

**T.C.**  
**İSTANBUL SABAHATTİN ZAİM ÜNİVERSİTESİ**  
**LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**  
**MİMARLIK ANABİLİM DALI**  
**ŞEHİRCİLİK VE KENTSEL DÖNÜŞÜM BİLİM DALI**

**STRATEJİK KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN SOSYO-  
EKONOMİK ETKİLERİ: ESENYURT CUMHURİYET  
MAHALLESİ ÖRNEĞİ**

**DOKTORA TEZİ**

**İlyas AKTAŞ**

**İstanbul**  
**Temmuz-2022**

**T.C.**  
**İSTANBUL SABAHATTİN ZAİM ÜNİVERSİTESİ**  
**LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**  
**MİMARLIK ANABİLİM DALI**  
**ŞEHİRCİLİK VE KENTSEL DÖNÜŞÜM BİLİM DALI**

**STRATEJİK KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN SOSYO-  
EKONOMİK ETKİLERİ: ESENYURT CUMHURİYET  
MAHALLESİ ÖRNEĞİ**

**DOKTORA TEZİ**

**İlyas AKTAŞ**

**Tez Danışmanı**  
**Dr. Öğr. Üyesi Mustafa ÇAKIR**

**İstanbul**  
**Temmuz-2022**

## TEZ ONAYI

Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Müdürlüğüne,

Bu çalışma, jürimiz tarafından Mimarlık Anabilim Dalında, Şehircilik ve Kentsel Dönüşüm Bilim Dalı DOKTORA TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Danışman Dr. Öğr. Üyesi Muustafa ÇAKIR

Üye Prof. Dr. Bülent ARI

Üye Prof. Dr. Halil KALABALIK

Üye Prof. Dr. Hamdi GENÇ

Üye Doç. Dr. Yusuf DİNÇ

Onay

Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylım.

İmza

Prof. Dr. Metin TOPRAK

Enstitüsü Müdürü

## BİLİMSEL ETİK BİLDİRİMİ

Doktora tezi olarak hazırladığım “**Stratejik Kentsel Dönüşümün Sosyo-Ekonomik Etkileri Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi örneği**” adlı çalışmanın öneri aşamasından sonuçlandığı aşamaya kadar geçen süreçte bilimsel etiğe ve akademik kurallara özenle uyduğumu, tez içindeki tüm bilgileri bilimsel ahlak ve gelenek çerçevesinde elde ettiğimi, tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığımı, bu çalışmamda doğrudan veya dolaylı olarak yaptığım her alıntıya kaynak gösterdiğimi ve yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu beyan ederim.

İmza

İlyas AKTAŞ

**ÖZET**

**STRATEJİK KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN SOSYO-  
EKONOMİK ETKİLERİ: ESENYURT CUMHURİYET  
MAHALLESİ ÖRNEĞİ**

**İlyas AKTAŞ**

Doktora, Şehircilik ve Kentsel Dönüşüm

Tez Danışmanı: Dr. Öğretim Üyesi Mustafa ÇAKIR

Temmuz, 2022- XIII,169 Sayfa

Kentsel dönüşüm, kentin altyapılarının eskidiği, zamanla yıprandığı, sorunlara yol açtığı ve kentin ihtiyaçlarını karşılamadığı durumlarda ihtiyaca uygun olarak yenilemeye veya düzenlemeye dayanan bir uygulama olarak görülmektedir. Fiziki, sosyal ve iktisadi imkanlar doğrultusunda kentin başarılı yeniden dönüşümü için planlamaların doğru yapılması ve uygulanacak yöntemin gerekçelerinin ve yükümlülüklerinin belirlenmesi önemlidir. Bu bağlamda Türkiye’de stratejik kentsel dönüşümün gerçekleştiği önemli bölgelerden biri de Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi’dir. Bu araştırmanın temel amacı İstanbul Esenyurt Cumhuriyet mahallesinde gerçekleştirilen stratejik kentsel dönüşümünün finansmanını incelemektir. Bu amaçla kentsel dönüşüm sürecinde gerçekleştirilen süreçlerin belirlenmesine yönelik nitel ve nicel yöntemler kullanılmıştır. Araştırmada kullanılan verilerin toplanmasında döküman analizi ve anket yöntemi kullanarak kentsel dönüşüm paydaşlarının görüşleri alınmıştır. Araştırmamızın amacı doğrultusunda bu mahallede yaşayan, yatırım yapan ve diğer hak sahipleri ile anket ve mülakat yapılarak Esenyurt Cumhuriyet mahallesinin stratejik dönüşümünün sonuçları hakkında görüşleri alınmıştır. Araştırmanın sonucunda Cumhuriyet mahallesi eski yıpranmış halinden günümüze modern görünümlü planlı kentleşmenin gerçekleştiği, modern binaların ve alışveriş merkezlerinin yer aldığı ve yatırım yapmak isteyenlerin tercih ettiği bir cazibe merkezi haline geldiği görülmüştür. Ayrıca araştırmaya katılan farklı grupların Cumhuriyet mahallesinin kentsel dönüşümüne ilişkin genel olarak olumlu algılara sahip oldukları sonucuna ulaşılmıştır.

**Anahtar kelimeler:** Esenyurt cumhuriyet mahallesi, stratejik kentsel dönüşüm, finansman, kentleşme



**ABSTRACT**  
**SOCIO-ECONOMIC EFFECTS OF STRATEGIC URBAN**  
**TRANSFORMATION: THE CASE OF ESENYURT**  
**CUMHURİYET NEIGHBORHOOD**

**İlyas AKTAŞ**

PhD, Urbanism and Urban Transformation

Thesis Advisor: Asst. Prof. Dr. Mustafa ÇAKIR

July, 2022- XIII, 169 Pages

Urban transformation is seen as an application based on renewal or regulation in accordance with the needs in cases where the urban infrastructures became old, causing problems, and do not meet the needs of the city. It is important to plan correctly and to determine the reasons and obligations of the method to be applied for the successful urban transformation in line with physical, social and economic opportunities. In this context, Cumhuriyet District of Esenyurt, Istanbul, which is the subject of the research, is seen as one of the many important regions where urban transformation takes place in Turkey. The main goal of this study is to examine the financing of the strategic urban transformation performed in Istanbul Esenyurt Cumhuriyet neighborhood. For this purpose, qualitative and quantitative methods were used to determine the processes carried out in the urban transformation process. In the collection of the data used in the research, the opinions of the urban transformation stakeholders were taken by using document analysis and survey method. In line with the purpose of our research, surveys and interviews were conducted with those living, investing and other beneficiaries in this neighborhood, and their opinions on the results of the strategic transformation of the Esenyurt Cumhuriyet neighborhood were obtained. As a result, it has been seen that Cumhuriyet neighborhood has become an attraction center with modern buildings and shopping centers, from its old-worm-out state to its present modern-looking planned urbanization. In addition, it was concluded that the different groups participating in the research had generally positive perceptions about the urban transformation of the Cumhuriyet neighborhood.

**Keywords:** Esenyurt Cumhuriyet district, urban transformation, financing, urbanization

# İÇİNDEKİLER

TEZ ONAYI .....	i
ÖZET.....	iii
ABSTRACT .....	v
İÇİNDEKİLER .....	vi
TABLolar LİSTESİ.....	x
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	xii

## BİRİNCİ BÖLÜM

GİRİŞ .....	1
1.1. Tezin Amacı ve Önemi .....	6
1.2. Tezin Hipotezleri.....	7
1.3. Tezin Yöntemi ve Bulguları.....	7
1.4. Tezin Düzeni .....	9

## İKİNCİ BÖLÜM

<b>KENT TEORİLERİ, KENTSEL DÖNÜŞÜM VE TÜRKİYEDE'Kİ KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULAMALARI .....</b>	<b>10</b>
2.1. Kent Kavramı .....	10
2.2. Kentleşme.....	10
2.2.1. Tarihsel Gelişim ve Dönemsel Olarak Türkiye'de Kentleşme .....	12
2.3. Kentlileşme .....	17
2.4. Kent Teorileri .....	18
2.5. Kentsel Dönüşüm Kavramı .....	20
2.6. Kentsel Dönüşümün Amaç ve Hedefleri.....	20
2.7. Kentsel Dönüşümün Boyutları .....	21
2.7.1. Kentsel Dönüşümün Fiziksel Boyutu .....	21

2.7.2.	Kentsel Dönüşümün Ekonomik Boyutu .....	22
2.7.3.	Kentsel Dönüşümün Sosyal-Kültürel Boyutu .....	23
2.7.4.	Kentsel Dönüşümün Yasal-Yönetmel Boyutu.....	24
2.8.	Kentsel Dönüşüm Yöntemleri.....	25
2.8.1.	İmar Haklarının Toplulaştırılması.....	25
2.8.2.	İmar Haklarının Aktarımı (Transfer) .....	26
2.8.3.	Menkulleştirme .....	26
2.9.	Kentsel Dönüşüm Uygulama Şekilleri.....	27
2.9.1.	Kentsel Yenileme .....	27
2.9.2.	Soylulaştırma .....	27
2.9.3.	Kentsel Koruma .....	28
2.9.4.	Kentsel Yeniden Canlandırma .....	28
2.9.5.	Kentsel Yeniden Yapılandırma/Geliştirme .....	29
2.9.6.	Kentsel Rehabilitasyon.....	29
2.9.7.	Kentsel Yeniden Üretim.....	29
2.9.8.	Entegrasyon.....	30
2.10.	Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Finansmanı.....	30
2.11.	Türkiye’deki Kentsel Dönüşümün Aktörleri .....	31
2.11.1.	Yerel Yönetimler.....	31
2.11.2.	Belediyeler ve Büyükşehir Belediyeleri.....	32
2.11.3.	Toplu Konut İdaresi (TOKİ) .....	33
2.11.4.	Özel Sektör.....	33
2.11.5.	Malikler, Halk Katılımı .....	34
2.11.6.	Diğer Kuruluşlar.....	35
2.12.	Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Finansman Modelleri.....	35
2.12.1.	Gayrimenkul Sertifikası Modeli.....	35
2.12.2.	Gayrimenkul Borsası Modeli .....	37

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### ESENYURT CUMHURİYET MAHALLESİNİN STRATEJİK DÖNÜŞÜMÜ 38

3.1. Stratejik Planlama .....	38
3.2. Stratejik Dönüşümün Planlanması .....	38
3.2.1. Mekansal Stratejik Planlama.....	38
3.3. Kentsel Dönüşüm Stratejisi.....	39
3.3.1. Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesini Hazırlamaya Yetkili İdareler .....	40
3.4. Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'nin Stratejik Dönüşümü .....	42
3.5. Cumhuriyet Mahallesi Stratejik Dönüşümün Finansman Süreci .....	49
3.5.1. Arsa Finansmanı Süreci .....	49
3.5.2. İmar Haklarının Geliştirme Süreci .....	50
3.5.2.1. İstanbul Büyükşehir Belediyesi 1/5000 Ölçekli Planlama Süreci	51
3.5.3. İnşaat Süreci .....	63
3.5.4. Kentsel Dönüşüm Projelerinde Pazarlama Süreci.....	71
3.5.4.1. Projeden Maket ve Görsel Yayınlar Üzerinden Satış .....	73
3.5.4.2. Barter Satış/ Takas .....	74
3.5.4.3. Yerel ve Uluslararası Konut Platformlarından Satış.....	74
3.5.4.4. Konut Fuarları.....	75
3.5.4.5. Yerel Emlak Ofisleri Üzerinden Satış .....	75
3.5.4.6. Vatandaşlık Hakkı Kazanma Üzerinden Konut Satışı.....	76

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### YÖNTEM VE BULGULAR .....

4.1. Araştırmanın Amacı .....	81
4.2. Sınırlılıklar .....	81
4.3. Evren Örneklem .....	81
4.4. Varsayılanlar .....	82

4.5. Verilerin Toplanması .....	82
4.6. Verilerin Analizi.....	83
4.7. Bulgular.....	84
4.7.1. Nitel Araştırma Bulguları.....	84
4.7.1.1. Kamu Çalışanlarına İlişkin Bulgular .....	84
4.7.1.2. Arsa Sahipleri ve Hak Sahiplerine İlişkin Bulgular.....	88
4.7.1.3. Esnaflara İlişkin Bulgular .....	90
4.7.1.4. Bölgede Yaşayan Toplum Bireylerine İlişkin Bulgular .....	93
4.7.1.5. Bölgedeki Bankacılara İlişkin Bulgular.....	98
4.7.2. Nicel Araştırma Bulguları .....	101
4.8.1.1. Sosyo-Demografik Bulgular .....	102
4.8.1.2. Tanımlayıcı İstatistikler .....	108
4.8.1.3. Hipotez Testleri.....	110

## **BEŞİNCİ BÖLÜM**

<b>SONUÇ VE ÖNERİLER.....</b>	<b>121</b>
-------------------------------	------------

<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>126</b>
-----------------------	------------

<b>EKLER.....</b>	<b>135</b>
-------------------	------------

EK-1. Avcılar Tahtakale Mahallesi.....	135
--	-----

EK-2. Anket Örneği .....	136
--------------------------	-----

EK-3. Nitel Araştırma (Mülakat) Soruları .....	138
--	-----

EK-4. İBB 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Yapım Süreci .....	140
--	-----

<b>ÖZGEÇMİŞ.....</b>	<b>169</b>
----------------------	------------

## TABLolar LİSTESİ

Tablo 2.1: Kent ve Kırsal Nüfus Karşılaştırması .....	14
Tablo 2.2: Türkiye'deki Nüfus Artış Hızları .....	14
Tablo 3.1: Sektörlerin GSYH İçindeki Payları (2004-2019) .....	64
Tablo 3.2: Türk Yurtdışı Müteahhitlik Hizmetlerinin Ülkelere Göre Dağılım.....	67
Tablo 3.3: Türk Yurtdışı Müteahhitlik Hizmetlerinin Ülkelere Göre Dağılım.....	68
Tablo 3.4: İstanbul'da Yabancılara Konut Satış İstatistikleri .....	77
Tablo 4.1: Güvenirlilik Analizi .....	83
Tablo 4.2: Normallik Testi.....	84
Tablo 4.3: Cinsiyet .....	102
Tablo 4.4: Vatandaşlık Uyuşu .....	102
Tablo 4.5: Eğitim Durumu .....	102
Tablo 4.6: Çalıştığı Pozisyon .....	103
Tablo 4.7: Yaşanılan Konut Tipi.....	103
Tablo 4.8: Sosyal Donatı.....	104
Tablo 4.9: Esenyurt Cumhuriyet Mahallesinde Yaşama Süresi .....	104
Tablo 4.10: Aylık Gelir Durumu.....	104
Tablo 4.11: Mülkiyet Durumu .....	105
Tablo 4.12: Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi Tercih Nedeni .....	105
Tablo 4.13: “Esenyurt Cumhuriyet Mahallesinde caddeler yeterince geniş mi?” ...	106
Tablo 4.14: “Kentsel yenilemede yerinizden edilip başka bir semte taşınmak zorunda kalırsanız bunu kabul eder misiniz?” .....	106
Tablo 4.15: “Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi sosyal kültürel ve ekonomik yönden kendine yetebilen bir kent olabilmiş midir?” .....	106
Tablo 4.16: “Esenyurt Cumhuriyet Mahallesinde her hizmeti ucuz ve kaliteli temin etmek mümkündür?” .....	107
Tablo 4.17: “Planlı kentleşme sonucunda Esenyurt Cumhuriyet Mahallesinde sosyal donatılar artmıştır” .....	107
Tablo 4.18: “Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi yerleşmesini başkalarına tavsiye eder misiniz?” .....	108
Tablo 4.19: “Bölgenizdeki Kentsel dönüşüm süreci sonucunda aşağıdaki seçeneklerden hangi seçenek sizce süreci doğru ifade etmektedir” .....	108

Tablo 4.20: Ölçek Sorularının Tanımlayıcı İstatistikleri .....	109
Tablo 4.21: Kentsel Dönüşüm Ölçeği - Cinsiyet -T Testi .....	111
Tablo 4.22: Kentsel Dönüşüm Ölçeği - Medeni Durum - T Testi .....	111
Tablo 4.23: Kentsel Dönüşüm Ölçeği - Eğitim Durumu - Anova Testi .....	111
Tablo 4.24: Tamhane Testi .....	112
Tablo 4.25: Kentsel Dönüşüm Ölçeği - Pozisyon - Anova Testi.....	112
Tablo 4.26: Tamhane testi.....	113
Tablo 4.27: Kentsel Dönüşüm Ölçeği - Yaşanılan Ev - Anova Testi .....	114
Tablo 4.28: Kentsel Dönüşüm Ölçeği – Sosyal Donatı –Anova Testi.....	114
Tablo 4.29: Kentsel Dönüşüm Ölçeği – Mahallede Yaşama Süresi - Anova Testi .	115
Tablo 4.30: Kentsel Dönüşüm Ölçeği - Aylık Gelir- Anova Testi .....	115
Tablo 4.31: Tamhane Testi .....	116
Tablo 4.32: Kentsel Dönüşüm Ölçeği –Kiracı/Mülk Sahibi–Anova Testi .....	117
Tablo 4.33: Kentsel Dönüşüm Ölçeği – Mahalleyi Tercih Nedeni - Anova Testi...	117
Tablo 4.34: Tamhane Testi .....	118
Tablo 4.35: Kentsel Dönüşüm Ölçeği - Cadde Genişliği Yeterli Mi? - T Testi .....	119
Tablo 4.36: Kentsel Dönüşüm Ölçeği - Yer Değiştirme - T Testi.....	119
Tablo 4.37: Kentsel Dönüşüm Ölçeği –Kendine Yetebilme – T Testi .....	119

## ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1.1: Esenyurt Mahalleri'nin Uydu Görüntüleri.....	5
Şekil 1.2: Avcılar ve Esenyurt Merkez Mahalleleri Uydu Görüntüleri .....	6
Şekil 2.1: Yıllara Göre Şehir Nüfusundaki Gelişim .....	16
Şekil 3.1: İstanbul İMP 2009 Planı .....	41
Şekil 3.2: Esenyurt'un Kentsel Dönüşümü .....	45
Şekil 3.3: Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi Konumu .....	46
Şekil 3.4: Esenyurt İlçe Haritası .....	47
Şekil 3.5: Örnek Arsa İmar Durum Belgesi .....	52
Şekil 3.6: İBB Esenyurt 2013 Kararı .....	56
Şekil 3.7: Ruhsat Örneği .....	57
Şekil 3.8: Mahkeme Kararı .....	58
Şekil 3.9: Esenyurt İlçesi Ukra City Projesi.....	59
Şekil 3.10: Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi Kentsel Yenileme Süreci .....	61
Şekil 3.11: İnşaat Sektöründe İşyeri ve Çalışan Sayısı Dağılımı.....	65
Şekil 3.12: Modern İnşaat Yapı Tekniği .....	65
Şekil 3.13: Türk Yurtdışı Müteahhitlik Hizmetleri Toplam Proje Bedelleri .....	67
Şekil 3.14: Modern Tasarımlı Akıllı Yapılar .....	70
Şekil 3.14: Türkiye'de Yabancılara Yapılan Konut Satışı.....	72
Şekil 3.16: Konut İç Tasarım 3D Modelleme Görseli .....	73
Şekil 3.17: Maketten Konut Satışı Örneği .....	74
Şekil 3.18: İnternette Konut Satışı Örneği .....	75
Şekil 3.19: İl ve İlçelere Göre Yabancı Uyruklu Nüfusun Dağılımı <b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>	
Şekil 3.20: Yabancılara Konut Satışı Grafiği (Şubat 2020-Şubat 2021) .....	79
Şekil 3.21: İstanbul Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi Meydanı 2021 .....	80
Şekil 4.1: 1/ 5000'lik Planlama Süreci.....	85
Şekil 4.2: Merkezi İdari ile Yerel Yönetimler Arasındaki Koordinasyon -X.....	87
Şekil 4.3: Merkezi İdari ile Yerel Yönetimler Arasındaki Koordinasyon- Y .....	88
Şekil 4.4: Merkezi idari ile Yerel Yönetimler Arasındaki Koordinasyon - Z.....	89
Şekil 4.5: Yatırımcı Memnuniyeti Sonuçları .....	90
Şekil 4.6: Cumhuriyet Mahallesinde İşyeri ve Yatırımları Çeken Unsurlar .....	90

Şekil 4.7: Cumhuriyet Mahallesi Yatırımcıları Açısından İktisadi Sonuçlar .....	91
Şekil 4.8: İşyeri Sahiplerinin Bölgeyi Tercih Etme Nedenleri .....	92
Şekil 4.9: Cumhuriyet Mahallesinin Yatırımcı ve Kiracılar Tarafından Tercih Edilmesinin Nedenleri.....	94
Şekil 4.10: Müteahhitlerin Konut Pazarlama Süreçlerinde Öne Çıkan Yöntemler ...	95
Şekil 4.11: Bölge Halkının Sosyal Donatı Alanlarını Değerlendirmesi .....	95
Şekil 4.12: Cumhuriyet Mahallesi Konut Yatırımcılarının Görüşleri.....	96
Şekil 4.13: Cumhuriyet Mahallesinde Yaşayan Yerli ve Yabancı Halkın Bölge Hakkındaki Değerlendirmeleri.....	97
Şekil 4.14: Bankaların Kentsel Dönüşümde Konut ve İşletme Finansman Modelleri	98
Şekil 4.15: Konut Finansmanındaki Kredilerin Geri Dönüşüm Endeksi.....	99
Şekil 4.16: Kamu Yöneticilerinin Kentsel Dönüşüm ile İlgili Cevapları .....	100
Şekil 4.17: Banka Yöneticileri Mülakat Cevapları .....	101

# BİRİNCİ BÖLÜM

## GİRİŞ

Kentsel dönüşüm, kent dokusunun ve kentin altyapılarının eskidiği ve zamanla yıprandığı durumlarda ihtiyaca uygun olarak yenilemeye veya düzenlemeye dayanan bir uygulamadır. Fiziki, sosyal ve iktisadi imkanlar doğrultusunda kentin yeniden dönüşümünde başarılı olunabilmesi için planlamanın doğru yapılması, uygulanacak yöntemin, gerekçelerin ve yükümlülüklerin belirlenmesi gereklidir. Kentsel dönüşüm, mevcut kaynağın etkin ve verimli kullanımı yoluyla gereksiz kentsel genişlemeyi önlemek için stratejiler sunarak kentteki alanların en etkili şekilde kullanılmasını amaçlamaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2007). Kentsel dönüşüm projeleri şehirdeki farklılaşan gereksinimlere göre fiziki şartları iyileştirmeyi, sosyal bozulmayı önlemeyi ve ekonomik değerini yitirmiş çökmüş kentsel bölgeleri geri kazanarak deprem riskini önlemeyi, kentsel mekân kalitesini artırmayı ve aynı zamanda çevreye karşı güvenli alanlar yaratmayı amaçlamaktadır (Üstün, 2014).

Ülke ekonomileri, kendi vatandaşlarının tüm tercihlerine müdahale edecek olsa da siyasal rejim bu tercihlerin elde edilebilmesinde önemli bir rol oynamaktadır. Siyasal rejimlerin imkân ve kısıtlamaları konforlu bir yaşama ulaşmada ya bir filtre ya da bir kaldıraç görevi alacaktır. Coğrafi konum ise ulaşılabilirlik açısından önem arz etmektedir. Ülke vatandaşlarının refahı, devletin siyasal rejim stratejisi sonucunda paylaşma oranını belirleyerek sosyal devlet yaklaşımı sonuçlarını oluşturmaktadır. Sosyal devlet paradigması gelişmiş batı ülkelerinde faydalarının yanında bazı sorunları da beraberinde getirmiştir. Aşırı sosyal hakların gelişmiş ülkelerde toplumları tembelleştirdiği görülmüştür (Güngör, 2017). Thatcher politikaları 1980 yılında İngiltere'nin ekonomik olarak batmasının önüne geçmiştir.

Gelişmekte olan ülkelerde yeni yaşam alanlarını yeniden kurmak, kentsel dönüşüm sürecinden çok daha kolay bir çalışmadır; ancak, belli bir zaman bir coğrafyada kentlileşmiş toplumların yaşam tercihlerine müdahale etmek birçok zorluk barındırmaktadır. İnsanları mekâna bağlayan yaşanmışlıklar, anılar, kazanımlar, acılar vb güdüler topyekûn yerinden edinmeye karşı bir direnç oluşturmaktadır. Tüm bu zorluklara karşı artan nüfusun barınma, sağlıklı ve güvenli bir konutu devlet olarak sunmanın kaçınılmaz yöntemlerinden birisi de yapıların geliştirilmesidir.

Sosyal devlet yaklaşımında “barınmak” en temel hak ve özgürlük alanına girmektedir. Barınmanın ehemmiyeti insan hakları açısından en ön sıradadır. Bundan dolayı birey için barınmayı sağlamakla mükellef devlet, bu görevini stratejik planlarla her zaman, her insan sınıfı ve her kent için ayrı ayrı tasarlama ve tasarruf etme hakkına sahiptir. Bu tasarruf aslında ekonomi politik dengenin doğal bir sonucudur.

Günümüzde dünya nüfusunda sürekli bir artışın olduğu görülmektedir. Bundan dolayı mevcut yapı stoklarının bağımsız bölümlerinin azaltılması teorik olarak mümkün değildir. Dolayısıyla modern çağda sürekli büyüyen kentleri ve yapıları görmemiz kaçınılmazdır. Ancak kentlerin bu büyümesinin düşük ve yüksek yoğunlukla mı büyüyeceği yaşanan zamanın ve ülkenin iktisadi değerlerine bağlı olarak şekilleneceği bir gerçektir. Gelişmiş ülkelerdeki banliyoleşme neticesi yatay büyümenin sorunlarını<sup>1</sup> dünyaya gösterince yeni bir şehircilik akımı paraogması günümüzde karşımıza çıkarmıştır. Bu yüzden idarecilerin, kentlerdeki yapıları, sürekli olarak halihazır durumlarından büyüterek geliştirme sürecine taşıdığı görülmektedir.

Düşük yoğunluklu yerleşim bölgeleri başlangıçta “bir rahip gibi inzivaya çekilip bir kral gibi yaşama”yı (Mumford, 2007, s. 592) mümkün kılsa da süreç içinde oluşan bu yeni yaşam biçimi, daha çok kamu altyapı harcamalarına ve daha çok otomobil kullanımını getirmiştir. Düşük yoğunluklu yerleşimin oluşturduğu elit gettolaşması (Mumford, 2007, s. 601), temsil ettiği onca şeye rağmen Yeni Şehircilik Akımı karşısına tüm

---

<sup>1</sup> BBC NEWS'in 10 Kasım 2011'deki haberine göre Amerika Birleşik Devletleri'ndeki (ABD) bazı belediyelerde uygulanmış olan düşük yoğunluklu mimarinin ilerleyen aşamalarda getirmiş olduğu geniş alan yatırımlarına karşın yetersiz kamu gelirleri sonucu özellikle Jefferson Bölgesi Belediyesi'nin 4 milyar dolarlık borcunu ödemeyeceğini açıklayarak iflas korumaya başvurduğunu yazmaktadır. Bu ABD tarihinde bugüne kadar yapılmış en büyük belediye iflasıdır. Jefferson Belediyesi'nin Komisyon üyelerinden Joe Knight, "Kaçınılmaz olan gerçekleşti" diyerek, 2011 yılında ABD'nin çeşitli eyaletlerinden 3 belediyenin daha iflas korumaya başvurmuş olduğunu beyan etmiştir. Bugüne kadar yapılmış en büyük iflas başvurusu 1994 yılında California'ya bağlı Orange Bölgesi'nden 1,7 milyar dolar ile gelmişti. Jefferson Belediyesi 2011 yılında bütçe denkliliğini sağlamak için 550 kişiyi işten çıkartıp, 4 mahkeme binasına kapatarak yol tamir çalışmalarını dahi askıya almak zorunda kalmıştır. Alt Yapı çalışmalarını finans edebilmek için Jefferson belediyesi şehir şebekesine verilen suya zam yapmaya karar verdikleri bildirilmiştir. Geçen 10 yılda şehirde su fiyatlarında %329'luk bir artış meydana gelmiştir. Buna rağmen Jefferson belediyesi kredi taahhütlerini yerine getirememiş ve bütçe açığı vererek borçları ödeyememe durumuyla karşı karşıya kalıp iflas başvurusunda bulunmuştur.

cazibesini yitirerek (Keith ve del Rio, 2004, s. 55), ekonomik, fiziksel ve toplumsal çöküşe neden olmuştur. Bu düşük yoğunluklu yapılaşma modelinin sunduğu pek çok avantajına karşın insanları birbirinden koparmış (Katz, 1994), konut, çalışma, alışveriş, okul, ibadet ve eğlence alanlarındaki bütünleşik olması gereken insan faaliyetlerini ayırmış ve toplumu aşımı otomobile bağımlı hale getirmiştir. Bu da yerleşim bölgelerine ulaşan ana aksların yoğun trafik yüküne marus kalmasına ve neticesinde ulaşım giderlerinin hanehalkı ekonomilerini olumsuz etkilemiştir (Duany ve Plater-Zyberk, 1994). Pirenne (1994) kenti, ekonomik kurumlar açısından değerlendirmeye çalışmış ve batıdaki şehirlerin tarihini analiz etmiştir. Aynı yaklaşımı ticaret ve teknolojik olarak şehirlerin (antik ve modern) evrenselliğini ortaya koyarak belirtmiştir.

Yeni Şehircilik Akımı, düşük yoğunluklu yerleşim modelinin zamanla meydana getirdiği sorunları ortadan kaldırmayı amaçlamaktadır. Ülkemizde de devletin vatandaşlarına sunduğu refah seviyesi, kentleşme sürecinde de aynı paralellikte etki etmektedir. Kentlerdeki inşaat maliyetlileri verilerine baktığımızda düşük yoğunluklu kentleşme (yatay mimari) modelinin en çok beklenen sonucu yüksek maliyetli konut üretmek olduğu görülmektedir (TÜİK, 2021). Sosyal devletlerin konut sorununu çözmeye yönelik yaptıkları çalışmalarda yatay mimari yaklaşımından her zaman uzak durmak zorunda kalınmıştır. Doğal olarak biçok ülke gibi ülkemizde de taban alanları katsayısı (TAKS) maksimum bir ölçüde sınırlanmakla birlikte kat alanları kat sayısının (KAKS) değerlerine daha serbest bir yaklaşım doğmuştur.<sup>2</sup>

İstanbul Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi iki dönemde (2004 öncesi ve sonrası) incelenmesi gereken bir kent alanıdır. Bu inceleme neticesinde iki dönem arasındaki en temel farkın 2004 yılı öncesi %95 ruhsatsız ve iskânsız bir kentleşme alanı olduğunun görülmesidir. 2004 yılı öncesindeki dönemde kontrollü bir kaçak yapılaşmanın meydana geldiği kent kamu ve özel şahıs arazileri üzerine işgal edilerek plansız bir yapılaşmasının önemli bir bölümünü tamamlamıştır. 2004 yılı sonrasında ise kat alanları yükseltilmiş imar artışlarıyla ruhsatlı ve iskanlı bir kentleşmeye gidildiği görülmektedir. Esenyurt'un 2009 yılında Büyükşehirlerde ilkkademe

---

<sup>2</sup> Detaylı bilgi bakınız İstanbul İmar Yönetmeliği, 2007.

belediyelerinin kaldırılması sonucunda elde ettiği yeni kentleşme alanları (Gürpınar, Kırac ve Bahçeşehir), Esenyurt'un stratejik planı dahilinde değerlendirilmesi düşünülmüş ve kentleşme stratejisinde yüksek katlı Rezidans yapılar ve soysal ve kültürel alanlardaki değişim öncelikli hedefler arasında görülmüştür.

Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'nde 2004 yılında başlayan hızlı kentleşme süreci ile eskiye göre daha modern yapıların sağlıklı ve güvenli konutlar ürettiğini göstermiştir. Yüksek katlı binalara tarihi tutkunları olan ve mahalle kültürü savunucuları tarafından çok eleştiri gelmekle birlikte, konforun ve lüksün ekonomik olabilmesinin temel kaynağı finansal bir kaldıraçın var olmasına bağlıdır. Bu da düşük arsa maliyeti oluşturabilme formülüdür. Bu yöntemin en temel dayanağı imar alanları geliştirme ile KAKS değerlerinin yükseltilmesidir. Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'nde de bu yöntem uygulanmıştır. Bu tezin amacı İstanbul Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'nin kentsel dönüşümünde kullanılan karma finansman yöntemlerinin etkilerini ve bölgenin çok hızlı kentleşme süreci ve sonuçlarını incelemektir.

KAKS değerlerinin yükseltilmesi sonucunda yüksek irtifalı yapılar oluşturulmuştur; ancak bu yapılar yatay düzlemde bakıldığında çok yoğun gibi görünüyorsa bile kentin kendi iç meydan ve caddeleri, bölgedeki konutların %100 doluluk oranına göre yeterli ölçüde genişlikte bırakılmıştır. Uzaktan bakıldığının tam aksine site içleri, bölgede başkaca mahallelerde uygulanmış, klasik düşük katlı bitişik nizamlı mahallelerden daha geniş sosyal alanlara sahip olduğu görülecektir. Esenyurt ilçesinin diğer mahallerinde 2004 yılı öncesinde birçok farklı modellemeler uygulanmıştır. Ancak İBB Planlarında merkezi iş alanı (MİA) olarak belirlenmiş olan Cumhuriyet Mahallesi,<sup>3</sup> Esenyurt Belediyesi tarafından eski yapılaşma modelinden uzaklaşarak, yeniden yapılandırma kentsel dönüşüm modeli esas alınarak seçkin bir semt oluşturabilmek için mahalle ve çevresi bir pilot bölge olarak dönüştürülmüştür. Bu ise Weber'in şehir kavramını tanımlamasındaki ekonomik politikin önemini göstermektedir (Weber, 2000). Aynı şekilde MİA alanı olarak belirlenen Cumhuriyet Mahallesi Mumford (2007)'un şehirler tanımdaki mekanize bir şekilde endüstrileşmiş ve yüksek teknolojik donanımına sahip yerler olarak adlandırdığı forma yakın olduğu görülmektedir (Mumford, 2007).

---

<sup>3</sup> Detaylı bilgi ve ilgili harita (Şekil 3.1) Bölüm 3.3.1'de verilmiştir.

Esenyurt'un klasik blok nizam düşük katlı yapı formu ve imar alanları geliştirilmiş yeni formu aşağıdaki Şekil 1.1'de görülmektedir. Modern şehircilik ilkelerine uyumluluk açısından bakıldığında Cumhuriyet Mahallesi'nin formunun diğer mahallelerden daha uygun olduğu görülecektir. 2009 yılında İBB'nin hazırlamış olduğu 1/100.000 Çevre planı ile İstanbul'da oluşturulmak istenilen kent merkezlerinden biri de Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'nin stratejik dönüşümü sonucunda meydana gelen kent merkezidir.



**Şekil 1.1: Esenyurt Mahalleri'nin Uydu Görüntüleri**

Aşağıdaki Şekil 1.2'de Avcılar ve Esenyurt'un merkez mahallerinin karşılaştırması görülmektedir. Bu resimlerde Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'nin imar alanları geliştirme yöntemi ile stratejik bir dönüşüm sonucunda gelmiş olduğu yeni kent formu görülmektedir. Diğer resimde ise Avcılar merkez mahallesinin 20 yıllık bir dönüşüm sürecinde uygulamış olduğu yerinde dönüşüm (yık-yap) yönteminin meydana getirdiği kent formu görülmektedir. Ancak, Avcılar Tahtakale Mahallesi'nde bir kısmında ise

imar alanları geliştirme yöntemi uygulanmış (örneğin İspartakule Bizimevler) Cumhuriyet Mahallesindeki gibi bir dönüşüme yakın bir form almıştır (bakınız EK-1). Bu iki karşılıklı kentsel dönüşüm yöntemleri Yeni Şehircilik Akımı çerçevesinde değerlendirildiğinde Cumhuriyet Mahallesi'ndeki dönüşümün çok daha başarılı olduğu görülmektedir.



