş konut bölgelerine, teknik altyapı (yol, su, kanalizasyon, elektrik) getirilmesi çalışmalarında

ciddi zorluklar yaşanmıştır. Bunun gibi bazı sebeplerden dolayı ıslah planı yapılmış gecekondular alanları düzensiz donatılar olarak 1-2 katlı olarak kalmıştır. Bu sorunun günümüzde hala devam ettiği görülmektedir.

3.3.2 Arsa Tapulu Alanlar

Yasal bir plan dışı olarak, hisse tapulu arazi üzerinde izinsiz olarak üretilmiş arsa tapulu konut alanlarının gecekondular alanlarından farklı olarak apartmanlaşmış, daha yüksek katlı ve daha çok yapılaşma yoğunluğuna sahip, ancak, plan dışı olarak geliştirilmiş olmaları sebebiyle standart sosyal ve teknik altyapılarından mahrum olan alanlardır. İstanbul’da genel olarak arsa tapulu alanlarda KAKS=5 ve üzeri olan yoğunlukların olduğu gözlenmektedir.

3.3.3 Şehir Merkezinde Bulunan Aşırı Yapılaşma Yoğunluğuna Sahip Olan Konut Alanları

Merkezi konut alanları bulundukları konum itibarıyla rantsal beklentinin tetiklemesiyle yoğun yapılaşma baskıları yaşarlar. Bu durum mevcut dokuların daha dikey yapılara dönüşmesine sebep olmaktadır. Bu alanlarda zaten yeterli genişliğe sahip olmayan bu yollar trafik akışında olumsuzluklara neden olarak, karşılanması güç bir otopark ihtiyacı yaratmakta ve önceleri olan park, yeşil alan, çocuk oyun alanları gibi donatıları yetersiz kılmaktadır. Diğer taraftan, daha önce yapılaşma için uygun olmayan ve yeşil alan olarak bırakılmış olan alanlar, hem şehir merkez alanlarına olan talebin artmasıyla hem de teknolojik gelişmelerin de etkisiyle yapılaşmaya açılmakta, bu sebeple çoğu yeşil alanlar azalarak ortadan kalkmakta bu da yaşam kalitesini giderek düşürmektedir.

3.3.4 Üst Ölçekli Planlardan Bağımsız Olarak Gelişen Kimliksiz Konut Alanları

1980’li yıllarda yasalaşan Toplu Konut Yasası’nın da teşvik ettiği toplu konut geliştirmelerinin bir kısmının üst ölçekli planlardan uyumsuz olarak planlanması nedeniyle birbiri ile örtüşmeyen, yeterli standartlardaki donatı alanlarından yoksun kimliksiz konutlar niteliğindedir. Bu konutlar ihtiyaca sadece niceliksel olarak yanıt vermeyi amaçlamakta ve her şehrin kendine özgü geliştirilmesi gereken sosyal-kültürel özellikleri, coğrafi ve ekonomik yapısı, yaşam tarzına bağlı olarak oluşan değerleri göz

ardı ederek birbirinin tekrarı konut tiplerinden ibaret kimlikleri olmayan konut alanları olarak inşa edilmişlerdir.

3.3.5 Havza Alanları, 2-B Alanları, Orman ve Kıyı Alanları, Değerli Tarım Alanları vb. Ekolojik Açıdan Sakıncalı Alanlarda Yasal Olmayan Konut Alanları

Bu alanlar büyük metropoliten şehirlerdeki, arazi talebi üzerindeki yoğun nüfus baskısı, arsa arzının talebin gerisinde kalması ve yeşil alanlardaki projelere talebin artması jeolojik bakımdan hassas bölgelerin plansız yapılaşmasına neden olmakta ve sürdürülebilir bir yerleşim ortamının yaratılmasına engel olmaktadır. Üst ve üst-orta gelir grubundaki güvenli konut alanları, düşük yoğunlukları ile değerli araziler boyunca yer alarak yok olmalarına sebep olurken, alt ve orta gelir grupları için de hedeflenen bir yaşam tarzı sunarak benzeri yapılaşmaların çoğalmasına sebep olacak özelliktedir.

3.3.6 Jeolojik Açıdan Riskli Bölgelerdeki Konut Alanları

Öncelikle yüksek bir deprem riski taşıyan İstanbul Metropoliten kentinde, jeolojik açıdan riskli alanlarda yer alan konutların büyük bir kısmı kaçak olarak üretilmiş olup, inşaat kalitesi açısından da yetersiz standartlarda olduğundan dolayı acilen önlem alınması gerekmektedir.

3.3.7 Tarihi Kent Dokusunda Bulunan Bakımsız Kalmış Konut Alanları

Tarihi şehir merkezinde kültür varlığı vasfı taşıyan konutların genelde bulunduğu konut bölgeleri, bu konut stokunun mevcut yaşanabilir özelliğe kavuşturulmasında karşılaşılan bazı ekonomik, teknik ve yasal sorunlar sebebiyle hızla birer çöküntü alanlarına dönüşmektedir. Bu alanların 'yenilenerek korunması' için yapılan yasal düzenlemeler yetersiz kalmakta, büyük sorunlar yaşanmakta ve bu makro sorunlara yönelik bir çözüm oluşturmada zorluk çekilmektedir. Mevcut konut ve yerleşim alanlarının yaşam kalitesi standartına yönelik olarak yapılan bu inceleme ve çalışmalar bizlere, farklı sorunlu alanlarının olduğunu göstermekte ve bu alanların daha sağlıklı ve yüksek yaşam kalitesine ulaşmış birer yaşam çevrelerine dönüştürülebilmeleri için farklı yöntem ve araçlara gerek olduğunu göstermektedir.

3.4 Yeni Konut Üretimlerine Yaklaşım

Son dönemler incelendiğinde, özellikle İstanbul gibi büyük metropoliten şehirlerin benimsedikleri gelişme stratejilerinde görüldüğü gibi ülkemizde de, büyük şehirlerimizde küresel rekabet ortamındaki gelişmeler bu stratejilerin belirlenmesinde etkili olmaktadır. Bu durumda genelde hizmet sektöründe faaliyet gösteren, orta-üst gelir grubunu hedefleyen konut arzına ihtiyaç artmaktadır. Bu alanlar kentin merkezinde bulunan prestijli alanlarda ya da kentin yeşil alanları, sahil şeridi gibi kentin doğal değerlerine zarar veren bölgelerde seçilmektedir. Modern konutun 'ideal tipi', toplumsal ilişkileri dört düzeyde birbirinden ayırmaktadır [26].

- a) İkamet ve işin ayrışması
- b) Kamusal ve özel alanın birbirinden ayrışması
- c) İnsan gruplarının ayrışması
- d) Konut piyasasında üreticiyle tüketicinin (arz ve talebin) ayrışması

Günümüzde bu ayrışma türlerini en bariz biçimde kentsel mekânlarda görmek mümkündür. Özellikle insan gruplarının ayrılmaya başlaması, mahalle kavramını zamanla unutturmaya teşvik eden yeni konut imali yaklaşımı sebebiyle daha ön plana çıkmaktadır. Farklı sosyal gruplar birbirinden farklı tip konut bölgelerinde kendi yaşam kültürlerine uygun bir şekilde çevrelerini oluşturmaktadır. Toplumun diğer kalan kısmı ile bütünleşme sorunları yaşamakta ve bazı gerilim ortamı yaratmakta bunun sonucunda kentsel ayrışmalar gün geçtikçe göz ile görülür bir şekilde artmaktadır.

3.4.1 Merkezi Alanlarda Yeni Konut Üretimi

Global ekonomi ve rekabet ortamında özellikle farklı sektörlerde çalışan üst gelir grupları için geliştirilen son konut üretim çeşidi 'residence' türü çok yüksek katlı gökdelenlerdir. Özellikle İstanbul'a bakıldığında merkez bölgelerde mevzi imar planları ile geliştirilen parsel bazındaki bu noktasal konut alanları, çevrelerinden tamamen farklı bir yaşam stili ve yaşam kalitesi sunan kendine özel konut alanlarıdır.

3.4.2 Orman Alanı, Kıyı Alanı ve Su Havzaları Gibi Özel Yörelerde Yeni Konut Üretimi

Üst gelir segmentlerinin küresel gelişmelerden etkilenmesi sonucu oluşturduğu pazar diğer tür konut alanı deniz manzarası, orman, gibi özel şartlara sahip özel bahçeli villalardan oluşan lüks özelliklere sahip, dış ortama kapalı ve güvenlikleri olan sitelerdir. Bu yeni konut üretim oluşumu ile kendi içine kapanık, dışarıda kalanları ötekileştiren bir düzenin ortaya çıktığı söylenebilir. Bu düzen ayrıca toplumsal huzur ve uzlaşma açısından bazı riskler taşımaktadır. Toplumsal huzur ve uzlaşma ortamının olmaması genel çerçevede suç oranının da yükselmesine sebep olabilecek bir kısır döngüye dönüşecektir.

3.4.3 Gecekondü Alanları

Kuşkusuz ülkemizin temel sorunlarından birisi de kırsal kesimlerden şehir merkezlerine göçle başlayan fakat zamanla kamuya ait arazilerin ve ormanların yağmalanmasıyla haksız kazanç elde etme aracına dönüşen olmayan kaçak yapılaşmadır. Kentlerdeki altyapının yetersiz oluşu sebebiyle kırdan kente göçen nüfus, kendi konut ihtiyacını kent çeperinde kamusal ya da özel araziler üzerine gecekondu inşa ederek karşılamıştır [27]. Kontrol dışı olarak gelişen alanlarla, imar mevzuatına aykırı, kaçak ve sağlıksız olarak gerçekleşen yapılaşma toplumsal eğilimden çok alışkanlık haline gelmiş getirim beklentisi, son dönemlerle yasal olmayan yapılaşmanın temel belirleyicisi olmuştur.

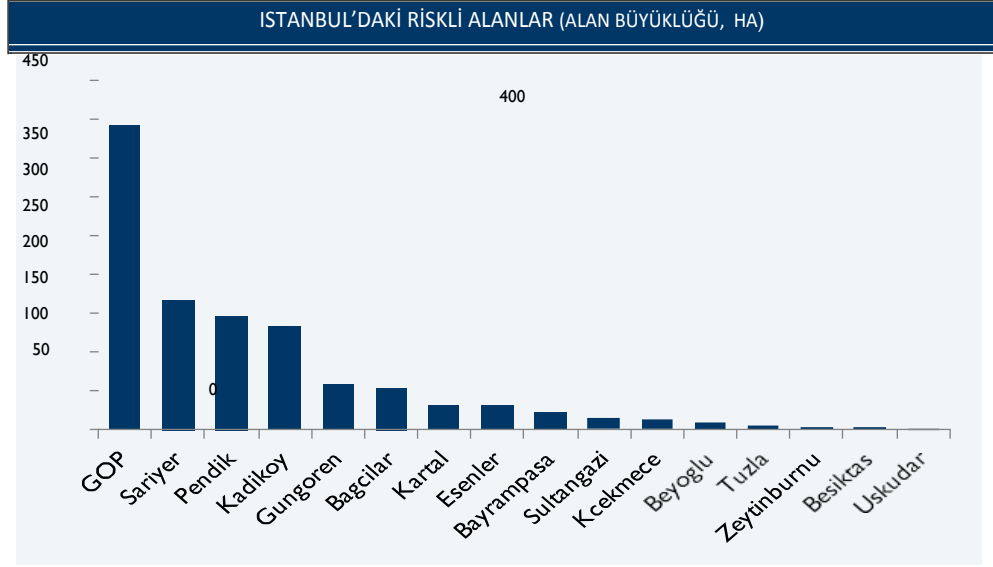
3.5 İstanbul'daki Riskli Alanlarda Kentsel Dönüşüm

Türkiye'de fiziksel olarak toplam riskli binaların %15'i İstanbul'da bulunmaktadır, dolayısıyla risk açısından birinci şehirdir. İstanbul'da yapılan teknik incelemeler sonucunda yaklaşık 22.000 riskli yapıda 66.000 birim tespit edilmiştir. İstanbul genelinde Gaziosmanpaşa ilçesi, kentin dönüşüm alanlarının %36'sını oluşturan toplam 392 hektar ile en büyük kentsel dönüşüm alanını oluşturmaktadır. Gaziosmanpaşa'yı, sırasıyla 168 hektar (%13) alan ile Sarıyer ve 146 hektar (%12) alan ile Pendik takip etmektedir. Nüfusun yoğunluğu açısından bakıldığında ise, İstanbul'da riskli binalarda ikamet eden nüfusun %58'i en büyük ve yüksek nüfusa sahip ilçeler olan Gaziosmanpaşa ve Kadıköy'dür. İstanbul'daki riskli alanları içeren ilçeler, alan, bina

sayısı, ünite ve nüfus bazında Şekil 3.10’da belirtilmiştir. Şekil 3.11’de ise İstanbul’daki ilçeler, sahip oldukları riskli alanlar bazında büyüktten küçüğe sıralanmıştır [28].

İSTANBUL’DAKİ RİSKLİ ALANLAR				
İLÇE	ALAN (HA)	BİNA SAYISI	ÜNİTE	NÜFUS
1-Küçükçekmece	16,64	624	2.049	2.225
2-Bağcılar	53,40	633	3.369	11.201
3-Esenler	30,54	956	4.733	18.278
4-Gaziosmanpaşa	392,96	8.059	12.088	66.187
5-Sultangazi	18,08	109	1.100	3.750
6-Güngören	57,71	815	7.753	16.389
7-Sarıyer	168,8	1.446	8.786	9.670
8-Beşiktaş	3,19			
9- Beyoğlu	12,24	346	960	3.660
10-Zeytinburnu	3,82	1.038	1.250	3.494
11-Üsküdar	1,77	-	-	-
12-Kadıköy	134,18	6.341	17.728	44.000
13-Kartal	31,84	-	-	-
14-Pendik	146,22	465	-	-
15-Tuzla	6,78	-	-	-
16-Bayrampaşa	22,7	1.085	5.870	10.700
Toplam	1.100	21.917	65.686	189.554

Şekil 3.10 İstanbul riskli alanlar (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü)



Şekil 3.11 İstanbul riskli alanlar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, (alan büyüklüğü, ha)

Resmi rakamlara göre Ağustos 2012 ile Aralık 2013 tarihleri arasında toplam 1.123 riskli bina yıkılmıştır. Aynı dönemde 41.448 ünite riskli olarak tespit edilmiştir. Buna ek olarak 7.942 bireysel başvuru sahibi, kendi konutlarının riskli olup olmadığının belirlenmesi için inceleme talep etmiştir [28].

İstanbul'daki riskli alanlar, sit alanlarına sahip bölgeler, gecekondu bölgeleri ve sanayi bölgeleri olarak üç ana kısma ayrılmaktadır. Bu bölgelerde görülen yapısal, sosyal ve çevresel sorunlar alt bölgeleri itibarıyla aşağıda belirtilmiştir.

3.5.1 Sit Alanlarında Görülen Sorunlar

İstanbul genelinde sit alanı olarak ilan edilmiş alanlar, tarihi yapılar ve anıtların yoğunlukla bulunduğu üç önemli bölge Tarihi Yarımada, Beyoğlu ve Boğaziçi'dir.

Tarihi Yarımada

- Lojistik, ticaret ve üretim kullanımlarının sebep olduğu fiziksel bozulma (Eminönü örneği),
- Atıl veya terkedilmiş binaların bakımsız kalması sebebiyle köhneleşmesi,

- c) Tarihi ve kültürel yapıların korunamaması sebebiyle zarar görmesi, ya da niteliklerinin kullanım koşullarına bağlı olarak bozulması (Sulukule, Kumkapı, Fener, Yedikule örnekleri),
- d) Zamanla yetersiz kalan yolların yoğun olan hizmet sektörüne cevap verememesi,
- e) Sıkışık yapılaşmanın getirdiği düzensiz fiziksel çevre,
- f) Özgün nitelikteki sokak dokularının tahrip olması, kültür mirasının gözardı edilmek koşuluyla, çevrede yapılan plansız yapılaşma [11].

Beyoğlu Bölgesi

- a) Kültür mirasının yoğun şekilde olduğu alan ve yapılarının dokularının, köhneleşmeye bırakılması ya da bozulup tahrip edilmesi (Galata örneği),
- b) Özellikle bölgenin barlar, restoranlar gece kulüpleri, bölgesi haline gelerek günlük nüfusun artması ile sosyal yapısının değişmesiyle, gelir grubu düşük ya da işsiz, evsiz insanların yerleşmesine imkan tanınması sebebiyle yapıların adeta sefalet yuvalarına dönüşmesi (Tarlabaşı örneği),
- c) Tarihi alanda genişletilmeye uygun olmayan dar sokakların araç trafiğine geçişlerinin serbest olması, ve sorunun çözümüne yönelik bir ulaşım planlaması olmaması [11].

Boğaziçi Bölgesi

- a) Rehabilitasyon
- b) Yeniden oluşum

3.5.2 Gecekondur Alanları

Zeytinburnu Bölgesi

- a) Gecekonduların ve kaçak yapıların sebep olduğu kalitesiz fiziksel çevrenin oluşu
- b) İhtiyaçlara cevap veremeyen ulaşım ağı ve sosyal donatılar

- c) Küçük ve orta çaplı sanayi tesislerinin çevreyi etkilemesi

Avcılar Bölgesi

- a) Yasal olmayan kaçak, denetim dışı yapılaşma sonucunda kalitesiz bir fiziksel çevrenin ıslah edilme gerekliliği,
- b) 1999 depremi sonrasında yıkılan binalardan arda kalan boş veya kısmen boş kalan alanların gelececi planlama zorunluluğu,
- c) Yıkılan ya da yarı boş kalan bu alanların mikro bölgeleme tekniği ile yeniden düzenlenme zorunluluğunun olması.

Ümraniye Bölgesi

- a) Gecekondu bölgelerinde yaşanan ıslah sorunu,
- b) Kaçak yapılaşmadan sonrası oluşan gecekonduların yattığı sorunlar,
- c) Sosyal donatı alanlarının yetersizliği,
- d) Mevcut sanayi alanlarının yeniden planlanma gerekliliği,
- e) Ulaşımda yaşanan sorunlar ve altyapı kapasitelerinin yetersiz kalması sonucunda arttırılma zorunluluğu [11].

Kağıthane Bölgesi

- a) Kaçak yapılar, plansız yapılaşma sonrası oluşan kalitesiz fiziksel çevrenin ıslah edilme gerekliliği,
- b) Belirli bölgelerin yeniden işlevlendirilerek bölgeye geri kazandırma sorunu,
- c) Boş kalan alanların kentsel alt bölgelere ayırmak koşuluyla yeniden planlanıp düzenlenmesi gerekliliği,
- d) Sosyal donatı alanlarının yetersizliği

3.5.3 Sanayi Alanları

Bakırköy Bölgesi

- a) Kaçak yapılaşma sonrası oluşan çarpık yapılaşmanın ıslah edilme ihtiyacı,
- b) Yapılanmamış veya deprem sonrası yıkılan binalar sebebiyle boş kalan parseller üzerinde yeniden yapılanma ihtiyacı,
- c) Ulaşım politikalarının planlanması,
- d) Ticaretin yoğun olduğu alanlar için yeni perakende tasarımları oluşturulma ihtiyacı [11].

Gaziosmanpaşa Bölgesi

- a) Gelişen bölgede konut fonksiyonunun sanayi bölgelerinden ayrılma ihtiyacı,
- b) Mevcut sanayi alanlarının ıslah edilmesi ve modern sanayi alanları oluşturma hedefi,
- c) Artan nüfus sonrası ulaşım ve altyapı kapasitelerinin yetersiz kalması
- d) Sosyal donatı alanlarının eksikliği [11].

Kartal Bölgesi

- a) Kaçak yapılaşma sonrası oluşan çarpık yapılaşmanın ıslah edilme ihtiyacı,
- b) Kıyı bölgelerinin düzenlenerek işlevlik kazandırılması,
- c) Mevcutta boş olan alanların alt bölgelere ayrılarak düzenlenme ihtiyacı,
- d) Yeni ve ihtiyaçlara cevap verebilecek ulaşım planına ihtiyaç duyulması

3.6 İstanbul'da Yenileme Alanlarına Örnekler

3.6.1 Tarlabaşı Dönüşüm Projesi

Proje alanı incelendiğinde, Tarlabaşı mahallesindeki toplam 9 ada, yaklaşık 20.000 m² alana oturmuş ve bunların 210'u aynı zamanda tescilli sivil mimarlık örneği olan 278 bina ve bunların çevresindeki sokakları ve altyapıyı içermektedir. 16.03.2007 tarihinde yapılan ihale sonucunda GAP İnşaat firması en yüksek teklif vermek koşulu ile

04.04.2007 tarihinde Beyoğlu Belediyesi ile alanın yenilenmesine ilişkin sözleşme imzalamıştır.

Tarlabaşı Yenileme Projesi'nin diğer önemli amaçlarından bir tanesi, proje alanında, eskimişlik ve bakımsızlık sebebiyle yaşayanlar için sağlıksız ve risk arz eden yapı stoğunu ve aynı zamanda bütün altyapıyı yenilemektir. Bu çalışmalar yapılırken, bir yandan tarihi dokunun zarar görmemesi, diğer bir yandan da günümüz ihtiyaçlarına cevap verebilecek ve çağımızın gereklerini oluşturulacak bu yeni yaşam alanına getirmeyi hedeflemektedir. Konum olarak bakıldığında Tarlabaşı bölgesi, çevrede Taksim ve İstiklal Caddesi gibi çok önemli mahallelere sınırı olmasına rağmen, bu semtlerde sürekli artan ekonomik ve kültürel hareketlilikten yeterince olumlu yönde etkilenebilmiştir. Tarlabaşı Bulvarı üzerinde bulunan yapılar bile, suç oranının yüksek olması ve adeta Tarlabaşı'nın bir çöküntü alanı olmasının getirdiği semtin imaj sorunları yüzünden orta ve büyük ölçekli ticari faaliyetlere ev sahipliği yapamamıştır. Aslında büyük potansiyeli olan bu bölge, boş yapıları, suç oranının yüksekliği ve bakımsız sokaklarıyla İstanbul halkının aklında yer etmiştir. Bu sokaklardan birine örnek, Tarlabaşı'nın Kolera Sokağı olarak da bilinen Tayyare Sokağı Şekil 3.12'de görülmektedir.



Şekil 3.12 Tarlabaşı, Tayyare (Kolera) sokağı, 2013

Yenileme Projesinin hedefi alana getireceği artı değerler ve hizmet sektörüne dayalı oluşacak ticari faaliyetler tüm bölge için bir değişim başlatmasıdır. Özellikle turizm ve organize hizmet sektörüne yapılacak yatırımların, proje alanı ve çevre alanlar için ekonomik bir hareketlilik getirmesi beklenmektedir. Alanda oluşacak yeni yapısal kalite, sadece proje alanıyla olmayacak, tüm Tarlabası semtinin gelişimi için bir olanak sağlayıcı düşünülmektedir.

Tarlabası yenileme projesinin hedefi, Tarlabası'nda bir değişimi tetikleyerek, şehrin atıl kalmış olan bu kısmının kent ile entegre edilmesinin ilk adımı olarak düşünülmektedir (Şekil 3.13). Halihazırda Tarlabası sakinlerinin oluşacak değişimden pay almasını, burada oluşacak artı değerden ve oluşacak yeni istihdamdan faydalanmasına olanak verecek sosyal plan, Beyoğlu Belediyesi'nin öncülüğünde ve ilgili özel sektör aktörlerin katılımıyla uygulamaya konulması hedeflenmiştir.

Sadece semt halkına yönelik hedeflenen bu uygulamalar öncesinde semt sakinleri konu ile ilgili bilinçlendirilerek, verilecek eğitimler ve diğer faaliyetler için çeşitli sivil toplum kuruluşları ile ortak çalışma içinde olunacaktır. Bu eğitim ve çalışmalar Beyoğlu Belediyesi'nin Tarlabası'nda bulunan sosyal merkezinde yürütülecektir.



Şekil 3.13 Tarlabası kentsel yenileme projesi (www.gapinsaat.com)

3.6.2 Zeytinburnu Belediyesi Yenileme Alanı Kültür Vadisi Projesi

Proje bölgesi; Bizans Dönemi dahil ve sonrasında İstanbul’un Fetih’ten sonraki İstanbul’un surlar dışında kalan yerleşim bölgelerinden olan Meryemana Balıklı Rum Kilisesi, Yenikapı Mevlihanesi, Merkezefendi Cami, Seyitnizam Cami, Balıklı Ayazması ve mahallelerin çevresindeki yapılanmalar, tarihi mezarlıklar ile tarihi Surdibi’ni kapsamaktadır. Kültür Vadisi Projesi, aynı zamanda Topkapı bölgesi, kültür odakları, tarihi mezarlıklar, tarihi hastaneler, Abdi İpekçi Spor Kompleksi ve tüm bu fonksiyonları birbirine bağlayan Kültür Aksı’ndan oluşmaktadır. Zeytinburnu İlçesinde yer alan güney kısmında sahil tarafında, kuzey kısmında ise D–100 Karayoluna kadar uzanan surlar boyunca uzanan proje alanı, sahip olduğu kültürel ve tarihi zenginliklerinden dolayı “İstanbul 1 nolu KTVK Kurulu tarafından 19.06.1981 tarih ve 12850 sayılı karar” ile sit alanı olarak ilan edilmiştir. Ayrıca ‘Zeytinburnu İlçesi Sur Tecrit Koruma Alanı’ Zeytinburnu Belediye Meclisi ve İBB Meclisi onaylarıyla Yenileme Alanı ilan edilmesine karar verilmiştir. Proje görselleri şekil 3.14’te gösterilmiştir.



şekil 3.14 Zeytinburnu Kültür Vadisi projesi (Zeytinburnu Belediyesi)

Bu yasal çerçeveyle birlikte; yenileme alanı sınırlarında bulunan tarihi ve kültürel varlıkların, kanunun 3. maddesi uyarınca: kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulunca karara bağlanan, rölöve, restitüsyon, restorasyon projeleri ile onarılacak veya yeniden inşa edilecek yapıların, imar mevzuatında  ng r len kentsel tasarım,  evre düzenleme, mimari, statik, mekanik-elektrik tesisat ve alt yapı projeleri hazırlanmaktadır. Ayrıca, Zeytinburnu Kültür Vadisi projesi alanındaki tüm tescilli yapıların da restorasyon projelerinin çalışmaları sürmektedir.

3.6.3 Yedikule Yenikapı Sahil Şeridi

Projenin amacı, kendi kendine yenilenme kapasitesi olmayan bu bölgede, belediye öncülüğünde; tarihi ve kültürel dokuyu ayrıca sivil mimari birikimini korumaya yönelik, semtin ekonomik kalkınmasını sağlayacak değişimlerin sosyal, fiziksel ve ekonomik zararlarını önleme hedefine yönelik bölgeye değer katacak kentsel yenileme programı planlama sonrası başlatılmıştır.

Bu program ile birlikte bölgenin bütünsel bir şekilde ele alınarak standart kalitede kentsel yaşam alanların geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

Fatih Belediyesi, yapı sahiplerinin ve bölgede yaşayanlarla yapılacak işbirliği ile projenin tüm taraflarına getirebileceği sorunlar azamiye indirgenerek, bu sayede kısa zamanda fiziksel, ekonomik ve sosyal bakımdan olumlu sonuçlar alma amacındadır (Şekil 3.15).