**Şekil 1.2: Avcılar ve Esenyurt Merkez Mahalleleri Uydu Görüntüleri**

### 1.1. Tezin Amacı ve Önemi

Bu tezin amacı İstanbul Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'nin kentsel dönüşümünde karma finansman yöntemlerinin etkilerini ve bölgede ağırlıklı olarak uygulanan imar alanları geliştirme yönteminin bölgenin çok hızlı kentleşme sürecine sağlamış olduğu katkıları incelemektir. Ayrıca, bu finansman yöntemlerinin sonucunda kentte oluşan fiziki formun insan ve toplum yaşamı üzerindeki güncel ve gelecekte ortaya çıkması beklenen fırsat ve sorunları incelemektir. Konuyla ilgili bölgeyi tüm yönleriyle inceleyen sınırlı araştırma olması nedeniyle bu tez önem arz etmektedir.

## **1.2. Tezin Hipotezleri**

Bu tezin hipotezleri;

Hipotez 1: Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'nde stratejik plan dahilinde yapılan dönüşüm bölgenin hızla gelişmesini sağlamıştır.

Hipotez 2: Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'ndeki kentsel dönüşüm finansman yöntemleri (arsa üretimi, imar alanlarını geliştirme, inşaat ve pazarlama süreçleri sonucunda elde edilen finansmanlar) mahallenin kentsel dönüşümünde etkili olmuştur.

Hipotez 3: Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi bölgeye sunmuş olduğu fizikî yapı ve çevreyle bir çekim merkezi haline gelmiştir.

Hipotez 4: Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'nin cazime merkezi olmasına dayalı olarak bölgedeki hızlı nüfus artışı (yerli ve yabancı), bölgede yabancı bir gettolaşma, ana akslardan bölgeye ulaşımında trafik yoğunluğu, gürültü ve konut başta olmak üzere hizmet fiyatlarındaki artışlar gibi olumsuz sonuçlar doğurmuştur.

## **1.3. Tezin Yöntemi ve Bulguları**

Bu araştırmada yöntem olarak nitel ve nicel yöntemler beraber kullanılmıştır. Nitel araştırmanın temel özelliği, doğal ortamdaki insanları, olayları ve varlıkları incelemesidir. Nitel araştırma yöntemi, tarihsel çalışmaları, eylem araştırmalarını, vakaya dayalı çalışmalarını, teori oluşturma çalışmalarını, etnografik araştırmaları ve fenomenolojik araştırmaları içerir. Bu araştırmada da kentsel dönüşüm sürecinde yapılan tüm işlemleri belirleyebilmek amacıyla döküman analiz yöntemi kullanılmıştır. Ayrıca araştırmamızda bölge insanının kentsel dönüşüm süreci içerisindeki süreçleri hakkındaki görüşlerini alabilmek içinde araştırmamızda nicel yöntemlerden anketle yarı yapılandırılmış görüşme tekniğinden yararlanılmıştır.

“Yarı yapılandırılmış görüşme tekniği” araştırmaya katılan kişilerin saptanan bir konuyla ilgili duygularını ve fikirlerini, tecrübelerini anlatmaları istenen bir etkinlik şeklinde olarak tanımlanabilir. Katılımcılarla görüşmeler yapılarak gözlemlenemeyen bilgilere ulaşmak hedeflenir (Yıldırım ve şimşek, 2008). Araştırmada kullanılan ölçek 500 kişiye uygulanmış ve elde edilen veriler SPSS 22 istatistik programı ile analiz edilmiştir.

Yapılan nicel ve nitel araştırma sonuçlarına göre Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'nin stratejik dönüşümü hızlı ve başarılı bir şekilde gerçekleştiği görülmüştür. Bu süreç sonucunda bölge, yerli ve yabancıların yatırım ve yaşam alanı olarak tercih ettiği önemli bir cazibe merkezi haline gelmiştir. Yerli ve yabancı sermayenin ilçe ekonomisine ciddi katkı sağladığı görülmüş ve bölgeye yeni nüfusun bölgenin sosyal ve kültürel değerlerine de bir devingenlik sağladığı saptanmıştır. Bölgedeki kentsel dönüşümünde bürokratik işlemlerin kolaylaştırılması ve özel sektörün finansman olanaklarının artırılması, bu finansman olanaklarından özellikle de imar alanları geliştirme sürecinin sonucu elde edilen fazlaca satılabilir alanlar, bölgenin dönüşümünde önemli bir finansman kaynağı olmuştur.

Yeni şehircilik Akımı ilkelerinin önemli bir kısmının uygulandığı Esenyurt Cumhuriyet Mahallesinde yaşayanların eğitim, sağlık, alışveriş ve eğlence alanlarına yürüme mesafesinde ulaşılabilmesi sağlandığı görülmüştür. Ancak, bisiklet ve engelli yollarını eksik olduğu görülmüş bu da bölgedeki dönüşümün olumsuz yanlarındandır. Cumhuriyet Mahallesi, bu yeni yüzü ile Wirth (2002)'in de ifade ettiği bölge halkına farklı seçenekler sunabilen bir çekim bölgesi, iktisadi, politik ve kültürel yaşama öncülük eden ve denetleyen bir çekim merkezi haline gelmiştir. Bundan dolayı da sürekli talep edilen ve büyüyen bir kent olmuştur. Lefebvre (1991)'in sanayii şehri adlandırmasıyla kentleşme de sermayenin kaynağının sanayi ekonomisi ürünü olduğunu belirterek yaşamın bu dar alanda form aldığını söylemektedir. Ayrıca Cumhuriyet Mahallesi'nin bu stratejik dönüşümü, Yeni şehircilik Akımının ortaya koyduğu şehircilik manifestosunun tüm ilkelerine uyamamış olsa da Maltaş Erol ve Görmez (2020)'in ifade ettiği gibi bütünleşik ve kent merkezli, kent içinde kendi kendine yetebilirlik kazanıldığı karma bir sistemin sosyo-ekonomik bütünleşik bir form oluşturduğu gibi önemli kriterlere sahip olabildiği görülmüştür. Dolayısıyla, Esenyurt sınırları içerisinde bulunan Kıraç ve Hoşdere sanayii bölgeleri Esenyurt bölgesinin gelişmesinde ve büyümesinde etkin bir rol oynamıştır.

Ancak, hızlı kentleşme ve göç beraberinde bazı sorunları da getirmektedir. Esenyurt bölgesi de bu hızlı kentleşme sonucunda yabancı gettolaşması, sosyal çevre uyumu, ideolojik çatışma, ana akslardan bölgeye ulaşımında yoğun trafik, gürültü, konut enflasyonu ve hizmet fiyatlarındaki artışlar gibi kronikleşen sorunlarla karşı karşıya kalmıştır.

Kentsel dönüşüm sürecinin aktörleri, yeni yapılacak kentsel dönüşüm alanları ile ilgili kentsel dönüşümde stratejik planlar hazırlamalı, yerel ve merkezi yönetim bu dönüşüm sürecini birlikte planlamalı ve süreci kolaylaştırıcı bir yaklaşımla yürütmeli, hak sahiplerinin en az maliyetle bu dönüşüm sürecine dahil edilmesi düşünülmeli, dönüşüm projelerine katılan ve uygulayan firmaların finansmana ulaşmaları kolaylaştırılmalı, yabancı sektör dışı finansal fon kaynaklarının piyasaya girişleri kontrol edilmeli, arsa finansman maliyetlerini azaltmak için imar alanları ile ilgili geliştirme planları yapılmalı ve imar alanları geliştirme sonucunda meydana gelecek olan rant için kamu yararı gözetilmelidir.

#### **1.4. Tezin Düzeni**

Tezin ikinci bölümünde kent, kentleşme, kent teorileri, kentsel dönüşüm ve Türkiye’de kentsel dönüşümün uygulamaları ve kentsel dönüşümün finansman yöntemleri açıklanmıştır. Üçüncü bölümde Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi’nde kentsel dönüşümün finansmanı detaylı olarak incelenmiştir. Dördüncü bölümde kentteki farklı gruplarla yapılan mülakat ve anketlerin analiz ve değerlendirmesine yer verilmiştir. Bu araştırma beşinci bölümde sonuç ve öneriler ile sonlandırılmıştır.

## İKİNCİ BÖLÜM

### KENT TEORİLERİ, KENTSEL DÖNÜŞÜM VE TÜRKİYEDE'Kİ KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULAMALARI

#### 2.1. Kent Kavramı

İnsanlar birçok farklı standarda göre farklı şehir tanımları yapmışlardır. Eski Yunanlılarda şehir kaosun aksine, vatandaşların dinle ilgili, politik ve geleneklerini paylaştığı ve sürdürdüğü yer anlamında kullanılmıştır. Kentleri nüfusun yapısı, etnisite, din, kültür, eğitim düzeyi, görenek ve gelenekleri bakımından farklılıklar gösteren yerleşim yerleri olarak görmüşlerdir (Başaran, 2009).

Kent kimileri tarafından medeniyetin en yüksek noktası ve insanlara imkanlar sunan bir yer olarak tanımlansa da kimi sosyologlar onu bireylerarası iletişimin etkisizleştiği, sosyal sistemlerin sağlam olmadığı ve suçun arttığı bir alan olarak tanımlamaktadır. Kent, sanayi devrimi ile önemli bir adım atmış ve kapitalizmdeki en önemli “medeniyet” örneklerinden birine dönüşmüştür (Torunoğlu, 2009).

Bir kentin dünyada yaşayan bir organizma olarak kabul edilebilmesi ve varlığını sürdürebilmesi için kentin kendine özgü niteliğinin sürekliliğini sağlaması gerekir. Kent, toplumun kültürel mirasıdır. Kent, tarihsel gelişim süreci boyunca her zaman önceki kuşaklardan miras kalan kültürel mirasın yeni değer katarak sonraki kuşaklara aktarıldığı bir yer olmuştur. Kent, sosyal ve kültürel özelliklerin sergilendiği bir merkez haline gelmiştir. Kentin yaşamını sürdürebilmesi için kentteki toplumun kültürel etkileşim içinde olması gerekir.

Bu bilgiler ışığında kent başlığı altında, kent kavramı farklı yönleriyle tanımlanarak incelendikten sonra, gündemde olan ve tartışılan, kentleşme ve kentlileşme olgusunu açıklamakta fayda vardır. Aşağıda bu bilgilere değinilmeye çalışılmıştır.

#### 2.2. Kentleşme

Kentleşme, iktisadi, toplumsal ve demografik olarak farklı tanımları yapılan bir terimdir. Kentleşme geniş bir kavram olduğundan kısıtlı perspektiften açıklamalar yeterli olmayacaktır.

Kaptan (2021)'e göre kentleşme, artan göçlerle birlikte şehirlere yeni nüfus yerleştirilerek mevcut sayısının artırılması, bir dizi değerlerin, davranışların ve eğilimlerin kent kültürü olarak ifade edilebilecek bir nüfusun yoğunlaşarak yayılması ve milli gelirin ve istihdamın tarımdan sanayi ve hizmet sektörüne dönüştürülmesi süreçleri olarak tanımlanmaktadır.

Kent sosyolojisinde kentleşmenin dar ve geniş olmak üzere iki farklı anlamı vardır. Dar anlamda kentleşme; şehirlerin sayısal ve demografik büyümesini gösterir. Geniş anlamda kentleşmenin ifadesi, kent sosyolojisi açısından tercih edilendir. Bu anlamda kentleşme sadece bir nüfus hareketi olarak görülmemekte, aynı zamanda toplumun sosyal ve ekonomik yapısındaki değişimi ifade etmektedir. Kentleşmenin genel kabul görmüş tanımlarından birine göre; sanayileşme ve ekonomik gelişmeye bağlı olarak kent sayısının artması ve kentlerin büyümesi sonucu kentlerin kendine özgü değişimlerine neden olması sonucu toplumsal yapıdaki örgütlenmeyi, iş bölümünü ve uzmanlaşmayı artıran nüfus birikim sürecidir (Gölbaşı, 2008).

Kent toplum biliminde kentleşmeyle ilgili olarak değişik tanımlamaların olduğu görülmektedir. Dar manada kentleşme; Şehirlerin rakamsal ve demografik olarak büyümesini gösterir. Geniş anlamıyla ise kentleşme terimi yalnızca nüfustaki artışı ifade etmemekte, toplumsal ve iktisadi değişimleri de açıklamaktadır (Güllüpnar, 2012).

Kentleşme hareketi zaman içinde meydana gelen bir değişim sürecinin göstergesidir. Bir şehirde kentleşmenin bazı göstergeleri şunlardır (Bal, 2003):

- Tarımdaki modernleşmenin sonucunda emeğin yoğunlukta olduğu aile üretiminden makine ve teknoloji yoğunlukta üretime geçme,
- Sanayi ve hizmetler sektörünün payının yükselmesi,
- Kentteki nüfusun yükselmesi kentlilik bilincinin oluşumu,
- Yapısal değişim ailede, ailede küçülme, kadınların istihdamında artış,
- İnsan ilişkilerinde aile, akrabalık,
- İnsanlarda "birey" olarak benlik imajı ve gelişme arzusu,
- Artan yatay ve dikey toplumsal hareketlilik,
- Kitle iletişiminin çoğalmasa sistemleri (İnternet, sosyal medya vs.),
- Eğitime yatırım yapmanın ve işgücü eğitimini artırmanın önemi,

- Şehir sakinlerinin belediye yönetimlerini seçmesi ve karar alma süreçlerine katılım,
- İmgeyi birbirine bağlama sosyal uzlaşma herkes, ayrıcalıklı bir grup veya grup için belirlenmiş kurallar,
- Kentsel planlama ve ekolojii şekillendirmek,
- Kentsel mekanlardaki kültürel ve tarihi yapıları ve doğayı korumak için önlemler almak.

Kentleşmenin endüstri devrimiyle başladığı bilinmektedir. Endüstrileşme ile üretimdeki yenilikler, toplumsal yapıdaki değişiklikler ve nüfus hareketlerinde hızlanma olmuştur. Bunun sonucunda gelişmiş üretim merkezleri kurularak ve ekonomik ve politik manada yeni yapılar oluşturulmuştur. Endüstrileşme ile halktan kente güçlü bir göç görülmüş ve kentlerdeki nüfusta artışlar görülmüştür. Şehirler fiziki, yoğunlaşma ve yaşam açısından farklı bir düzene kavuşmuştur (Kaypak, 2013). Endüstrileşme ile üretimde ağırlıklı olarak fabrikalarda üretime geçilmiş, eski emek yoğun üretimden uzaklaşarak teknoloji ve makine temelli üretime yönelinmiştir. Bu durum da fabrikalarda kalitenin, verimliliğin, karlılığın artmasını sağlamıştır.

### **2.2.1. Tarihsel Gelişim ve Dönemsel Olarak Türkiye’de Kentleşme**

TÜİK tarafından yapılan çalışmaya göre, 1950 yılında ülke nüfusuna ait kentsel ve kırsal alanlarının yapısal nitelikleri araştırıldığında “yüzde on beş nüfus kentlerde yaşarken” nüfusun yüzde seksen beşi kırsalda yaşamayı tercih ettiği tespit edilmiştir (Yılmaz, 2015). Ancak 2009 yılında adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusun yaklaşık yüzde yetmiş beşi şehirlerde yaşarken yaklaşık yüzde yirmi beşi kırsal alanlarda yaşamaktadır. Diğer bir deyişle, Türkiye'nin yaklaşık 60 yıllık bir süreçte hızlı bir kentleşme sürecinden geçtiği görülmektedir. Türkiye’de kentleşmenin gelişmesinin temel nedeni, tarımın modernleşmesi, kırsal alanlarda arz ve talep dengesinin azalması ve tarım alanlarındaki insan gücünün tarımın dışındaki kentlere kayması olarak görülmektedir.

Göçün itici güçlerinden biri olan tarımda mekanizasyona geçilmesidir. Tarımda traktörün ve diğer mekanizasyon araçlarının kullanılmasıyla Türk tarımının makineleşmesi hızlanmıştır. Tarım alanındaki bu hızlı makineleşmenin sonucunda tarımdaki alanlar ticari alanlara dönüşmüş ve nüfusun büyük bir kısmı geçim sorunları

nedeniyle bağımsız tarım sektörlerine göç etmek zorunda kalmıştır. Bu dönemde yeni yolların yapılıp ulaşımın iyileştirilmesi de bu göçü hızlandırmıştır. Ancak sadece kırsaldan göçte tarımdaki makineleşmeyi ana sebep olarak tanımlamak yanlıştır ve aslında kırsal alanlardaki yeni mülkiyet sistemleri göçü yaratmıştır (Tekeli, 1982). Burada kastedilen, ekilebilir arazinin bölünme yoluyla artması ve bireylere tahsis edilen arazi miktarının belirlenmesi anlamında tarıma elverişliliğinin yitirilmesidir (Yılmaz, 2020). Öte yandan, göçün temel nedeni, çekici faktörler olan kentin olanakları hakkında bilgi artışıdır.

Türkiye'deki kentleşmenin hızlı ve kontrolsüz bir şekilde olduğu, yapılaşmanın dengesiz bir şekilde gerçekleştiği görülmektedir (Çakır, 2011; Özdemir, 2018). Bu durum nedeniyle, farklı sosyo-ekonomik düzeydeki insanlar bazı alanlarda yoğunlaşmakta ve orada yaşamaktadır. Türkiye'de süregelen hızlı ve plansız kentleşmenin bir başka sonucu da gecekonduların farklı sosyal tabakalar ve gruplar oluşturacak şekilde şekillenmesidir ki bu, esas olarak karşılaştırırsanız büyükşehir topluluklarında daha sık görülen bir durumdur.

Gecekondular, bayındırlık işlerine ve kanuni yapı maddelerine ve yönetmeliklere aykırı olarak oluşturulan, sahibinin izni ve talebi olmaksızın, onaysız olarak kişilerin veya devlet arazisi üzerine yapılmaya başlanan, barınma ihtiyacı olan yoksulların veya ailelerin yaşadığı barınaklardır (Karaman, 2003).

Türkiye'de kentleşme olgusunu doğru bir şekilde analiz edebilmek için, Türkiye'de kentleşmenin tarihsel süreç içindeki gelişimini incelemek gerekir. Bu bölümde periyodik olarak Türkiye'de kentleşme olgusu tartışılacaktır.

### **2.2.1.1. 1923-1950 Dönemi Türkiye'de Kentleşme**

1930-1939 yılları Türkiye'nin endüstrileşme yolunda ilk önemli çalışmaların gerçekleştiği senelerdir. Bu yıllarda sabit fiyatlı sanayinin yıllık ortalama büyüme hızı yüzde üçtür. 1950 yılı öncesindeki dönemin ana niteliklerinden biri de kentleşmenin yoğun bir biçimde gerçekleşmemesidir ki temel özelliği ülke genelinde güçlü bir kentleşme hareketinin olmamasıdır.

**Tablo 2.1: Kent ve Kırsal Nüfus Karşılaştırması**

Yıllar	Kentsel Nüfus	%	Kırsal Nüfus	%
1927	3,305,879	24.2	10,342,391	75.8
1935	3,802,642	23.5	12,355,376	76.5
1940	4,346,249	24.4	13,474,701	75.6
1945	4,687,102	24.9	14,103,072	75.1
1950	5,244,337	25.0	15,702,851	75.0

**Kaynak:** Işık, 2005.

1935'te yüzde 23 olan kentteki nüfus, ancak 1950'de yüzde 25'e çıkarılabildi. 1950 öncesinde kentleşme hareketlerinin önemli yönlerinden biri, bu küçük artışın kırsal göçle değil, daha çok iç göçle ilgili olmasıdır. Şehirlerin dinamikleri. 1950 öncesinde İstanbul, başkent Ankara ve kısmen de İzmir'e göçler olmasına rağmen, bu göçlerin tüm ülke verisine dahil edilmesi çok sınırlı kalmıştır. Eldeki verilere dayanarak, 1950'den önceki Türkiye'deki kentleşme hareketlerinin, mevcut şehirlerde artan iç nüfus dinamiklerinden kaynaklandığı varsayılabilir. 1950 yılına gelindiğinde, ülkenin toplam nüfusu ile kentsel nüfusun büyümesi arasında önemli bir fark görülmediği tespit edildi. Türkiye'nin nüfusu 1950 senesinde binde 21,7 artmasına rağmen, kentin nüfusunda artışın binde 22,5'te olduğu belirlenmiştir.

**Tablo 2.2: Türkiye'deki Nüfus Artış Hızları**

Dönemler	Toplam Nüfus	Kentsel Nüfus
	Artışı (Binde)	Artışı (Binde)
1927-1935	21.1	17.5
1935-1940	19.6	26.7
1940-1945	11.0	15.1
1945-1950	21.7	22.5
1950-1955	27.7	55.6

**Kaynak:** TÜİK, 2020.

Cumhuriyetin başlangıç senelerinde kırsaldaki nüfus oranının toplam nüfustaki oranın kentsel nüfustan fazla olduğu görülmektedir. 1927 yılında kentsel nüfusun toplam nüfus içindeki oranı yaklaşık yüzde 2 iken ve bu oran kırsal nüfus için yüzde 75,8

olarak belirlenmiş, 1980 yılında kentsel nüfusun zamanla yükseldiği ve yüzde yaklaşık dört ile kırdaki nüfusa yaklaştığı görülmektedir (İrdem ve Lenger, 2021).

1950'lere kadar şehirleşme yavaştı ve savaş yıllarında özellikle büyük şehirlerin güvenlik nedeniyle boşaltılması nedeniyle şehir nüfusunda önemli bir artış olmadığı gözlemlendi. Cumhuriyetin kuruluş yılları ile II. Dünya Savaşı yılları arasındaki kentleşme canlılığının düşük olması, devletin oluşturduğu temel sanayi tesislerinden kaynaklanmaktadır.

### **2.2.1.2. 1950-1980 Dönemi Türkiye’de Kentleşme**

Cumhuriyet tarihinde 1950-1960 dönemi kent ve şehircilik açısından ayrı bir önem taşımaktadır. II. Dünya Savaşı sonrasındaki olaylar Türkiye'yi de etkilemiş ve bu olaylar sonucunda ülke tek partili siyasi rejimden çok partili siyasi rejime geçmiştir (Manavoğlu ve Kutlu, 2015).

“II. Dünya Savaşı'ndan sonra Türkiye’de plansız ve hızlı kentleşme süreci yaşandı. Bu dönemde sadece Ankara’da gözlenen yıllık yüzde altılık bir nüfus artış hızı Türkiye'nin tüm illerinde kaydedildi. Kırsaldaki insanların kente göç süreci, ölüm oranlarının düşmesi, ortalama yaşam süresinin artması, tarımın makineleşmesi, ulaşım ve iletişimin gelişmesi, daha iyi işler, daha iyi yaşam koşullarına kavuşmak gibi sebeplerden başlamıştır. Kentsel ve kırsal nüfusun toplam nüfus içindeki oranlarının karşılaştırılmasından da görüldüğü üzere kentlere yoğun bir göç ve kentte yaşama tercihinin rastlanmakta ve bu tercih 1950 yılından itibaren artarak devam etmektedir. 1950’ler ve 1980’lerde kentlerin göçler yoluyla hızla plansız büyüme göstermesi gecekondulaşmayı doğurmuştur. Hızlı sanayileşmenin ve kentleşmenin neticesinde şehirler konut sıkıntısı çekmiş, şehirlerin çevresinde gecekondu meydana gelmiş ve şehir içi ulaşım ihtiyaçları otobüs yerine minibüsler, toplu taşıma ile giderilmiştir.

1950-1980 yılları arasında Türkiye’nin nüfusu hızla artmış bu artış içinde kentsel nüfusun payı daha fazla olmuştur. 1950 yılında yüzde 18,1 olan kentteki nüfus oranı 1980 yılında yüzde 45,4’e kadar çıkmıştır. Kentsel nüfus artış hızı 1980 yılından sonra daha da hızlanarak devam etmiştir

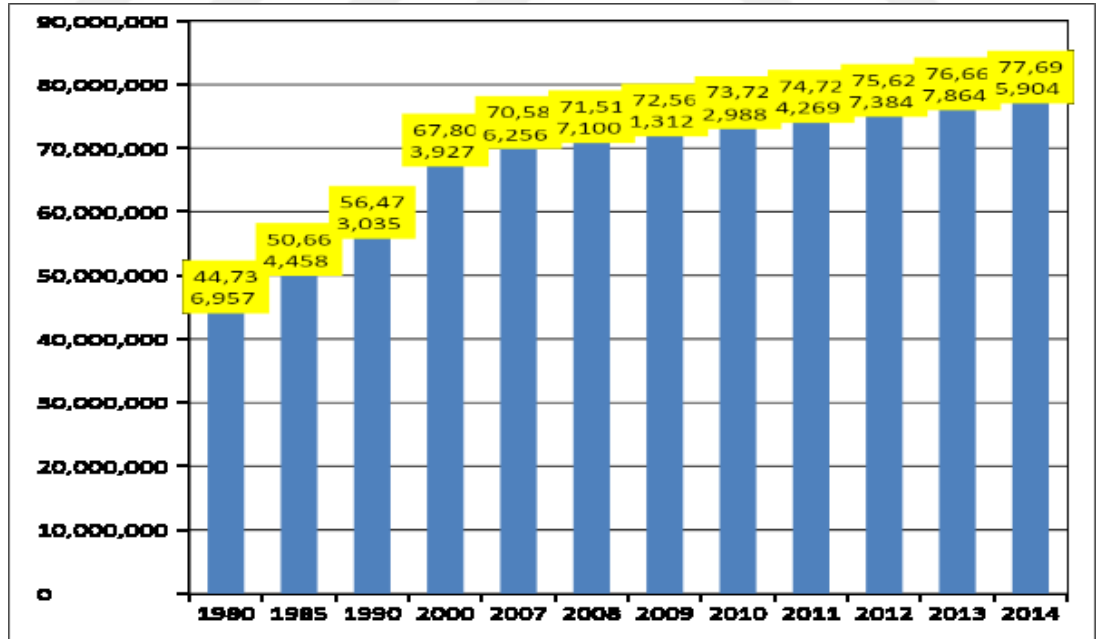
1950-1980 yılları arasında Türkiye’deki nüfusun hızlı artış gösterdiği görülmektedir. 1950’de yüzde yaklaşık yüzde 18 olan kentin nüfus oranı 1980’de yaklaşık yüzde 45’e

yükseldi. Kentsel nüfusun büyüme oranı 1980'den sonra artarak devam etti (TUIK, 2021).

### 2.2.1.3. 1981'den Günümüze Türkiye'de Kentleşme

1980 sonrasında Türkiye küreselleşme ve neoliberal politikaların etkisiyle bir dönüşüm sürecine girmiştir. Finansal globalleşmenin bir sonucu olarak dünyada meydana gelen finansal krizlerin, 1980-2015 döneminde Türkiye ekonomisine ve insanına etkisi olmuştur. Gelirin dağıtımındaki eşitsizlik fazlalaşmıştır. Endüstrileşmenin hızlanması ve sanayinin belirli alanlarda yoğunlaşması, halkın kentlere göç etmesine neden olmuştur. Gecekondu ve kentsel yayılma artmıştır. Türkiye'nin nüfusu 1980'lerde 44.736.957 iken 2014 senesinde bu sayı 77.695.904'e yükseldiği görülmektedir.

Şekil 2.1'e göre Türkiye'de 1980 yılında 19,6 milyon kişi şehirlerde yaklaşık 25 milyon kişi köylerde yaşadığı görülmektedir. 2014 yılı itibariyle toplam nüfusun yüzde 91,8'i şehirlerde, yüzde 8,2'si ise kırsal alanda yaşamaktadır.



Şekil 2.1: Yıllara Göre Şehir Nüfusundaki Gelişim

### 2.3. Kentlileşme

Literatürde kentleşme tanımlarına genel anlamda müşterek bir tanımlama getirilememiştir. Kentleşmenin mekanla ilgili yönünü açıklayanlar olduğu gibi, sosyal, kültürel ve iktisadi niteliklerle açıklayanlar da vardır (Zengin, 2018).

Kentlileşme olgusu şehre göç etmiş kişilerin rehabilitasyon sürecini ifade etmektedir. Sosyalleşme, sosyal grupların ve sosyal normların ve davranış kalıplarının içselleştirilmesidir. Göçmenler ve şehirde yaşayan kişiler zaman içinde kentteki halkın değer normlarını, kavrayıp, buna göre davranma yoluna giderler ve hayat biçimlerini kabullenirler. Bu süreç, her bir kişi ya da topluluğun geçmiş yaşam deneyimlerini, şehirde geçirdiği süreyi, etkileşimde bulunduğu toplumsal çevreyi, aldığı eğitimi, işini/mesleğini, yaşını vb. birçok parametreyi içerir (Muharrem ve Hamza, 2004).

Modern dünya için değerlendirilebilecek kentleşme seviyesi, kentlerdeki toplam nüfus oranıyla doğru ve geçerli bir biçimde belirlenmemektedir. Kentlerin toplumsal yaşam ya da insanlar üzerindeki etkileri, kentli nüfusun etkisinden daha çoktur. Kent, yalnızca halkına daha çok istihdam ve yerleşim olanağı sunan bir yer değil; aynı zamanda farklı coğrafyalardan kişileri kendisine çekebilen, iktisadi, siyasi ve kültürel yaşamın gerçekleştiği bir yer olarak görülmektedir (Duru ve Alkan, 2002).

Kentleşme, bireylerde, ailelerde ve diğer toplumsal gruplarda kentsel hareketlerin insanlara davranışsal etkilerinin olduğu bir süreci de açıklar. Bu davranışsal etkiler; iktisadi, toplumsal, psikolojik, politik, estetik ve dini şeklinde sınıflandırılabilir (Kaya, 2003).

**İktisadi Davranışlar:** Toplamlar yaşamlarını tarımsal faaliyet haricindeki endüstriyel işlerden sağlamaktadır. Çalışanlarda uzmanlaşma artmaktadır. Amacı, serbest piyasa koşullarında kendini örgütlemektir. Kentleşmeyle beraber tarımdan sanayiye geçiş süreci gerçekleşmiştir. Kentlere göçenler maddi koşullarını iyileştirmek için, yeni meslekler edinmek ve bu mesleklerde uzmanlaşmak için gayret göstermişlerdir.

**Sosyal Davranışlar:** Aileye daha çok önem verir. Aile ilişkilerinde aile üyelerine karşı demokratik bir tutum benimser. Bütçeden eğitime daha fazla para harcanmaktadır. Cinsiyet eşitliği konusunda daha hassas bir yaklaşım vardır.

**Politik Davranış:** İnsanlar politik olarak haklarının ve yükümlülüklerinin bilincinde davranır. Sivil kuruluşlar desteklenir ve görevlendirilir.

**Psikolojik Davranışlar:** Akılcı davranışlar sergileyerek ölçülebilir bir başarı sağlamaya odaklanır. Empati yapabilir. Kentleşme olgusu insana büyük yükümlülükler verdiğinden bunlarla mücadele noktasında başarı psikolojisine sahiptir.

**İnançsal Davranışlar:** İnsanların inançlarına ve ibadetlerine saygılı şekilde davranılmaktadır (Günay, 1999).

**Estetik Davranışlar:** İnsanların yaşamını sürdürdüğü konuttan ve kentteki estetik durumdan rahatsızlık hissetmekte ve daha estetik duruma getirmek için çabalamaktadır.

Paylaşılan bir şehirde hayatını sürdürmek, kentlilik bilincini geliştirmek açısından önemlidir. Bir şehrin insanının yaşadığı şehre ait olduğunu hissetmesi, onu geliştirmesi ve koruması, şehrin yeniden inşası ve yönetimine katılması olanaklıdır. İnsanların durumlarını kontrol etmeleri daha kolaydır.

Türkiye'de kentleşmeyle ilgili sorunlardan kaynaklanan yoğun bir gündem bulunmaktadır. Kırsal yerleşim yerlerinden kentlere göç eden insanları bu sorunlardan sorumlu olarak görmek veya göstermek sadece yanlış değil, saldırgan davranışlar da içermektedir (Yalçın, 2010). Sorunun bir kısmı kente göçle gelen insanlar iken, diğeri ve daha da önemlisi, kuşkusuz, 1950'li yıllardan bu yana iktidarların ve mahalli idarelerin kentleşme sürecinde uyguladıkları hatalı uygulamalardan kaynaklanmakta olduğu söylenebilir.

## **2.4. Kent Teorileri**

Günümüze kadar kentlerin oluşumu ve oluşum süreci üzerine birçok teorisyenin çalışmaları bulunmaktadır. Kent teorilerinin en bilinen araştırmacıları Henry Pirenne, Weber, Emrys Jones, Arnold Toynbee ve Henri Lefebvre'dir.

Pirenne (1994) kenti, ekonomik kurumlar açısından değerlendirmeye çalışmış ve batıdaki şehirlerin tarihini analiz etmiştir. Aynı yaklaşımı ticaret ve teknolojik olarak şehirlerin (antik ve modern) evrenselliğini ortaya koyarak belirtmiştir. Pirenne'ye göre kentin kurulmasında burjuvanın ve kollektif bir örgütlenmenin önemini vurgulayarak gerekliliğini öne sürmüştür. Yazar, Orta Çağ'da burjuvazinin yarattığı kentler ve örgütler aracılığıyla batı medeniyetinin özelliklerini sistematize etmiştir. Batıların dinsel özelliklerini anlatan modeli tanımlamıştır. Diğer uygarlıklarda bulunmayan bu

özellikler, Orta Çağ'dan itibaren Batı'nın özgünlüklerini ekonomik, siyasi, toplumsal ve hukuki olarak ortaya koyma açısından önemlidir (Pirenne, 1994).

Weber, ekonomik ve politik organizasyona odaklanmış ve şehir kavramını insanların ekonomik olarak tarımdan daha fazla ticaret yaptığı yer olarak adlandırmıştır (Weber, 2000). Siyasal anlamda Weber; şehirlerin göreceli özerkliğine odaklanmıştır. Bu iktisadi ve politik faktörlerin bir araya getirilmesiyle ideal şehrin oluşturulabileceğini ileri sürdü. Weber'e göre; Kent, feodal sistemden kapitalist sisteme geçmede önemli bir yer manasında sivil hakların ve kapitalist girişimcilerin olduğu bir yer olarak önemlidir (Weber, 2000).

Jones ise şehir terimini açıklayabilmek için endüstriyi kullandığı görülmektedir. Jones, endüstrinin tüm toplumsal etkileşimlerin gelişiminde bir unsur olabildiğini ortaya koymaktadır. Jones, kentleri iki sınıfta incelemektedir. Birinci grupta sanayi kenti beyannamenin ana unsurudur. Bu yaklaşıma göre endüstri öncesindeki kentler birinci grupta, endüstri kentleri ise ikinci grupta yer almaktadır. Sjöberg toplulukları ilkel toplumlar, feodalitenin olduğu toplumlar ve sanayi-kent toplumları olmak üzere üç şekilde sınıflandırmıştır. Jones'a göre endüstriyel olguya dayalı bu yaklaşıma göre kentleşme aşaması doğuda ilk kentlerin ortaya çıkmasıyla başlamış ve antik Yunan yerleşimlerini de içine almıştır. Roma döneminin kentleşmesi, Roma'nın çöküşü ve Batıda kent yaşamının yokluğu; 19. yüzyılda Avrupa'da ortaya çıkan şehirler, Rönesans şehirlerinin gelişmesine yol açan bir süreç almıştır. Jones'a göre, Batı şehirleri, gelişmelerinin farklı taraflarını açıklayan değişik sokak, ev ve arazi kullanım biçimlerine sahiptir. Bu noktadan hareketle Batı Kenti'nin birdenbire meydana çıkan değil, endüstrileşmeye kadar sürekli bir gelişim içinde olduğu belirtilmektedir (Jones, 1990).

Toynbee; olaya farklı bir noktadan yaklaşmıştır. Toynbee önceki düşünürlere gelecekteki dünya kenti kategorisini de öne sürmüştür. Sonuç olarak şehirler geleneksel şehirler ve mekanize kentler şeklinde ifade edilmektedir. Geleneksel kentler endüstri öncesindeki kentleri açıklarken mekanize şehirler endüstrileşmiş ve yüksek teknolojik donanıma sahip şehirleri anlatmaktadır (Mumford, 2007).

Kent literatüründe “kentsel patlama” kavramı kentlerin tarihi geçmişinde Toynbee'nin incelediği bir konudur. Toynbee, araştırmasında doğadaki farklılığı belirlemeye

dayandırmıştır. Toynebee, endüstriyel olayların oluşturduğu “mekanize kenti”; geleneksel kentin mirasçısı olarak görmektedir.