Şekil 3.15 Yedikule Yenikapı Sahil Şeridi projesi (Fatih Belediyesi)

3.7 İstanbul’da Kentsel Dönüşüm ve Yenilemeyi Yönlendiren Olgular

İstanbul’da kentsel dönüşüm ve yenilemeyi yönlendiren olgular aşağıdaki dört ana başlıkta irdelenmiş ve örneklenmiştir. Mevcut yasal mevzuat, belediyelerin kentsel dönüşümdeki rolleri ve planlama süreçleri ele alınırken bu olgular, kentsel dönüşüm süreçlerinin gelişimine destek sağlayan kamusal büyük ölçekli projelere örneklerle desteklenmektedir.

3.7.1 Mevcut Yasal Mevzuat

Türkiye’de gerçekleşen kentsel dönüşüm süreci, “Kentsel Dönüşüm Yasası” adıyla da bilinen, “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü” hakkında 6306 sayılı ve 31 Mayıs

2012 tarihli kanuna ve kanunun uygulama 4 Ağustos 2012 tarihli yönetmeliğine dayanmaktadır. Bu Kanun özellikle afetler esnasında can ve mal kaybına sebep olabilecek alanlar olarak tanımlanan riskli bölgelere odaklanmıştır.

Bu kanuna istinaden risk altında bulunan binalar; "risk bölgesi içinde yeralan ya da ekonomik ömrünü tamamlamış yapılar veya teknik açıdan yıkılma ya da yüksek hasar riski taşıyan binalar" olarak tanımlamıştır.

3.7.2 Yerel Yönetimler

Gayrimenkul geliştirme projelerinde belediyelere düşen en önemli görev, yatırım fırsatlarının arttırılmasını sağlamak aynı zamanda ulusal ya da uluslararası girişimlerin önünün açılmasını sağlayıp yatırımları teşvik etmektir. 1930 yılında yasalaşan 1580 sayılı Belediye Kanunu'nun güncel ihtiyaçlara cevap verememesi sebebiyle yakın zamanda yapılan bazı güncelleme ve değişiklikler birlikte birçok kere sayı numarası değiştirerek yürürlüğe giren yeni Belediye Kanunu'nun (5393) 14. maddesine göre "Belediyeler ekonomi ve ticaretin geliştirilmesi hizmetlerini yapar veya yaptırır" hükmü bulunmaktadır. 1580 sayılı kanuna göre daha net bir biçimde, yeni kanun, belediyeleri hizmet verdikleri bölgelerin ekonomik aynı zamanda ticari hayatından da sorumlu tutmaktadır. Yine aynı kanunun 15. maddesine istinaden "İl sınırları içinde büyük şehir belediyeleri, belediye ve mücavir alan sınırları içindeki il belediyeleri ile nüfusu 10.000'i geçen belediyeler, meclis kararıyla; turizm, sağlık, sanayi ve ticaret yatırımlarının ve eğitim kurumlarının su, termal su, kanalizasyon, doğalgaz, yol ve aydınlatma, gibi altyapı çalışmalarını faiz almaksızın on yıla kadar geri ödemeli veya ücretsiz olarak yapabilir veya yaptırabilir, bunun karşılığında yapılan tesislere ortak olabilir; sağlık, eğitim, sosyal hizmet ve turizmi geliştirecek projelere İçişleri Bakanlığı'nın onayı ile ücretsiz veya düşük bir bedelle amacı dışında kullanılmamak kaydıyla arsa tahsis edebilir" denilmektedir [32].

Yasanın 15. maddesinde belediyelere tanınan bu teşvik yetkisi özetlenirse;

Altyapı yatırımı yolu ile teşvik:

Bu teşvik, aşağıda belirtilen sektörler için mümkündür:

- Turizm,

- Sağlık,
- Sanayi ve ticaret yatırımları,
- Eğitim kurumları,

Yukarıda belirtilen yatırımlara ilişkin belediyelerin sağladığı teşvik alanları:

- Su,
- Termal su,
- Kanalizasyon,
- Doğalgaz,
- Yol,
- Aydınlatma,

Bu yatırımları aşağıda belirtilen şekilde yapabilir:

- Faizsiz on yıla kadar geri ödemeli şekilde
- Ücretsiz olarak yapabilir
- Yapılan tesislere altyapı yatırımı karşılığı ortak olabilir

Arsa tahsisi yoluyla teşvik

Aşağıda belirtilen yatırımlara arsa tahsisi yapılabilir:

- Sağlık
- Eğitim
- Sosyal hizmet
- Turizm
- Arazi tahsisi yapılma koşulları:
- İçişleri Bakanlığı'nın onayı ile bedelsiz
- İçişleri Bakanlığı'nın onayı ile düşük bir bedelle

Bu kapsamda şehirlere yapılan özel sektör gayrimenkul geliştirme ve kentsel dönüşüm yatırımlarında, belediyelere büyük görev düşmektedir. Ayrıca, özellikle son dönemlerde

TOKİ'nin yaptığı uygulamalarla, gerek yerel yönetimler için gerekse konut sektörünün diğer özel aktörleri için model oluşturduğu ve kentsel dönüşüm uygulamalarında sektöre destek verdiği görülmektedir [42].

3.7.3 Planlama

İstanbul Çevre Düzeni Planı (1/100.000 Onaylı) ve İstanbul Metropliten Nazım İmar Planının (1/25.000 Öneri) Proje Alanını Etkileyen Gelişme Stratejileri kapsamında 2009 tarihli ve onaylı 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planının amacı, kentin detaylı bir dönüşüm sürecinden geçmesini sağlayarak, küresel boyuta rakabetçi ve güçlü bir metropol kent olarak dünyadaki önemli metropollerin arasında yer almasını amaçlamıştır.

3.7.3.1 Planın Vizyon Açısından İrdelenmesi

Planla kabul edilen ilk temel hedef; İstanbul'un sahip olduğu kültürel, tarihi ve şehrin doğal kimlik değerleri ile bütünleşen, kentin öncelikle kültür ve turizm alanlarındaki avantajını ön plana çıkaran; çevresel, sosyo-ekonomik ve toplumsal sürdürülebilirlik prensiplerini mekana yansıtarak yaşam kalitesi ve standartlarını yükselten; ekonomik altyapısını bilim ve üretim ve ekonomiye dönüştüren, global ölçekte güçlü bir şehir statüsü kazandırmaktır.

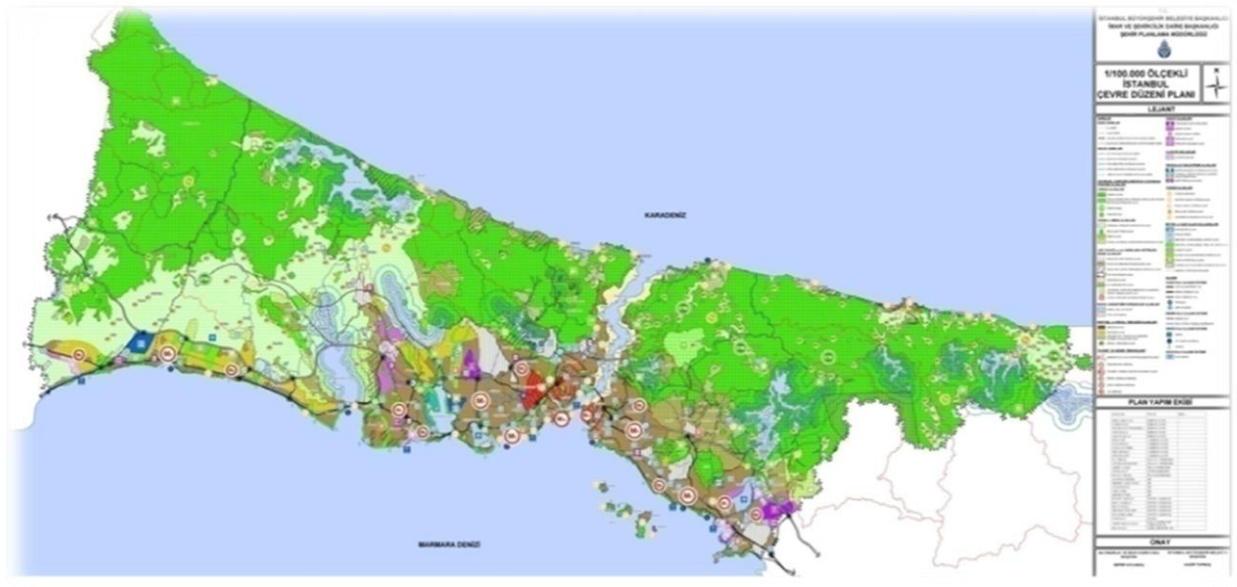
Metropol İstanbul'un 2004 yılında başlatılıp 2009 yılında tamamlanan planlama çalışmaları sonunda üretilen 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni (Şekil 3.16) ve 1/25.000 Ölçekli İstanbul Nazım İmar Planlarına göre, İstanbul'un kentsel gelişimi ve geleceği planlanırken; metropolün bünyesinde sağlıklı yapılaşmayı ve fonksiyonel bütünleşmeyi öngören unsurlar esas alınmış; şehrin sürdürülebilirlik ilişkileri güçlü esaslara oturtulmuş ve küresel metropoller sistemi içerisindeki alacağı yer ve üstlenmesi hedeflenen rol belirlenmiştir. Bu kapsamda; "çevresel, toplumsal ve ekonomik sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda özgün kültürel ve doğal kimliğini koruyarak gelişen, küresel ölçekte rekabet gücüne sahip, bilgi toplumuna dönüşen yaşam kalitesi yüksek bir İstanbul" planının vizyonu olarak tanımlanmıştır. Tanımlanan 'vizyon' kapsamında; İstanbul'un mevcut potansiyellerini yansıtan çeşitli bileşenler ön plana çıkarılmıştır. İstanbul'un dünya metropolleri ile yarışabilmesi konusunda sahip

olması gereken en büyük potansiyel, bulunduğu coğrafyada bir kültür, turizm ve ticaret merkezi olmasıdır [25].

3.7.3.2 Planın Hedefleri

İstanbul'un metropol nazım planı 6 temel hedef kabul etmiştir :

- Hedef-1. İstanbul'un küresel boyutta güçlü olmasını sağlamak,
- Hedef-2. Marmara Bölgesi'nde yer alan mevcut tüm yerel potansiyelleri kullanarak, bölge için sürdürülebilir gelişmenin oluşmasına öncülük etmek,
- Hedef-3. İstanbul'un mekansal olarak gelişimini, çevresel, soysa-ekonomik ve toplumsal sürdürülebilirlik doğrultusunda kentsel işlevsel bütünleşmeyi sağlamak,
- Hedef-4. Yaşam standartının yükselmesini sağlamak,
- Hedef-5. Sosyal sermayeyi güçlendirip arttırmak,
- Hedef-6. Sürdürülebilir kent yönetim sisteminin devamını sağlayıp aynı zamanda geliştirilmesi amacıyla zorunlu olan yeniden yapılanmayı sağlamak [8].



Şekil 3.16 2006 tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul çevre düzeni planı (İBB/İMP, 2006) onaylı 1/100.000 ölçekli İstanbul çevre düzeni planı (İBB, 2009)

3.7.3.3 Planın Makroform Yaklaşımının İrdelenmesi

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda, sürdürülebilir kentsel gelişme prensibi doğrultusunda;

- Doğu-batı doğrultusunda yeralan ve kentin kuzey kısmında bulunan orman alanlarının korunduğu,
- Kuzey ve güney bölgeleri arasında iklimsel değişikliklerinin sebep biyolojik çeşitliliğin sürdürüldüğü,
- Kentin kendine yetebilmesi için, olmazsa olmaz bir önemi olan, su kaynaklarının ve havzalarının korunduğu, bir "kent makroformu" öngörülmüştür.

Bu makroform ile, İstanbul kenti için, Merkezi İş Alanından (MİA) sıçramalı odaklarla, kıyı şeridine paralel olarak, doğu ve batı eksenlerine doğru bir alansal düzenleme ve büyüme hedeflenmiştir. İstanbul için yapılan planla öngörülen bölgesel desantralizasyon yaklaşımı; bölgelerin mevcut potansiyellerine göre farklı önlemler içeren, bütünsel, çok merkezli ve dengeli bölgesel gelişme politikasını gerekli kılmaktadır. Bu kapsamda alınması gereken temel önlemlerden bir tanesi, üst düzey hizmetlerin yoğunlaştığı yeni MİA'lar ve uzmanlaşmış kentlerinin oluşturulmasıdır. Bu durum; bir taraftan bölgelerin verimliliğini oran yükselterek ulusal kalkınmayı ve istihdamda artışı sağlarken, diğer taraftan da bölgeler ve kırsal ve kentsel arası gelişmişlik farklılıklarını azaltmayı hedeflemektedir. Akla gelen ilk prensip; İstanbul'da yer edinmiş ve halen mevcut faaliyetlerini sürdüren, fakat güncel ilişkiler sebebi ile artık İstanbul'da konumlanarak fazla yığılmalar sonucu dezavantajlı duruma düşen sanayi sektöründe hizmet veren işletmelerinin ve faaliyetlerinin, Marmara Bölgesi'nde yer alan alternatif yerlere taşınmasıdır. İstanbul kentinin üstlendiği fonksiyonların bir bölümünün bölge içinde bulunan çevre merkezlere paylaştırılması ile, metropol kente özgün hizmet işlevleri üstlenerek, bölgesel düzeyde yürütülen faaliyetlere işlerlik ve etkinlik kazandırılabilir. Bunun sayesinde İstanbul megapol görünümünden çıkıp metropol görünümüne geçebilecek ve olması gereken sağlıklı bir işleyişe ulaşabilecektir. Orta ve uzun vadede İstanbul'a yerleşecek nüfusun büyük bir kısmının Marmara Bölgesi'nde bulunan bazı alternatif merkezlere yönlendirilmesi de, İstanbul'u gereksiz yüklerden kurtarmaya yardımcı olacaktır. Tarif edilen bu yaklaşım, Metropol

İstanbul'un desantralizasyon stratejisinin net bir şekilde belirlenmesine temel oluşturmaktadır. İstanbul'un planlanmasında, bir taraftan kentin iki yakasında dengeleme sağlanarak çok merkezli bir yapılanmaya gidilirken, diğer taraftan metropoliten düzeyinde desantralizasyon amaçlanmıştır. Mekansal dengelemenin metropoliten düzeyde gerçekleştirilmesi amacıyla geliştirilen ve genel olarak raylı sisteme yönelik ulaşım altyapısı; İstanbul'un uç noktalarında bulunan batıda Silivri ve Çorlu'ya, doğuda ise Tuzla ve Gebze gibi lojistik öneme sahip merkezlere entegre olmuştur. Bu lojistik merkezlerin, üretim ve iş merkezleri ile buluşturulduğu komşu şehirlerden Tekirdağ ve Kırklareli üzerinden batıda Trakya'ya; doğuda ise Kocaeli, Adapazarı, Düzce üzerinden Anadolu kentlerine açılımlar, metropol düzeyde geliştirilen ulaşım eksenlerinin uzantılarını oluşturmaktadır. Kentin tüm ilçeleri havalimanı ve liman bağlantıları sayesinde dünyaya açılımlar sağlarken, Marmara'yı iç deniz olarak kullanmak suretiyle Metropol'ün kanat odaklarından Bandırma ile Yalova ve Mudanya'ya kurulacak eklemelenmeler ise, bölgesel düzeyde desantralizasyona destek olacaktır. Böylece; metropoliten düzeyde desantralizasyonun bir üst ölçekte ve bölgesel düzeyde desantralizasyona yönelerek, bölgesel düzeyde de, çok merkezli ve dengeli mekansal gelişme stratejisi doğrultusunda, etkin adımlar atılmış olacaktır.

3.7.3.4 Nüfus Gelişimi ve Plan Öngörülleri

Planla, çevresel sürdürülebilirlik, doğal eşik analizi, nüfusa bağlı olarak işyeri ve konut alanı hesaplamalarına bakıldığında, İstanbul için en fazla 16 milyon nüfus öngörülmektedir. İstanbul'a göç eden nüfusun bir kısmının Marmara Bölgesinde bulunan farklı bir ili tercih ederek Marmara bölgesi içinde farklı bir şehre göç edilmesi, Marmara Bölgesi'ne yönelik göç destinasyonlarına, İstanbul'a ulaşmadan farklı şehirlere yönlendirilmesin sağlanmasını gündeme getirmektedir. Bu kapsamda, İstanbul'u ana mekez olarak gören göç edenlerin alternatif olabilecek çekim odaklarına yönlendirilmesi stratejik olarak büyük önem kazanmaktadır. Aksi durumda, İstanbul nüfusu hızlı ve dengesiz bir şekilde artmaya devam ederek yapılan tahminlere istinaden 2023 yılı için öngörülen nüfus olan 16 milyona, 2017 yılı sonunad ulaşılacak ve 2023 yılında da, etkin bir önlem alınmaması durumunda ise, 22-25 milyona ulaşılacaktır. Şehrin Anadolu Yakası'nda bulunan yoğunlaşılması gereken kentsel gelişme

dinamiklerinin arasında, Fatih Sultan Mehmet Köprü geçişi sonrasındaki bağlantı yolları ve kavşakları çevresinde gelişen, fakat orman ve su havzaları ile iç içe olan konut alanları gelmektedir. Aynı durum 3. Köprü içinde geçerlidir. Özellikle üst gelir gruplarına yönelik oluşan bu iskan alanları, ekonomik kriz sonrası uzun dönem duraklama yaşayan yapı ve inşaat sektörünün, makro-ekonomik iyileşmeler sonrasında, yeniden hareketlenmesi sebebiyle artmaktadır. Fakat İstanbul'da nitelikli konut çevrelerinin geliştirilme çabaları, adına doğal yapıya zarar verilmesi veya feda edilmesi, sürdürülebilirlik açısından açıısından olumsuzluklar yaratmaktadır. Bu sebeple, nitelikli konut stokunun mevcut yapı stokunda yatırım fırsatları oluşturularak geliştirilmesi, metropoliten alanda büyüme stratejilerine uygun olarak sürecinin kontrol edilebilmesi açısından ön plana çıkmaktadır. Bu süreçteki en büyük sınırlama, apartman tipi yapılaşmanın baskın olduğu parçalı mülkiyet yapısında çeşitlilik gösteren imar hakları için, yasal yapılaşma dışı alternatiflerin geliştirilememesidir. İstanbul'da gerçekleşecek olası bir deprem sonrası hasar görebilme oranı yüksek olan yapı stoğunun, binanın yaşı itibarıyla da onarım ve güçlendirme çalışmaları gerektirmesi aynı zamanda yeni yatırımların mevcut stoka yönlendirilmesinin ana gerekçesini oluşturmaktadır. Mevcut bina stokunun güçlendirilmesi aşamasında; Anadolu ve Avrupa Yakaları'nda bulunan dönüşüm alanları ve bu alanlar için gereken yoğunluğun azaltımı ile yenileme ve sosyal destek programları, 1/25.000 ölçekli hazırlanmakta olan İstanbul Metropoliten Alanı Nazım İmar Planı'nın çalışma konuları arasında yer almaktadır. Doğal, tarihi ve kültürel değer ve potansiyellerin devamlılığının sağlanarak ve kalkınmanın yerel işgücünün istihdam edildilebildiği ekonomik modele dayandırılarak gerçekleştirilmesi ayrıca önerilmektedir.

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, İstanbul'un Metropoliten Alanı içinde, mevcut kaynaklar ile göç sonucu artacak olan daha fazla nüfusu kaldırmasının mümkün olmaması sebebiyle; planda, batıda Çorlu-Çerkezköy'de, doğuda ise Gebze'de olmak üzere, İstanbul'un Avrupa ve Asya yakasında iki yeni gelişme alanı ve bu gelişme alanlarının her birinde de 2 milyona yakın nüfus öngörülmüştür. Böylece, bu iki kutbu da içine alan İstanbul için, toplam maksimum 20 milyon nüfus hedeflenmiştir. Bu 20 milyon nüfusun dağılımı ise; doğu yakası için; merkezde (İstanbul Boğazından Gebze'ye) 6 milyon, Gebze'de ilave 2 milyon olmak üzere toplam 8 milyon; batı yakası

için; merkezde (İstanbul Boğazından Çorlu'ya) 10 milyon ve Çorlu'da ilave 2 milyon olmak üzere toplam 12 milyon olarak planlanmıştır.

3.7.3.5 Sanayi Gelişimi ve Planın Desantralizasyon Kararları

İstanbul'daki sanayi sektörü mercek altına alınırken gözetilen birinci öncelik, devamlılık ilkesidir. İstanbul'un global ölçekte güçlü bir dünya kenti olma hedefi ve "sürdürülebilir çevre, ekolojik denge, kentsel rekabet ve sosyal adalet koşullarının sağlanması" ilkeleri açısından değerlendirildiğinde; negatif dışsal ekonomiler üreten, yenilikçi olmayan ve modern teknoloji kullanmayan sanayi gruplarının oluşturduğu, sanayi kenti görünümünden hızla uzaklaşmalıdır.

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda 2023 hedefi için;

- Sanayideki işgücünün payının %25 olacağı, Kent içindeki rehabilite edildikten sonra kapasitesi var olan sanayi alanlarında sanayi işgücünün planlamasının yeniden planlanacağı,
- İstanbul ve yakın çevresi olarak nitelendirilen doğuda Gebze ve batıda Çorlu'dan İstanbul'a yönelecek sanayi yatırımları ve işgücü için tampon bölgeler oluşturulacağı öngörülmektedir.

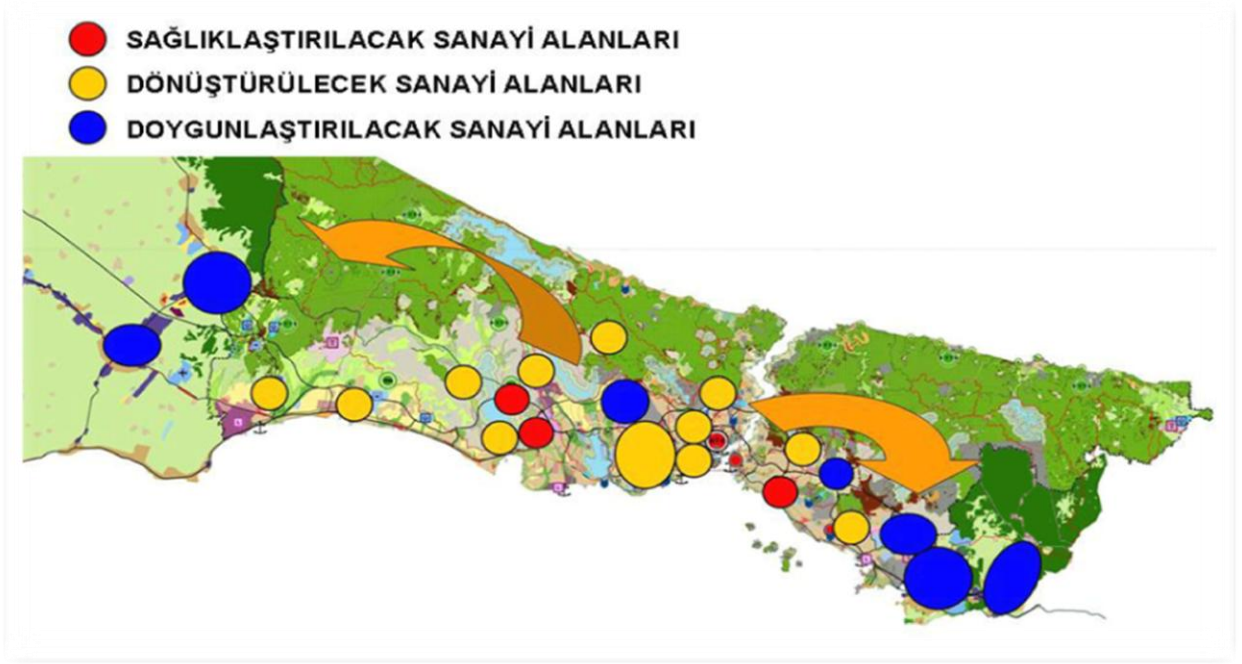
Bu yaklaşım sonucunda; yukarıda belirtilen ana hatlar çerçevesinde, İstanbul ve çevrelerinde (Gebze ve Çorlu) yer alan sanayilere ilişkin kararlar; çevre yerleşmelerin planlarıyla uyumlu olacak şekilde organize sanayi bölgeleri, sanayi alanları, küçük sanayi siteleri ve tersane alanları başlıkları altında geliştirilmiştir.

İstanbul'un sanayi gelişimi açısından bundan sonra yapılması gereken; mevcut organize sanayi bölgeleri kapasitelerinde gerekli takviyeler yapılarak, kent içinde mevcut olan veya çevrelerde ve kent dışında düzensiz olarak bulunan sanayi tesislerini mümkün olabildiği kadar organize sanayi bölgelerinde toplayarak ve bir arada olmasını sağlamaktır. Gelecekte oluşacak sanayi yatırımlarında da son derece özenli davranmak ve sadece çevre dostu olan ve ileri teknoloji kullanan nitelikli girişim ve yatırımlara sıcak bakmak gerekmektedir.

İstanbul'un komşu illere, öncelikli olarak da Çorlu ve Gebze sanayi bölgelerine yönlendirilen sanayilerin İstanbul'dan almakta oldukları üretim hizmetlerinin,

İstanbul'un batı yakasında Basın Ekspres Yolu, Silivri; doğu yakasında ise, Kozyatağı, Kartal bölgelerinde oluşturulması öngörülen, gelişmiş hizmet sektörü yoğunlaşma alanlarından verilmesi, Plan'da öngörülmüştür. Aynı alanlarda, İstanbul'un küresel üst bölge merkezi olma vizyonu kapsamında, üretmesi gereken bilgi ve teknolojiye dayalı hizmetler yer alacaktır. Böylece, gelişim için en önemli şey olan bilgiyi üretecek üniversiteler, teknolojiyi üretecek teknoparkların toplanacağı alanlarda ciddi bir sinerji oluşturulacaktır. Söz konusu merkezler Plan'ın, alt merkezler sistematığında yerlerini almışlardır.

Ayrıca Kartal Sanayi Alanı, Tuzla E-5 Üstü Sanayi Alanları, Kadıköy ilçe sınırları içinde kalan Küçükbakkalköy ve Gümrük Sahası çevresindeki sanayi alanları, il çeperlerine çıkarılacaktır. Bu kapsamda; mevcut durumda, kapasitelerinin yaklaşık %30'u dolu olan Tuzla organize sanayi bölgesi ile Gebze organize sanayi bölgesi, potansiyel alanlar olarak ele alınacak ve bu kapsamda, kapasitelerini tam olarak kullanabilen uzmanlaşmış sanayi alanları yaratılmış olacaktır. Ömerli Su Toplama Havzası üzerindeki sanayi alanı hizmet sunumu odaklı bir yapılanma ile sıhhileştirilerek yeniden işlevlendirilecektir. Dudullu Organize Sanayi Bölgesi, 'özel proje alanı' olarak ele alınacak, yapısal ve işlevsel sıhhileştirme çalışmaları sonucu uzmanlaşmış ticaret merkezi olacaktır. Dudullu OSB'de mevcut durumda yer alan üretim işlevi, Gebze ve Tuzla OSB'ye yönlendirilecek olup, mevcut işgücü kapasitesi uzmanlaşma kollarına göre değerlendirilecektir. Sabiha Gökçen Havalimanı'nın batısında yer alan sanayi alanının ise ileride bu havalimanına rezerv alan oluşturması, Sabiha Gökçen Havalimanı doğusunda yer alan ve kapasitelerinin altında çalışan İstanbul Tuzla, Tuzla Deri, Tuzla Mermerciler, Boya ve Vernik Organize Sanayi Bölgeleri'ne ise kentin içerisinde kalan sanayi tesislerinin taşınması öngörülmüştür (Şekil 3.17).



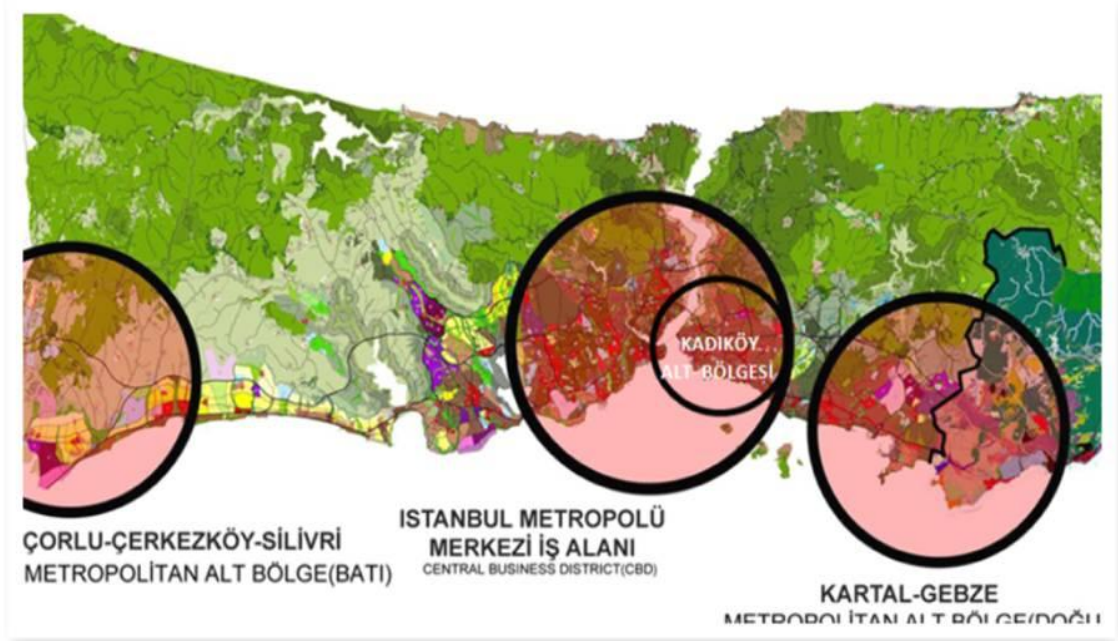
Şekil 3.17 İstanbul metropoliten alanı – sanayi desantralizasyonu (İBB/İMP, 2006)

3.7.3.6 Planın Çok Merkezli Gelişme Stratejisi

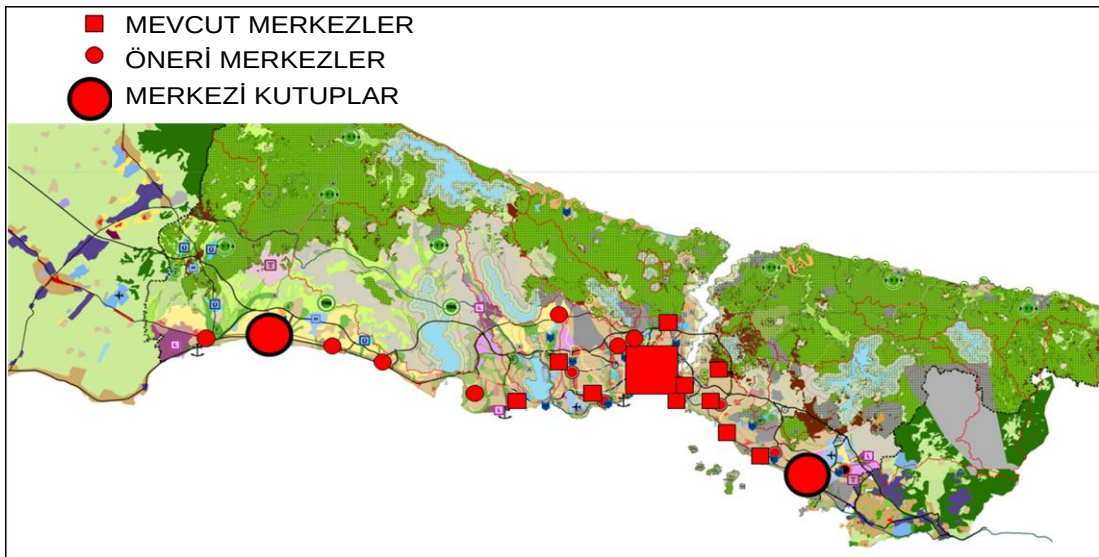
Metropoliten Bölge düzeyinde, Metropole ilişkin öngörülen çok merkezli planlama yaklaşımından amaç, ara kademe kentsel çekim noktaları ve kentsel merkezler oluşturmaktır. Böylelikle, metropolün tek merkezde yoğunlaşan MİA işlevleri, alternatif kentsel merkezler tarafından paylaşılabilecektir. İstanbul Metropolünün üstlendiği işlevlerden bir kısmının çevre merkezlere aktarılması, işlevlerin ve hizmetlerin yerine getirilmesi doğrultusunda yürütülen faaliyetlere işlerlik ve etkinlik kazandıracaktır. Marmara Bölgesinde hizmet verebilecek uygun mekanların ve kentsel merkezlerin saptanması önem kazanmaktadır. İstanbul metropolünün bölgesel ölçekte olmak üzere, komşu ve yakın illerdeki yerleşim merkezleri ile daha rasyonel ilişkiler kurması (Şekil 3.18), hem üzerindeki ekonomik, çevresel ve sosyal maliyetleri yüksek işlevlerin daha sağlıklı yapılara dönüştürülmesi, hem de yaratılan katma değerın bölge düzeyinde yaygınlaştırılması bakımından yararlı olacaktır.

İstanbul'un global ölçekte rekabet edebilir bir düzeye ulaşması, doğal yapısına düzeltilemez derecede zarar veren sanayi ağırlıklı metropoliten kimliğini dönüştürmesine ve hizmet sektörünün nitelikli bir ilerleme seyri göstermesine dayalıdır. Bu yüzden ki, mevcut MİA'nın, bir yandan kendi içinde yeniden

düzenlenmesi diğer yandan da metropoliten ölçekte alt merkezlerin planlanması, İstanbul'un üst ölçekli geliştirilmesinde öne çıkmaktadır. Hazırlanan projelerde, İstanbul'un büyüme yönlerinin, batı ve doğuya doğru yönlendirilmesi ve bölgesel büyümesinde, MİA'nın sıçrama merkezleri olan alt-merkezleri de içerecek şekilde, doğrusal bir planlama esas alınmıştır (Şekil 3.19) [39].



3.18 Çok merkezli gelişme stratejisi ve Kocaeli çevre düzeni planı (İBB/İMP, 2006)



3.19 İstanbul metropoliten bölge merkezler kademelenmesi (İBB/İMP, 2006)

3.8 Kentsel Dönüşüm Süreçlerinin Gelişimine Destek Sağlayan Kamusal Büyük Ölçekli Projeler

3.8.1 Planla Öngörülen Ulaşım Sistemi

Planlama kararları verilirken, arazi kullanımı ile ulaşım ilişkisini göz önünde bulunduran, ulaşım altyapı yatırımlarının şehrin uzun vadede öngörülen arazi geliştirmelerinin planlanabilmesi için bir unsur olarak ele alındığı, sürdürülebilir kentsel gelişmeye imkan sağlayan, stratejik ulaşım planlama prensibi benimsenmiştir.

İstanbul metropolü için planlanan ulaşım sisteminde, aşağıdaki ana prensipler ve politikalar esas alınmıştır:

- Kentin gelecekte, taşıtların değil insanların en hızlı, güvenli ve ekonomik şekilde ulaşımına öncelik verileceği bir sisteme kavuşması planlanmış,
- Kentin doğrusal, çok merkezli ve sıçramalı büyümesini destekleyecek kapasitede, ağırlıklı raylı ve denizyolunun kullanılacağı toplu taşıma sistemi planlanmış,
- Doğu-batı doğrultusunda planlanan yüksek kapasiteli raylı sistem hatlarını beslemek üzere, kuzey-güney akslarında besleme hatları (otobüs, minibüs) öngörülmüş,
- Kentin tarihi ve doğal yapısını koruyacak ve uzun dönemde ilave ulaşım sorunlarından kaçınılacak ulaşım kararları alınmasına özen gösterilmiş,
- İstanbul genelinde ulaşım sisteminin oluşturulmasında, deniz taşımacılığının güçlendirilmesi, raylı sistemlere ağırlık veren toplu taşımacılığın yaygınlaştırılması, şehiriçi yolcu taşımacılığında demiryolu, karayolu, deniz ve havayolunun birbirlerini tamamladığı bütünleşmiş bir sistem sağlanmış,
- Şehrin bütünündeki ulaşım sistemlerinin birbirlerine rekabet yaratmak yerine, birbirini tamamlayacak şekilde tasarlanmış,
- Kentin merkezi alanlarındaki araç trafiği kısıtlanarak, bisiklet ve yaya ulaşımı desteklenmiş [11],

- Başta deprem, tüm acil durumlar gözönüne alınarak ulaşım akslarının iyileştirilmesi öngörülmüş,
- Demiryolu, Karayolu ve Limanlar gibi ulaşım sistemlerinde batıda Çorlu-Kırklareli, doğuda ise Gebze Kocaeli aksında entegrasyon ve süreklilik sağlanması hedeflenmiştir.

Şehrin gelecekteki ulaşım ağının iskeletini yüksek kapasiteli raylı toplu taşıma sistemlerinin oluşturması prensibine bağlı olarak, plan tarafından şehir içi ulaşım taleplerinin karşılanması amacıyla ağırlıklı olarak raylı sistemler öngörülmüştür.

3.8.1.1 Tavşantepe – Kadıköy Metro Hattı

İstanbul'un Asya Yakası'ndaki toplu taşıma ihtiyacının giderek artması, mevcut yolların genişletilmesi ve yeni yollar inşa edilmesine rağmen trafik sıkışıklığının önüne geçilememesi nedeniyle 1990'lı yıllardan bu yana esaslı bir çözüm arayışına girilmiştir. D-100 Karayolu'nun inşaat aşamasında kısmi olarak trafik akışın kapatılarak, raylı sistem için ayrılacak olan bölüm nedeniyle yolun bir kısım daralacak olması, hafif raylı sistemin ihtiyaca cevap verememesi gibi koşullar da göz önünde bulundurularak 2005 Temmuz ayında, tümüyle yeraltından ilerleyecek metro standartlarında bir sistemin inşasına karar verilmiştir.

26 km.'lik bu metro hattı, Kadıköy-Kartal aksında, hızlı ve kitlesel yolcu taşınmasını sağlamak, yoğun araç trafiğine sahip olan D-100 Karayolu'nun yükünü azaltmak ve iki kıta arasındaki bağlantıyı hızlandırmak amacıyla gerçekleştirilmiştir. Bu hat bir yandan Ayrılıkçeşmesi İstasyonu'nda sadece üç dakikalık aktarma süresi ile Marmaray Hattı'na entegre edilerek, diğer yandan Kadıköy İstasyonu'nun deniz yolu taşımacılığına komşuluğuyla iki kıta arasında ulaşım sağlamaktadır.

Sekiz adet vagonlardan oluşan metro trenleri her 2,5 dakikada bir peron boyu 180 m. olan istasyonlardan aynı yöne doğru hareket etmektedir. Sistem, yoğun saatlerde bir saat içerisinde aynı yöne 70.000 yolcu taşıyabilecek kapasitede olup, günde 1.000.000'un üzerinde yolcuya hizmet vermektedir.

Kadıköy-Tavşantepe metro hattının istasyonları; Kadıköy, Ayrılıkçeşme, Acıbadem, Ünalın, Göztepe, Yenisahra, Kozyatağı, Bostancı, Küçükyalı, Maltepe, Huzurevi,

Gülsuyu, Esenkent, Hastane/Adliye, Soğanlık, Kartal, Pendik, Kaynarca ve Tavşantepe'dir. Kadıköy Tavşantepe metro hattı duraklarıyla birlikte Şekil 3.20'de gösterilmiştir [29].



Şekil 3.20 İstanbul Kadıköy-Tavşantepe metro hattı (İBB)

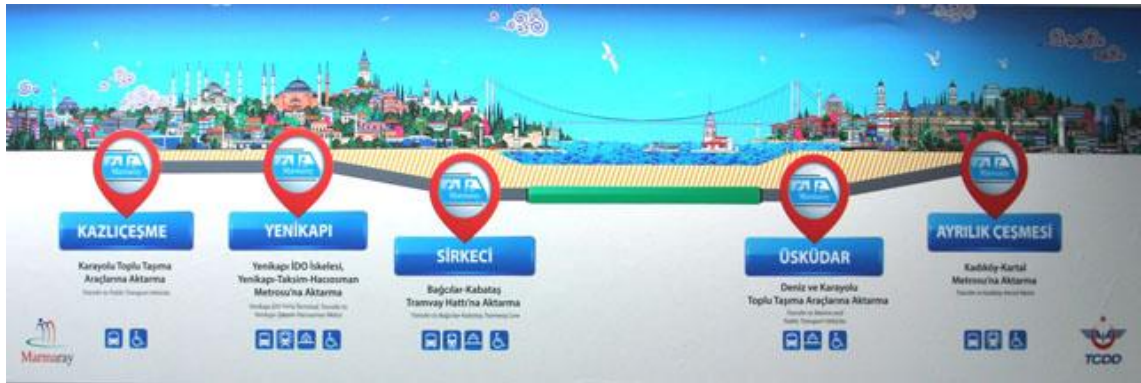
Metro hattı ilk etapta 2012 yılında Kadıköy-Kartal arasında açılmış, Ekim 2016'da tamamlanan ikinci etapta hat Tavşantepe'ye kadar uzatılmıştır. Bu hattın 7,5 km.'lik Pendik-Sabiha Gökçen Raylı Sistem Hattı ile Sabiha Gökçen Havalanı'na bağlanması onaylanmış, 2018 yılı sonuna kadar tamamlanması planlanmaktadır. Çalışmanın son bulmasıyla birlikte Atatürk Havaalanı ile Sabiha Gökçen Havaalanları arasında bağlantı kurulmuş olacaktır.

20 km. uzunluğundaki, günlük 1,5 milyon yolcu kapasiteli Üsküdar-Çekmeköy metro hattı 2017 Aralık ayında, 11 km. uzunluğundakiÇekmeköy-Sultanbeyli metro hattı 2019 yılında, 17 km. uzunluğundaki, Kadıköy-Sultanbeyli metro hattı 2024 yılında tamamlanmak üzere proje aşamasındadır. Kadıköy-Sultanbeyli metro hattını 5,5 km.'lik Sultanbeyli-Sabiha Gökçen Havalimanı hattı takip edecektir.

3.8.1.2 Marmaray Tüp Geçit Projesi

Marmaray Tüp Geçit projesi, İstanbul Avrupa Yakası'nda Halkalı'dan başlayarak Asya Yakası'nda Gebze ilçesine kadar devam eden modern, kesintisiz ve yüksek kapasiteli

banliyö demiryolu hattının iyileştirilmesine dayanmaktadır. İstanbul Boğazı'nın her iki tarafındaki demiryolu hatları, boğazın altından geçen demiryolu tüneli yoluyla birbirine bağlanmıştır. Marmaray hattı, Yedikule'de yeraltına girdikten sonra yeraltı istasyonları Yenikapı ve Sirkeci boyunca ilerlemekte ve boğazın altından Asya yakasına geçerek yine yer altı istasyonu Üsküdar'a bağlandıktan sonra Ayrılıkçeşmesi durağında yüzeye çıkmaktadır (Şekil 3.21). Proje aynı zamanda halen dünyada inşa edilmiş en büyük ulaşım projelerinden birisi konumundadır. Yeni ve iyileştirilmiş demiryolu hattının tümü, yaklaşık 76 km. uzunluğundadır [64] .



Şekil 3.21 Marmaray tüp geçidi (www.metrobus-duraklari.com)

3.8.2 İstanbul Finans Merkezi

01.05.2010 tarihli 27568 sayılı Resmi Gazete'de Başbakanlık tarafından yayımlanan bir genelgeyle Dokuzuncu Kalkınma Planı kapsamında İstanbul'un uluslararası bir finans merkezine sahip olması hedefini hayata geçirmek üzere çalışmalara başlanmasına karar verildi. Bu kapsamda, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin temelleri atılmak üzere Strateji ve Eylem Planı, 29.09.2009 tarihli ve 2009/31 sayılı Yüksek Planlama Kurulu Kararıyla onaylanmış ve 02.10.2009 tarihli ve 27364 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir [70].

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İFM)'nin Strateji ve Eylem Planı'na göre, uluslararası standartlarda bir hukuk sisteminin oluşturulması, finansal ürünlerin çeşitlendirilmesi, vergi sisteminin basitleştirilmesi düzenleyici ve denetleyici dökümanların oluşturulması, teknolojik altyapının güçlendirilmesi, eğitim altyapısının sağlamaştırılması ve dünya standartlarında izleme ve denetim yapacak

organizasyonların oluşturulmasına ilişkin öncelikler ve hareket planı oluşturulmuştur. Strateji ve Eylem Planı ışığında İFM çalışmalarını organize etmek ve yürütmek üzere; İFM Yüksek Konseyi (Yüksek Konsey), İFM Ulusal Danışma Kurulu (Ulusal Danışma Kurulu), İFM Koordinatörlüğü (Koordinatörlük), çalışma komiteleri ile Yüksek Konseye danışmanlık yapmak üzere İFM Uluslararası Danışma Konseyi (Uluslararası Danışma Konseyi) oluşturulmuştur [70].

İstanbul Finans Merkezi projesi dört ana bölgeden oluşacaktır.

- 1. Bölgede;** Özel ve denetim kuruluşları,
 - 2. Bölgede;** Banka ve Finans Merkezi binaları,
 - 3. Bölgede;** Kongre, kültür merkezi, kapalı çarşı, otel ve konut
 - 4. Bölgede;** Okul, cami, polis ve itfaiye merkezleri
- yerleştirilecektir.

İnşaatı toplam 2,5 milyon metrekare arsa üzerinde süren İFM projesinin açılmasıyla birlikte 30.000 kişiye istihdam olanağı sağlanması beklenmektedir (Şekil 3.22). Projede İstanbul'un tarihi dokusuna uygun geleneksel mimari imgelerini oluşturan çeşmeler, surlar, kapılar ve arkadların kullanılmasıyla birlikte İFM'nin mimarisi Osmanlı konseptinde oluşturulacaktır [65].



Şekil 3.22 İstanbul Finans Merkezi inşaatı

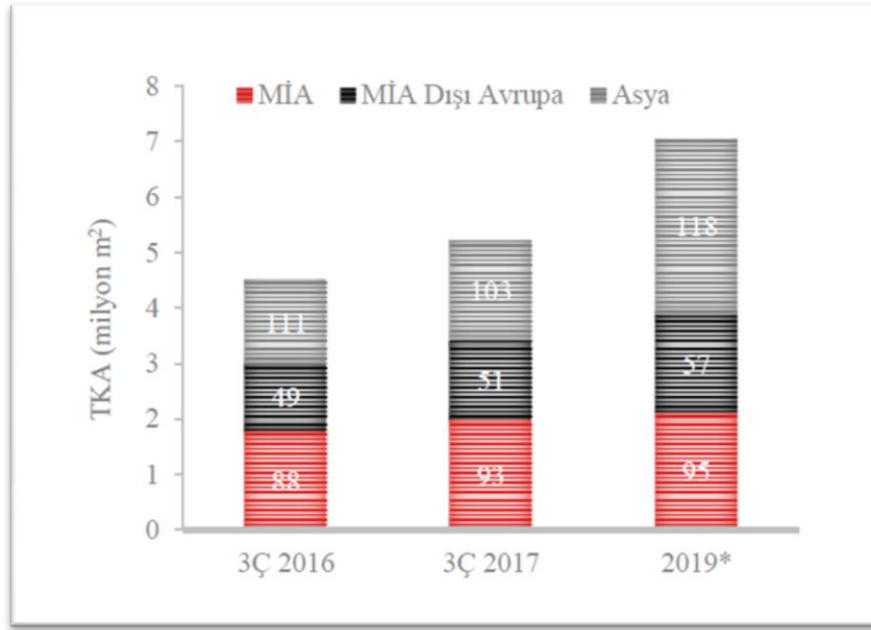
3.9 İstanbul'da Gayrimenkul Gelişiminin Sektörel Dağılımı

3.9.1 Ofis Sektörü

İstanbul'daki A sınıfı ofis arzı 2016 3. çeyrek'te 4,5 milyon m² iken 2017 3. çeyrek itibarıyla 5,2 milyon m²'ye yükselmiştir (Şekil 3.23). Asya yakası yeni projelerin %74'üne; başka bir deyişle inşaat aşamasındaki ofis stokunun büyük kısmına ev sahipliği yapmaktadır.

Asya yakasında Ümraniye ve Ataşehir, MİA Dışı Avrupa yakasında Kağıthane ile MİA'da Maslak 2017 3Ç'te kiralama operasyonları bakımından öne çıkan alt pazarlardır. İstanbul'daki A sınıfı toplam kiralanabilir ofis alanları mülk sahiplerinin kullanımındaki alanlar dışında 2017 yılı ikinci çeyreğinde 2.152.680 m²'ye yükselmiştir.

Asya Yakası'nda bulunan ofisler, Kozyatağı, Altunizade, Ümraniye ve Kavacık'ta, E-5 ve TEM otoyolu bağlantılarının komşuluğunda, erişilebilirliğin yüksek olduğu bölgelerde yoğunlaşmıştır. Toplam A sınıfı ofis stokunun yaklaşık %35'i Asya yakasında yer almaktadır. Anadolu yakasındaki ofis kira bedelleri, Avrupa Yakası'na kıyasla daha düşük olduğu için, Asya yakası ofis alanları gün geçtikçe daha fazla tercih edilmektedir. Ayrıca bu bölgelerdeki ulaşım bağlantılarının Levent, Etiler ve Maslak bölgelerine kıyasla daha kuvvetli olduğu gerçeğinden yola çıkarak Asya Yakası ofis alanlarının yakın gelecekte daha fazla değer kazanacağı öngörülmektedir [41]. 2016 yılının dördüncü çeyreğinde Avrupa Yakası A sınıfı ofislerin ortalama kira bedeli 29,29 ABD Doları/m²/ay iken 2017 yılının birinci çeyreğinde bu değer 28,21 ABD Doları/m²/ay'a düşmüştür. Aynı dönem içinde Asya Yakası A sınıfı ofis alanlarının ortalama kira bedeli ise aynı kalmıştır. Bölge bazında bakıldığında, kira bedelleri Ümraniye, İstanbul Batı ve Maslak bölgelerinde sabit kalırken, Kozyatağı, Ataşehir ve MİA'da azalmış, Kağıthane/Cendere, Kavacık ve İstanbul Doğu bölgelerinde ise yükselmiştir.



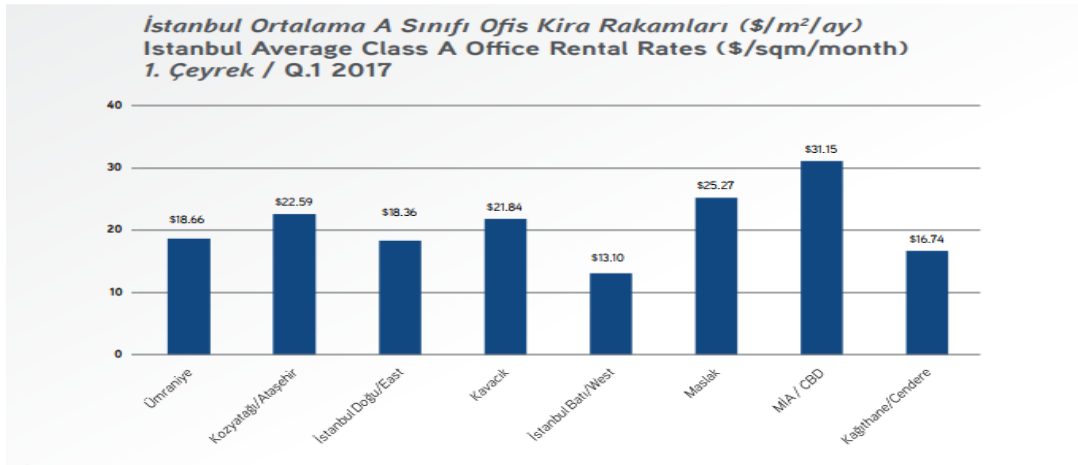
Şekil 3.23 İstanbul ofis arzı (JLL, 2017 3Ç ofis raporu)

Ulaşım imkânlarının kolaylığı, Kozyatağı ve Ataşehir bölgesinin çekim gücünü arttırmaktadır. Bu bölgelerde; Kar Plaza, K3 Plaza, Centrum Plaza, Allianz Tower, Odak İş Merkezi, Nora Plaza, AND Kozyatağı, Toyota Plaza, Üner Plaza, Sıtkı Bey Plaza, Palladium Tower, Unilever Plaza, Kosifler Plaza, Mira Tower, My Office, My Prestige ve Nida Plaza Kozyatağı gibi öncelikli talep gören ofis binaları yer almaktadır.

Bölgeye ilave olacak yeni projeler; Sarphan Ofis Park, TAO Tower, Özak GYO ofis projesi, Emaar Square ve İstanbul Finans Merkezi'dir [36].

Kozyatağı bölgesinde A sınıfı ofis binalarında kira bedelleri; 2009 yılı son çeyreği itibariyle; 15–24 ABD Doları/m²/ay seviyelerinde iken; 2010 yılında 15-26 ABD Doları/m²/ay ve 2011 yılı birinci yarısında 16–28 ABD Doları/m²/ay aralığındadır. 2012 yılı 4. çeyreğinde kira bedelleri 19–25 ABD Doları/m²/ay aralığında iken 2017 yılı ilk çeyreğindeki kira bedelleri ise 19,5 ABD Doları/m²/ay düzeyindedir. Ümraniye bölgesinde yeni A sınıfı ofis arzı olmadığı için boşluk oranı değişmemiştir. Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde stok aynı kalmış, ancak yapılan kiralamarlar yoluyla bölgede boşluk oranı %43,37'den %39,27'ye düşmüştür. İstanbul Doğu bölgesinde büyük bir şirketin yer değiştirmesiyle boşluk oranı bir anda %11,97'den %20,15'e yükselmiştir. Kavacık bölgesinde yeralan mevcut ofis stokunun bir kısmının sonradan kiralamaya açılması nedeniyle boşluk oranı %6,20'den %8,57'ye yükselmiştir (Şekil

3.24). Sonuçlandırılan kiralamalar sonucunda İstanbul'un Batı bölgesinde boşluk oranları %28,86'dan %23,17'ye, Maslak bölgesinde ise %43,46'dan %41,08'e gerilemiştir. Mecidiyeköy bölgesinde yeni ofis binası Torun Center'in ofis pazarına ilave edilmesi ile birlikte MİA'da boşluk oranı, %24,73'den %29,75'e yükselmiştir. Kağıthane-Cendere bölgesinde gerçekleşen kiralamalar sonucunda %50,89 olan boşluk oranı %44,94'e düşmüştür[35]. İstanbul'daki mevcut 2017 2. çeyrek dönem A sınıfı ofis arzı Şekil 3.25'de gösterilmiştir.