Lefebvre; kenti, belli üretme ve mübadele ilişkilerinin bir işlevi şeklinde oluşan bir örgüt biçiminde görür. Lefebvre, kent mekanının kapitalist sistemde nasıl oluştuğuna ya da metalaştırıldığına dair bakış açıları önermektedir. Lefebvre Marx’ın görüşlerini savunmasa da kenti bu yaklaşıma göre yönetmiştir. Kentin doğrudan bir tanımını vermese de koloni, iş bölümü, terimlerle kentin açıklamalarını yapmıştır. Lefebvre, kentsel halkı endüstrileşmenin egemen kılındığı bir toplum olarak belirtmiştir. Lefebvre’ye göre kapitalist düzenin nasıl oluştuğunu ve bu aşamada oluşan tezatlıkları analiz etmek önemlidir. Lefebvre (1991), şehir planlaması ve şehir planlamasının kapitalizm tarafından kullanılan stratejik faktörler olduğunu savunmaktadır. Lefebvre, öncelikle kapitalist sistemdeki mülkiyetle ilgili ilişkinin işleyişini ve gündelik yaşamın mekân değişikliği ile doğrudan ilişkisi olduğunu ifade etmektedir. Lefebvre’in tüm bu açıklamaları, kentsel fenomenin evrensellik seviyesine ulaşmaktadır.

## **2.5. Kentsel Dönüşüm Kavramı**

Yirminci asırda kentlerin devamlılığını sağlayacak temel yaklaşım, eski, harap ve kayıp kentsel bölgelerin yeniden yapılandırılarak onarılması şeklindedir (Hölscher ve Frantzeskaki, 2021). Kentsel dönüşüm sürecinin çok boyutlu doğası, yani kentlere yeni bir bakış açısıyla bakılması, temel amaçlar, yaklaşımlar ve yöntemler açısından farklılıklar, farklı kavramsal tanımlamalara yol açmıştır. Şişman ve Kibaroglu (2009) kentsel dönüşümü, detaylı ve bütünsel bir yapıyla bir alanın ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesini temin etme girişimi şeklinde açıklamaktadır. Kentsel dönüşümü kent dokusunun ve kentin altyapılarının eskidiği, zamanla yıprandığı durumlarda ihtiyaca uygun olarak yenilemeye veya düzenlemeye dayanan bir uygulamadır.

## **2.6. Kentsel Dönüşümün Amaç ve Hedefleri**

Fiziki, sosyal ve iktisadi imkanlar doğrultusunda kentin yeniden dönüşümünde başarılı olunabilmesi için, planlamanın doğru yapılması, uygulanacak yöntemin, gerekçeleri ve yükümlülüklerin belirlenmesi gereklidir.

Kentsel dönüşüm, mevcut kaynağın etkin ve verimli kullanımı yoluyla füzuli kentsel genişlemeyi önlemek için stratejiler sunarak kentteki alanların en etkili şekilde kullanılmasını amaçlamaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2007). Kentsel dönüşüm projeleri, şehirdeki farklılaşan gereksinimlere göre fiziki şartları iyileştirmeyi, sosyal bozulmayı önlemeyi ve ekonomik değerini yitirmiş çökmüş kentsel bölgeleri geri kazanarak deprem riskini önlemeyi, kentsel mekân kalitesini artırmayı ve aynı zamanda çevreye karşı güvenli alanlar yaratmayı amaçlamaktadır (Ernsten, 2021; Üstün, 2014).

## **2.7. Kentsel Dönüşümün Boyutları**

“Kentsel dönüşüm” sadece bir mekansal planlama şeklinde değerlendirilemez. Dönüşüm, uygulama alanına, gereksinimlere ve kentsel dönüşümün çeşidine göre değişiklik gösterebilmektedir (Özden, 2016). Projeler kentsel dönüşümün fiziki ve çevresel, sosyal, iktisadi, kültürel ve idari boyutlarını içeren çok geniş uygulamalar içermektedir (Başarı, 2010; Mikelsone vd., 2021).

### **2.7.1. Kentsel Dönüşümün Fiziksel Boyutu**

Kentsel dönüşümdeki fiziksel boyutla anlatılmak istenen; projeleri somutlaştıran olgu, kentsel dönüşümün temel ögesi olarak adlandırılmaktadır. Halkın refahı ve hayat kalitesini ve ekonomik gelişme durumunu ortaya koyan kentsel dönüşümün ana ögesidir (Evans vd., 2021; Özden, 2008). Kentsel dönüşümün fiziki boyutları ve amaçları aşağıdaki gibi özetlenebilir (Özden, 2010):

- Kentsel dönüşüm projelerinin, kamusal alanları, yolları, doğayı ve ortaya çıkan bölgeleri içeren bütünsel kapsamlı projeler olması gerekir.
- Tasarımda hiçbir şeyi ihmal etmeden en küçük ayrıntılara dikkat edilmelidir. Projeler, toplumun tamamını oluşturan gençler, yaşlılar, engelliler, çocuklar ve aileler dahil tümünün ihtiyaçlarını giderecek biçimde uygulanmalıdır.
- Güncel gereksinimleri karşılayabilecek peyzaj alanları kullanılmalı ve sürekliliği temin edilmelidir.

- Taylor'a (2006) göre kentsel dönüşümün fiziksel amaçları şu şekilde sıralanabilir:
- Bölgedeki altyapı eksikliklerini gidermek ve sosyal tesis ve tesisler oluşturmak,
- Trafik sorununu ortadan kaldırmak,
- Doğal afetlere karşı fiziki çevre kalitesini artırmak,
- Kentsel alanların etkin kullanımı,
- Gereksiz kentsel genişlemenin ortadan kaldırılması,
- Kentsel yapıyı oluşturan birçok unsurun değiştirilmesi ihtiyacına çözüm bulabilmeli,
- Sosyal dışlanmanın ve toplumsal dışlanmanın en aza indirildiği projeler aidiyet duygusunun yayılması,
- Kentsel dönüşümün fiziksel amaçları arasında kente estetik bir görünüm kazandırılması ve kamusal alanların yaratılması yer almaktadır.

Kentsel dönüşümün fiziki boyutunu ve ulaşmak istenilenleri özetleyecek olursak; Amacı bölgedeki altyapıdaki eksiklikleri gidermek, ulaşımındaki sorunları çözmek, sağlam ve sağlıklı yapıların oluşturulması, hayat kalitesinin artırılmasına yönelik projeler üretilmesi ve sürekliliğini sağlamaktır. Amacı, insan merkezli mekanlar ve yaşam bölgeleri oluşturmak, çevre kalitesinin düştüğü alanlarda kaliteyi artırmak ve bu faaliyetleri uygulamaya geçirmektir (Akkar, 2006).

### **2.7.2. Kentsel Dönüşümün Ekonomik Boyutu**

Kentsel dönüşümde iktisadi boyut; kentlerdeki insanlarda hayat şartlarında, gelirden, yaşam koşullarında, farklılaşmalar görülebilmektedir. Bu adaletsizlikleri minimuma indirmek ve fırsat eşitliğini garanti altına almak, kentsel dönüşümün iktisadi hedeflerinden biridir (Görgülü, 2005). Ekonomik boyutu ile kentsel dönüşümün ana hedefi; şehirlerdeki istihdam seviyelerini ve fırsatlarını iyileştirerek ve halkın yaşamdan memnuniyetini ve kalitesi artırmaktır (Turok, 2007). Kentsel dönüşümün ekonomik hedefleri, bölgedeki ve çevresindeki insanlar için istihdam imkanlarını yetkinliklerini geliştirerek ve birliktelik duygusunu teşvik etmektir.

***Kentsel dönüşümün iktisadi hedefleri:***

Bir alan "yenileme alanı" ilan edilmeden önce bu alanla ilgili maliyet-fayda analizinde ortaya çıkabilecek maliyet ve kiralar gösterilmelidir (Keleş, 2016).

Bölgeler üstü iktisadi dengesizliklerin azaltılması, Ekonomik yaşamın istihdamın ve ticari alanların canlandırılması, Şehirde barışı ve hayat kalitesini artıran ekonomik kalkınma hedeflerine ulaşmak, Başarılı iktisadi kalkınma modellerini oluşturarak kentsel refahı ve yaşam kalitesini artırmak, Yatırım yapan firmaların kente gelmesini sağlamaktır (Taylor, 2007).

Kentsel dönüşümün iktisadi boyutu ile amaçlanan kentsel dönüşüm yapılan bölgenin istihdam imkanlarını iyileştirmek ve bu bölgelerin kalitesini ve sayısını artırmaktır. Karar alma sürecinin mekanizması kentsel nüfusu, Sivil Toplum Kuruluşları (STK), onların katılımını ve temsilini içermektedir. Karar alma süreçlerine katılım çok önemlidir. Dönüşüm alanlarının işleyişi ve sayısının artırılması öncelikli hedefler arasındadır (Gibson ve Kocabaş, 2010).

İktisadi boyut dikkate alınıp geliştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarında şehirde yaşayanlara ve çevresindekilere iş imkanları sağlanmalıdır. Bu iş imkanları sağlanırken, şehir ve çevresindeki insanların durumu, bilgileri ve becerileri gibi faktörlerin dikkate alınması gerekmektedir.

Kentteki refahın ve hayattaki kalitenin artışına yönelik bir perspektifte ekonomik sistemde etkili olabilecek faaliyetlerin uygulanması hedeflenmelidir. Kentsel dönüşümde iktisadi açıdan kentin Bölge ekonomisini harekete geçirmek, istihdamı artırmak, kente canlılık, verimlilik kazandırmak, pazarı yönlendirmek ve şekillendirmek gibi hedefler belirlenmelidir.

### **2.7.3. Kentsel Dönüşümün Sosyal-Kültürel Boyutu**

Kentsel dönüşümün toplumsal boyutu: Kentsel dönüşüm sürecinde fiziksel boyut önem arz etse de sürecin başarısını belirleyenlerden biri kentsel dönüşümün toplumsal yanısıdır (Saraç, 2014). Mekanlarla birlikte kişiler de şekillenmekte ve değişmektedir. Kentteki insanların eğitim, sanat, spor faaliyetleri, hayatları boyunca yapmak zorunda oldukları faaliyetlerdir. Bunlar kentsel dönüşümün toplumsal yanını ilgilendirmektedir. Kentsel dönüşüm projeleri bu göstergelere göre yapılandırılır (Turok, 2004).

Kentsel dönüşümün toplumsal boyutu, bireyin eğitim, spor, sağlık, sanat ve kamu hizmeti gibi gerekli ön koşullara sahip olup olmadığı ile ilgilidir (Kömürcüoğlu, 2012; Zippelius, 2021). Bölge halkının projelere katılımı ve temsili, grupların ve kolektiflerin karşılıklı güven, iş birliği ve kültürel çeşitlilik bilinci geliştirmelerine yardımcı olur (Kashi vd., 2021; Kandaloğlu, 2013). Kentsel dönüşümün toplumsal boyutu, kişinin katılımı, kendisini gerçekleştirme, mevcut şartlar ve imkanları dikkate alarak kentteki insanların gereksinimlerini karşılar ve sorunlarına yardımcı olur (Ertaş, 2011).

Kentsel dönüşüm projeleri, detaylı bir vizyonla geliştirilen uygulamalardır. Halkın eğitim düzeyi, sağlığı ve gelir seviyesi dikkate alınan temel unsurlardır. Ayrıca göç hikayesi ve insanların beklentisi de dikkate alınması gereken diğer konulardır (Oruç ve Giritlioğlu, 2008; Saraç, 2014).

Yaman'a (2014) göre kentsel dönüşümün kültürel hedefleri kentlerdeki kültürel mirasın gelecek nesillere aktarılmasını garanti altına almak, kentsel dönüşümü teşvik etmek ve ekolojik, tarihsel ve kültürel değerlerin korunmasını sağlamaktır. Kültürel ve tarihi zenginliklerin korunduğu ve yaşatıldığı dönüştürücü uygulamalar, kentteki tarihi ve kültürel değerlerin geleceğe aktarılmasının sağlanmasıdır (Kılınç ve Çelik, 2009).

Kentsel dönüşümün farklı tanımları, farklı çözüm önerileri, kültürel ve sosyal hedefleri ile amaçlananlar ise insanların toplumsal ilişkisini geliştirmek, suçla karşılaşma oranlarını azaltmak ve vatandaşların eğitim, kültür, sanat ve spora barış ve güvenlik ortamında aktif katılımını garanti altına almaktır.

#### **2.7.4. Kentsel Dönüşümün Yasal-Yönetsel Boyutu**

Kentsel dönüşümün yasal-idari boyutunda kentsel dönüşüm taleplerinde en çok problem yaşanan konulardan biri de hukuki durumlardır (Üstün, 2009). Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması için ilgili yasaların örtüşmesi veya birbirini tamamlaması çok büyük önem arz etmektedir. Kanunla düzenlenmediği takdirde yenileme uygulamasının verimli ve etkili bir biçimde uygulanması zordur (Sadioğlu ve Ergönül, 2020).

Kentsel dönüşüm projelerinin yasal dayanağı yoksa uygulanması zor hatta imkânsız olacaktır (Fanıd ve Kavacık, 2019). Kentsel dönüşüm projeleri uygulamaya

konulurken projeler birbiriyle uyumlu veya kabul edilebilecek düzeyde olmalıdır (İnam ve Salalı, 2021).

Kentsel dönüşüm sürecinde özel mülk sahipleri ile sorunlar ortaya çıkmaktadır. Bu hususlar göz önüne alındığında, düzenleyici uygulamalar, darboğazları ortadan kaldıracak maddeleri içermeli, buna hazırlıklı olmalı ve birbirini tamamlamalıdır. Önemli bir nokta da projelerde görev paylaşımının çok önemli olmasıdır. Bu görev dağılımını kurmayı başaran ülkeler başarılı bir şekilde performans göstermişlerdir (Özden, 2016). Kentsel dönüşüm projeleri yasal ilkelere uygun olarak düzenlenmeli ve birbiriyle çelişmemelidir (Aydınlı ve Turan, 2012). Dolayısıyla, bu projeler aşağıdaki özelliklere sahip olmalıdır.

- İç sorumlulukların bilincinde olan sistematik bir organizasyonun olması,
- Zamanın şartlarına tepki gösterilebilmeli, stratejik amaçlara sahip olunmalı ve sürece nasıl müdahale edileceği bilinmeli,
- İdari kısım, dönüşümde faaliyeti yöneten birim olarak tutarlı ve kararlı olmalıdır.

Kentin dönüşümünde yasal-idari boyutla uygulanacak projelerin birbiriyle çelişmemesi, verimli bir sistemle örtüşen veya tamamlayan projeler olması gerekmektedir. Çağın ihtiyaçlarını karşılayan yasalarla verimliliği artırmayı hedeflemelidir. Türkiye’de 6306 sayılı yasa ile kentsel dönüşüm süreci bir disiplin çerçevesinde yürütülmektedir.

## **2.8. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri**

Kentsel dönüşümdeki çalışmalar birbirlerini izleyen safhalardan meydana gelmektedir. Geçmişten itibaren kentlerin toplumsal ve iktisadi yapılarına göre her çağda pekçok dönüşüm metodu ortaya çıkmıştır. Ülkenin koşullarındaki değişimler ve teknolojik yaşamdaki gelişmeler, kentsel dönüşümde pekçok farklı yöntemin kullanılmasına neden olmuştur (Yaman, 2012).

### **2.8.1. İmar Haklarının Toplulaştırılması**

Kentsel dönüşümde kullanılan metotlardan biri de imarla ilgili alanlama hakların birleştirilmesi uygulamasıdır (Göksu, 2002). Bu yöntem, parçalı mülkiyet haklarının toplanması ve bütünselleştirilmesi ilkesine dayanır. Bu metotta projelerin bir mutabakatla oluşturması gereken gelir dağılımı ilkesine dayanmaktadır. Bu yöntemin

amacı; İmar hakkının parselasyon şeklinde ayrı ayrı kalmadan projelerle bütünleştirilmesinin sağlanması söz konusudur (Göksu, 2016). Uygulama, kamulaştırma perspektifinde kamuyla özel sektör iş birlikleri kapsamında gerçekleştirilir (Esentürk, 2009).

Yani kamulaştırılarak başlatılan tasarım safhalarının yasal yollara başvurmadan uzatılması, imarla ilgili hakların sosyalleştirilmesi ve proje ile doğacak değer paylaşımı için hak sahibi olanlarla anlaşmaya gidilmesi olarak tanımlanmaktadır (Yaman, 2012).

Kentsel dönüşüm projelerinde meydana gelen sorunlar, arsa mülkiyet haklarının ve mülkiyetin miras yoluyla parçalanmasının devam etmesinden kaynaklanmaktadır. Dönüşümün sağlıklı bir şekilde uygulanabilmesi için bu taşınmazların kendilerine yaklaşılarak veya mal sahipleriyle anlaşarak entegre edilmesi mümkündür. Projenin yaratacağı değerleri paylaşmak için hak sahipleriyle anlaşmaya varılması çok önemlidir. İzlenen bu imar haklarının toplulaştırılması metodu, imar hakkının parsel bazında projelerle birleştirilmesiyle değer yaratılması ve bu değer kamuya ve özel sektör ortaklığında paylaşılması anlamına gelmektedir. Özellikle riskli bölgelerin, olası deprem alanlarının ve çökme riskli kısımların tahliyesi ve güvenli alanlar oluşturulması için kullanılan bir yöntemdir.

### **2.8.2. İmar Haklarının Aktarımı (Transfer)**

İmar haklarının aktarılması hakların farklı bir projeye devredilmesi veya bu hakların teminat hakkına dönüştürülmesi biçiminde ifade edilmektedir (Yaman, 2012). Bu durumda devir, dönüşümün yapılacağı bölgede bulunan ve korunacak yapı haklarının farklı bir projeye devredilmesi veya bu hakların dönüştürülmesi şeklinde gerçekleşebilir. Sistem, hak sahibi olanlarla yapılan bir anlaşmaya dayanmaktadır. Hak sahibi, arsada sahip olduğu hakkını, saptanan değer mukabili bir sertifikayla tasfiye edebileceği gibi farklı bir projede de kullanabilir (Mataracı vd., 2017).

Menkul kıymete dönüştürülebilir imar hakları, şehir merkezindeki veya farklı bir yerdeki projelerde daha fazla imar hakkına ihtiyacı olan yatırımcılardan devir belgesi adı altında temin edilebilir (Kocalar, 2016). Bu metotta arsayı alıp satmak yerine imar hakkının devredilmesi sorgulanmaktadır.

### **2.8.3. Menkulleştirme**

Menkul kıymetleştirme, arazi alıp satma süreci değil, bankacılığın finans kapitalin bir parçası haline geldiğinin göstergesidir (Kocalar, 2016). “Menkul” teriminin sözlükteki anlamı, bulunduğu ortamdan taşınabilen demektir (Ergüder, 2017). Menkul kıymetleştirme, bu tanıma hâle getirmeksizin, taşınmayan gayrimenkulün taşınır hale dönüştürülmesi ve likit olmayanların likit ve kıymetli evraka dönüştürülmesi olarak tanımlanmaktadır

Menkulleştirme, “kentsel dönüşüm” uygulamalarının bir parçası olarak, müdahale alanındaki imar haklarının sertifika denilen kağıtlara dönüştürülmesi olarak tanımlanmaktadır. Bu sertifikalar, talep edilen diğer imar projelerinde gayrimenkul edinimi için kullanılabilir ve piyasa koşullarının sağlanması durumunda nakde çevrilme imkânı sunar.

## **2.9. Kentsel Dönüşüm Uygulama Şekilleri**

“Kentsel dönüşüm”, kentteki yapıların yenilenmesi için çok yönlü uygulamaların olduğu bir konudur; fakat kentsel dönüşümle ilgili uygulamalarda değişik bakış açıları ve yöntemleri görülmektedir.

### **2.9.1. Kentsel Yenileme**

“Kentsel yenileme” dönüşümle ilgili planlamanın yapıldığı bölgedeki yapının iyileştirilmesinin mümkün olmadığı yerlerde binaların bir kısmının veya tamamının yıkılmasıdır (Avcıoğlu, 2016; Dostoğlu ve Polat, 2007).

Kentsel yenileme projelerinin üç ana amacı vardır: birincisi, yoksullukla ilgili ortamları temizlemek (gecekondu temizliği), diğeri ekonomik dengesizlikleri ve diğer bölgelerdeki bölgesel metropoller ile yerel şehirler arasındaki bölgesel adaletsizlikleri ortadan kaldırmak ve üçüncüsü, kentsel merkezlerde hükümet binalarının imkanlarını artırmaktır (Keleş, 2013).

### **2.9.2. Soylulaştırma**

Soylulaştırma kavramı; Özellikle sosyo-kültürel olarak bozulmaya uğramış, çökmüş ve dolayısıyla fiziki çevreleri de bozulan bölgelerde tarihi kentsel bölümlerin

toplumsal yapısının rehabilitasyonu olarak tanımlanabilir (Bal, 2017; Islam ve Sakızlıoğlu, 2015).

İlerleyen zaman içerisinde soylulaşan kentler canlılığını muhafaza edecek ve değişik kùltùrlerden ve gelir düzeyinden insanlar gerçekteşirilen kentsel dönüşüm alanlarına gelecektir (Kayasu ve Yetişkul, 2013). Bu soylulaştırmayla değer kazanacak ve kaybedecek yerler olacaktır. Bu durum gelir dengesizliğine yol açacaktır (Uysal, 2006).

Fiziki ve toplumsal yıpranmanın görüldüğü alanların yeniden yapılandırılması ve yüksek geliri olan bireylerin geçim kaynağının bulunduğu ortama gelmesi sonrasında sosyal sınıf değişikliğinin gerçekteşmesi ile ortaya çıkan durum olarak ifade edilmektedir (Çeker ve Belge, 2015). Soylulaştırmadan sonra eski sakinler, bölgede fiyat artışları ve yaşam koşullarına uyum sağlayamayacak buldukları yerlerden ayrılmak durumunda kalacaklardır.

### **2.9.3. Kentsel Koruma**

Kentsel koruma uygulamaları, kentin kültürel mirasını, tarihi eserleri ve bu alanlarda oluşacak düzensiz ve plansız koşulları iyileştirme çabası olarak ifade edilmektedir (Şen, 2011).

Kentsel koruma uygulamaları, yapıların ve yapıların bulunduğu bölgede planlı ve plansız uygulamaların önlenmesini amaçlamaktadır. Taşıyıcı alanlar bu alanda mevcut veya planlanmış yapı ve alanlar ve projeler yer almaktadır (Keleş, 2012). Kentsel koruma ile eski fiziki yapı ve koşullar yeni çağdaş yaşama entegre edilerek toplumun fiziki yapısının tahribat tarafından tahrip edilmesi engellenmektedir (Sargın, 2005). Geçmişte yaşanan değişim ve gelişmeler, kentsel koruma ve ekonomik koşullarla iyileşme durumu olarak ifade edilmektedir (Kara ve Görün, 2010).

### **2.9.4. Kentsel Yeniden Canlandırma**

Yeniden canlandırma yönteminde fiziksel ve ekonomik yaşamlarını kaybetmemiş olmalarına karşın farklı faktörler nedeniyle fonksiyonunu yitiren yerlerin yeniden işlevlendirilmesinin hem iktisadi hem de kentsel kazanımları oluşacaktır (Keleş, 2012; Oruç ve Giritlioğlu, 2008). Başka bir tanımla ekonomik, toplumsal, kültürel olarak buhranda olan kentin ve kentin bölümlerinin, bu sıkıntıya sebep olan faktörlerin

kurtarılarak eski fonksiyonuna ve canlılığına kavuşturulmasıdır (Özden, 2001). Canlılığını yitiren bölgelerin yeniden canlılığa kavuşturulmasıdır, dolayısıyla canlılığını yitiren yerlerin eski kullanımlarına uygun olarak restorasyonu yapıldığında bölgedeki iktisadi canlılık tekrar kazandırılacaktır.

#### **2.9.5. Kentsel Yeniden Yapılandırma/Geliştirme**

Yeniden geliştirme, mevcut binaların yıkılması ve bu bölgenin yeni baştan açılmasıyla neticelenir. Kentsel gelişim projesinin uygulanması sırasında, mahallelerin yıkılması ve yeniden inşa edilmesi ile fiziki bir değişimin yanı sıra toplumsal bir dönüşüm meydana gelmektedir. Bu pahalı bir metot olmasına rağmen, genellikle eleştirilmektedir.

#### **2.9.6. Kentsel Rehabilitasyon**

Rehabilitasyon, harap olmuş, işlevini yitirmiş alanların eski işlevine yeniden kazandırılması ve yeniden değerlendirilmesi için ıslah çalışmalarının yapılması olarak ifade edilmektedir (Açıkalın vd., 2001). Özden'e (2008) göre rehabilitasyon tamamının ya da bir bölümünün işlevlerini tam manada yerine getiremediği hallerde mevcut durumdan kurtarmak, eski canlılık ve yeniden çalışabilirliğini sağlamak ve eskiyen yapılara yapılan düzenlemelerle değer katmak şeklinde açıklanmaktadır (Zeybekoğlu, 2008). Rehabilitasyon sürecinde şehrin yapısını tehdit eden ve kent yapısına aykırı alanlar restore edilerek eski fonksiyonları tekrar kazandırılmaktadır (Tekeli, 1982).

#### **2.9.7. Kentsel Yeniden Üretim**

İngilizce 'deki "Urban Regeneration" teriminin karşılığı olarak "kentsel dönüşüm" dilimize girmiştir. Bu da şehirlerde fonksiyonunu yitirmiş dezavantajlı mahallelerin baştan yapılandırılması ve yönetilmesi anlamına gelmektedir (Kayacan, 2011). Kentsel yeniden üretim kavramı, dilimizde daha çok kentsel dönüşüm manasına gelmektedir. "Kentsel yeniden üretim" bir kasaba, şehir veya kasabanın kendiliğinden gelişmesini önlemek ve bu gelişmeyi model almak için yerleşim işlevleri ile arazi kullanımını arasındaki ilişkiyi içeren ileriye dönük bir kamu eylemi türü olarak tanımlanmıştır (Ertaş, 2011).

### **2.9.8. Entegrasyon**

Kent kimliğini korurken, yerel nüfusu sürecin haricinde bırakmadan mevcut yeni yapıların ilavesi ve onları bölgeden çıkarmadan katılımcı süreçlere dahil edilmesi sürecidir (Yaman, 2011).

### **2.10. Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Finansmanı**

Kentsel dönüşüm sürecinin karar alma ve uygulanması safhalarına ilgili kesimlerin katılması, ayrıca başka süreçlere de aktif katılımının sağlanması gerekmektedir. Kentsel dönüşümün uygulanması safhasında proje üyesi olanlar ile halk arasındaki iletişimin ve geri bildirimlerin özenli bir şekilde yönetilmesi sağlanmalıdır (Ataöv ve Osmay, 2007). İletişim ve geri bildirim süreçlerinde e-postalar, toplantılar, röportajlar, sunumlar ve halka açık forumlar gibi çeşitli iletişim mekanizmalarının aktif olarak yönetilmesi gerekir. Kentsel dönüşüm bölgelerinin uygulanması safhasında dikkat edilmesi gereken çalışmalar alanın niteliklerine ve gayrimenkul yapısına göre farklılıklar gösterebilmektedir (Aydınlı ve Turan, 2012). Dünya genelinde ve Türkiye'de başvurular incelenirken projedeki ortakların görevlerini zamanında tamamlamaması, uygulamada sorunlara sebebiyet verecektir.

Kara'ya (2007) göre gayrimenkul değerlendirme durumu; Komisyonlarının teşkil edilmesi, komisyonca taşınmazların değerlerinin tespiti, sahiplerin tespiti, malikler ile uzlaşmaya gidilmesi, gayrimenkul devrim süreçlerinin uygulanması, taşınmaz durumunda anlaşma yapılmaması, kamulaştırma işlemlerinin uygulanmaması, kentsel dönüşüm bölgeleri için sosyal farklılıkların ve toprak eşitsizliklerinin giderilmesi için kentsel, jeolojik, altyapı ve çevre projelerinin hazırlanması, sağlıklı, güvenli, yaşanabilir ve kentsel alanların oluşturulmasına dönük çalışmaların yapılması, kentsel dönüşüm bölgesinin (yerleşim bölgesi, tarihi bölge, yeşil bölge vb.) kullanımını sağlamak, bölge sakinlerinin ihtiyaçlarını karşılamak için devrini yapmak ve kullanıma açmak (Kara, 2007) olarak tanımlanmaktadır.

Kentsel dönüşümün talepleri bütüncül bir yaklaşımla ele alınmalıdır. Ortaklıklar, katılım ilkeleri ve dönüşüm sürecinin tasarımı ile dikkatli takip edilmesi gereken bir süreçtir. Ayrıca projelerin verimliliğinin artırılması için yatırımcı olabilecek kişi, şirket ve kurumların bu bölgeye getirilmesi gerekmektedir. Bu üçlü dengeden yola çıkarak “çözüm” üretmek için katılımcı bir planlama yaklaşımı benimsenmelidir. “Her

duruma uygun” yerine “uygun” durumlara hedefleme yapılmalıdır (Ataöv ve Osmay, 2007). Fiziksel, sosyal ve ekonomik dönüşüm faktörleri arasındaki süreçler iyi analiz edilmeli, bağlantılar ve süreçler iyi tanımlanmalı, bireysel inisiyatiflerden kaçınılmalıdır.

## **2.11. Türkiye’deki Kentsel Dönüşümün Aktörleri**

Beswick (2001) kentsel dönüşümde rol alan unsurları kamu kurumları, özel sektörler, gönüllü örgütler ve yerel aktörler biçiminde gruplandırmıştır. Ayrıca, Avrupa Belediyeler ve Bölgeler Konseyi (CEMR) de kentsel dönüşümdeki aktörleri aşağıdaki uzmanlık alanlarına göre sınıflandırarak beş gruba ayırmıştır.

- Merkezi ve yerel yönetim yönetsel manada etkilidirler.
- Özel sektördeki yatırımcılar, banka kuruluşları, kooperatif örgütleri, uzmanlar ve inşaat yapan şirketler finansal mana etkinliğe sahiptirler.
- Siyasi parti örgütleri, akademik kurumlar, STK’lar gibi kurumlar ideolojik olarak etkilidirler.
- Mahallinde yaşayan vatandaşlar, sosyo-kültürel çalışma yapanlar ve yerel meclisler (Belediye ve İl Özel İdare Meclisleri) toplumsal ve kültürel manada etkilidirler.
- Bu süreçlere dışarıdan destek veren profesyoneller ve akademik kadro uzmanlık anlamında etkin olmaktadır (Özden, 2008).

### **2.11.1. Yerel Yönetimler**

İktisadi idari bilimler alanında söz edilen “yerinden yönetim” yerel yönetim ya da mahalli idareler aynı anlamlara gelen kelimelerdir (Keleş, 2000). Ademi merkeziyetçiliğin siyasi ve idari olmak üzere iki anlamı vardır. Siyasi yerelleşme kavramı; Bölgesel idari yapıyı temsil eder, idari ademi merkeziyetçilik kavramı yerel topluluklar, yani ademi merkeziyetçilik kavramına katılır (Nadaroğlu, 2001). Belirli bir bölgedeki halkın ortak ihtiyaçlarını karşılamak için kurulan bölgenin halkı tarafından oyla seçilen, görevleri ve yükümlülükleri kanunlarda açıkça belirtilen kamu hukukuna tabi organlar olarak tanımlanmaktadır (Kalağan ve Çiftçi, 2012).

Kaynağını Anayasa’nın 127. Maddesinden alan Belediyeler, 5393 sayılı Belediye Kanunu ile Türkiye’de kentsel dönüşümün uygulanması safhasında en etkin olan

kurumlardır. Bu çerçevede mahalli yönetimler, dönüşümün gerçekleşeceği bölgeyi tanıyan aktörler oldukları için kentsel projenin uygulanmasında önemli bir yere sahiptir (Genç, 2008).

### **2.11.2. Belediyeler ve Büyükşehir Belediyeleri**

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 69. Maddesi ile belediyelerin kentsel dönüşümle ilgili görevleri bölgede korunması gereken alanlar hariç, şehirdeki konut ve dükkanların yapı ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla düzenli kentleşmeyi temin etmek, belediyede ve çevre alanlarında çalışmalar yapmak, bu alanlarda parsel ve altyapı arazisi üretmek ve tarım bölgeleri ve konutlar için arazi üretmek. Büyükşehir belediyesi tarafından oluşturulan ve yönetilen alanlar ile eşgüdüm içinde konut üretme ve satma, kamulaştırma ve takas gibi diğer işlemleri yapma ve ortak projeler yürütme hakkına sahip olmak, coğrafi ve kentsel bir alan oluşturmak, yollar, meydanlar, bulvarlar, yollar ve anayollar yapmak, kültür ve tabiat varlıklarını, tarihsel dokuyu ve kentin tarihi açısından önemli olan yerleri ve fonksiyonları korumak, bakımını ve onarımını gerçekleştirmektir.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi ise "kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı" olarak belirlenecek alanların, "imarlı veya imarsız", "üzerinde yapı olan veya olmayan", belediye veya mücavir alan sınırları içerisindeki tüm alanları kapsamayı; çok büyük alanların büyükşehir belediyeleri ve diğer belediyeler tarafından "kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı" olarak belirlenebilmesine imkân sağlamaktadır. "İmarlı veya imarsız" tanımı, yürürlükteki planlarda kentsel gelişmeye açılmamış alanların da "kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı" olarak tanımlanabileceğini ifade etmektedir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'na göre Büyükşehir Belediyelerinin Planlama ve Kalkınma alanındaki temel görevleri; Büyükşehir belediyelerinin uygulamalarını denetlemek, düzenleyici plan ve bu planlarda yapılacak değişiklikleri olduğu gibi onaylamak veya değiştirmek, projeleri şirket tarafından hazırlanacak ana düzenleyici plana uygun düzenleyici planların uygulanmasını denetlemek, uygulanmayan imarla ilgili planları bir yıl içinde uygulamaya koymak, belediyelere verilen yetkileri uygulamak, Büyükşehir Belediyesi tarafından oluşturulan ve yönetilen bölgelere ilişkin yetkilendirme ve kontrol işlemlerini yürütmek, coğrafi ve

kentsel bilgi sistemini oluşturmak, caddelerin yapılması, kültür ve tabiat varlıklarının, tarihsel dokusunun ve kentsel tarihi açısından önem arz eden yerlerin ve işlevlerin korunması, bakımı ve onarımını gerçekleştirmektir.

Büyükşehir Belediyelerinin kentsel dönüşüm projelerine ilişkin olarak ise “2851 Sayılı Kanun’un 2.maddesi; 5366 Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Dair Kanun”, büyükşehir belediyelerinin “kentsel dönüşüm” konularında yetki sahibi olduğu tasdikini içermektedir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) sınırları içindeki İl Çevre Planlarında yapılabilecek değişiklikler için onay yetkisinin olduğu görülmektedir (Eraslan, 2007).

### **2.11.3. Toplu Konut İdaresi (TOKİ)**

Anayasamızda “konut hakkı” 57. maddede düzenlenmiştir. “Devlet, kentlerin özelliklerini ve çevre koşullarını dikkate alan bir gelişme kapsamında konut gereksinimini karşılamak için tedbirler alır hükmü bulunmaktadır. Ayrıca Devlet sosyal konutu destekler. Devletin direk olarak konut piyasasında olması şart değildir. Ancak devlet, özel sektörü bireyleri için ayrıcalıklı kılmak için veya özel sektörün içinde bulunduğu durumlar göz önüne alındığında, konut üretimine kadar doğrudan müdahale edebilir. Devlet mevcut konut stoku yetersizse de önemli olan halkın barınma sorununu ortadan kaldırmak ve öngörülen projelere destek olabilmektir (Yılmaz, 2016).

TOKİ, kentsel dönüşüm sürecinde kamu kurumları adına yürütülecek projeler içinde yer alır ve dönüşüm projelerinde aktif rol oynamanın yanı sıra, kamu teşebbüsü ekonomisini kanunla kendisine verilen rollere göre yapar (Gür, 2016).