Şekil 3.24 İstanbul Ortalama A sınıfı kira rakamları (Colliers International, 2017)

	Sınıf Class	Toplam Ofis Alanı (m2) Total Office Area (sqm)	Ortalama Boşluk Oranı (%) Average Vacancy Rate (%)	Ortalama Kira Değerleri (USD) Average Rent (USD)
Asya / Asia	A	811,460	36.67%	\$21.05
	B	255,663	19.10%	\$15.66
Avrupa / Europe	A	1,341,220	33.77%	\$28.21
	B	853,637	12.41%	\$20.64
İstanbul Toplam / Total	A	2,152,680	34.86%	\$23.91
	B	1,109,300	13.95%	\$17.65

Kaynak / Source: Colliers International

Şekil 3.25 İstanbul ofis arzı (Colliers International, 2017 ilk yarı raporu)

3.9.2 İstanbul Konut Piyasası

İstanbul konut sektöründe ilçe bazında karşılaştırmalar yapıldığında 2012 yılı temel alındığında, ilçelerin büyük bölümünde %100'ün üzerinde konut fiyat artışı görülmektedir.

Konut fiyatlarının en fazla yükseldiği ilçeler Beşiktaş, Fatih, Sarıyer, Zeytinburnu, Kadıköy ve Maltepe gibi kentsel dönüşüm çalışmalarının yoğun olduğu ilçelerdir. Diğer yandan bu ilçelerde kira bedellerinin de iki kata yakın bir oranda artış gösterdiği gözlemlenmektedir. Ayrıca Ataşehir, Çekmeköy, Büyükçekmece, Kağıthane gibi gelişmekte olan yeni ilçelerde de m2 birim satış fiyatlarının daha hızlı arttığı görülmektedir. 2016 yılı dikkate alındığında ise, kira bedellerinin artış oranlarının konut satış fiyatlarının artış oranlarının üzerinde olduğu, kentsel yenileme çalışmalarının yoğunlaştığı Kadıköy, Bağcılar, Bakırköy ve Zeytinburnu gibi bazı ilçeler öne çıkmaktadır. Ayrıca, Kadıköy ve Üsküdar ilçelerinin yanı sıra Ataşehir, Kartal, Tuzla ve Gaziosmanpaşa'da hem kira bedelleri hem de satış fiyatları İstanbul ortalamasının üzerindeki oranlarda artış göstermektedir. Kentsel yenilemenin yoğun olduğu ilçelerin yanı sıra, gelişmekte olan ilçelerde de satılık ve kiralık konut ihtiyacı ve bu pazara olan talep artmakta, dolayısıyla bu durum satış adetlerinin yanı sıra (Şekil 3.26) satış ve kiralama bedellerindeki artış oranlarına da yansımaktadır.

Gelişmekte olan Ataşehir Bölgesi 1. ve 2. Boğaz Köprüleri ile çevre yollarının kesiştiği bir kavşakta konumlanması ve Anadolu ve Avrupa Yakası'nın öne çıkan iş merkezlerine kolay ulaşılabilir konumda yer alması, markalı projelerin bölgeyi yoğunlukla tercih etmesine sebep olmakta ve bölge cazibesini arttırmaya devam etmektedir. Ataşehir'in yanıbaşında bulunan Ümraniye'nin ilçesi Şerifali semti de özellikle 2007 yılından itibaren, son dönemlerde oldukça değer kazanan Ataşehir'e yakın konumu sebebiyle markalı konut projeleri ile hem inşaat firmaları hem de potansiyel alıcılar için cazip bir bölge olarak görülmektedir. Benzer özelliklere sahip konutların m2 birim fiyatları Ataşehir'de yüksek fiyatlara satılırken, aynı niteliklere ve ulaşım bağlantılarına sahip Şerifali bölgesinde yer alan daireler daha uygun fiyatlara satılmaktadır [24].

Years/Yıllar	Turkey/Türkiye			İstanbul		
	Konut Satışları Housing Sales (1)	Kredili Satışlar Mortgage Sales (2)	(%) (2/1)	Konut Satışları Housing Sales (1)	Kredili Satışlar Mortgage Sales (2)	(%) (2/1)
2010	607.098	246.741	41%	153.897	76.176	49%
2011	708.275	289.275	41%	169.015	85.161	50%
2012	701.621	270.136	39%	167.110	79.626	48%
2013	1.157.190	460.112	40%	234.789	106.977	46%
2014	1.165.381	389.689	33%	225.454	87.757	39%
2015	1.289.320	434.388	34%	239.767	93.564	39%
2016	1.341.453	449.508	34%	232.428	87.350	38%

Şekil 3.26 İstanbul konut satışı (Colliers International, 2016)

İstanbul’da ilçeler bazında konut fiyatları incelendiğinde, ortalama alındığında ilk defa satılık konut metrekare fiyatlarının 4.582 TL seviyelerine çıktığı görülmektedir.

İstanbul’da 2016-2017 yılları arası incelendiğinde, konut fiyat artışının %13 olduğu, kiralık konut piyasasında ise fiyatların %4 düştüğü anlaşılmaktadır.

İstanbul’da mevcut konutların metrekare ortalama satış fiyatlarının özellikle son iki ayda hızlı bir yükseliş içinde olduğu Mayıs 2017’de metrekare satış ortalama fiyatların 4.440 TL’den, Kasım ayı sonunda 4.755 TL’ye yükseldiği Çizelge 3.1’de görülmektedir.

Özellikle geçtiğimiz senelerde hem talebin yüksekliği hem de göçten kaynaklanan nedenlerle kiralık konut fiyatlarındaki hızlı artış, son dönemlerde hız kazanan kentsel dönüşüm projelerinin pozitif etkisiyle birlikte konut stokunun artmasına sebep olmuştur. Bu artışın kiralık konut fiyatlarının düşmesine sebep olduğu anlaşılmaktadır.

Yıllık ortalama baz alındığında, son bir yıl içinde konut fiyatlarının en fazla artış gösterdiği ilçe %25 ile Silivri olmuştur, Silivri’yi %19 ile Gaziosmanpaşa ardından %15 ile Eyüp konut fiyatlarının en çok arttığı ilçeler olarak karşımıza çıkmaktadır. Konut satış fiyatının en yüksek olduğu ilçe ise 14.773 TL ile Çizelge 3.1’de görülen Beşiktaş ilçesidir [58]. İstanbul’un ilçelerinde, Kasım 2017 itibarıyla m2 başına düşen konut satış fiyatları Şekil 3.27’deki haritada gösterilmektedir [59].

İstanbul geneline bakıldığında amortisman süresinin ortalama 18 yıl olduğu görülmektedir.

[illegible]

Çizelge 3.1 İstanbul ilçeleri satılık konut ortalama m2 fiyatları, Kasım 2017

İLÇE	KASIM 2017 GÜNCEL M2 FİYATI (TL)	12 AYLIK ORTALAMA M2 FİYATI (TL)	YILLIK DEĞİŞİM (%)
ADALAR	5.455 TL	5.829 TL	%3 
ARNAVUTKÖY	2.446 TL	2.306 TL	%13 
ATAŞEHİR	5.733 TL	5.809 TL	%-3 
AVCILAR	2.563 TL	2.436 TL	%9 
BAĞCILAR	3.309 TL	3.189 TL	%16 
BAHÇELİEVLER	3.136 TL	3.101 TL	%3 
BAKIRKÖY	9.794 TL	9.469 TL	%15 
BAŞAKŞEHİR	3.433 TL	3.488 TL	%-2 
BAYRAMPAŞA	3.459 TL	3.375 TL	%6 
BEŞİKTAŞ	14.773 TL	15.148 TL	%0 
BEYKOZ	10.199 TL	10.142 TL	%10 
BEYLİKDÜZÜ	2.458 TL	2.391 TL	%6 

Çizelge 3.1 İstanbul ilçeleri satılık konut ortalama m2 fiyatları, Kasım 2017 (devamı)

BEYOĞLU	6.250 TL	6.762 TL	%-10	▼
BÜYÜKÇEKMECE	3.125 TL	3.078 TL	%3	▲
ÇEKMEKÖY	3.156 TL	3.064 TL	%6	▲
ESENLER	2.679 TL	2.671 TL	%-1	▼
ESENYURT	1.889 TL	1.903 TL	%3	▲
EYÜP	4.737 TL	4.545 TL	%13	▲
FATİH	4.000 TL	4.037 TL	%-2	▼
GAZİOSMANPAŞA	2.875 TL	3.113 TL	%3	▲
GÜNGÖREN	3.091 TL	3.006 TL	%4	▲
KADIKÖY	7.955 TL	7.989 TL	%-2	▼
KAĞITHANE	3.750 TL	3.627 TL	%9	▲
KARTAL	3.688 TL	3.517 TL	%11	▲
KÜÇÜKÇEKMECE	3.841 TL	3.737 TL	%7	▲
MALTEPE	4.222 TL	4.208 TL	%0	◄
PENDİK	2.990 TL	2.942 TL	%6	▲
SANCAKTEPE	2.524 TL	2.471 TL	%2	▲
SARIYER	9.091 TL	8.849 TL	%1	▲
SİLİVRİ	2.235 TL	2.218 TL	%5	▲
SULTANBEYLİ	3.214 TL	3.165 TL	%5	▲
SULTANGAZİ	2.520 TL	2.392 TL	%9	▲
ŞİLE	3.611 TL	3.386 TL	%11	▲
ŞİŞLİ	5.800 TL	5.764 TL	%1	▲
TUZLA	3.375 TL	3.213 TL	%11	▲
ÜMRANİYE	3.732 TL	3.664 TL	%3	▲
ÜSKÜDAR	5.000 TL	5.121 TL	%-1	▼
ZEYTİNBURNU	3.861 TL	3.779 TL	%3	▲
İSTANBUL GENEL	4.755 TL	4.582 TL	%7	▲

3.9.2.1 İstanbul Markalı Konut Piyasası

Türkiye’de konut sektöründe markalaşma çalışmaları Mesa, Ağaoğlu gibi firmalarla başlayıp ve günümüzde Nef, Teknik Yapı ve Sinpaş gibi firmalarla devam etmektedir. Konut projelerinde markalaşarak, satışa bir konsept ile çıkmak, tüketicinin güvenini kazanma ve uzun vadede sadakat yaratma yönünde gayrimenkul geliştirici firmalara kolaylık sağlamaktadır. Rekabetin giderek arttığı bu dönemde, sektörde marka yaratma başarısına ulaşan şirketlerin müşterileriyle kurdukları güven bağı neticesinde satışlarda daha başarılı sonuçlar elde ettikleri görülmektedir [37].

Markalı projelerin m2 satış bedelleri, eşit özellikler taşımak kaydıyla, diğer projelere kıyasla daha yüksek olmasına rağmen, hem Avrupa hem de Anadolu yakasında markalı projeler, yeniden satış ve kiralama kolaylığı, marka değeri ve satış bedeli artışı potansiyeli gibi nedenlerle öncelikli olarak tercih edilmektedir. İstanbul’un inşaat alanı bakımından en büyük 19 markalı projesi Çizelge 3.2’de görülmektedir.

Çizelge 3.2 İstanbul’da markalı konut projeleri listesi (aktif ve inşaat halinde)

	PROJE	İNŞAAT ALANI (m2)	YATIRIMCI FİRMA
1	MASLAK 1453	1.684.000	AĞAOĞLU
2	VADİ İSTANBUL	1.350.000	ARTAŞ-İNVEST
3	MY WORLD ATAŞEHİR	1.000.000	AĞAOĞLU
4	EVORA İSTANBUL	850.000	TEKNİK YAPI
5	BATIŞEHİR	818.000	EGE YAPI
6	EMAAR SQUARE	750.000	EMAAR TÜRKİYE
7	METROPOL İSTANBUL	705.000	GAP İNŞAAT
8	AKASYA ACIBADEM	630.000	SAF GAYRİMENKUL
9	ZORLU CENTER	615.000	ZORLU GAYRİMENKUL
10	SKYLAND	500.000	EROĞLU GAYRİMENKUL
11	İNİSTANBUL	412.000	İŞ GYO - NEF
12	MERİDİAN	410.000	VARYAP
13	UPHILL COURT	408.000	VARYAP
14	MY WORLD EUROPE	375.000	AĞAOĞLU
15	MANZARA ADALAR	313.500	İŞ GYO
16	KANYON	250.000	ECZACIBAŞI-İŞGYO
17	BUYAKA	246.000	ARTEL KOYTÜR

Çizelge 3.2 İstanbul’da markalı konut projeleri listesi (aktif ve inşaat halinde) (devamı)

18	TORUN CENTER	241.000	TORUNLAR-AŞÇIOĞLU
19	İSTMARİNA	240.000	DAP YAPI
20	SEAPEARL ATAKÖY	217.000	KUZU GRUP
21	NEF BAHÇELİEVLER	216.000	NEF
22	PALLADIUM REZİDANS	205.000	NİDA GAYRİMENKUL

İstanbul’un 34 bölgesindeki toplam 1.417 markalı konut projesinin yer aldığı Eva Gayrimenkul Değerleme tarafından araştırma sonuçlarına göre İstanbul’daki toplam markalı konut sayısı 560 bine ulaştı (Şekil 3.28). Ayrıca, geçen seneye göre İstanbul’da markalı konut projeleri proje sayısı bazında %14, markalı konut adedi bazında ise % 12 artış olduğu görülmektedir [52].

Yıllar	Proje Adedi	Daire Adedi	% Proje adedi Artış	% Daire adedi Artış	Proje Adedi 2013-2016 büyüme	Daire Adedi 2013-2016 büyüme
2013	855	395.000	38%	25%		
2014	1.007	430.000	18%	9%		
2015	1.242	500.000	23%	16%		
2016	1.417	560.000	14%	12%	%66	%42

Şekil 3.28 İstanbul markalı konut sayıları (Eva Gayrimenkul Değerleme - 2016 İstanbul markalı konut araştırması)

Bu araştırma sonuçlarına göre aşağıdaki görülen veri ve bilgilere ulaşılmıştır.

- 2014’ten 2016’nın sonuna kadar olan zaman içinde a markalı konut projeleri %41 artış göstererek 1.417 adet olmuştur.
- İstanbul Anadolu Yakası’nda Bağdat Caddesi, Avrupa Yakası’nda Fulya-Bomonti-Şişli-Büyükdere aksı birim metrekare satış fiyatı açısından en yüksek bölgeler olarak görülmektedir.
- Anadolu Yakası’nda en yüksek satış fiyatına sahip bölge Bağdat Caddesi, en düşük ise Şile’dir,

- Bağdat Caddesi'nde birim metrekare satış fiyatı 17.500 TL/m² iken, Şile bölgesinde bu değer yaklaşık 2.900 TL/m² olmuştur,
- Şişli-Büyükdere bölgesinde markalı konutların satış fiyatı 20.000 TL/m² iken, en düşük Esenyurt bölgesinde ise 3.500 TL/m² civarındadır [52].

3.9.3 İstanbul Turizm Sektörü

İstanbul, Türkiye turizminde öne çıkan ve sayısal verilerin de desteklediği çok önemli bir metropoldür. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine istinaden, Bir önceki yıla kıyasla 2016 yılında Türkiye'ye ziyaret eden yabancı turist sayısı %30, İstanbul'u ziyaret eden yabancı turist sayısı ise %26 oranında azalmıştır. Rusya pazarına gelince, politik sorunların çözülmesiyle birlikte 2016 ikinci yarıda bir miktar artış olmasına rağmen 2015 yılında toplam Rus ziyaretçi sayısı %10,07 iken 2016 yılında %3,42'ye düşmüştür. 2016 yılında, Türkiye'yi ziyaret eden yabancı turistlerin %36'sı İstanbul'a gelmiştir. İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü verilerine istinaden 2016 2. çeyrekte İstanbul'u ziyaret eden turist sayısı 2015'e göre %35,2 gerilemiştir. 2016 yılında sadece Ocak ayında önceki yıla kıyasla %0,1 oranında artış görülmüştür. Ocak ayı dışında tüm aylarda İstanbul'u ziyaret eden turist sayısında azalma görüldü. Sonuç olarak, İstanbul'a 2015 yılında 12 milyon 415 bin turist gelirken, 2016 yılında ziyaretçi sayısı 9 milyon 204 bin turiste gerilemiştir.

3.9.3.1 İstanbul Otel Piyasası İstatistikleri

2016 yılında İstanbul'daki 5 yıldızlı oteller ve üst ve üst-orta segment butik otellerde ulaşılan doluluk oranları 2015 yılına kıyasla %15,2 oranında azalmışken buna bağlı olarak oda fiyatlarında da %25 oranında gerileme görülmüştür. Oda fiyatlarındaki düşüşün esas nedenlerini politik olaylar, komşu coğrafyalardaki olumsuz gelişmeler ve jeopolitik risklerin artmasından kaynaklanmaktadır. 2016 yılı verilerine istinaden, İstanbul'da Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından İşletme Belgesi verilmiş tesislerde (Şekil 3.29) toplamda 50.923 oda ve 103.742 yatak yer almaktadır.

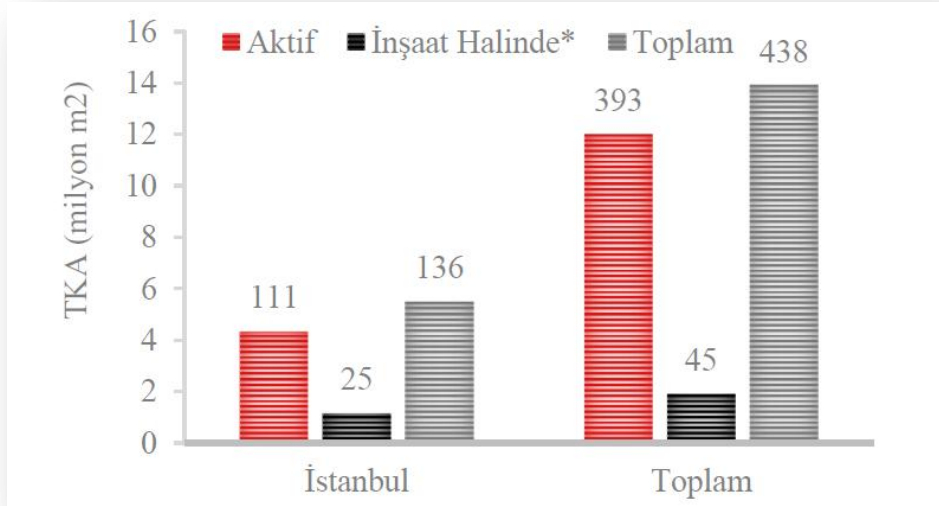
Kısa vadede bu arza, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım Belgeli, 20.861 yatak kapasitesi daha ilave edilecektir.

2016 Yılı İstanbul Otel Kategorilerine Göre Oda Sayıları Istanbul Hotel Rooms By Category - 2016					
Kategori / Category	Tesis Sayısı Number of Hotels		Oda Sayısı Number of Rooms		Oda Sayısı Oranı (%) (%) of Total Room Number
	Avrupa Yakası European Side	Anadolu Yakası Asian Side	Avrupa Yakası European Side	Anadolu Yakası Asian Side	
5 yıldızlı oteller - 5 star hotels	74	19	18,637	4,891	46%
4 yıldızlı oteller - 4 star hotels	109	10	12,494	971	26%
3 yıldızlı oteller - 3 star hotels	97	16	5,709	853	13%
2 yıldızlı oteller - 2 star hotels	40	4	1,450	146	3%
1 yıldızlı oteller - 1 star hotels	6	1	144	19	0%
Özel kategori oteller - Special Category Hotels	112	12	4,188	411	9%
Butik oteller - Boutique Hotels	15	2	716	42	1%
Apart oteller - Apart hotels	2	1	58	36	0%
Pansiyonlar - Pensions	3	1	26	9	0%
Hosteller - Hostels	1	-	123	-	0%
TOPLAM / TOTAL	525		50,923		100%

Şekil 3.29 İstanbul otel kategorilerine göre oda sayıları (İstanbul Kültür ve Turizm Müdürlüğü)

3.9.4 İstanbul İli AVM Sektörü

2016 yılında, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi kayıtlarına göre İstanbul ilinin nüfusu 14.657.434'dür. Nüfusun yaklaşık 2/3'ü Avrupa yakasında, 1/3'ü Anadolu yakasında ikamet etmektedir. İstanbul'da mevcut durumda, Avrupa Yakası'nda 87, Anadolu Yakası'nda 24 adet olmak üzere toplam 111 adet alışveriş merkezi, proje ve inşaat halinde ise 25 alışveriş merkezi bulunmaktadır. Türkiye'de alışveriş merkezleri (AVM) sayısı her geçen gün artarken, son beş yıl itibariyle AVM artışının en çok yaşandığı illerin başında sırasıyla İstanbul, Ankara, Muğla, İzmir ve Gaziantep gelmektedir. Türkiye'de toplam 393 AVM mevcuttur ve Maptriks istatistiklerine göre 393 AVM içinde 111 adet ile en fazla AVM İstanbul'da bulunmaktadır. İnşaat halindeki 45 AVM'nin daha açılmasıyla ülkemizde toplam AVM sayısının 438'e ulaşması beklenmektedir (Şekil 3.30).



Şekil 3.30 İstanbul AVM kiralanabilir alan (JLL, 2017 3. Çeyrek)

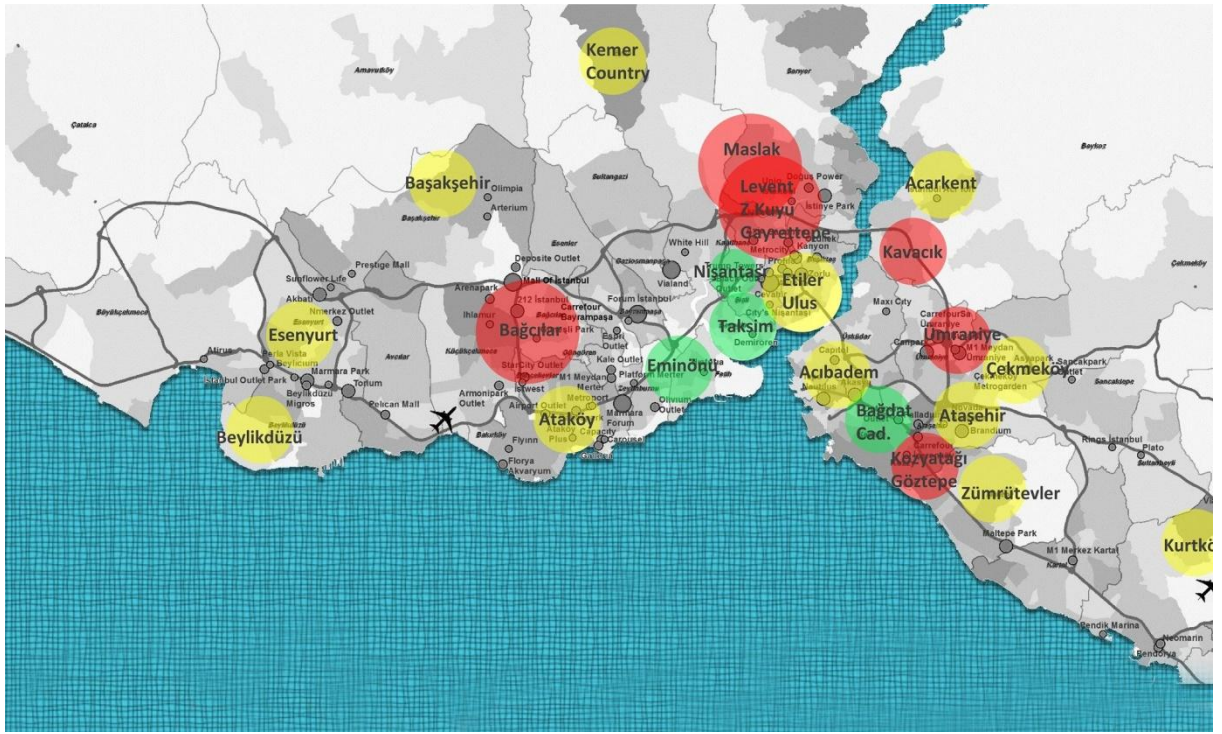
Türkiye’de ise, 2017 3. Çeyrek (3Ç) itibariyle alışveriş merkezi arzı 393 merkezde 12 milyon m2 olarak kayıt altına alınmıştır ve İstanbul Türkiye’deki toplam kiralanabilir alanın %36’sı ile bu arzda önemli bir paya sahiptir.

Perakende pazarındaki birincil kira rakamının, 2016 yılında yaşanan önemli düşüşün ardından, 2017 yılının başından bu yana sabit kaldığı görülmüştür. Bu verilere ek olarak, 2017 3. çeyrek AVM ciro endeksi, 2016 yılının aynı dönemine göre %19,4’lük artışla 228 puana ulaşmıştır [34].

İstanbul’da son beş yılda 40 yeni AVM açıldı. AVM gelişim bölgeleri ilçeler bazında incelendiğinde (Şekil 3.31), İstanbul’da en fazla AVM’ye sahip ilçenin Şişli olduğu görülmektedir. Sadece Şişli’de toplamda 11 adet AVM bulunmaktadır.

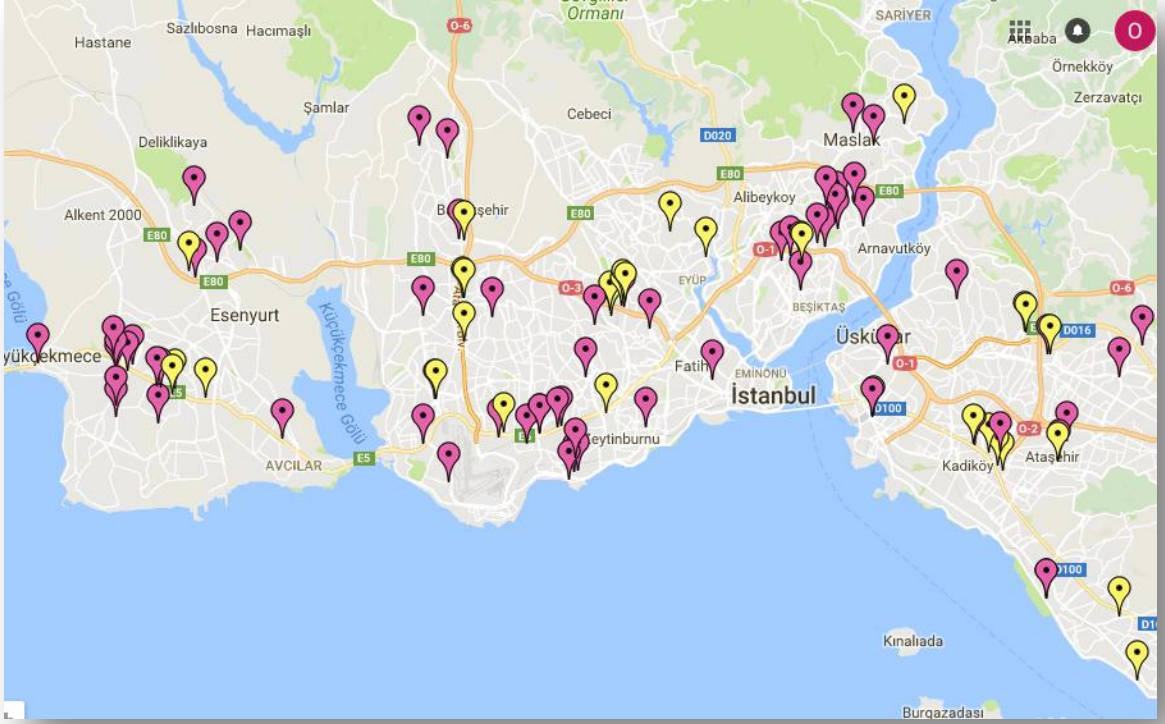
İstanbul’da en çok sayıda alışveriş merkezine evsahipliği yapan caddelerden biri Kanyon, Özdilek, Metrocity ve Sapphire ile Büyükdere Caddesi’nin Şişli ilçesine bağlı kısmıdır. Alışveriş merkezi yatırımlarının bu caddede yoğunlaşmasının nedeni bölgenin İstanbul’un MİA’larından biri olarak ofis alanları ve plazaların yoğunluğuyla önemli sayıda gündüz nüfusu barındırması olarak gösterilmektedir. İstanbul’da alışveriş merkezlerinin yoğun olduğu bir başka bölge ise Esenyurt–Beylikdüzü arasında yeralan D-100 karayoludur. Yeni konut geliştirmelerinin artmasıyla birlikte bölgede alışveriş merkezleri yatırımlarının da arttığı karayolu üzerinde İstanbul Outlet Park, Marmara Park, Migros Alışveriş Merkezi ve Beylicium Alışveriş Merkezi olmak üzere toplam beş

AVM bulunmaktadır. Bakırköy İstanbul Caddesi'nde ise Carousel ve Capacity alışveriş merkezlerinin yanısıra yine bu bölgede İstanbul'un ilk alışveriş merkezi Galleria yer almaktadır. Anadolu Yakası'nın alışveriş merkezleri ise ağırlıklı E-5 karayolu üzerinde yer alıyor. Anadolu yakasında E-5 boyunca uzanan AVM'ler Akasya, Optimum Outlet ve Carrefour İçerenköy, Hilltown, Maltepe Park, Pendorya ve Neomarin olmak üzere yedi adettir. Anadolu Yakası, İstanbul'da son dönemde, alışveriş merkezi yatırımı açısından öne çıkarken, özellikle Üsküdar, Maltepe ve Çekmeköy ilçeleri bu tür yatırımları ile dikkat çekmektedir.