### **2.11.4. Özel Sektör**

Özel sektör kamu kurumlarına göre hızlı aksiyon alabilmesi, uzmanlık ve profesyonel yaklaşımı sonucunda kentsel dönüşümün kalitesi de artmaktadır (Haksever, 2019). Projelerin uygulanmasındaki başarıları sebebiyle özel kuruluşlar kentsel dönüşümde önemli bir konumdadır. En önemli amaçlarından biri kâr elde etmek olmakla beraber vatandaşın isteklerinin en iyi biçimde yerine getirilmesi için çaba sarf etmektedirler. Dönüşüm projelerinin uygulanmasında kamudan daha etkin durumda olması projelerin hızlandırılmasını sağlamaktadır.

Kentsel dönüşüm projelerinde merkezi ve mahalli idareler maliyetlerin azaltılması ve projedeki riskleri paylaşmak gayesiyle özel sektör kuruluşlarına gereksinim hissetmektedir. Özel sektörün de bu risklere göze alması için vergi indirimi, kira yardımı, bürokratik işlemlerin hızlandırılması gibi kolaylıkların sağlanması gerekmektedir. Gereken koşulları taşıyan özel kurumlar kentsel dönüşümde projelerin gerçekleştirilmesine katkı sağlamaktadır. Dönüşümdeki özel kuruluşlar yükleniciler, gayrimenkul firmaları, mühendislik şirketleri, özel girişimcilerden oluşmaktadır.

Özel sektörün kentsel dönüşüm projelerindeki rolü kentsel dönüşümle ilgili yasalarda düzenlenmiş olup “Gayrimenkul ve özel hukuk kurumları veya tüzel kişileri” olarak tanımlanmıştır. Bunlar; İnşaat şirketleri, gayrimenkul yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım sektöründeki şirketlerdir (Aslan, 2007).

Ülkemizdeki kentsel dönüşüm projelerinin finansmanı, geçmişteki devlet geleneği ile yakından bağlantılı bir durum olan kamu sektörü ile yapılmaya çalışılmış, ancak günümüzde gerçekleşen sosyo-kültürel değişimler nedeniyle kentsel alanlarda özel sektöre gereksinim duyulduğu (Kalağan, 2012) söylenebilir.

Kentsel dönüşümde özel sektör; “Dönüşüm projelerinde özel kurumların rolü projelerin gerçekleştirilmesine imkân verecek niteliktedir. Genellikle projeler mahalli ve merkezi hükümetler tarafından finanse edilmediğinden özel şirketlere gereksinim duyulmaktadır. Projenin büyük bir kısmında gerekli kriterleri sağlayabilen kuruluşlar projeye hakimdir. Sürükleyici ve yol gösterici bir görev üstlenirler”. Özel sektörün kentsel dönüşüm projelerine dahil edilmesi çok önemlidir. Özel sektörü kentsel dönüşüme dahil etmek için projelerin özel sektör için cezbedici hale getirilmesi gerekliliğinin olduğu söylenebilir.

#### **2.11.5. Malikler, Halk Katılımı**

Kentsel dönüşüm sürecinde aktörlerin karar alma süreçlerine aktif katılımı ve bu sürecin demokratikleşmesi ve dönüşüme katılması açısından oldukça önemlidir. Proje, projelerin geçiş döneminin süresidir, bunlar kentsel dönüşüm için önemli detaylardır. Uygulanacak projeler ihtiyaçlar doğrultusunda olmalıdır. Yerel katılımı temsil kısmı önemlidir. Bu süreçler iyi analiz edilerek, yetkilendirme iş birliği içinde yapılmalıdır. Mahalli idarelerin kentsel dönüşümde önemli rolleri bulunmaktadır. İhtiyaçların belirlenmesi ilk olarak uygulanması gerekenler arasındadır. Bu süreç iyi analiz

edilmeli ve en zayıf kesimler aleyhine kararlara yol açmamalıdır. Kentsel dönüşüm projelerinin aktörleri ne olursa olsun toplumsal fayda önemlidir. Halkın beklentilerinin göz ardı edildiği projeler kabul görmemekte ve sağlam bir temele sahip olamamaktadır. Projede başrol kim olursa olsun, gerekirse karma, sağlıklı, ekonomik ve yaşanabilir yapılandırılmış mekanlar oluşturulmalıdır (Kaya, 2009).

Yerel halk ve kullanıcılar kentsel dönüşüm sürecindeki alınan kararlardan direk olarak etkilenebilen aktörlerdir. Kentsel dönüşüm toplumları ilgilendiren bir konudur. Bu nedenle kentsel dönüşümün yapılacağı yerdeki yerel halka bilgi verilmesi önemlidir. Kullanıcıların kentsel dönüşüm sürecinden sonra hangi özellikte bir mülke sahip olacakları ve hangi imkanlardan yararlanacaklarını bilmeleri önem taşımaktadır. Kentsel dönüşümdekinin aksine başka inşaat projelerindeki kullanıcılar inşaatın bitiminde ya da planlar yapıldıktan sonra da saptanabilmektedir. Fakat kentsel dönüşüm uygulamalarının kullanıcılar ve onların beklentileri önceden bilindiğinden sürecin başlangıcından itibaren kullanıcıların katılımı ile projelerin gerçekleştirilmesi başarı elde edilmesinde katkı sağlamaktadır.

#### **2.11.6. Diğer Kuruluşlar**

Kentsel dönüşümde gönüllü şekilde faaliyette bulunan STK, genellikle danışmanlık işlevi gören üniversiteler, meslek odaları gibi kurumlardan oluşmaktadır. STK kamuoyunun nabzını tutması açısından büyük önem taşımaktadır. Bu manada kentsel dönüşüm projelerinde STK'lar danışmanlık, halkı bilgilendirilmesi ve arabuluculukla ilgili roller üstlenmektedir. Toplumsal bir dinamik olan STK'ların kentsel dönüşümüne katılımının sağlanması halkın beklentilerinin duyurulmasında ve projenin başarısında önem taşımaktadır. Üniversitelerdeki ilgili bölümlerde görev yapan otorite pozisyonundaki akademisyenlerin kentsel dönüşümle ilgili görüşlerinin alınması projelerin geliştirilmesinde etkili olabilmektedir. Konuyla ilgili uzmanların bilgisine başvurulması projelerin kalitesini ve başarısını olumlu olarak etkilemektedir.

#### **2.12. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Finansman Modelleri**

##### **2.12.1. Gayrimenkul Sertifikası Modeli**

Gayrimenkul sertifikaları, ikincil piyasalarda paraya çevrilebilen ve tasarrufların konut maliyetindeki artışlara oranla muhafazasını sağlayan bir modeldir (Aypek, 2012). Gayrimenkul sertifikaları, gayrimenkul projelerinin finansmanı açısından oldukça

önemlidir. Bu bağlamda tasarruf sahipleri, mülkü satın almadan projenin değerine ortak olurlar (Koroğlu, 2016). Bir evin tamamını alamayan veya birden fazla projeye yatırım yapmak isteyen yatırımcılar için gayrimenkul sertifikalarına ilişkin hükümler çok önemlidir. Bu çerçevede yatırımcılar diledikleri metrekarelerde ve dilerlerse konutları satın alabileceklerdir. Birkaç projeye yatırım yaparlar, bu sertifikalardan gerekli miktarda alırlarsa, inşa edilen mülkün bağımsız bir bölümüne sahip olabilirler.

Gayrimenkul sertifikaları, inşa edilecek veya yapım aşamasında olan gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmaktadır. Bu bağlamda gayrimenkul sertifikaları küçük tasarrufları inşaat sektörüne yönlendirerek yatırımların gerçekleşmesini garanti altına almaktadır. Aynı zamanda yoksulların küçük birikimleri inşaat sektörüne yönlendirilerek konut alımı kolaylaştırılmaktadır. İhraççı ile iletişime geçerek, ellerinde bulunan menkul kıymetlere karşılık gelen bağımsız dilimin sahibi olurlar. Tapu sahipleri bağımsız bölümün mülkiyetini talep etmezler veya bağımsız bölüm için yeterli belgesi yoksa, bağımsız bölümün satışından elde edilen satış tutarı belge sahiplerine dağıtılır (Koroğlu, 2016).

Gayrimenkul sertifikaları, ihraççılar, yatırımcılar ve gayrimenkul sektörü tarafından kullanılmaktadır. Bahsedilen parçalar için birçok avantajları vardır. Bu karlar, ihraççılar için bir finansman kaynağı ve yatırımcılar için bir gayrimenkul getiri ortağı olarak görüle bilmektedir. Aynı zamanda bir ortam yaratılmasına da katkıda bulunur ve kentsel dönüşüm projelerinde alternatif bir finansman şekli olarak da değerlendirilir (Doğaner ve Özdemir, 2017).

Gayrimenkul sertifikaları, konut veya işyeri gibi yatırım projelerinin maliyetinin finansmanını sağlamak için oluşturulmuş bir sistemdir. Gayrimenkul sertifikaları, yeni kuruluş projelerinde ve özellikle kentsel dönüşüm projelerinin finansman süreçlerinde kullanılabilir (Mollaahmetoğlu ve Akçalı, 2018). Dönüşüm öncelikli konut ihtiyacına cevap veriyorsa, yatırımın amacının geride kalması daha uygun olur, kentsel dönüşümün eski sahipleri için minimum hatta hiç maliyet olmadan gerçekleşmesini sağlamak gerekir.

Kentsel dönüşümün ana gayesi olarak konut gereksiniminin karşılanması olduğundan yatırım amacı ikincil olarak kalmaktadır. Bu sebeple dönüşümde eski konutların malikleri için en düşük maliyetle gerçekleştirilmesi noktasında çalışmalar yapılmalı ve “gayrimenkul sertifikası modeli” de bu biçimde uygulanmalıdır. Bu model

sonucunda eski konutların malikleri, proje yüklenicileri, firmalar ve devlet kazanç elde etmelidir. Aksi takdirde geçmişteki gibi gayrimenkul sertifikaları beklenen ilgiyi görmeyebilir (Köroğlu, 2016).

### **2.12.2. Gayrimenkul Borsası Modeli**

Resmî Gazete'nin 19/07/2013 tarihli ve 28712 sayılı yayımı ile borsaların kuruluşuna ilişkin ilke ve esasları düzenlemek üzere borsaların ve piyasa işleticilerinin kuruluş, faaliyet, çalışma ve denetimine ilişkin esaslar hakkında yönetmelik 2013 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Sözleşme yapılan, işlem görecek belge ve menkul kıymetler, bunların sermaye yapıları, kanunlar çerçevesinde yürütecekleri borsa faaliyetleri ve bu faaliyetlerin denetimi, faaliyetlerinin ve piyasa işleticisinin geçici ve kesin olarak durdurulması düzenlenmiştir.

Gayrimenkul Borsası'nın kurulmasıyla, gayrimenkul piyasasına uluslararası yatırımların çekilmesi ve kentsel dönüşümün finansmanına katkıda bulunulması hedeflenirken, Borsa İstanbul'un sermaye hacminin artışına ulaşılması hedeflenmiştir. Şirketin ekonomik yapısı içinde yeni iş geliştirme ve yönetilen menkul kıymetler açısından bir yoğunlaşma vardır. Gayrimenkul borsasının ekonomiye katkıları Uluslararası yatırım akışlarını hızlandırmak, kentsel dönüşümün finansmanına katkıda bulunmak, gayrimenkul yatırımları için alternatif finansman araçları önermek, Türkiye gayrimenkul piyasasının sermaye dönüşümünü hızlandırmak, uluslararası yatırım fonlarının ülkemize gelmesini sağlamak, gayrimenkul piyasasındaki risklerin dağılımını garanti altına alarak yatırımcıların mağdur olmasını önlemektir.

# ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

## ESENYURT CUMHURİYET MAHALLESİNİN STRATEJİK DÖNÜŞÜMÜ

### 3.1. Stratejik Planlama

Stratejik dönüşümde stratejik planlamanın önemli bir yeri vardır. Özel sektörde olduğu gibi kamu sektöründe de stratejik planlama yapılarak kurumların sahip oldukları kıt kaynaklarla belirlenen hedeflerin yakalanması ve kurumların başarılı yönetim süreci ile mükemmelleşmesi beklenir. Kurumsal misyon ve vizyon ile temel değerler belirlenerek eldeki fırsatlar ve tehditler analiz edilir ve bu fırsatlardan yararlanılarak tehditlerin bertaraf edilmesi sağlanılır (Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 2019).

Belediyeler kamu kuruluşları olarak 5393 sayılı kanunun 38. maddesinin b bendine göre stratejik planlar yapmak ve bu planlara uygun yol haritası belirlemekle görevlidirler. Belediye yöneticileri stratejik planlama yaparak bölgenin fırsatlarını, kuvvetli yönlerini geliştirerek zayıf yönleri ve tehditleri ortadan kaldırmak suretiyle 5018 sayılı Kamu Mali Yönetim ve Kontrol Kanunu'nun 41. maddesi 4. fıkrası gereği görev ve sorumluluklarını yerine getirmekle mükelleftirler.

Stratejik Planların performans kriterleri belli periyodlarla takip edilir ve süreç sürekli kontrol altında tutulur. Herhangi bir sebep veya olumsuzluk karşısında beklenmeyen sonuçlar meydana gelir ise stratejik planın uygulama süreci başarılı olarak devam edebilmesini sağlamak için gerektiğinde ilgili plan tekrar yenilenerek planın hedeflere ulaşması sağlanır. Uygulama sürecinde izleme ve değerlendirmeler, kurumların bilgi ve tecrübe kazanmalarına katkı sağlayarak stratejik planların yenilenmesi sağlanılır.

### 3.2. Stratejik Dönüşümün Planlanması

#### 3.2.1. Mekansal Stratejik Planlama

Ülkenin kalkınma politikası ile bölgesel kalkınma stratejilerini mekansal düzeyde birleştiren, ulaşım ilişkilerini ve fiziki eksikliklerini dikkate alan, yeraltı kaynaklarını taşıyan ve ekonomiye yüzeysel nitelikte olan bölge planlarının ekonomik ve sosyal potansiyelini gösteren bir süreçtir. Bu sürecin amacı kentin doğal, tarihi ve kültürel

değerlerini geliştirmek 1/250.000-1/500.000 veya daha yüksek ölçekli haritalarda şematik ve grafik dil kullanılarak oluşturulan ulaşım sistemi için mekansal stratejiler ve kentsel, sosyal ve teknik altyapının planlanmasıdır.

Sektörlerin bölge sıralamasına ilişkin politika ve stratejiler arasındaki ilişkiyi temsil eden ve gerekli görülen bölgelerde detaylandırılacak haritalar, sektörel ve tematik raporlarla bütünleşik planlardır. Söz konusu planlar; ülkemizin hızlı ve dengeli kalkınması için ilgili taraflara yol gösteren ve senaryolar oluşturan mekansal stratejiler geliştirmek, yerli ve yabancı sermayeyi teşvik etmek, rekabet gücünü artırmak, iletişim, bilgi teknolojileri ve ulaşım altyapılarını geliştirmek ve sektörler arası sağlıklı ilişkileri geliştirmek amacıyla hazırlanmıştır. Ülke düzeyinde Mekansal Stratejik Planlama politikaların bölgesel ve yerel potansiyelleri ortaya çıkaran, büyük ölçekli afet tehlikelerini belirleyen, sürdürülebilir çevrelerin üretilmesini sağlayan ve sektörel kararlar ve yatırımlar, saha ve kaynak seçimi ile ilgili koordinasyon sorunlarının nasıl çözüleceğine dair rehberlik sağlayan kapsamlı bir belge olması beklenmektedir (Kalabalık, 2015).

Bu planlar aslında bilinen şekli ile bölgesel planlara benzediği de söylenebilir. Ancak bölgesel planlardaki tanımda faaliyetlerin ve altyapı dağılımına vurgu yapılmasına karşılık Mekansal Stratejik Planlamada daha çok mekân vurgusu ve yer seçimi önemli görülmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğin' (MPYY) 4/1 maddesindeki Mekansal Planların tanımında “bölgesel gelişme stratejilerini mekansal düzeyde ilişkilendiren, bölge planlarının ekonomik ve sosyal potansiyel hedef ve stratejileri ile ulaşım ilişkileri ve fiziksel eşiklerini de dikkate alarak değerlendiren planlardır” ifadesi bu planların bölgesel planlardan farklı olduğunu göstermektedir (Kalabalık, 2015).

### **3.3. Kentsel Dönüşüm Stratejisi**

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Stratejik Belgesinde Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesinin Hazırlanmasına Yönelik İlke ve Esaslar “Büyükşehir belediyeleri, il ve/veya ilçe belediyeleri ile İl Özel İdareleri'nin yetki sınırları dahilindeki yerleşim bütününde gerçekleştirecekleri kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin ana kararlar içeren, üst ölçekli planlarla ilişkili, alan esaslı dönüşüme öncelik vererek ilgili yerleşmeye dönüşüm uygulamaları açısından bütüncül yaklaşım getiren ve uygun ölçekteki haritalar üzerinde dönüşüm stratejilerini

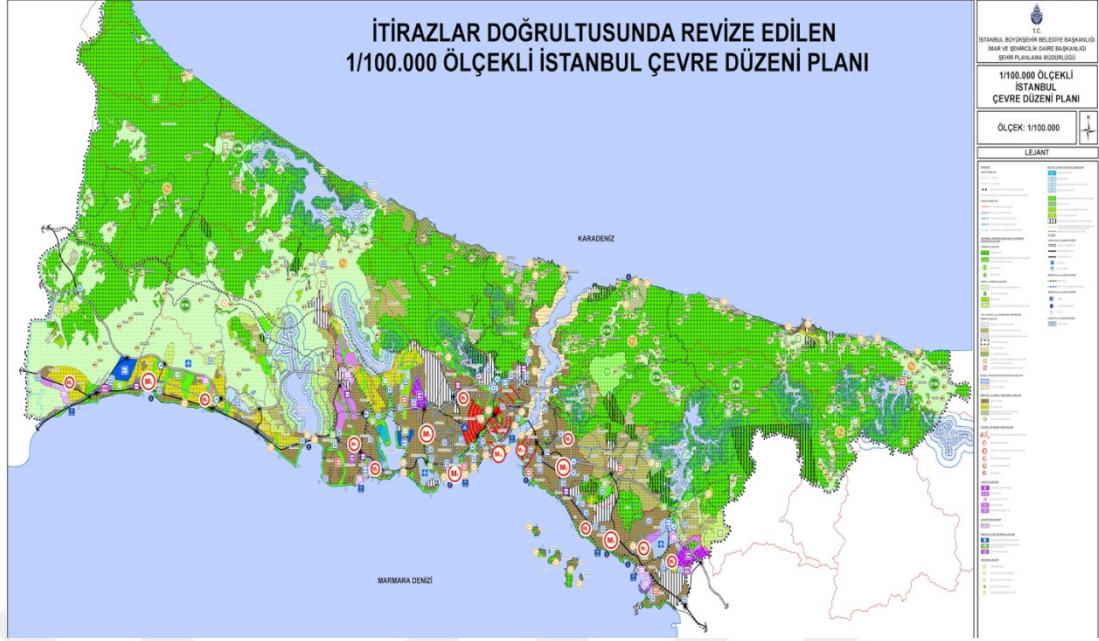
yansıtabak kavramsal çalışmaları belli bir program dahilinde ortaya koyan il ve ilçe düzeyinde hazırlanan kentsel dönüşüme yönelik yol haritası niteliğinde bir çalışmadır” şeklinde tanımlamıştır (SB, 2019). Bu alışma süreci başlamadan önce bir Stratejik Belge hazırlanarak sürecin kontrollü bir düzlemde sonuçlanması beklenir. Öncelikli olarak mevcut kent alan analizleri, yasal dayanak, tasarım ilkeleri, finansal kaynaklar öncelikli alanların belirlenmesi gibi süreçlerden sonra yetkili organlar Strateji Dönüşüm Belgesini hazırlayarak kentsel dönüşüm başlatılmaktadır.