Şekil 3.31 İstanbul AVM gelişim bölgeleri (www.businessht.com.tr)

Alışveriş merkezlerinin İstanbul içi konumlarına, genel nitelik ve performansları itibarıyla bakıldığında Avrupa Yakası'nın, Anadolu Yakası'na kıyasla daha baskın olduğu görülmektedir. İstanbul ili içindeki alışveriş merkezleri dağılımı incelendiğinde; toplam AVM sayısının yaklaşık %75'inin Avrupa yakasında, %25'inin ise Asya yakasında bulunduğu görülmektedir (Şekil 3.32).



Şekil 3.32 İstanbul AVM haritası (google maps)

3.9.4.1 Karma Kullanımlı Projeler içinde AVM'ler

Son yıllarda ülkemizde olduğu kadar dünyada da, AVM'ler çoğunlukla karma kullanımlı projelerin bir parçası olarak yer almaya başlamıştır. AVM'nin yanı sıra projelere konut, ofis, otel gibi fonksiyonların ilave edilmesi, fonksiyonlar arasında çapraz alışveriş imkanı sağlayarak projenin toplam gelirini arttırma olanağı sağlamaktadır. AVM projesi geliştirilirken, arazi zaten kullanılıyor, bir çatı inşa ediliyor ve bodrum katlarda park yerleri ayrılırken, ilave katlar ya da binalara ofis ve konut alanları yerleştirmek bu fonksiyonların değerini arttıracaktır. Peyzaj mimarı ve şehir planlama danışmanı Robert Gibbs "Whole Foods etkisi diye bir şey vardır, eğer daireniz Whole Foods'a beş dakikalık yürüme mesafesinde ise kira bedeliniz %12-18 arasında daha fazla olacaktır" demiştir. Bir AVM projesinde süpermarkete yer verdikten sonra konut alanları ilave etmemek ya da Starbucks ve benzeri cafeler ile geniş bir food court tasarlamışken ofis alanlarına yer vermemek projede fırsat maliyetine neden olacaktır [61].

Kapalı kutu tasarımı, eskimiş donanım ve altyapısı itibarıyla eski jenerasyon alışveriş merkezlerinden farklı olarak son yıllarda yeni jenerasyon AVM'ler, açık hava

mekanlarının yaygın kullanımı, zengin yeme içme ve sosyalleşme alanları, gelişmiş teknolojiye sahip mühendislik altyapıları, yüksek tavanları, karma proje fonksiyonlarının zayıf iletişimi ve hatta lüks alışveriş cadde ve meydanlarıyla daha zengin bir alışveriş ve yaşam tecrübesi sunmaktadır.

Alışveriş merkezlerinin geleceği karma kullanımlı proje geliştirmelerinde yatıyor. Colliers Başkan Yardımcısı James Smerdon “Büyük ölçekli sadece AVM bazlı proje geliştirmelerini giderek daha nadir göreceğimizi düşünüyorum. Altyapı olarak müsait bölgelerde kuleler, AVM’ler için tercih edilen ilavelerdir” demiştir.

Kuvvetli gelir kaynağı olan, inşa edilmesi nispeten kolay ve küçük taban alanı kaplayan kule yapıları, AVM’nin birincil ticaret alanına nüfus katkısı sağlamaktadır. Yükselen arsa maliyetleri ve yoğunlaşmaya yönelen yerel yönetimlerin planlama politikaları, geleneksel, kapalı kutu AVM’leri, daha kapsamlı bölgesel şehir merkezlerine dönüştürmeye teşvik edebilir. AVM faaliyetini tamamlayıcı nitelikte ilave konut, ofis, otel ve benzeri diğer kullanım öğeleri ile bu şehir merkezleri, önümüzdeki yıllarda perakendecileri, tüketicileri, planlamacıları ve mal sahibini tatmin edebilir [62].

İstanbul’da karma kullanımlı projelere örnek olarak öne çıkan üç proje; Kanyon, Zorlu Center ve Emaar Square’i verebiliriz. Bu karma fonksiyonlu gayrimenkul projelerinde, konut, AVM, otel, ofis ve performans sanatları merkezi gibi fonksiyonlar, çarpıcı mimari tasarımlarla bir araya gelerek, yaşamak, çalışmak, alışveriş yapmak ve sosyalleşmek amacıyla farklı mekanlar sunmaktadır.

Anadolu yakasında Çamlıca’da Nisan 2017’de açılan Emaar Square projesi, 150.000 m2 Gross Leasable Area (GLA) (Brüt Kiralanabilir Alan) AVM, 1.000 konut, 48.000 m2 GLA ofis kulesi ve 180 odalı 5 yıldızlı Address Otel olmak üzere dört fonksiyondan oluşan Emaar Square, İstanbul’un en kapsamlı karma projelerinden biridir (Şekil 3.33). Zorlu Center’da ise konut, ofis ve AVM fonksiyonlarına ilaveten Türkiye’de ilk şubelerini açan Raffles Otel ve 2.262 kişi kapasiteli performans sanatları merkezi ile birlikte beş fonksiyon yer almaktadır.



Şekil 3.33 Emaar Square Karma Projesi, İstanbul, 2017

Bu başlık altında AVM'lere ilişkin verilen istatistikler, 'en az 25 mağaza barındırmak ve toplam 5.000 m2 GLA'in üzerinde alana sahip olmak şartlarını aynı anda sağlayan' alışveriş merkezleri dikkate alınarak hazırlanmıştır. Sektörün temel oyuncularını olan yatırımcı, iş geliştirme, perakendeci, dernek, şirket ve diğer kuruluşlar AVM kavramını tanımlamak için bu standardı baz almaktadır.

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜREÇLERİNİN GELİŞTİRİCİ AKTÖRLER GÖZÜNDEN İRDELENMESİ

Bilindiği üzere, gayrimenkul geliştirme ve dönüşüm çalışmaları her ne kadar kamusal destek ve teşvikler sonucu yapılsa da, bu uygulamaları büyük ölçüde gerçekleştiren özel sektör gayrimenkul geliştirme aktörleridir. Bu bölümde, özellikle İstanbul’da gerçekleşen uygulamalara yön veren ve aynı zamanda Türkiye’nin en önemli geliştirme ve gayrimenkul yatırım firmalarının üye olduğu GYODER’in üyelerine yönelik gerçekleştirilen, “gayrimenkul geliştirme ve kentsel dönüşüm süreçlerinin geliştirici aktörler gözünden irdelenmesi” başlıklı anket çalışması ve sonuçları hakkında bilgiler verilerek, bu süreçte ana aktör rolünü oynayan bu firmaların dönüşüm ve geliştirme projeleri hakkındaki düşünce ve yatırım kriterleri açıklanmaya çalışılmıştır.

4.1 Anket Çalışması

İstanbul’da kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirmede geliştirici aktörlerin bakış açısı ve karar verme kriterleri kuşkusuz bölgesel bazda yapılan bu geliştirmeler için en önemli yeri kapsamaktadır. Bu kapsamda her ne kadar devlet teşviği olsa da en sonunda bu süreci gerçekleştiren kurumlar çok büyük oranda özel sektör firmalarıdır. Araştırmanın evrenini İstanbul ilinin genelinde yeralan ve araştırmanın amacına yönelik olarak ortaya konulan kriterleri sağlayan konu ile ilgili Türkiye’nin en önemli gayrimenkul geliştirme aktörlerinin üye olduğu 273 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) üyesi olan gayrimenkul yatırımcısı, proje geliştirici, danışman, değerlendirme şirketi, GYO üyesi, inşaat müteahhitlik firması, bankacı, finansman şirketi, hukuk ve mimarlık firmaları oluşturmaktadır (Çizelge 1.1). Anket

çalışması, Haziran – Ekim 2017 tarihleri arasında GYODER’e üye firmalara elektronik posta ile ulaştırılarak yapılmıştır. Cevapların objektif olması amacıyla ankette firma ve yanıtlayan yöneticilerin isimleri sorulmamıştır. Elde edilen anket verileri öncelikle yüzde frekans analizi ile değerlendirilmiştir. İkinci olarak, gayrimenkul geliştiricilerin kentsel dönüşüm sürecine dahil olmalarında etkili olan faktörleri tespit etmek amacıyla bileşenler analizi yapılmıştır. Üçüncü olarak, soru 18 ile soru 8 ve 9 için elde edilen faktörler için Bağımsız örneklem için tek faktörlü varyans analizi (One-Way Anova) testi yapılmıştır (Grup sayısı ya da anket soruları düzey sayısı 2’den fazla). Bağımsız örneklem için tek- faktörlü varyans analizi tek bir bağımsız değişkene ilişkin iki ve daha fazla grubun bağımlı değişkene göre ortalamalarının karşılaştırılarak ortalamalar arasındaki farkın belirli bir güven düzeyinde (%95) anlamlı olup olmadığını test etmek amacıyla kullanılan istatistiksel bir teknik olması nedeniyle kullanılmaktadır (Ural ve Kılıç [49]: 212).

Dördüncü olarak, T testide bağımsız iki grubun veya örneklemin bağımlı bir değişkene göre ortalamalarının karşılaştırılarak, ortalamalar arasındaki farkın belirli bir güven düzeyinde (%95) anlamlı bir fark olup olmadığını belirlemek amacıyla kullanılmaktadır. Bu özelliği nedeniyle soru 5; 9; 12 ile soru 8 ve 9 için elde edilen faktörler için t test yapılmıştır (Grup sayısı ya da anket sorusu düzey sayısı 2) (Ural ve Kılıç [49]: 200).

4.2 Gayrimenkul Geliştirici Aktörlerin Geliştirme ve Kentsel Dönüşüm Süreçlerine Bakış Açısı

Katılımcıların meslekleri incelendiğinde, ankete katılım sayısı olan 166 kişinin mesleki dağılım oranları şöyledir; %29,3’ü mimar, %22,29’u mühendis, %8,92’si şehir plancısı, %9,55’i işletmeci, %8,92’si finansçı, %4,46’sı avukat, geriye kalan %16,56’sı ise iletişimci, öğretim üyesi, avukat, yönetici, gayrimenkul planlama, AVM ve ofis kiralama yöneticileri, iktisat, proje geliştirme danışmanı, satış ve pazarlama müdürü, iç mimar, ekonomist, peyzaj mimarı, yatırımcı, gayrimenkul uzmanı gibi farklı mesleklerdendir (Çizelge 4.1).

Çizelge 4.1 Anket katılımcılarının meslek grupları

MESLEK	Yüzde (%)
MİMAR	29.3
MÜHENDİS	22.3
ŞEHİR PLANCISI	8.9
İŞLETMECİ	9.6
FİNANSÇI	8.9
AVUKAT	4.5
DİĞER	16.6
TOPLAM	100

Ankete katılanların çalıştıkları firmaların faaliyet alanlarına bakıldığında katılımcıların %19,6'sı gayrimenkul yatırım şirketi, %27,5'i gayrimenkul geliştirici firma, %7,8'i mimarlık ofisi, %7,8'i müteahhitlik firması, %3,9'u mühendislik firması, %4,6'sı gayrimenkul değerlendirme firması, %12,4'ü danışmanlık firması, %2,0 banka, finans ve geriye kalan %14,4'lük kısım ise proje yönetim firması, hukuk bürosu, şehir planlama ofisi, tasarım ve uygulama firmalarından oluştuğu görülmektedir (Çizelge 4.2). Firmaların faaliyet alanları incelendiğinde ise ankete katılan firmaların kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme süreçlerinde aktif olarak rol alan firmalardan oluştuğu tespit edilmektedir.

Çizelge 4.2 Katılımcıların mensup olduğu firmaların faaliyet alanları

FAALİYET ALANI	Yüzde (%)
GAYRİMENKUL GELİŞTİRİCİ FİRMA	27.5
GAYRİMENKUL YATIRIM ŞİRKETİ	19.6
MİMARLIK OFİSİ	7.8
MÜTEAHHİTLİK FİRMASI	7.8
GAYRİMENKUL DEĞERLEME FİRMASI	4.6
DANIŞMANLIK FİRMASI	12.4
BANKA/FİNANS KURUMU	2
MÜHENDİSLİK FİRMASI	3,9
DİĞER	14.4
TOPLAM	100

Karar verme yetkisine sahip aktörlerin katılımı ile anket sonuçlarının daha etkin olması amaçlanarak, katılımcı profilinin seçimlerinde üst düzey yönetici ve uzman aralığındaki kişilere ulaşılmıştır. Katılımcıların çalıştıkları firmalardaki pozisyonlarına bakıldığında %26,1'i genel müdür/genel müdür yardımcısı, %41,2'si direktör/müdür, %16,3'ü uzman, diğer 16,3'ü ise firma ortağı, hukuk direktörü, şirket sahibi, yapım müdürü, ofis ve saha mimarı, danışman gibi yönetici pozisyonundadır (Çizelge 4.3).

Çizelge 4.3 Katılımcıların çalıştıkları firmalardaki ünvanları

POZİSYON	Yüzde (%)
GENEL MÜDÜR/GENEL MÜDÜR YARDIMCISI	26.1
DİREKTÖR/MÜDÜR	41.2
MÜDÜR YARDIMCISI/UZMAN	16.3
DİĞER	16.3
TOPLAM	100

Katılımcıların çalıştığı firmaların kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme projelerine yönelik tecrübeleri ise şu şekildedir; %26'sı 1-5 yıl, %24,8'i 6-10 yıl, %18,6'sı 11-15 yıl, %29'u ise 15 yıl ve üzeri gayrimenkul geliştirme ve kentsel dönüşüm tecrübeleri olan firmalardır. Özellikle firmaların yaklaşım %75'i beş seneden fazla bir zamandır faaliyet göstermektedir. Bu da bizlere sürdürülebilirlik açısından olumlu bir tablo sergilemektedir (Çizelge 4.4).

Çizelge 4.4 Katılımcıların mensup olduğu firmaların sektör tecrübesi

FİRMANIN SEKTÖR TECRÜBESİ	Yüzde (%)
1 ile 5 YIL ARASI DENEYİM	27.6
6 ile 10 YIL ARASI DENEYİM	24.8
11 ile 15 YIL ARASI DENEYİM	18.6
15 YIL ÜZERİ DENEYİM	29
TOPLAM	100

Katılımcıların çalıştığı firmaların %33.6'sı yabancı sermaye ortaklığı olan firmalar, %66.4'ü ise yerli sermaye yapılı şirketler olarak görünmektedir. Bu sonuca göre özellikle son 10 yıldır lokomotif sektör olarak ön plana çıkan gayrimenkul geliştirme sektöründe %33'lük bir kısmın yabancı firmaların hissedar olduğunun görülmesi aslında

orta ve uzun vadede bu sektörün hızlı bir şekilde devam edecek olarak yorumlanabilir (Çizelge 4.5).

Çizelge 4.5 Katılımcıların mensup olduğu firmaların yabancı sermaye ortaklığı

SERMAYE ORTAKLIĞI	Yüzde (%)
YABANSI SERMAYE ORTAKLIĞI OLAN FİRMA	33.6
YERLİ SERMAYELİ FİRMA	66.4
TOPLAM	100

Özellikle son 10 yıl içerisinde çok hızlı bir şekilde ilerleyen kentsel dönüşüm projelerinde, gayrimenkul geliştirici aktörlerin dönüşüm projeleri hakkındaki düşünceleri incelendiğinde katılımcıların yalnızca %17,6'lık bir kısmı bu uygulamaları başarılı bulurken %82,4'lük büyük bir kısmı ise uygulamaların başarısız olduğunu düşünmektedir. Bu yoğunlukta devam eden uygulamaların katılımcılar tarafından hem başarısız bulunup hem de bu çalışmalar içerisinde yer alması tezat bir durumu ortaya koymaktadır. (Çizelge 4.6)

Çizelge 4.6 Geliştirici aktörlerin kentsel dönüşüm uygulamalarına bakış açısı

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINA BAKIŞ	Yüzde (%)
UYGULAMALARI BAŞARISIZ BULUYORUM	82,4
UYGULAMALARI BAŞARILI BULUYORUM	17,6
TOPLAM	100

Her ne kadar devlet teşviği olsa da en sonunda bu süreci gerçekleştiren kurumlar çok büyük oranda özel sektör firmalardır. Bu süreci yöneten firmaların özel sektör aktörlerinin kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme projelerinin uygulamalarındaki etkileri sorulduğunda ise %20,9'luk bir kesim hiç etkili değildir derken, %12'si etkili değildir, %20,9'u ne etkili ne de etkisizdir cevabını vermiş, geriye kalan % 32,3'ü etkili, %13,9'u ise kesinlikle etkili olduklarını belirtmişlerdir (Çizelge 4.7).

Çizelge 4.7 Özel sektörün gayrimenkul geliştirme uygulamalarındaki etkileri

ÖZEL SEKTÖRÜN UYGULAMALARDAKİ ETKİLERİ	Yüzde (%)
KEŞİNLİKLE ETKİLİ DEĞİLDİR	20,9
ETKİLİ DEĞİLDİR	12
NE ETKİLİ NE DE ETKİSİZDİR	20,9

Çizelge 4.7 Özel sektörün gayrimenkul geliştirme uygulamalarındaki etkileri (devamı)

ETKİLİDİR	32,3
KESİNLİKLE ETKİLİDİR	13,9
TOPLAM	100

Geliştirici aktörler, kentsel dönüşüm ve geliştirme projelerinin sosyal ve ekonomik çevre açısından görüşlerini paylaşmışlardır. Elde edilen bulgulara göre; kentsel dönüşümün, kentin tarihî ve kültürel dokusunun korunmasına yardımcı olduğuna %42,5'i kesinlikle katılmamakta, %29,27'si katılmamakta, %13,33'ü ne katılıp ne de katılmamakta, %10'u katılmakta, %5'i ise kesinlikle katılmaktadır (Çizelge 4.8).

Cevaplayıcılar kentsel dönüşümün, kentlerde sürekli ekonomik büyüme sağladığına %5,88'i kesinlikle katılmamakta, %25'i katılmamakta, %25'i ne katılıp ne de katılmamakta, %52,94'ü katılmakta, %22,79'u ise kesinlikle katılmaktadır (Çizelge 4.8).

Kentsel dönüşümün, kentsel arazi ve gayrimenkul fiyatlarının artışına zemin yarattığı fikrine ise cevaplayıcıların %0,74'ü kesinlikle katılmamakta, %11,03'ü katılmamakta, %12,5'i ne katılıp ne de katılmamakta, %39,71'i katılmakta, %4,41'i ise kesinlikle katılmaktadır (Çizelge 4.8).

Kentsel dönüşümün, sermayenin köhneleşmiş alana yeniden yatırım yapmasını sağladığı fikrine ise katılımcıların %4,41'i kesinlikle katılmamakta, %15,44'ü katılmamakta, %25'i ne katılıp ne de katılmamakta, %52,94'ü katılmakta, %22,79'u ise kesinlikle katılmaktadır (Çizelge 4.8).

Kentsel dönüşümün, yapılı çevrenin iyileştirilmesini sağladığına %6,62'si kesinlikle katılmamakta, %8,82'si katılmamakta, %31,62'si ne katılıp ne de katılmamakta, %47,06'sı katılmakta, %5,88 ise kesinlikle katılmaktadır (Çizelge 4.8).

Kentsel dönüşümün, yaşam koşullarının iyileştirilmesini sağladığına katılımcıların %5,88'i kesinlikle katılmamakta, %11,03'ü katılmamakta, %25,74'ü ne katılıp ne de katılmamakta, %50,74'ü katılmakta, %6,61'i ise kesinlikle katılmaktadır.

Kentsel dönüşümün, yerel ekonomik gelişmenin sağlanmasına yardımcı olduğuna ise katılımcıların %2,94'ü kesinlikle katılmamakta, %13,97'si katılmamakta, %20,59'u ne katılıp ne de katılmamakta, %56,62'si katılmakta, %5,88'i ise kesinlikle katılmaktadır.

Kentsel dönüşümün, yerel ve uluslararası sermayenin yatırımlarını teşvik ettiğine ise cevaplayıcıların %2,96'sı kesinlikle katılmamakta, %14,07'si katılmamakta, %15,56'sı ne katılıp ne de katılmamakta, %60,74'ü katılmakta, %6,67'si ise kesinlikle katılmaktadır (Çizelge 4.8).

Kentsel dönüşümün, inşaat sektöründe ekonomik canlanmayı arttırdığına ise katılımcıların %2,94'ü kesinlikle katılmamakta, %2,94'ü katılmamakta, %14,71'i ne katılıp ne de katılmamakta, %65,44'ü katılmakta, %13,97'si ise kesinlikle katılmaktadır (Çizelge 4.8).

Gayrimenkul geliştirme sektöründe ana aktör rollerini oynayan aktörlerin, aslında kentsel dönüşümün sosyal etkilerinden çok, ekonomik boyutta etkileri olduğunu düşündüklerini görmekteyiz.

Çizelge 4.8 Dönüşümün geliştirici gözünden sosyal ve ekonomik çevre açısından etkileri

	KESİNLİKLE KATILMIYORUM%	KATILMIYORUM%	NE KATILYORUM NE DE KATILMIYORUM%	KATILYORUM%	KESİNLİKLE KATILYORUM%	TOPLAM%
KENTİN TARİHİ VE KÜLTÜREL DOKUSUNUN KORUNMASINA YARDIMCI OLUR	42,5	29,17	13,33	10	5	100
KENTLERDE SÜREKLİ EKONOMİK BÜYÜME SAĞLAR	5,88	25	25	39,71	4,41	100
KENTSEL ARAZİ VE GAYRİMENKUL FİYATLARININ ARTIŞINA ZEMİN YARATIR	0,74	11,03	12,5	52,94	22,79	100
SERMAYENİN KÖHNELEŞMİŞ ALANA YENİDEN YATIRIM YAPMASINI SAĞLAR	4,41	15,44	21,32	51,47	7,36	100
YAPILI ÇEVRENİN İYİLEŞTİRİLMESİNİ SAĞLAR	6,62	8,82	31,62	47,06	5,88	100
YAŞAM KOŞULLARININ İYİLEŞTİRİLMESİNİ SAĞLAR	5,88	11,03	25,74	50,74	6,61	100

Çizelge 4.8 Dönüşümün geliştirici gözünden sosyal ve ekonomik çevre açısından etkileri (devamı)

YEREL EKONOMİK GELİŞMENİN SAĞLANMASINA YARDIMCI OLUR	2,94	13,97	20,59	56,62	5,88	100
YEREL VE ULUSLARARASI SERMAYENİN YATIRIMLARINI TEŞVİK EDER	2,96	14,07	15,56	60,74	6,67	100
İNŞAAT SEKTÖRÜNDE EKONOMİK CANLANMAYI ARTTIRIR	2,94	2,94	14,71	65,44	13,97	100

Geliştiriciler gözünden kentsel dönüşüme karar verilmesine neden olan fiziksel çevre etmenlerine bakıldığında (Çizelge 4.9); afete maruz riskli alanların dönüşüme karar verilmesindeki etkiye, %8,09'su kesinlikle katılmamakta, %16,18'i katılmamakta, %11,76'sı ne katılıp ne de katılmamakta, %36,76'sı katılmakta, %27,21'i ise kesinlikle katılmaktadır.

Eskimiş ve köhneleşmiş yapıları çevrenin dönüşüme karar verilmesindeki etkisine, %5,88'i kesinlikle katılmamakta, %13,24'ü katılmamakta %14,71'i ne katılıp ne de katılmamakta, %51,47'si katılmakta, %14,7 ise kesinlikle katılmaktadır.

Depreme karşı riskli yapıların olmasının dönüşüme karar verilmesindeki etkisine, %5,15'i kesinlikle katılmamakta, %8,82'si katılmamakta ,%9,56'sı ne katılıp ne de katılmamakta, %45,59'u katılmakta, %30,88 ise kesinlikle katılmaktadır.

Yıkılma veya ağır hasar görme riski olan yapıların, dönüşüme karar verilmesindeki etkisine, %4,38'i kesinlikle katılmamakta, %8,76'sı katılmamakta, %12,41'i ne katılıp ne de katılmamakta, %43,8'i katılmakta, %30,65 ise kesinlikle katılmaktadır.

Bu cevaplar bize geliştirici aktörlerin fiziksel durumda riski olan ve afete maruz riskli bölgelerde dönüşüm çalışmalarına olumlu baktıkları düşüncelerinin olduğunu göstermektedir.

Çizelge 4.9 Kentsel dönüşüme karar verilmesine neden olan fiziksel çevre etmenleri

	KESİNLİKLE KATILMIYORUM%	KATILMIYORUM%	NE KATILYORUM NE DE KATILMIYORUM%	KATILYORUM%	KESİNLİKLE KATILYORUM%	TOPLAM%
AFETE MARUZ RİSKLİ ALANLAR	8,09	16,18	11,76	36,76	27,21	100
ESKİMiŞ VE KÖHNELEŞMiŞ YAPILI ÇEVRE	5,88	13,24	14,71	51,47	14,7	100
DEPREME KARŞI RİSKLİ YAPILAR	5,15	8,82	9,56	45,59	30,88	100
YIKILMA VEYA AĞIR HASAR GÖRME RİSKİ OLAN	4,38	8,76	12,41	43,8	30,65	100

Ankete katılan yöneticilerin çalıştıkları firmalara baktığımızda katılımcıların %66,4'nün 2010 sonrası geliştirme veya dönüşüm projelerinde yer aldığı saptanmıştır. %33,6'lık kısım ise 2010 sonrası geliştirme ve dönüşüm projelerinde yer almamıştır (Çizelge 4.10). Bu veri aslında 2010 sonrası İstanbul'da yeni arsa üretiminin yavaşlaması sonrası ortaya çıkan bir durum olarak değerlendirilebilir.

Çizelge 4.10 Firmaların 2010 sonrası geliştirme projelerine katılımı

2010 SONRASI GERÇEKLEŞTİRDİKLERİ PROJELER VAR MI?	Yüzde (%)
EVET, 2010 SONRASI GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE/VEYA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE YER ALDIK	66,4
HAYIR, 2010 SONRASI GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE/VEYA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE YER ALMADIK	33,6
TOPLAM	100

İstanbul'da kentsel dönüşüm projelerinde, geliştirici aktörlerin dönüşüm projeleri hakkındaki düşünceleri incelendiğinde katılımcıların yalnızca %20,9'luk bir kısmı bu uygulamaları başarılı bulurken %79,1'lik büyük bir kısmı ise uygulamaların başarısız olduğunu düşünmektedir (Çizelge 4.11).

Çizelge 4.11 Aktörlerin İstanbul'daki geliştirme projelerine bakış açısı

İSTANBUL'DA GERÇEKLEŞEN KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINA BAKIŞ	Yüzde (%)
UYGULAMALARI BAŞARISIZ BULUYORUM	79,1
UYGULAMALARI BAŞARILI BULUYORUM	20,9
TOPLAM	100

Her ne kadar kentsel dönüşüm ve geliştirme projelerinde ana aktör rolünde özel sektör olsa da, bu geliştirmelerde şüphesiz kamunun teşviği ve desteğinin önemi büyüktür. Geliştirici özel sektör aktörlerinin %26,9'u geliştirme süreçlerinde özel sektör-kamu işbirliğini hiç yeterli bulmazken, %43,3'lük bir kısım yeterli değildir demiştir. Katılımcıların %18,7'si ise bu işbirliğini ne yeterli ne de yetersiz olarak görürken %10,4'ü işbirliğini yeterli görmekte yalnızca %0,7'i kesinlikle yeterli görmektedir (Çizelge 4.12). Bu sonuçlar aslında özel sektörün kamu işbirliğini yeterince arkasında görmediklerini göstermektedir.

Çizelge 4.12 Kamu – özel sektör işbirliğine bakış açısı

ÖZEL SEKTÖR-KAMU İŞBİRLİĞİ	HIÇ YETERLİ DEĞİDİR %	YETERLİ DEĞİLDİR %	NE YETERLİ NE DE YETERSİZDİR %	YETERLİDİR %	KESİNLİKLE YETERLİDİR %	TOPLAM %
GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SÜREÇLERİNDE ÖZEL SEKTÖR – KAMU İŞBİRLİĞİ YETERLİ MİDİR?	26,9	43,3	18,7	10,4	0,7	100

Aktörlerin İstanbul'da gerçekleşen gayrimenkul geliştirme ve kentsel dönüşüm projelerindeki lokasyon seçim kriterleri aşağıda detaylı olarak verilmiştir:

Geliştiriciler için lokasyon seçimi geliştirme için en önemli adımdır. Lokasyon seçimindeki kriterlerin sıralaması şu şekilde olmuştur: Katılımcıların %49,57'i m2 satış birim fiyatının yüksek olduğu bölgeleri belirtirken %23,93'lük bir kesim afet alanı ilan edilmiş bölgeler olduğunu söylemiştir, %8,55'i ada bazında geliştirme yapılabilecek bölgeleri önemli bir kriter olarak düşünmektedir, devlet teşviği olan bölgeler %5,98 olarak görünürken, %4,27'lik bir bölüm yabancı yatırımcının ilgi göstereceği bölgeleri

tanımlarken, imar yoğunluğu fazla olan gelişmekte olan bölgeler ise %6,84 ile 6. sırada yer alırken diğer kriterler %0,85 ile son kriter olarak bildirilmiştir. Bu oranlara bakıldığında yaklaşık %50'lik bir oran fiyatı yüksek olan bölgeleri işaret etmektedir (Çizelge 4.13).

Çizelge 4.13 Aktörlerin projeler için lokasyon seçim kriterleri

İSTANBUL'DA GERÇEKLEŞEN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDEKİ LOKASYON SEÇİM KRİTERLERİ	Yüzde (%)
M2 SATIŞ BİRİM FİYATININ YÜKSEK OLDUĞU BÖLGELER	49,57
AFET ALANI İLAN EDİLMİŞ BÖLGELER	23,93
ADA BAZINDA GELİŞTİRME YAPILABİLECEK BÖLGELER	8,55
DEVLET TEŞVİĞİ OLAN BÖLGELER	5,98
YABANCI YATIRIMCININ İLGİ GÖSTERECEĞİ BÖLGELER	4,27
İMAR YOĞUNLUĞU FAZLA OLAN GELİŞMEKTE OLAN BÖLGELER	6,84
DİĞER	0,86
TOPLAM	100

Katılımcıların geliştirmeyi düşündüğü kentsel dönüşüm veya konut geliştirme projelerinde m² birim taban satış fiyatı ile ilgili düşüncelerinin sorgulandığı soruya ankete katılan firma yöneticilerinin %9,5'u 500-1.000 ABD Doları/m² satış fiyatı olan projeleri, %16,7'si 1.001-1.500 ABD Doları/m² birim satış fiyatı, %18,3'ü 1.501-2.000 ABD Doları/m², %23,0'ü 2.001-3.000 ABD Doları, %32,5'i 3.001-5.000 ABD Doları ve %15,9'u +5.000 ABD Doları /m² fiyatı olan yerleri tercih etmektedir. Bu cevaplar bize geliştirici firmaların büyük bir kısmı için İstanbul ortalamasının çok üzerinde olan yerlerin kentsel dönüşüm veya konut geliştirme projelerinde gözde lokasyonlar olduğunu bize göstermektedir. %72'lik büyük kısım, geliştirdikleri veya geliştirecekleri konutların m² satış fiyatının minimum 2.000 ABD Doları olduğunu +5.000 ABD Doları'na kadar bu rakamın kendi şirket politikalarına uygun olduğunu bildirmişlerdir (Çizelge 4.14).

Çizelge 4.14 Projelerin m² birim satış fiyatları

AKTÖRLERİN GELİŞTİRMEYİ DÜŞÜNDÜĞÜ KENTSEL DÖNÜŞÜM VEYA KONUT GELİŞTİRME PROJELERİNDE M2 BİRİM TABAN SATIŞ FİYATI	Yüzde (%)
\$500-1.000/m ²	9,5
\$1.001-\$1.500/m ²	16,7
\$1.501-\$2.000/m ²	18,3
\$2.001-\$3.000/m ²	23
\$3.001-\$5.000/m ²	32,5
\$5.000/m ² ve ÜZERİ	15,9
TOPLAM	100

Kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme projelerinde tercih edilen proje tiplerine göre katılımcılar %60,9 konut, %18,8 AVM, %14,1 ofis, %6,2'si otel projelerini tercih etmektedir. Anketteki diğer önemli bir veri ise, son birkaç seneye kadar AVM geliştirme projeleri gözde proje tipiyken, mevcut durumda konut geliştirme %61 ile ilk sırada yer almaktadır (Çizelge 4.15). AVM projeleri ise halihazırda 3. Sırada yer almaktadır.

Çizelge 4.15 Tercih edilen proje tipleri

AKTÖRLERİN GELİŞTİRMEYİ DÜŞÜNDÜĞÜ PROJE TİPLERİ	Yüzde (%)
KONUT	60,9
AVM	18,8
OFİS	14,1
OTEL	6,2
TOPLAM	100

Ankete katılım yapan gayrimenkul geliştirici aktörler tarafından verilen cevaplar incelendiğinde, özellikle Kadıköy ilçesi (Bostancı-Göztepe aksı), Beşiktaş ilçesi ve Şişli ilçesi ve mahallelerinin ön plana çıktığını görülmektedir. Bu durum aslında geliştiricilerin ihtiyaç bölgelerine yönelmekten çok 12. soruda analiz edildiği gibi m2 satış fiyatının yüksek olduğu bölgeleri tercih ettikleri görülmektedir. Oysaki İstanbul ili sınırlarında Avcılar, Ümraniye gibi deprem riski taşıyan bölgelerin öncelikli olarak kentsel dönüşüme girmesi gerektiği göz ardı edilmemelidir.

İstanbul’da gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projeleri irdelendiğine bu çalışmaların belirli noktalarda ağırlık kazandığı görülmektedir. “Özellikle son dönemde konut satış fiyatlarının çok yüksek olduğu semtlerde kentsel dönüşüm projelerinin, düşük fiyatlı semtlere göre daha hızlı bir şekilde ilerlediğine katılıyor musunuz” sorusu sorulduğunda katılımcıların %7’si kesinlikle bu fikre katılmadıklarını belirtirken, %12,5’i katılmamış, %7’si ise ne katılıyor ne de katılmıyor, %35,9’u fikre katılırken, %37,5’u ise kesinlikle katıldıklarını belirtmişlerdir. Toplamda yaklaşık %73’lük bir kısım son dönemde konut satış fiyatlarının çok yüksek olduğu semtlerde kentsel dönüşüm projelerinin, düşük fiyatlı semtlere göre daha hızlı bir şekilde ilerlediğini belirtmektedir (Çizelge 4.16).

Çizelge 4.16 Konut satış fiyatlarının yüksek olduğu semtlerde kentsel dönüşüm

	%KESİNLİKLE KATILMIYORUM %	%KATILMIYORUM %	%NE KATILIYORUM NE DE KATILMIYORUM %	%KATILIYORUM %	%KESİNLİKLE KATILIYORUM %	%TOPLAM %
SON DÖNEMDE KONUT SATIŞ FİYATLARININ YÜKSEK OLDUĞU SEMTLERDE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ, DÜŞÜK FİYATLI SEMTLERE GÖRE DAHA HIZLI BİR ŞEKİLDE İLERLEMEKTEDİR	7,5	12,1	7	35,9	37,5	100

Özellikle 2010 sonrası hızlanan inşaat sektöründe gayrimenkul geliştirici aktörler için artan ilginin en önemli sebebi, projelerin kar oranının yüksekliği olarak belirtilmiştir. Katılımcıların %68,5’i bu şekilde yanıt verirken, %12,7’si Kat karşılığı proje yapımının ön plana çıkmasını bu ilginin diğer önemli bir kriteri olarak görürken, %10,4’ü devlet teşvikini bu ilgiyi arttırdığını söylerken %8,4 ‘ü ise bunu diğer sebeplere bağlamışlardır (Çizelge 4.17).

Çizelge 4.17 Geliştirici aktörlerin gayrimenkul projelerine artan ilgisinin sebebi

GAYRİMENKUL PROJELERİNE, GELİŞTİRİCİ AKTÖRLERİN ARTAN İLGİSİNİN EN ÖNEMLİ SEBEBİ SİZCE NEDİR?	Yüzde (%)
KAR ORANI YÜKSEK PROJELER OLMASI	68,5
KAT KARŞILIĞI PROJE YAPIMININ ÖN PLANA ÇIKMASI	12,7
DEVLET TEŞVİĞİ OLMASI	10,4
DİĞER	8,4
TOPLAM	100

Son 10 yılda İstanbul’da kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme projelerinde yabancı yatırımcı ve geliştiricilerle ortak projeler in neler olduğuna bakıldığında ankete cevap veren katılımcıların %41,1’i evet, %58,9 hayır diye cevaplamıştır. Bu sonuç aslında yabancı yatırımcıların İstanbul’u potansiyel bir yatırım şehri olarak gördüklerini göstermektedir (Çizelge 4.18).

Çizelge 4.18 Yabancı yatırımcılarla ortak projeler geliştirilmesi

	EVET (%)	HAYIR (%)	TOPLAM (%)
İSTANBUL’DA KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME PROJELERİNDE YABANCI YATIRIMCI VE GELİŞTİRİCİLERLE SON 10 YILDA ORTAK PROJELER GERÇEKLEŞTİRDİNİZ Mİ?	41,1	58,9	100

Katılımcılara “kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme projelerinde yaşanan sorunlar en çok hangi aşamalarda geliştiricilerin karşısına çıkmaktadır?” sorusu sorulmuştur. Katılımcıların verdiği cevaplar incelendiğinde gayrimenkul geliştirmede öncelikle arsa üretimi (%45,9) hususunda sorun yaşandığı görülmektedir. İkinci sırada hukuki süreçler (%22,43) ile ilgili sorunlar ile karşılaşıldığı, üçüncü sırada ise finansman sorunları (%15,89) ile karşı karşıya kalındığı görülmektedir. Gayrimenkul geliştirme projelerinde yaşanan diğer sorunlar ise sırasıyla; tasarım/konsept (%7,48), inşaat (%1,89), satış sonrası hizmetler (% 0,93)’dir.

Katılımcıların “Firmalar kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme projeleri yatırımlarındaki hangi finansman modellerini tercih etmektedir?” sorusuna katılımcılar %41,3 oran ile banka finansmanı, %41,3 oran ile banka finansmanı, %40,3 oran ile öz

sermaye, %10,4 oran ile GYO, geriye kalan %8'i ise kat karşılığı ve diğer modelleri tercih ettiğini ifade etmişlerdir (Çizelge 4.19). Hiç kuşkusuz gayrimenkul ve kentsel dönüşüm projelerini hayata geçirmenin önündeki en büyük sorunun finansman olduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle geliştiricilerin projelerini uygulayabilmek için farklı finansman modellerini öncelikli olarak tercih etmeleri şaşırtıcı bir durum değildir.

Çizelge 4.19 Geliştiricilerin finansman modeli

	%BANKA FİNANSMANI	%ÖZ SERMAYE	%GYO	%KAT KARŞILIĞI VE DİĞER	%TOPLAM
KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME PROJELERİ YATIRIMLARINDAKİ HANGİ FİNANSMAN MODELİNİ TERCİH ETMEKTESİNİZ	41,3	40,3	10,4	8	100

“İstanbul'da gayrimenkul geliştirme ve kentsel dönüşüm projelerini geçmiş 10 yıla göre nasıl değerlendiriyorsunuz?” sorusuna, geliştirici aktörlerin %80'i gayrimenkul geliştirme ve kentsel dönüşüm projelerinin geçmiş 10 yıla göre belirgin şekilde arttığını belirtmektedir.

“Gelecek 10 sene içinde, İstanbul'da kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme projeleri ne yönde ilerleyecek?” sorusunun cevabını aslında tahmin etmek çok kolay değildir. Ekonomik şartlar, uluslararası piyasanın durumu vb. gibi bir çok kriter bu süreci olumlu ya da olumsuz şekilde etkileyecektir. Ancak katılımcıların gelecek 10 yılda İstanbul'da gerçekleştirilecek projeler ile ilgili düşünceleri şu şekildedir. %12,4'ü projelerin kesinlikle azalacağını ön görmektedir, % 21,2'si azalacağını, %12,4'ü ne artacağını ne de azalacağını, %36,3'ü artacağını, %15,9'u kesinlikle artacağını %1,8'i ise konuda bir yanıt verememiştir. Cevapların oranına bakıldığında artar/azalır oranları birbirin çok yakın çıkmıştır. Bu durum aslında geliştirici aktörler içinde çok net olmayan bir süreçtir (Çizelge 4.20).

Çizelge 4.20 Gelecek 10 yıl içinde İstanbul'daki gayrimenkul projelerinin durumu

	KESİNLİKLE AZALIR %	AZALIR %	NE AZALIR	NE DE ARTAR %	ARTAR %	KESİNLİKLE ARTAR %	DiĞER %	TOPLAM %
GELECEK 10 SENE İÇİNDE İSTANBUL'DA KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME PROJELERİ HANGİ YÖNDE İLERLEYECEK	12,4	21,2	12,4		36,3	15,9	1,8	100

4.3 Gayrimenkul Geliştirici Firmaların Kentsel Dönüşüm Açısından GÜdülenmesine Etken Olan Faktörlerin Değerlendirilmesi

Gayrimenkul geliştirici firmaların kentsel dönüşümün sosyal ve ekonomik çevre açısından etkilerini nasıl değerlendirdiklerini anlamaya yönelik olarak sorulan soruya verilen cevaplara Temel Bileşenler Analizi uygulanmıştır. Bu şekilde gayrimenkul geliştiricilerin kentsel dönüşüm açısından güdülenmesine neden olan faktörler keşfedilmeye çalışılmıştır.

Çizelge 4.21'de boyutlar için güvenilirlik analiz sonuçları verilmektedir. Elde edilen verilere göre, ilk boyut için Cronbach Alpha değeri 0,908, ikinci boyut için aynı değer 0,228 olarak bulunmuştur. Anlaşıldığı üzere ilk boyutun güvenilirliği oldukça yüksek bir değerdir. Ancak ikinci boyut için güvenilirliğin zayıf olduğu görülmektedir. Toplam olarak analiz yapıldığında ise, Cronbach Alpha değeri 0,950 olarak elde edilmiştir. Bu değer ise, güvenilirliğin yüksek olduğunu göstermektedir.

Çizelge 4.21 Kentsel dönüşüme karar verilmesine neden olan sosyal ve ekonomik çevre sorusunun boyutları için güvenilirlik analizi sonuçları

BOYUT	CRONBACH ALPHA	VARYANS AÇIKLAMA	
		TOPLAM (ÖZDEĞER)	
1	0,908	5,180	
DİMENSIONO 2	0,228	1,254	
TOPLAM	0,950	6,434	

Gayrimenkul geliştirici aktör olarak kentsel dönüşümün sosyal ve ekonomik çevre açısından etkileri sorusu için dönüştürülmüş korelasyon değerleri Çizelge 4.22’de belirlenmiştir. Çizelge 24’deki güvenilirlik analizi sonuçları Soru 8.8 ile Soru 8.4. Soru 8.6. Soru 8.7 ve Soru 8.9 arasında yüksek ilişki olduğunu göstermektedir.

Çizelge 4.22 Kentsel dönüşüme karar verilmesine neden olan sosyal ve ekonomik çevre sorusunun boyutları sorusu için dönüştürülmüş korelasyon değerleri

	s8.1	s8.2	s8.3	s8.4	s8.5	s8.6	s8.7	s8.8	s8.9
s8.1	1,000	0,193	0,084	0,138	0,253	0,269	0,163	0,191	0,160
s8.2	0,193	1,000	0,336	0,574	0,427	0,467	0,352	0,535	0,351
s8.3	0,084	0,336	1,000	0,398	0,326	0,344	0,495	0,489	0,495
s8.4	0,138	0,574	0,398	1,000	0,541	0,578	0,591	0,816	0,589
s8.5	0,253	0,427	0,326	0,541	1,000	0,931	0,480	0,670	0,481
s8.6	0,269	0,467	0,344	0,578	0,931	1,000	0,511	0,712	0,511
s8.7	0,163	0,352	0,495	0,591	0,480	0,511	1,000	0,742	1,000
s8.8	0,191	0,535	0,489	0,816	0,670	0,712	0,742	1,000	0,742
s8.9	0,160	0,351	0,495	0,589	0,481	0,511	1,000	0,742	1,000
BOYUT	1	2	3	4	5	6	7	8	9
ÖZDEĞER	5,014	1,140	0,872	0,760	0,630	0,381	0,135	0,066	0,000

Gayrimenkul geliştirici aktörlerin kentsel dönüşümün sosyal ve ekonomik çevre açısından etkileri ölçeğinin dönüştürülmüş faktör analizi sonuçlarına göre anket sorularına temel bileşenler analizi tekniği ile faktör analizi uygulanmış ve soruların toplandığı boyutlar tespit edilmeye çalışılmıştır. Bu amaçla öncelikle KMO ve Bartlett

testi uygulanmıştır. KMO Testi, örneklemin faktör analizi için yeterli olup-olmayacağı konusunda bilgi vermektedir. Bartlett Testi de soruların faktör analizi için uygun olup-olmayacağı konusunda ipucu verir. KMO testinin değeri 0,703 olarak bulunmuştur ve bu değer örneklemin faktör analizi için yeterli olduğunun göstergesidir. Aynı şekilde Bartlett Test değeri için anlamlılık değeri 0,000 olarak bulunmuştur. Bu da soruların faktör analizi için uygun olmayacağına ilişkin H_0 hipotezinin red edileceği anlamına gelmektedir (Çizelge 4.23). Gayrimenkul geliştirici aktör olarak kentsel dönüşümün sosyal ve ekonomik çevre açısından etkilerini değerlendirme ölçeğine dair ifadelerin hangi boyutlarda olacağı da Çizelge 4.24’de gösterilmiştir.

Çizelge 4.23 Kentsel dönüşüme karar verilmesine neden olan sosyal ve ekonomik çevre sorusunun boyutları sorusu için Bartlett ve KMO testi sonuçları

KAİSER-MEYER-OLKİN MEASURE OF SAMPLING ADEQUACY		0,703
BARTLETT'S TEST OF SPHERICITY	APPROX. CHI-SQUARE	298,564
	DF	36
	SİG.	0,000

Çizelge 4.24’de görüldüğü üzere gayrimenkul geliştiricilerin kentsel dönüşüm sürecine dahil olmalarında etkili olduğu düşünülen sosyal ve ekonomik çevreye dair ifadeler için uygulanan faktör analizinin varyans açıklama tablosu yer almaktadır. Çizelge 4.24’de elde edilen yığılmalı varyans bölümü sonuçlarına göre her iki faktörün toplam varyans yüzdesi %50,811’dir. İlk boyut yapının tek başına %36,938’sini, ikinci boyut %13,873’ünü açıklayabilmektedir (Çizelge 4.24). Faktör analizi neticesinde elde edilen varyans oranları ne denli yüksek olursa, bir ölçeğin faktör yapısı o denli güçlü olmaktadır. Bu nedenle %40-60 aralığında değişen varyans oranlarının sosyal bilimlerde ideal kabul edildiği (Çokluk vd. [48]: 233) düşünülürse bu araştırma sonucunda elde edilen %50,811 varyans oranının tatminkar olduğu söylenebilmektedir.

Çizelge 4.24 Gayrimenkul geliştirici aktörün kentsel dönüşüm sürecine dahil olmalarında etkili sosyal ve ekonomik çevre etmenleri için varyans açıklama tablosu

COMPO NENT	INITIAL EIGENVALUES			ROTATION SUMS OF SQUARED LOADINGS		
	TOTAL	% OF VARIANCE	CUMULATIVE %	TOTAL	% OF VARIANCE	CUMULATIVE %
1	3,324	36,938	36,938	2,870	31,890	31,890
2	1,249	13,873	50,811	1,703	18,920	50,811
3	1,068	11,866	62,677			
4	,921	10,234	72,911			
5	,715	7,947	80,858			
6	,675	7,496	88,353			
7	,455	5,059	93,412			
8	,376	4,177	97,589			
9	,217	2,411	100,000			

Faktörlerin yorumlanması ve adlandırılması elde edilen faktör yükleri dikkate alınarak yapılmıştır. Gayrimenkul geliştirici aktör olarak kentsel dönüşümün sosyal ve ekonomik çevre açısından etkilerini değerlendirme ölçeğinde ilk faktör “Kentlerde sürekli ekonomik büyüme sağlar”, “Sermayenin köhneleşmiş alana yeniden yatırım yapmasını sağlar.”, “Yerel ekonomik gelişmenin sağlanmasına yardımcı olur” ve “yerel ve uluslararası sermayenin yatırımlarını teşvik eder” ifadelerini içerdiği için “sermaye ve yatırım çekme öncelikli güdülenme” olarak kavramsallaştırılmıştır. İkinci faktör “Kentsel arazi ve gayrimenkul fiyatlarının artışına zemin yaratır” ve “İnşaat sektöründe ekonomik canlanmayı arttırır” ifadelerinden meydana geldiği için “kentsel rant ve arazi değerindeki artış öncelikli güdülenme” olarak adlandırılmıştır (Çizelge 4.24). Sermaye ve yatırıma öncelikli güdülenme faktörünün tek başına varyans oranının %31,890’sını açıklaması dolayısıyla gayrimenkul geliştirici aktör olarak kentsel dönüşümün sosyal ve ekonomik çevre açısından etkilerini değerlendirmede en önemli faktör olduğu tespit edilmektedir. “Kentsel rant ve arazi değerindeki artış öncelikli güdülenme faktörünün varyans oranı (%18,920) olması ise faktörün ilk boyuta göre oldukça düşük bir değer aldığını ifade etmektedir (Çizelge 4.24; Çizelge 4.25).

Çizelge 4.25 Gayrimenkul geliştirici aktörlerin kentsel dönüşüm sürecine dahil olmasında etkili olan sosyal ve ekonomik çevreyi değerlendirme ölçeğine dair döndürülmüş faktör analizi sonuçları

İFADELER	FAKTÖR 1 SERMAYE VE YATIRIM ÇEKME ÖNCELİKLİ GÜDÜLENME	FAKTÖR 2 KENTSEL RANT VE ARAZİ DEĞERİNDEKİ ARTIŞ ÖNCELİKLİ GÜDÜLENME
8.6: YAŞAM KOŞULLARININ İYİLEŞTİRİLMESİNİ SAĞLAR.	0,858	
8.5: YAPILI ÇEVRENİN İYİLEŞTİRİLMESİNİ SAĞLAR.	0,707	
8.4: SERMAYENİN KÖHNELEŞMİŞ ALANA YENİDEN YATIRIM YAPMASINI SAĞLAR.	0,637	
8.7: YEREL EKONOMİK GELİŞMENİN SAĞLANMASINA YARDIMCI OLUR.	0,610	
8.1: KENTİN TARİHİ VE KÜLTÜREL DOKUSUNUN KORUNMASINA YARDIMCI OLUR.	0,558	
8.8: YEREL VE ULUSLARARASI SERMAYENİN YATIRIMLARINI TEŞVİK EDER.	0,518	
8.2: KENTLERDE SÜREKLİ EKONOMİK BÜYÜME SAĞLAR.	0,515	
8.9: İNŞAAT SEKTÖRÜNDE EKONOMİK CANLANMAYI ARTTIRIR.		0,852
8.3: KENTSEL ARAZİ VE GAYRİMENKUL FİYATLARININ ARTIŞINA ZEMİN YARATIR.		0,650
ÖZDEĞER	2,870	1,703
VARYANS AÇIKLAMA %	31,890	18,920

Kentsel dönüşüme karar verilmesine neden olan fiziksel çevre etmenlerinin geçerliliği sorusunun alt boyutları için temel bileşenler analizi yapılmış ve sonuçlar Çizelge 4.26'da verilmiştir. Çizelge 4.26'da boyutlar için güvenilirlik analiz sonuçları gösterilmiştir. Buna göre, ilk boyut için Cronbach Alpha değeri 0,911, ikinci boyut için aynı değer -0,296 olarak bulunmuştur. İlk boyut için güvenilirliği oldukça yüksek bir değerdir. Aynı şekilde ikinci boyut için güvenilirliğin zayıf olduğu görülmektedir. Toplam olarak analiz yapıldığında ise, Cronbach Alpha değeri 0,998 olarak elde edilmiştir. Bu değer ise, güvenilirliğin yüksek olduğunu gösterir.

Çizelge 4.26 Kentsel dönüşüme karar verilmesine neden olan fiziksel çevre etmenlerinin geçerliliği ile ilgili boyutlar için güvenilirlik analizi sonuçları

BOYUT	CRONBACH ALPHA	VARYANS AÇIKLAMA
		TOPLAM (ÖZDEĞER)
1	0,911	3,154
DIMENSIONO 2	-0,296	0,821
TOPLAM	0,998	3,975

Kentsel dönüşüme karar verilmesine neden olan fiziksel çevre etmenlerinin geçerliliği sorusu için Dönüştürülmüş Korelasyon değerleri Çizelge 4.27’de belirlenmiştir. Çizelge 4.27’ye göre üçüncü madde ile dördüncü madde arasında yüksek ilişki olduğu görülmektedir.

Çizelge 4.27 Kentsel dönüşüme karar verilmesine neden olan fiziksel çevre etmenlerinin geçerliliği ile ilgili ölçeğin dönüştürülmüş korelasyon değerleri

	s9.1	s9.2	s9.3	s9.4
s9.1	1,000	,533	0,695	0,675
s9.2	0,533	1,000	0,631	0,597
s9.3	0,695	0,631	1,000	0,907
s9.4	0,675	0,597	0,907	1,000
BOYUT	1	2	3	4
ÖZDEĞER	3,034	0,492	0,383	0,092

Kentsel dönüşüme karar verilmesine neden olan fiziksel çevre etmenlerinin geçerliliği sorusunun TBA uygunluğu tespit edebilmek için Bartlett ve KMO testleri uygulanmıştır (Çizelge 4.28). Daha öncede belirtildiği gibi KMO Testi, örneklemin faktör analizi için uygun olup olmayacağı konusunda bilgi vermektedir. Bartlett testide soruların faktör analizi için uygun olup olmayacağı konusunda ipucu vermektedir. Yapılan analiz sonucunda KMO testinin değeri 0,742 olarak bulunmaktadır ve bu değer örneklemin faktör analizi için yeterli olduğunu göstermektedir. Aynı şekilde Bartlett test değeri için anlamlılık değeri 0,000 olarak bulunmuştur. Bu da soruların faktör analizi için uygun olmayacağına ilişkin H_0 hipotezinin red edileceği anlamına gelmektedir (Çizelge 4.28).

Çizelge 4.28 Kentsel dönüşüme karar verilmesinde etkili olan fiziksel çevre etmenlerinin geçerliliği ile ilgili ölçeğin KMO ve Bartlett testi sonuçları

KMO AND BARTLETT'S TEST		
KAISER-MEYER-OLKİN MEASURE OF SAMPLING ADEQUACY		0,742
BARTLETT'S TEST OF SPHERICITY		351,443
APPROX. CHI-SQUARE		6
DF		0,000
SIG.		

Çizelge 4.29’da geyrintul geliştiricilerin kentsel dönüşüm sürecine dahil olmalarında etkili olduğu düşünülen fiziksel çevreye dair ifadeler için uygulanan faktör analizinin varyans açıklama tablosu verilmektedir (Çizelge 4.29). Yığılmalı varyans bölümü sonuçlarına göre her iki faktörün toplam varyans yüzdesi %86,932 olarak belirlenmektedir. Dönüştürülmüş varyans açıklama ilk boyut yapının tek başına %52,731’ini ikinci boyut %34,201’ini açıklamaktadır (Çizelge 4.29). Faktör analizi neticesinde elde edilen varyans oranları ne denli yüksek olursa, bir ölçeğin faktör yapısı o denli güçlü olmaktadır. %40-60 aralığında değişen varyans oranlarının sosyal bilimlerde ideal kabul edildiği (Çokluk vd. [48]: 233) düşünülürse bu araştırma sonucunda elde edilen %86,932 varyans oranının oldukça tatminkar olduğu söylenebilmektedir.

Çizelge 4.29 Kentsel dönüşüme karar verilmesinde etkili olan fiziksel çevre etmenlerinin geçerliliği ile ilgili ölçeğin varyans açıklama tablosu

COMPO NENT	INITIAL EIGENVALUES			ROTATION SUMS OF SQUARED LOADINGS		
	TOTAL	% OF VARIANCE	CUMULATIVE %	TOTAL	% OF VARIANCE	CUMULATIVE %
1	2,961	74,023	74,023	2,109	52,731	52,731
2	,516	12,909	86,932	1,368	34,201	86,932
3	,409	10,233	97,166			
4	,113	2,834	100,000			

Yapılan faktör analizi sonucunda elde edilen sonuçlar Çizelge 4.30’da gösterilmektedir. Faktörlerin yorumlanması ve adlandırılması elde edilen faktör yükleri dikkate alınarak yapılmıştır. Kentsel dönüşüme karar verilmesine neden olan fiziksel çevre etmenlerinin geçerliliği ile ilgili ölçeğinde ilk faktör “yıkılma veya ağır hasar görme riski olan yapılar”,

“depreme karşı riskli yapılar” ve “afete maruz riskli alanlar” değişkenlerini içerdiği için “doğal afete karşı öncelikli riskli fiziksel çevre” olarak kavramsallaştırılmıştır. İkinci faktör “eskimiş ve köhneleşmiş yapıli çevre” değişkeninden meydana geldiği için “strüktür ve altyapı sorunları” (1. madde)” olarak adlandırılmıştır (Çizelge 4.30). Kentsel dönüşüme karar verilmesine neden olan fiziksel çevre etmenlerinin geçerliliği ile ilgili ölçeği oluşturan faktörlerin varyans oranları incelendiğinde ise en önemli faktörünün %52,731 oranla “doğal afete karşı öncelikli riskli fiziksel çevre” olduğu anlaşılmaktadır.

Çizelge 4.30 Kentsel dönüşüme karar verilmesine neden olan fiziksel çevre etmenlerinin geçerliliği ile ilgili ölçeğin döndürülmüş faktör analizi sonuçları (rotated component matrix) tablosu

İFADELER	FAKTÖR 1 DOĞAL AFETE KARŞI ÖNCELİKLİ RİSKLİ FİZİKSEL ÇEVRE	FAKTÖR 2 STRÜKTÜR VE ALT YAPI SORUNLARI
9.4: YIKILMA VEYA AĞIR HASAR GÖRME RİSKİ OLAN	0,908	
9.3: DEPREME KARŞI RİSKLİ YAPILAR	0,900	
9.1: AFETE MARUZ RİSKLİ ALANLAR	0,628	
9.2: ESKİMİŞ VE KÖHNELEŞMİŞ YAPILI ÇEVRE		0,930
ÖZDEĞER	2,109	1,368
VARYANS AÇIKLAMA %	52,731	34,201

Sekizinci ve dokuzuncu soruların alt maddeleri ile özellikle, son dönemde konut satış fiyatlarının çok yüksek olduğu semtlerde kentsel dönüşüm projelerinin, düşük fiyatlı semtlere göre daha hızlı bir şekilde ilerlediğine katılıyor musunuz? (soru 18) sorusu arasındaki ilişki Ki-Kare Analizi ile analiz edilmiş ve ilişki bulunan sorular ile sonuçlar Çizelge 4.31’de gösterilmiştir. Çizelge 4.31’de görüldüğü üzere, 18’inci soru ile 8. sorunun ikinci, yedinci, sekizinci ve dokuzuncu maddeleri arasında anlamlı bir farklılık görüldüğü tespit edilmektedir. Ancak sekizinci sorunun üçüncü, dördüncü ve beşinci faktörleri arasında anlamlı bir farklılık olmadığı görülmektedir. Benzer bir şekilde Çizelge 4.31’de tespit edildiği üzere 18. soru ile dokuzuncu sorunun ikinci, üçüncü ve dördüncü maddeleri arasında anlamlı bir farklılık tespit edilirken birinci maddesi arasında anlamlı bir farklılık tespit edilememiştir (Çizelge 4.32).

Çizelge 4.31 “Soru 18: Konut satış fiyatlarının çok yüksek olduğu semtlerde kentsel dönüşüm projelerinin, düşük fiyatlı semtlere göre daha hızlı bir şekilde ilerlediğine katılıyor musunuz?” ile soru 8’in alt maddeleri ile karşılaştırılması

SORU 8’DEKİ MADDELER	SORU 18	Kİ-KARE	P
8.2: KENTLERDE SÜREKLİ EKONOMİK BÜYÜME SAĞLAR	KESİNLİKLE KATILMIYORUM	31,727	0,011 *
	KATILMIYORUM		
	NE KATILIYORUM NE DE KATILMIYORUM		
	KATILIYORUM		
	KESİNLİKLE KATILIYORUM		
8.7: YEREL EKONOMİK GELİŞMENİN SAĞLANMASINA YARDIMCI OLUR	KESİNLİKLE KATILMIYORUM	45,404	0,000 ***
	KATILMIYORUM		
	NE KATILIYORUM NE DE KATILMIYORUM		
	KATILIYORUM		
	KESİNLİKLE KATILIYORUM		
8.8: YEREL VE ULUSLARARASI SERMAYENİN YATIRIMLARINI TEŞVİK EDER	KESİNLİKLE KATILMIYORUM	34,486	0,005 **
	KATILMIYORUM		
	NE KATILIYORUM NE DE KATILMIYORUM		
	KATILIYORUM		
	KESİNLİKLE KATILIYORUM		
8.9: İNŞAAT SEKTÖRÜNDE EKONOMİK CANLANMAYI ARTTIRIR	KESİNLİKLE KATILMIYORUM	38,884	0,001 ***
	KATILMIYORUM		
	NE KATILIYORUM NE DE KATILMIYORUM		
	KATILIYORUM		
	KESİNLİKLE KATILIYORUM		
*P<0,05, **P<0,005, ***P<0,001			

Çizelge 4.32 “Soru 18: Konut satış fiyatlarının çok yüksek olduğu semtlerde kentsel dönüşüm projelerinin, düşük fiyatlı semtlere göre daha hızlı bir şekilde ilerlediğine katılıyor musunuz?” ile soru 9. sorunun alt maddeleri ile karşılaştırılması

SORU 9'DAKİ MADDELER	SORU 18	Kİ-KARE	P
9.2: ESKİMiŞ VE KÖHNELEŞMiŞ YAPILI ÇEVRE	KESİNLİKLE KATILMIYORUM	38,681	0,001***
	KATILMIYORUM		
	NE KATILIYORUM NE DE KATILMIYORUM		
	KATILIYORUM		
	KESİNLİKLE KATILIYORUM		
9.3: DEPREME KARŞI RİSKLİ YAPILAR	KESİNLİKLE KATILMIYORUM	30,491	0,016*
	KATILMIYORUM		
	NE KATILIYORUM NE DE KATILMIYORUM		
	KATILIYORUM		
	KESİNLİKLE KATILIYORUM		
9.4: YIKILMA VEYA AĞIR HASAR GÖRME RİSKİ OLAN YAPILAR	KESİNLİKLE KATILMIYORUM	29,635	0,020*
	KATILMIYORUM		
	NE KATILIYORUM NE DE KATILMIYORUM		
	KATILIYORUM		
	KESİNLİKLE KATILIYORUM		
*P<0,05, **P<0,005, ***P<0,001			

Özellikle son dönemde konut satış fiyatlarının çok yüksek olduğu semtlerde kentsel dönüşüm projelerinin, düşük fiyatlı semtlere göre daha hızlı bir şekilde ilerlediğine katılıyor musunuz? sorusu (18. Soru) ile temel bileşenler analizi sonucunda elde edilen faktörlere verilen cevapların ortalamalarının karşılaştırılması amacıyla “Tek yönlü Varyans Analizi” kullanılmıştır. Analiz sonuçları Çizelge 4.33’de verilmektedir. Onsekizinci soruya verilen cevaplar ile “Sermaye ve yatırıma öncelikli güdülenme” faktörüne verilen cevap ortalamaları arasında farklılık bulunmuştur. Benzer şekilde “strüktür ve alt yapı sorunları” faktörüne verilen cevap ortalamaları arasında farklılık

olduğu tespit edilmiştir ($p < \alpha = 0,05$). Diğer faktörlere verilen cevap ortalamaları arasında farklılık olmadığı görülmektedir ($p > \alpha = 0,05$).

Çizelge 4.33'den anlaşıldığı üzere anket uygulanan GYODER üyesi gayrimenkul geliştirici firmaların kentsel dönüşüm sürecine dahil olmalarında etken olan “sermaye ve yatırım öncelikli güdülenme” faktörüne bakış açılarının farklılaştığı görülmektedir. İlgili faktör ile onsekizinci sorunun karşılaştırılması sonucunda “kesinlikle katılıyorum” ve “katılıyorum” cevaplarını veren katılımcıların aritmetik ortalamasının AO: 5,8886 (82 firma) olduğu tespit edilirken, “katılmıyorum” ve “kesinlikle katılmıyorum” diyen firmaların aritmetik ortalamasının 5,1878 (22 firma) olduğu tespit edilmektedir. Bu durum firmaların yatırım kararında öncelikli olarak kentsel dönüşüm sürecine dahil olmalarındaki güdülerinin “*sermaye arttırmak ve yatırım yapmak*” amacıyla olduğu ve bu nedenle konut satış fiyatlarının yüksek olduğu semtlere yatırım yapmaya tercih ettiklerini ortaya koymaktadır.

Yine Çizelge 4.33'de gayrimenkul geliştiricilerinin kentsel dönüşüm sürecine dahil olmalarında etken olan strüktür ve alt yapı sorunlarına dair faktörleri içeren maddelere dair bakış açılarının farklılaştığını ortaya koymaktadır. Elde edilen bulgulara göre gayrimenkul geliştirici firmalar için her ne kadar strüktür ve altyapı sorunları kentsel dönüşüm sürecine girmelerinde önemli bir güdüleyici faktör olsa da yine bu tür alanlar arasında seçim yapmaları gerektiğinde öncelikle konut satış fiyatlarının yüksek olduğu semtlere yatırım yapmaya tercih ettiklerini ortaya koymaktadır (93 adet firma toplam AO: 5,7291).

“Şirketiniz yabancı sermaye ortaklığı olan bir firma mı?” sorusu (soru 5) ile elde edilen faktörlere verilen cevap ortalamaları karşılaştırılması için bağımsız örneklem T test kullanılmıştır (Çizelge 4.34). Çizelge 4.34'te görüldüğü üzere gayrimenkul geliştirici firmaların karar verme süreçlerinde yabancı sermaye ve yerel sermaye ortaklığı ile kurulan firmaların eğilimlerinin farklılaşmadığı görülmektedir.

Çizelge 4.33 18. soru ile TBA analizleri sonucunda elde edilen faktörlerin karşılaştırılması

		N	AO ORTALA MA	STD. SAPMA	STD. HATA	F	P
SERMAYE VE YATIRIM ÖNCELİKLİ GÜDÜLENME	KESİNLİKLE KATILIYORUM	42	2,7279	,84002	,12962	3,552	0,009*
	KATILIYORUM	40	3,1607	,64148	,10143		
	NE KATILIYORUM NE DE KATILMIYORUM	7	3,1429	,36886	,13941		
	KATILMIYORUM	15	2,9429	,53670	,13858		
	KESİNLİKLE KATILMIYORUM	7	2,2449	,94658	,35777		
	TOPLAM	111	2,9086	,75440	,07160		
KENTSEL RANT VE ARAZİ DEĞERİNDEKİ ARTIŞ ÖNCELİKLİ GÜDÜLENME	KESİNLİKLE KATILIYORUM	48	2,6875	1,27423	,18392	1,865	0,121
	KATILIYORUM	45	3,0778	1,15284	,17186		
	NE KATILIYORUM NE DE KATILMIYORUM	9	3,5556	,63465	,21155		
	KATILMIYORUM	16	2,7188	1,35362	,33841		
	KESİNLİKLE KATILMIYORUM	9	2,2778	1,54335	,51445		
	TOPLAM	127	2,8622	1,24671	,11063		
DOĞAL AFETE KARŞI ÖNCELİKLİ RİSKLİ FİZİKSEL ÇEVRE	KESİNLİKLE KATILIYORUM	48	2,1181	1,44643	,20877	0,512	0,727
	KATILIYORUM	45	2,5630	1,70534	,25422		
	NE KATILIYORUM NE DE KATILMIYORUM	9	2,3333	1,53659	,51220		
	KATILMIYORUM	16	2,1458	1,77208	,44302		
	KESİNLİKLE KATILMIYORUM	9	2,3704	1,24102	,41367		
	TOPLAM	127	2,3123	1,56784	,13912		
STRÜKTÜR VE ALT YAPI SORUNLARI	KESİNLİKLE KATILIYORUM	48	2,3958	1,42530	,20572	2,551	0,043*
	KATILIYORUM	45	3,3333	1,33144	,19848		
	NE KATILIYORUM NE DE KATILMIYORUM	9	2,6667	1,58114	,52705		
	KATILMIYORUM	16	2,9375	1,48183	,37046		
	KESİNLİKLE KATILMIYORUM	9	2,8889	1,69148	,56383		
	TOPLAM	127	2,8504	1,46428	,12993		
*P<0,05, **P<0,005, ***P<0,001							

Çizelge 4.34 Yabancı ve yerli sermaye ortaklığı ile kurulan firmaların kentsel dönüşüm sürecine dair davranış ve tutumlarının karşılaştırılması

						T TEST		
		N	AO ORTALA MA	STD. SAPMA	STD. HATA	T	DF	P
SERMAYE VE YATIRIM ÖNCELİKLİ GÜDÜLENME	EVET	40	2,9750	,70350	,11123	0,515	115	0,607
	HAYIR	77	2,8998	,77038	,08779			
KENTSEL RANT VE ARAZİ DEĞERİNDEKİ ARTIŞ ÖNCELİKLİ GÜDÜLENME	EVET	46	2,9565	1,06888	,15760	0,260	132	0,795
	HAYIR	88	2,8977	1,32213	,14094			
DOĞAL AFETE KARŞI ÖNCELİKLİ RİSKLİ FİZİKSEL ÇEVRE	EVET	46	2,1594	1,63411	,24094	-0,835	132	0,405
	HAYIR	88	2,3977	1,53450	,16358			
STRÜKTÜR VE ALT YAPI SORUNLARI	EVET	46	2,6739	1,56424	,23064	-0,873	132	0,384
	HAYIR	88	2,9091	1,43548	,15302			
*P<0,05, **P<0,005, ***P<0,001								

Çizelge 4.35'te, ankette yer alan "İstanbul'da gerçekleşen kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme projelerini başarılı buluyor musunuz? " sorusu (soru 12) ile kentsel dönüşüm sürecine karar vermede etkili olan fiziksel, sosyal ve ekonomik etkileri içeren faktörlere verilen cevapların ortalamaları bağımsız örneklem t testi kullanılarak karşılaştırılmıştır. Elde edilen analiz sonuçlarına göre "İstanbul'da gerçekleşen kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme projelerini başarılı buluyor musunuz?" sorusu ile Strüktür ve alt yapı sorunları faktörüne verilen cevap ortalamaları arasında farklılık bulunmuştur. ($p < \alpha = 0,5$) Diğer faktörler bakımından fark yoktur. ($p > \alpha = 0,05$). Onikinci soruya hayır cevabı veren firmaların (88 firma) yapılan kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme projelerinin strüktür ve altyapı sorunlarını çözmede yeterli olmadığını ileri sürdükleri görülmektedir (Çizelge 4.35).

Çizelge 4.35 kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme projelerini başarısı ile faktörlerin karşılaştırılması

						T TEST		
		N	AO ORTALA MA	STD. SAPMA	STD. HATA			
SERMAYE VE YATIRIM ÖNCELİKLİ GÜDÜLENME	EVET	22	3,0000	1,06358	,22676	,589	114	,557
	HAYIR	94	2,8936	,67623	,06975			
KENTSEL RANT VE ARAZİ DEĞERİNDEKİ ARTIŞ ÖNCELİKLİ GÜDÜLENME	EVET	27	2,9815	1,39008	,26752	,161	131	,873
	HAYIR	106	2,9387	1,19464	,11603			
DOĞAL AFETE KARŞI ÖNCELİKLİ RİSKLİ FİZİKSEL ÇEVRE	EVET	27	2,0000	1,65121	,31778	-1,113	131	,268
	HAYIR	106	2,3774	1,55334	,15087			
STRÜKTÜR VE ALT YAPI SORUNLARI	EVET	27	2,2593	1,74516	,33586	-2,252	131	,026*
	HAYIR	106	2,9717	1,39015	,13502			
*P<0,05, **P<0,005, ***P<0,001								

SONUÇ VE ÖNERİLER

Kentsel dönüşümün amacı, kentlerde oluşan sorunlara yönelik çözümler üretmenin yanı sıra değişime uğramış olan bir bölgenin sosyo-ekonomik fiziksel ve ekonomik çevresel koşullarına geçici olmayan ve uzun vadede kalıcı bir çözüm sağlamayı hedefleyen kapsamlı bir vizyon ve eylem olarak kabul edilmiştir.

Bu amaç daha detaylı bir şekilde kentsel dönüşümün sürdürülebilirliği olarak açıklanabilir. Bu kapsamda sürdürülebilirlik ise, şehirdeki ekonomik rekabetin desteklemesini, deprem risk ve tehdidinin en yoğun olduğu, refah ve gelir seviyesi düşük olan yerleşim alanlarında ikamet edenlerin mevcut yaşam şartlarının iyileştirilmesini ve araçlardan çıkan karbon emisyonun oranlarını minimize ederek, şehirlerin çevresel performans artışını sağlayarak, oluşacak yeni fiziksel yapılaşmaya (konut, sanayi, ofis, AVM vb.) yön vermek adına mekânsal boyutta planlamayı doğru kullanan ve kamusal karar vericilerin önderliğinde tüm paydaşların katılımıyla yürütülen bir süreç olarak açıklanabilir.

Planlanan kentsel dönüşüm projeleri kısa vadeli ve günü kurtarmak için yapılmamalı, projenin gelecekteki getirisini veya götürüsünü çok iyi planlamalı ve yol haritası bu doğrultuda çizilmelidir. Kentsel dönüşüm projelerinde oluşacak rantın doğru yönlendirilmesi projelerin sürekliliği için gerekli unsurlardan bir tanesidir.

Bu kapsamda her ne kadar devlet teşviki olsa da en sonunda bu süreci gerçekleştiren kurumlar çok büyük oranda özel sektör firmalarıdır. Bir kentli olarak, İstanbul'da sokağa çıktığımızda, karşımıza çıkan konut, ofis, AVM ya da karma projeler gibi devasal boyuttaki yapıların çok büyük bir kısmının özel sektör tarafından gerçekleştirildiğini

görmekteyiz. Öyleyse, İstanbul'da kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirmede geliştirici özel sektör aktörlerinin gayrimenkul geliştirme ve kentsel dönüşüm projelerine bakış açıları ve proje yatırımlarındaki lokasyonlarının seçiminde karar verme kriterleri nelerdir? Asıl incelenmesi gereken konunun bu olduğu görüşündeyim.

Konu ile ilgili Türkiye'nin en önemli gayrimenkul geliştirme aktörlerinin üye olduğu 273 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) üyesi gayrimenkul yatırımcısı, proje geliştirici, danışman, değerlendirme şirketi, GYO, inşaat ve müteahhitlik firması, banka, finansman şirketi, hukuk ve mimarlık firmasının katılımı ile gerçekleşen anket çalışması bu konuda aşağıdaki sonuçlara ulaşmamızı sağlamıştır.

Verilen cevapların objektif olabilmesi için ankete katılan yöneticilerin isimleri ile çalıştıkları kurumların adı sorulmamıştır. Sonuçlarda en çok sorgulanması gereken konu; İstanbul'da milyarlarca dolarlık yatırımı temsil eden GYODER üyesi anket katılımcıların %82,4'ü İstanbul'da son 10 yılda gerçekleşen kentsel dönüşüm uygulamalarını başarılı bulmamaktadır. Gayrimenkul geliştirme ve kentsel dönüşüm çalışmalarında karşılarına çıkan en büyük iki engelin arsa üretiminin yetersiz oluşu ve hukuki süreçte yaşanan süreç olarak belirtmişlerdir. Bu sonucun etkisiyle özel sektör-kamu işbirliğini yeterli görmedikleri ortaya çıkmıştır.

Gayrimenkul geliştirici aktörlerin %68'lik bir bölümü ise geliştiricilerin bu projelere artan ilgisinin en önemli sebebi olarak kar oranı yüksek bir yatırım enstrümanı olması olarak belirtmişlerdir. Geliştiricilerin %40,5'lik önemli bölümü projelere yatırımlarını öz sermayeleriyle finanse ettiklerini belirtmişlerdir. Bu veri bizlere özellikle İstanbul'ki gayrimenkul ve kentsel dönüşüm proje sayısı göze alındığında, özel sektörün bu çalışmalarda önemini gözler önüne sermektedir.

Diğer önemli bir husus ise, kentsel dönüşümün öncelikli olması gereken alanlar ihtiyaç duyulan bölgeler iken, kentsel dönüşüm projelerinde İstanbul'da gerçekleşen gayrimenkul geliştirme ve kentsel dönüşüm projelerinde aktörler lokasyon seçimine ilişkin en önemli kriterin konut m2 birim satış fiyatının olduğunu belirtmiştir. Bu durumda gerçekten dönüşüme ihtiyaç duyulan bir bölge bile olsa konut m2 birim satış fiyatının yüksek olmadığı bölgeler, geliştirici aktörler için cazip görünmemektedir. Bu sonuç daha detaylı bir şekilde incelendiğinde ise ankete katılanların %72'lik büyük bir

çoğunluğu, geliştirdikleri veya geliştirecekleri konutların m2 satış fiyatının minimum 2.000 ABD Doları olduğunu, 5.000 ABD Doları'nın üzerine çıkan bedellerin dahi kendi şirket politikalarına uygun olduğunu bildirmişlerdir. Bu satış fiyatlarına bakıldığında, İstanbul ortalamasının çok üzerinde olan, özellikle üst gelir gruplarına hitap eden bir arz yaratılacağı görülmektedir. Bu sonucun yaratacağı diğer sorun ise Fikirtepe, Tarlabaşı gibi bölgelerde bu dönüşümlerim soylulaştırmaya sebep olacağını göstermektedir. İstanbul sınırları içinde Ümraniye, Gaziosmanpaşa, Avcılar gibi deprem riskine maruz olan ve köhneleşmiş birçok yapının bulunduğu bölgeler mevcutken, anket katılımcıları olan geliştirici aktörler, satış fiyatlarının İstanbul ortalamasının çok üzerinde olduğu Bağdat Caddesi, Beşiktaş ve Ataşehir bölgelerini öncelikli geliştirme alanları olarak tercih etmişlerdir. Bu sonucu destekleyen diğer bir yanıt ise katılımcıların %73'lük bir kısmı son dönemde konut satış fiyatlarının çok yüksek olduğu semtlerde kentsel dönüşüm projelerinin, düşük fiyatlı semtlere göre çok daha hızlı bir şekilde ilerlediğini belirtmektedir. Bu cevap aslında çok şaşırtıcı gelmemektedir. Kadıköy ilçesinde bulunan Bağdat Caddesi Bostancı-Feneryolu aksında son 5 senede dönüşüme uğrayan binaların sayısı azımsanamayacak kadar fazladır. Öyle ki bu çalışmalardan dolayı, hem mahalle halkı mağdur olmuş hem de kent perakende sektörü içinde önemli bir yer tutan birçok firma işyerlerini kapatmak durumunda kalmıştır.

Anket uygulanan GYODER üyesi gayrimenkul geliştirici firmaların kentsel dönüşüm sürecine dahil olmalarında etken olan "sermaye ve yatırım öncelikli güdülenme" faktörüne bakış açılarının farklılaştığı görülmektedir. Bu durum firmaların yatırım kararında öncelikli olarak kentsel dönüşüm sürecine dahil olmalarındaki güdülerinin sermaye arttırmak ve yatırım yapmak amacıyla olduğu ve bu nedenle konut satış fiyatlarının yüksek olduğu semtlere yatırım yapmaya tercih ettiklerini ortaya koymaktadır.

Aynı zamanda gayrimenkul geliştiricilerinin kentsel dönüşüm sürecine dahil olmalarında etken olan strüktür ve alt yapı sorunlarına dair faktörleri içeren maddelere dair bakış açılarının farklılaştığını ortaya koymaktadır. Elde edilen bulgular sonucunda gayrimenkul geliştirici firmalar için her ne kadar strüktür ve altyapı sorunları kentsel dönüşüm sürecine girmelerinde önemli bir güdüleyici faktör olsa da yine bu tür alanlar

arasında seçim yapmaları gerektiğinde öncelikle konut satış fiyatlarının yüksek olduğu semtlere yatırım yapmaya tercih ettiklerini ortaya koymaktadır (93 adet firma toplam AO: 5,7291).

Ayrıca gayrimenkul geliştirici firmaların yatırım karar verme süreçlerinde yabancı sermaye ve yerel sermaye ortaklığı ile kurulan firmaların eğilimlerinin farklılaşmadığı görülmektedir. Bu durumda lokasyon seçim kriterlerinde ulusal ve uluslararası kriterlerde bir farklılık olmadığı saptanmıştır.

Diğer önemli bir sonuç ise ankette yer alan “İstanbul'da gerçekleşen kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme projelerini başarılı buluyor musunuz?” sorusu ile kentsel dönüşüm sürecine karar vermede etkili olan fiziksel, sosyal ve ekonomik etkileri içeren faktörlere verilen cevapların ortalamaları bağımsız örneklem t testi kullanılarak karşılaştırıldıktan sonra elde edilen analiz sonuçlarına göre “İstanbul'da gerçekleşen kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme projelerini başarılı buluyor musunuz?” sorusu ile Strüktür ve alt yapı sorunları faktörüne verilen cevap ortalamaları arasında farklılık bulunmuştur. ($p < \alpha = 0,5$) Diğer faktörler bakımından fark yoktur. ($p > \alpha = 0,05$). “İstanbul'da gerçekleşen kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme projelerini başarılı buluyor musunuz?” adlı soruya hayır cevabı veren firmaların (88 firma) yapılan kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme projelerinin strüktür ve altyapı sorunlarını çözmede yeterli olmadığını ileri sürdükleri görülmektedir.

Anket sonuçlarının ve analizlerinin gösterdiği gibi, kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme projelerinin karar aşamalarındaki en önemli kriterlerin yukarıda tanımlanan ihtiyaç hallerinin olmadığı, hipotezimi destekleyen, ticari getiri oranının yüksek olduğu lokasyonlar olduğu anlaşılmıştır.

Bu dönüşüm projelerinin belirli lokasyonlarda ağırlık kazanması engelleyerek, rantal dengeyi koruyarak özel sektörü yönlendirmek, hiç şüphesiz yerel ve merkezi karar vericilerin teşvik ve kararları ile mümkündür.

Bu kapsamda aşağıda belirtilen önerilerin uygulanmasının, dönüşüm projelerinin belirli bölgelere yığılmasının önüne geçilmesinde yararlı olabileceğini düşünmekteyim.

- Kent içinde dönüşüm ihtiyacı olan öncelikli bölgeler belirlenmeli ve bu bölgelere özel sektör yatırımlarını çekebilmek için gerek vergi oranlarında indirim yapılarak, gerekse inşaat ruhsatı ve iskan alınana kadar olan süreçte kolaylık sağlanarak geliştiricilerin desteklenmesi,
- Dönüşüm uygulamalarının bina bazında değil, ada veya bölgesel bazda olması,
- Bağdat Caddesi, Beşiktaş gibi bölgelerde yoğun dönüşümü engellemek ve yatırımcıların daha çok ihtiyaç duyulan bölgelere yönlendirilmesi amacıyla dönüşüm sonrası fazladan oluşacak gelir kazancı için ek vergi alınması,
- Risk taşıyan binalar hariç olmak üzere, deprem riski düşük olan bölgelerde dönüşüm izni verilen binaların sayılarına sınırlama getirilmesi,
- İhtiyaç dışı olan gelir seviyesi yüksek bölgelerde yapılan dönüşüm projeleri için kira yardımı, taşınma yardımı gibi desteklerin kısıtlanması ya da tamamen kesilerek burada oluşan birikimlerin ihtiyaç bölgelerinde ikamet eden kişilere aktarılması,
- Arsa üretiminin yeterli olmamasından kaynaklanan yüksek fiyatlı arsaların fiyat dengesinin korunması açısından gerekli önlemlerin alınması,
- Özellikle gayrimenkul geliştirme alanında faaliyet gösteren özel sektör temsilcileriyle işbirliği sağlanarak sorunlarının analiz edilmesi, çözüm bulunması ve sektörün ihtiyaç duyulan bölgelerine yönlendirilmelerinin sağlanması.

Yukarıda belirtilen önerilerin uygulanması durumunda İstanbul'daki dönüşüm projelerinin belirli bölgelere yığılması engellenerek, ihtiyaç bölgelerine dengeli katılım sağlanacaktır. Bu durum aynı zamanda kent halkının kentsel dönüşüme olan bakış açısını olumlu yönde etkileyerek destek vermesini sağlayacaktır.

Aksi bir durum dönüşüm ve geliştirme uygulamalarındaki sürdürülebilirliğin sorgulanmasına neden olacaktır.

KAYNAKLAR

- [1] Atilla İ., (2010). "Gayrimenkul Geliştirmelerinde Risk Yönetimi", Marmara Üniversitesi İİBF Dergisi, 19 (2): 388.
- [2] Peiser, R. B. ve Freje, A. B., (1992). Professional Real Estate Development, Third Edition, Urban Land Institute, Washington.
- [3] Diederichs C. J., (1996). Grundkonzeption der Projektentwicklung, In:Schulte, Karl-Werner(Hrsg), Handbuch der Immobilien-Projektentwicklung, Rudolf Müller Verlag, Karlsruhe.
- [4] Ülger, E. ve Eray, G., (2003). "Arazi Geliştirmenin Kurumsal Temelleri", İstanbul Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Yerbilimleri Dergisi, 16 (1): 55-65.
- [5] Açikel, Ö., (2007). Gayrimenkul Geliştirmenin Kentsel Yapı Üzerindeki Etkileri: Profilo Alışveriş Merkezi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [6] Ocak, E., (2006). Gayrimenkul Yatırım Aracı Olarak Kentsel Dönüşüm: Beyoğlu Bölgesinde Kamondo Han Örneği, Yüksek Lisans Tezi; İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [7] Maclaran, A., (2003). Making Space: Property Delopment and Urban Planning, Second Edition, Routledge, New York.
- [8] Özden. P. P. ve Kubat, S., (2003). "Türkiye’de Şehir Yenilemenin Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler", İTÜ Dergisi/a, 2 (1): 77-78.
- [9] Peiser, R. B. ve Schwanke, D., (1992). Professional Real Estate Development, Urban Land Institute, Washington; Derleyen: Gülsün, R., (2002). Gayrimenkul Geliştirme Projeleri ve Türkiye Koşullarında Belirlenen Problemlere Yönelik Bir Gayrimenkul Geliştirme Model Önerisi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- [10] Bone-Winkel, S., (1994). Das Strategische Management von offenen Immobilienfonds, Rudolf Müller, Köln.
- [11] Özden, P. P., (2001). "Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler, İstanbul Örneği", İÜ Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, 3 (23-24): 255-270.

- [12] Tekeli, İ., (2003). "Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek", Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı Yıldız Teknik Üniversitesi, 11-13 Haziran 2003, İstanbul.
- [13] Ratcliffe, J., Stubbs, M. ve Shepherd, M., (2002). "Urban Planning and Real Estate Development", Second Edition, Spon Press, London.
- [14] Kara G., (2007). "Kentsel Dönüşüm Uygulamaları", TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 2-6 Haziran 2007, Ankara.
- [15] Roberts, P. ve Sykes, H., (2000). Urban Regeneration: A Handbook, Sage Publications, London.
- [16] Kocabaş A., Yeşil Sürdürülebilir Kentsel Dönüşüm: Kavramsal Çerçeve ve Uygulama Araçları, <http://www.planlama.org/index.php/aratrmalar/makaleler/2899-yesil-suerdueruelebilir-kentsel-doenuesuem-kavramsal-cerceve-ve-uygulama-araclar>, 2003.
- [17] Erden, Y.D., (2003). Kentsel Yenileşmede Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri, Doktora Tezi, MSGSÜ, İstanbul.
- [18] T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, (2009). Kentleşme Şûrası, Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları Komisyonu Raporu, Nisan 2009, Ankara,
- [19] Tekeli, İ., (1982). Türkiye’de Kentleşme Yazıları, Turhan Kitabevi, Ankara.
- [20] Balamir, M., (2005): "Aspects of Urban Regeneration in Turkey: Zeytinburnu Project", UK-Turkey Urban Regeneration Symposium, 22 Mart 2005, Ankara.
- [21] Wates, N. ve Knevitt, C., (1987). Community Architecture: How People are Creating their own Environment, Routledge Revivals, London.
- [22] Simon, P., (2005). Gentrification of Old Neighbourhoods and Social Integration in Europe; Derleyen: Kazepov, Y., (2008). Chapter 10 in Cities of Europe: Changing Contexts, Local Arrangements and the Challenge to Urban Cohesion, Blackwell Publishing, London.
- [23] Miles, M. E., Berens, G. L., Eppli M. J. ve Weiss, M. A., (2000). Real Estate Development, Principles and Process, Fourth Edition, Urban Land Institute, Washington D.C.
- [24] Eryoldaş, A., (1981). İstanbul Metropolitan Alanında Sanayi Yerleşim Planlaması, İstanbul Sanayi Odası Yayınları, İstanbul.
- [25] Planlama.org, 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ve Plan Raporu, <http://www.planlama.org/index.php/haberler/guncelhaberler/1180-1100000-oelceekli-stanbul-cevre-duezeni-plan-ve-plan-raporu>, 2009.
- [26] Häußermann H. ve Siebel, W., (1996). Soziologie des Wohnens: Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens, Juventa Verlag, München.

- [27] Ataöv A. ve Osmay, S., (2007). “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım”, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi, 24 (2): 57-82.
- [28] Cushman and Wakefield, (2014). Kentsel Dönüşüm Türkiye Araştırma Raporu, İstanbul.
- [29] Metro İstanbul, Kadıköy-Tavşantepe Metro Hattı, <http://www.metro.istanbul/rayl%C4%B1-sistemler/m4-kad%C4%B1k%C3%B6y-tav%C5%9Fantepe.aspx>, 2016.
- [30] Tankut, G., Levent, T. ve Zorlu, F., (2002). “Yeni Ufuklara: Kentler”, Bilim ve Teknik Dergisi Aralık 2002 Sayısı Eki.
- [31] Okumuş, D. E. ve Eyüboğlu, E. E., (2015). “Kentsel Dönüşüm Öncesi Kentsel Yaşam Kalitesi Araştırmasına Yönelik Yöntem Önerisi ve Ataşehir Barbaros Mahallesi Örnekleme”, Planlama Dergisi, 25 (2): 93–106.
- [32] Çarkçı, A., (2008). Ulusal Kalkınma için Yerel Teklifler, 1. Baskı, Şehir Yayınları, İstanbul.
- [33] Uysal, Y., Kentleşme ve Planlama Sorunlarına Yönelik Çalışmalar, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, http://www.mimarist.org/calisma_raporlari/kentlesme01.pdf, 26 Ekim 2012.
- [34] GYODER, (2017). Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2017 3. Çeyrek Raporu, Yayın No: 10, İstanbul.
- [35] Colliers International, Turkey Real Estate Review Raporu, İlk Yarı 2017, www.colliers.com, 2017.
- [36] Eva Gayrimenkul Değerleme, İstanbul Ofis Sektörü, 2Ç 2016 Raporu, www.evagydyd.com, 2016.
- [37] Ekonomist, Konut Sektöründe Markayla Fark Yarattılar, <http://www.ekonomist.com.tr/insaat/konut-sektorunde-markayla-fark-yarattilar.html>, 6 Haziran 2017.
- [38] GYODER, GYODER Üye Profili, <http://www.gyoder.org.tr/uye-profil/>, 2014.
- [39] İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu Yedinci Bölüm – Plan Kararları ve Gerekçeleri, http://www.planlama.org/new/images/stories/Dokuman/istanbul_cdp/7_plan_kararlari_ve_gerekceleri.pdf, 15 Haziran 2009.
- [40] İstanbul Sanayi Odası, (2017). İstanbul PMI İmalat Sanayi Raporu, http://www.iso.org.tr/sites/1/upload/files/PMI-istanbul-kasim2017_TR-7485.pdf, Kasım 2017.
- [41] Jones Lang Lasalle Türkiye, Türkiye Ticari Pazarı Görünümü 3Ç 2017 Raporu, www.jll-eu.com, Ekim 2017.
- [42] TOKİ, Kaynakların Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik, www.toki.gov.tr/kentsel-yenileme, 2016.
- [43] TÜİK, Nüfus İstatistikleri, Yıllara Göre İl Nüfusları, <http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist>, 2016.

- [44] Yazıcıoğlu, Y. ve Erdoğan, S., (2007). SPSS Uygulamalı Bilimsel Araştırma Yöntemleri, İkinci Baskı, Detay Yayıncılık, Ankara.
- [45] Türkün, A., (2014). Mülk, Mahal, İnsan, İstanbul'da Kentsel Dönüşüm, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul.
- [46] Sönmez, B., (2014). “Soylulaştırmanın Yeni Biçimleriyle Yerinden Edilmeyi Yeniden Düşünmek”, Planlama Dergisi, 24: 42-53.
- [47] Özden, P., (2016), Kentsel Yenileme Yasal Yönetmelik Boyut Planlama ve Uygulama, 2. Baskı, İmge Kitabevi, İstanbul.
- [48] Çokluk, Ö., Şekercioğlu, G. ve Büyüköztürk, Ş., (2012). Sosyal Bilimler için Çok Değişkenli İstatistik: SPSS ve LISTER Uygulamaları, 3. Baskı, Pegem Akademi Yayıncılık, Ankara.
- [49] Ural, A. ve Kılıç, İ., (2006), Bilimsel Araştırma Süreci ve SPSS ile Veri Analizi, Genişletilmiş 2. Baskı, Detay Yayıncılık, Ankara.
- [50] Coşkun, Y., Kentsel Dönüşümün Kent ve Ülke Ekonomisine Etkileri, <http://gayrimenkulturkiye.com/2016/03/04/kentsel-donusumun-kent-ve-ulke-ekonomisine-etkileri>, 4 Mart 2016.
- [51] Özden, P. P. ve Kubat, A. S., (2003). “Türkiye’de Şehir Yenilemenin Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler”, İTÜ Dergisi/a, 2 (1): 77-88, Mart 2003.
- [52] Eva Gayrimenkul Değerleme, İstanbul Markalı Konut Piyasası Araştırma ve Öngörüler Raporu, www.evagyd.com, 2016.
- [53] South African Council of Shopping Centers (SACSC), Cabot Circus Leads Inner City Regeneration in Bristol, <https://sacsc.co.za/news/cabot-circus-leads-inner-city-regeneration-in-bristol>, 2009.
- [54] Breeam, The Edge, Amsterdam, <http://www.breeam.com/offices/the-edge-amsterdam>, 2017.
- [55] Peiser, R. B. ve Schwanke, D., (1992). Professional Real Estate Development, Third Edition, Dearborn Financial Publishing, Chicago; Derleyen: Ülger, N. E. ve Eray, G. B., (2003). “Arazi Geliştirmenin Kuramsal Temelleri”, İÜ Mühendislik Fakültesi Yerbilimleri Dergisi, 16: 55-65.
- [56] Ülger, N. E. ve Eray, G. B., (2003). “Arazi Geliştirmenin Kuramsal Temelleri”, İÜ Mühendislik Fakültesi Yerbilimleri Dergisi, 16 (1): 55-65.
- [57] Arch Daily, The Gherkin: How London’s Famous Tower Leveraged Risk and Became an Icon, <https://www.archdaily.com/447205/the-gherkin-how-london-s-famous-tower-leveraged-risk-and-became-an-icon>, 12 Kasım 2013.
- [58] Hürriyet Emlak - Emlak Endeksi, <https://www.hurriyetemlak.com/Emlak-Endeksi/Detayli-Analiz>, 2017.
- [59] Uydu Harita, İstanbul ilçe haritası, www.uyduharita.org, 2017.
- [60] Flamer, K., Porsche Design Tower, Miami’s Fast & Furious Penthouse Sells for \$25 Million, <https://www.forbes.com/sites/keithflamer/2017/04/28/porsche>

- [design-tower-miamis-fast-furious-penthouse-sells-for-25-million](#), 28 April 2017.
- [61] Steuteville, R., A CNU Journal, Great Idea: Mixed-Use Urban Centers, <https://www.cnu.org/publicsquare/2017/04/27/great-idea-mixed-use-urban-centers>, 27 April 2017.
- [62] Smerdon, J., (2017). Colliers International, National Retail Report Canada, Spring 2017; Derleyen: McLean, S., Real Estate News Exchange, More Malls Set to Become Mixed-Use Developments, <https://renx.ca/shopping-centres-mixed-use-developments>, 13 June 2017.
- [63] Skyscrapercity, En Değerli Arazi Zorlu'nun Oldu, <http://www.skyscrapercity.com>, 7 Mart 2007.
- [64] Marmaray.gov.tr, Marmaray Gebze-Halkalı, <http://www.marmaray.gov.tr/icerik/marmaray/Marmaray-Gebze-Halkal%C4%B1/60>, 9 Mayıs 2017.
- [65] ifcturkey.com, İstanbul International Financial Center, <http://www.ifcturkey.com/tr/istanbul-international-financial-center>, 25 Mayıs 2017.
- [66] Ayaydın, E., (2000). Bir Yatırım Projesi için Uygulanan ve Önerilen Proje Yönetim Sistemi, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, 2000
- [67] The PMI Standards Committee, (1994). A Guide to the Project Management Body of Knowledge, Fifth Edition, ANSI Publications, Boston.
- [68] T.C. Resmi Gazete, Bankalar Kanunu, Sigorta Murakabe Kanunu ve Türk Ticaret Kanununun Bazı Maddelerinde Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yetki Kanunu. (21953), 07.06.1994, 32.
- [69] T.C. Resmi Gazete, İmar Kanunu. (18749), 09.05.1985, 9-10.
- [70] T.C. Resmi Gazete, Genelge, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi İdari Yapılanması. (27568), 01.05.2010, 1-4.
- [71] T.C. Resmi Gazete, Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. (26824), 06.03.2008.

ANKET SORULARI

Kentsel Dönüşüm ve Gayrimenkul konusunda Türkiye’de öncü Gayrimenkul Geliştirme Aktörleri olan aynı zamanda Türkiye’nin en önemli Gayrimenkul aktörlerinin üyesi olduğu 273 GYODER (Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği) üyesi olan gayrimenkul yatırımcıları, proje geliştiriciler, danışmanlar, değerlendirme şirketleri, GYO’lar, inşaat müteahhitlik firmaları, bankalar, finansman şirketleri, hukuk ve mimarlık firmalarının kentsel dönüşüm ve yenileme projeleri hakkındaki görüşlerini ortaya koyma ve mevcut durumlarını irdelemek adına yapılan ankette yer alan 24 soru aşağıda listelenmiştir.

1. Mesleğiniz nedir?

- a) Mimar
- b) Mühendis
- c) Şehir Plancısı
- d) İşletme
- e) Finans
- f) Diğer

2. Çalıştığınız Şirketin Faaliyeti nedir?

- g) Gayrimenkul Geliştirici Firma
- h) Mimarlık Ofisi
- i) Müteahhitlik Firması
- j) Mühendislik Firması

- k) Gayrimenkul Değerleme Firması
- l) Danışmanlık Firması
- m) Diğer

3. Çalıştığınız şirketteki pozisyonunuz nedir?

- a) Genel Müdür/Genel Müdür Yardımcısı
- b) Direktör/Müdür
- c) Uzman
- d) Diğer

4. Çalıştığınız firmanız kaç yıldır kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme projelerinin içerisinde faaliyet gösteriyor?

- a) 1-5
- b) 6-10
- c) 11-15
- d) +15

5. Şirketiniz yabancı sermaye ortaklığı olan bir firma mı?

- a) Evet
- b) Hayır

6. Ülkemizde son 10 yılda gerçekleşen kentsel dönüşüm uygulamalarını başarılı buluyor musunuz?

- a) Evet
- b) Hayır

7. Gayrimenkul geliştirici özel sektör aktörlerin kentsel dönüşüme etkisi sizce nasıldır?

- c) Hiç etkili değildir
- d) Etkili değildir
- e) Ne etkili ne de etkisizdir
- f) Etkilidir
- g) Kesinlikle etkilidir

8. Gayrimenkul geliştirici aktör olarak kentsel dönüşümün sosyal ve ekonomik çevre açısından etkilerini içeren aşağıdaki çizelgede verilen ifadeleri 1-Hiç Katılmıyorum, 5-Kesinlikle Katılıyorum aralığında değerlendirir misiniz?

	Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Ne Katılıyorum ne de Katılmıyorum	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum
Kentin tarihî ve kültürel dokusunun korunmasına yardımcı olur					
Kentlerde sürekli ekonomik büyüme sağlar					
Kentsel arazi ve gayrimenkul fiyatlarının artışına zemin yaratır					
Sermayenin köhneleşmiş alana yeniden yatırım yapmasını sağlar					
Yapılı çevrenin iyileştirilmesini sağlar					
Yaşam koşullarının iyileştirilmesini sağlar.					
Yerel ekonomik gelişmenin sağlanmasına yardımcı olur					
Yerel ve uluslararası sermayenin yatırımlarını teşvik eder					
İnşaat sektöründe ekonomik canlanmayı arttırır					

9. Kentsel dönüşüme karar verilmesine neden olan fiziksel çevre etmenlerinin geçerliliği ile ilgili aşağıdaki ifadeleri 1-Kesinlikle Katılmıyorum, 5-Kesinlikle Katılıyorum aralığında değerlendirir misiniz?

	Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	<u>Ne Katılıyorum</u> <u>ne de Katılmıyorum</u>	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum
Afete maruz riskli alanlar					
Eskimiş ve köhneleşmiş yapılar çevre					
Depreme karşı riskli yapılar					
Yıkılma veya ağır hasar görme riski olan yapılar					

10. 2010 sonrası kentsel dönüşüm ve/veya gayrimenkul geliştirme projelerinde yer aldınız mı?

- a) Evet
- b) Hayır

11. Yukarıdaki soruya yanıtınız evet ise, projelerin hangi aşamalarında bulundunuz? (Tasarım, finansman, inşaat, proje yönetimi ve benzeri bir rolde)

12. İstanbul'da gerçekleşen kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme projelerini başarılı buluyor musunuz?

- a) Evet
- b) Hayır

13. Kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme süreçlerinde Özel Sektör - Kamu işbirliğini yeterli buluyor musunuz?

- a) Kesinlikle yeterli değildir
- b) Yeterli değildir
- c) Ne yeterli ne de yetersizdir
- d) Yeterlidir
- e) Kesinlikle yeterlidir.

14. İstanbul'da gerçekleşen gayrimenkul geliştirme ve kentsel dönüşüm projelerindeki lokasyon seçim kriterlerinizi önem sırasına göre sıralayınız.

- _____ M2 satış birim fiyatının yüksek olduğu bölgeler
- _____ Afet alanı ilan edilmiş bölgeler
- _____ Ada bazında geliştirme yapılabilecek bölgeler.
- _____ Yabancı yatırımcının ilgi göstereceği bölgeler
- _____ İmar yoğunluğu fazla olan gelişmekte olan bölgeler
- _____ Diğer

15. Geliştirdiğiniz ya da geliştirmeyi düşündüğünüz kentsel dönüşüm veya konut geliştirme projelerinde m2 birim taban satış fiyatı ne kadardır?

- a) 500-1000 ABD Doları/m2
- b) 1001-1500 ABD Doları/m2
- c) 1501-2000 ABD Doları/m2
- d) 2001-3000 ABD Doları/m2
- e) 3001-5000 ABD Doları/m2
- f) +5000 ABD Doları/m2

16. Kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme projelerinde hangi tip projeler geliştirmeyi tercih etmektedir?

- a) Konut
- b) AVM
- c) Ofis
- d) Otel
- e) Karma projeler
- f) Diğer

17. İstanbul Avrupa ve Anadolu yakasında kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme yapmayı planladığınız ilk üç semti belirtir misiniz?

- 1) _____
- 2) _____

3) _____

18. Özellikle, son dönemde konut satış fiyatlarının çok yüksek olduğu semtlerde kentsel dönüşüm projelerinin, düşük fiyatlı semtlere göre daha hızlı bir şekilde ilerlediğine katılıyor musunuz?

- a) Kesinlikle katılmıyorum
- b) Katılmıyorum
- c) Ne katılıyorum ne de katılmıyorum
- d) Katılıyorum
- e) Kesinlikle katılıyorum

19. Gayrimenkul projelerine, geliştirici aktörlerin artan ilgisinin en önemli sebebi sizce nedir?

- a) Kar oranı yüksek projeler olması
- b) Kat karşılığı proje yapımının ön plana çıkması
- c) Devlet teşviği olması
- d) Fikrim yok
- e) Diğer

20. İstanbul'da kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme projelerinde yabancı yatırımcı ve geliştiricilerle son 10 yılda ortak projeler gerçekleştirdiniz mi?

- a) Evet
- b) Hayır

21. Kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme projelerinde yaşanan sorunların en çok hangi aşamalarda karşınıza çıktığını önem sırasına göre sıralayınız.

- _____ Arsa üretimi
- _____ Tasarım/Konsept
- _____ İnşaat
- _____ Finansman
- _____ Satış
- _____ Satış sonrası hizmetler
- _____ Hukuki süreç

22. Firma olarak, kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme projeleri yatırımlarında hangi finansman modelini tercih etmektesiniz?

- a) Özsermaye
- b) Banka finansmanı
- c) GYO (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı)
- d) Kat karşılığı
- e) Diğer

23. İstanbul'da gayrimenkul geliştirme ve kentsel dönüşüm projelerini geçmiş 10 yıla göre nasıl değerlendiriyorsunuz?

- a) Projelerin sayısı 10 yıl öncesine göre arttı
- b) Proje sayısında değişiklik olmadı
- c) Proje sayısı 10 yıl öncesine göre azaldı
- d) Diğer

24. Gelecek 10 sene içinde, İstanbul'da kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme projelerinin ne yönde ilerleyeceğini düşünüyorsunuz?

- a) Kesinlikle azalır
- b) Azalır
- c) Ne artar ne de azalır
- d) Artar
- e) Kesinlikle artar

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı	:Orçun BAŞEĞMEZ
Doğum Tarihi, Yeri	:25.08.1976, İstanbul
Yabancı Dili	:Fransızca – Çok İyi :İngilizce – İyi
E-posta	:2015basegmez@gmail.com

ÖĞRENİM DURUMU

Derece	Alan	Okul/Üniversite	Mezuniyet Yılı
Doktora	Şehir Planlama	Yıldız Teknik Üniversitesi	2018
Y. Lisans	İşletme	Fatih Üniversitesi	2007
Lisans	Fransız Dili ve Edebiyatı	İstanbul Üniversitesi	2003
Lise	Sosyal	Saint Joseph Franız Lisesi	1995

İŞ TECRÜBESİ

Yıl	Firma/Kurum	Görevi
2016-2017	IDC Türkiye	Operations Director
2014-2016	Entegre Project Management	Business Dev. Director

2006-2014	Cenor Group	Business Dev. Director
2002-2006	Club Med	Excursion Sales Manager