### **3.3.1. Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesini Hazırlamaya Yetkili İdareler**

Kentsel dönüşüm için strateji belgesi; Büyükşehir veya il/ilçe belediyeleri ve İl zel İdareleri tarafından hazırlanır ve bakanlığa sunulur. Bu belgenin içeriği,

1. Büyükşehir mahallelerinden, tüm idari sınır dahil olmak üzere il ve ilçe belediyeleri aracılığıyla, belediye genelinde ve bitişik sınır bölgelerinde oluşturulur.
2. Kentsel belediye sınırları içerisindeki ilçe belediyelerinden ilçe idari sınırları boyunca belediyenin görüşü alınmak kaydıyla kentsel dönüşüm strateji belgesi hazırlanılır.
3. Bucak ve çevresi dışında ise İllerin zel idarelerinin koordinasyonunda tüm mahalli belediyelerle iş birliği içinde oluşturulur. Kentsel dönüşüm strateji belgesi, aşağıdaki bilgi, belge, analiz ve diğer belgeleri içeren bölümlerden oluşmalıdır.

1. şehir çapında analiz ve veri toplama,
- 2 Dönüşüm alanlarının nceliklendirilmesi,
3. Hukuki zeminin oluşturulması,
4. Mali yönetimin oluşturulması,
5. Kentsel dönüşüm uygulama takviminin oluşturulması,
6. Tasarım ilkelerinin oluşturulması.



**Şekil 3.1: İstanbul İMP 2009 Planı**

2009 yılında İBB'nin hazırlamış olduğu 1/100.000 Çevre Planı ile İstanbul'da birçok noktada Kent Merkezleri oluşturulması hedeflenmiştir. 2009 İBB'nin Çevre Planında oluşturulması istenilen kent merkezlerinden birisi de Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi mevki olarak belirlenmiştir. İBB Planlarında MİA olarak belirlenmiş olan Cumhuriyet Mahallesi (Şekil 3.1) Esenyurt Belediyesi tarafından eski yapılaşma modelinden uzaklaşarak, **yeniden yapılandırma** kentsel dönüşüm modeli esas alınarak seçkin bir semt oluşturabilmek için mahalle ve çevresi bir pilot bölge olarak dönüştürülmüştür. Esenyurt Belediyesi de Cumhuriyet Mahallesi stratejik dönüşüm sürecini, plan da belirlendiği gibi, Cumhuriyet Mahallesi kent merkezini oluşturarak tamamlamıştır. Stratejik dönüşümler sadece fiziki dönüşümler olarak adlandırılmaz. Stratejik dönüşüm sonucunda bölgede sosyal, ekonomik ve kültürel gelişme beklenir. Tüm bu gelişmeler yapılan anket ve mülakatlar sonucunda da Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'nde olduğu görülmüştür.

Bir bölgenin %65'i imarsız ve ruhsatsız yapılardan meydana gelmiş ise bu bölge ruhsatsız üst yapılaşmadan dolayı kanun gereği riskli alan statüsüne girmektedir. Esenyurt bundan dolayıdır ki 2004 yılı öncesi 6306 sayılı Kanun gereği riskli alan statüsündeydi. Dönemin Esenyurt İlçe Belediye Başkanının 15 Şubat 2013 tarihinde vermiş olduğu söyleşisinde, "...Esenyurt İlçesinin kendilerine devredildiğinde 250 bin nüfusu

ile %5 imarlı alanın, %95 imarsız alanın olduğunu...” beyanı bölgenin riskli alan statüsünde olduğunu desteklemektedir (URL-1).

1981 yılından sonra, Doğu Anadolu Bölgesi’nden İstanbul’a göç edenlerin temel göç sebebi bölgelerinde yaşadıkları terör olaylarıdır. İlk etapta, terör sorunlarından dolayı mecburi olarak göç eden bölge insanları, daha sonra ekonomik ve iktisadi değerler kazanmaya başlayınca Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgesinden başlayan bu göç hareketi, bölgesel bir göç hareketi haline gelip adeta bir kentin başka bir kente taşınması şekline evrilmiştir. Bu göç hareketlerinin belli bir yöreden oluşmasının temel sebebi, hemşehrilik ilişkileri olduğu söylenebilir.

5747 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Kapsamında Esenyurt İlçe Statüsüne Kavuşmuş, çeperinde bulunan Kıraç, Yakuplu ve Gürpınar beldeleri ile birleşerek coğrafi hudutları değişen Esenyurt, Türkiye’nin nüfus olarak en büyük ilçesi konumuna gelmiştir.

2004 yılından sonra İBB’nin 1/5000 ölçekli imar planlarının yapılarak imar alanları geliştirilen Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi, yatırım için yerli ve yabancı müteahhitlerin cazibe alanına dönüşmüştür. Yerel ve merkezi yönetimlerin yakın ilişkisi ve yerel halkın da taleplerinin rant eksenli olması sorun gibi gözükken birçok anlaşmazlıkları, imar alanları geliştirilmesi neticesinde tarafların elde etmiş oldukları kazanımlar ile süreci hızlı bir şekilde çözülme zemini getirmiştir. Ancak bu bölgede hak (tapu) sahipleri, müteahhitler ve kamu gibi tüm taraflar birlikte kazandıklarını düşünürken tarafların bu kazanımları, ileriki zamanda kente nasıl sorun ve tehditler oluşturacağı öngörülememiştir.

### **3.4. Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi’nin Stratejik Dönüşümü**

Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi’nin kentsel dönüşümü, İBB’nin 2009 yılında hazırlamış olduğu 1/100.000 Çevre planı ile İstanbul’da oluşturulmak istenilen kent merkezlerin bir merkez olma nedeniyle başlamıştır. Bölgede, imar alanlarının geliştirilmesi sonucunda yüksek irtifalı yapılar oluşturulmuştur; **yeniden yapılandırma** kentsel dönüşüm modeli esas alınarak seçkin bir semt oluşturabilmek için mahalle ve çevresi bir pilot bölge olarak dönüştürülmüştür.

Esenyurt Cumhuriyet Mahallesinde uygulanan Yeniden Yapılandırma Yöntemi gibi sayılabilecek uygulamalar başında 1848 Fransa'nın başkenti Paris Haussmann kentsel dönüşümü gelmektedir. Fransa'nın başkenti Paris 1848'de köklü bir kentsel değişime uğramıştır. III. Napolyon döneminde Seine Valisi olan Haussmann Paris'teki sağlıklı konutların ve işyerlerinin kökten temizlenmesini ve o döneme ait yüksek sayılabilecek yapıların yapılmasına karar vermiştir. Mimar olmayan Haussmann, mimarların kent için değil, sadece kentteki binaların ön yüzlerinde tasarımın yapılması için gerekli olduklarına inanmaktaydı.

Ülkenin sorunlarına çözüm bulması gereken siyasî otorite, Paris'in kentsel dönüşümünde siyasî ve radikal bir karar alarak kentin çöküntü alanları haline gelmiş tüm sokak ve caddelerini yeniden ihya etmiştir. Geniş bulvarlar, şehir estetiği ve konforu açısından önemli olduğu kadar askerî savunma ve güvenlik mekanizmalarının da oluşturulmasına hizmet etmiştir. 1840'tan sonra Paris'te başlayan sosyalist eylemlerin kentin güvenliğini sağlayan kamu merkezlerine zarar vermemesi için uzun bulvarlar ve bu bulvarları oluşturan duvar görevinde büyük binalar inşa edilmiştir. Yüksek ve yoğun imarlı yapılar kente bir sinerji katmış ve tüm alt ve üst yapı hizmetleri inşa edilerek sağlıklı ve güvenli konutlar elde edilmiştir.

“Paris'in Kentsel Dönüşümü, Haussmann Uygulamaları” kitabının yazarı Michel Carmona “Gerçekten de çok az insan bir şehrin ruhunu bu kadar yüceltebilmiştir” ya da “Şüphesiz Baron Haussmann, Fransa tarihinin verimli bir döneminde olağanüstü bir eser ortaya koymuştur” (Carmona, 2004) ifadeleriyle kısmen eleştirilere yer vermekle birlikte, sonuçtan memnun kalarak hayranlık duyduğu analıdır. Meslektaş ve “Paris Modernitenin Başkenti” kitabının yazarı David Harvey'in bakışını şu satırlar özetler: “Haussmann Paris'i Batı uygarlığına, hiç olmazsa Fransa'ya lâyık bir başkent haline getirmek istiyordu. En sonunda yalnızca, sermaye dolaşımının gerçek İmparatorluk gücüne dönüştüğü bir kent haline gelmesine yardım etmiş oldu (Harvey 2019).” Burada Harvey ekonomi politiğin çok güçlü bir etki alanı olduğunu söyleyerek kentin dönüşebilmesi, sadece insan hayalleri ve hatıralarına mahkûm edilebilecek kadar önemsiz olmadığını dile getirmiştir.

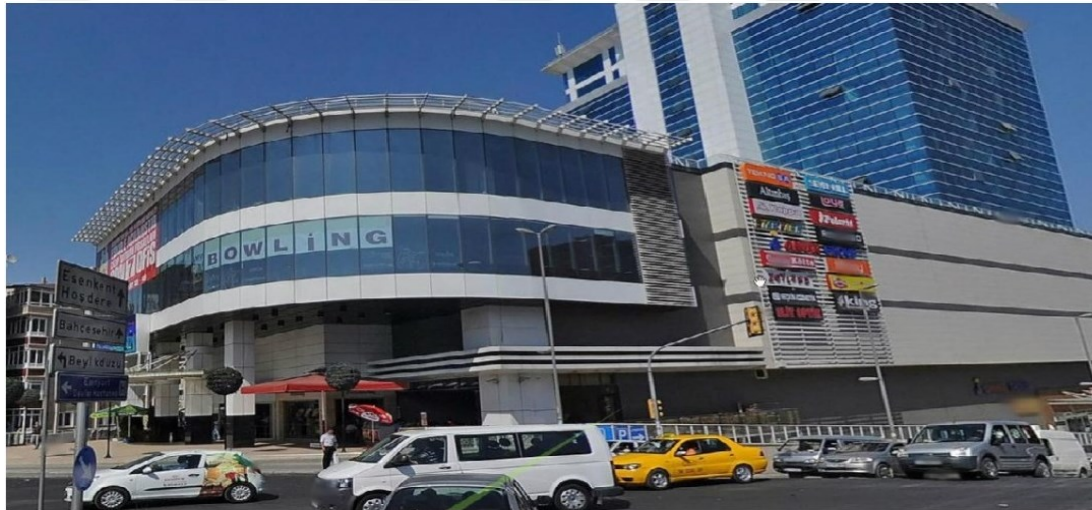
Paris'te kentsel dönüşüm gerçekleştirilirken sosyal yaşam alanlarına da önem verilmiştir. Bunun en iyi örneklerinden biri de Bois de Boulogne'dir. Paris sınırları içinde kabul edilen bu etkileyici yeşil alanda orman, yürüyüş yolları, piknik alanları, hayvanat bahçesi, çayırlar, göletler, dereler, ada ve spor alanları bulunmaktadır.

Boulogne Ormanı 846 hektarlık yüzölçümü ile Central Park'tan 3,3 kat, Hyde Park'tan da neredeyse 6 kat büyüktür.

Bir kentin ekonomik olarak dönüşümü aslında sosyaliteyi de ardından sürüklemektedir. Paris örneğinde olan dini lider Kardinal Malot'un Haussmann kutlayışını, "Girişimleriniz, misyonlarınızı destekleyen bir tutum içerisindedir. Yoksul halkın yaşam şartlarını yükselterek ve alışkanlıklarını değiştirerek dolaylı bir şekilde ahlaki sefaletle karşı bir mücadele vermiş oluyorsunuz. Geniş, düzgün ve aydınlık sokaklarda insanlar dar, eğri büğrü ve karanlık sokaklardaki tavırlarını sergilemiyorlar. Yoksulun barkına, ışığı, temiz havayı ve suyu getirmekle yalnızca sağlığı sokmuş olmuyor aynı zamanda da bu kişilerin kendilerine çeki düzen verip temizliklerine önem göstermeleri için onları yüreklendirmiş oluyorsunuz (Carmona, 2004)" sözleriyle desteklediği görülmektedir. 2000 yılında Paris, 1948'de dönemin aydınları tarafından eleştirilen yoğun imar ve yüksek yapılarından çok daha yoğun ve çok daha yüksek yapılara kavuşmaktan kendini alıkoyamamıştır.

Esenyurt'un 2004 öncesi sosyal, kültürel ve ekonomik durumuna baktığımızda tam da 1948 Paris örneğindeki gibi verileri bulmamız kaçınılmazdır. Altyapı eksikliği, imarsız riskli alanlardaki sıvasız boyasız binalar, köhneleşmiş karanlık sokaklar, yerel hizmetler yetersizliği, suç merkezlerine dönmüş kayıt dışı çalışma alanlarının yığılı haline gelmiş kent mutlak suretle köklü bir değişime ihtiyaçlıydı.

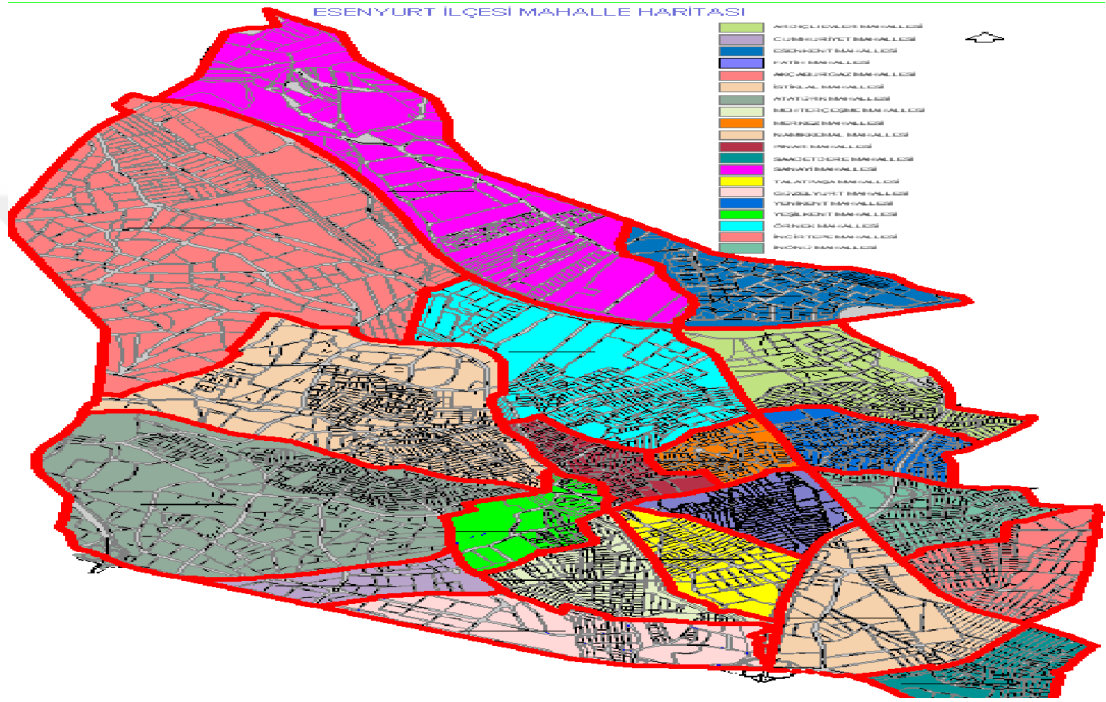
Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'nin dönüşümünde, stratejik bir belge çerçevesinde düzenli bir yol haritası izlenmediği görülmektedir. Bunun başlıca sebebi bölgede alan analizleri yapıldığında arazilerin 50.000m<sup>2</sup>'lik alt sınıra uygun olmadığıdır. Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi kentleşme süreci, parsel bazlı çalışmalarla sonuca ulaşmıştır. Cumhuriyet Mahallesi'nde stratejik dönüşüm süreci sonunda bir takım olumlu ve olumsuz sonuçlar meydana gelmiştir. Şekil 3.2 bölgenin fiziki dönüşümünü, oluşturduğu sosyal alanların boyutunu ve bölgenin tüm değerlerinin dönüşümüne de öncülük ettiğini göstermektedir. Fiziki yapıların kentin sosyolojisine zorlayıcı etkileri bilinmektedir. Birçok gelişmiş kent merkezlerinde hizmet veremeyen eğlence alanları (Bowling gibi) Esenyurt'ta kendine alan bulabilmektedir.



**Şekil 3.2: Esenyurt'un Kentsel Dönüşümü**

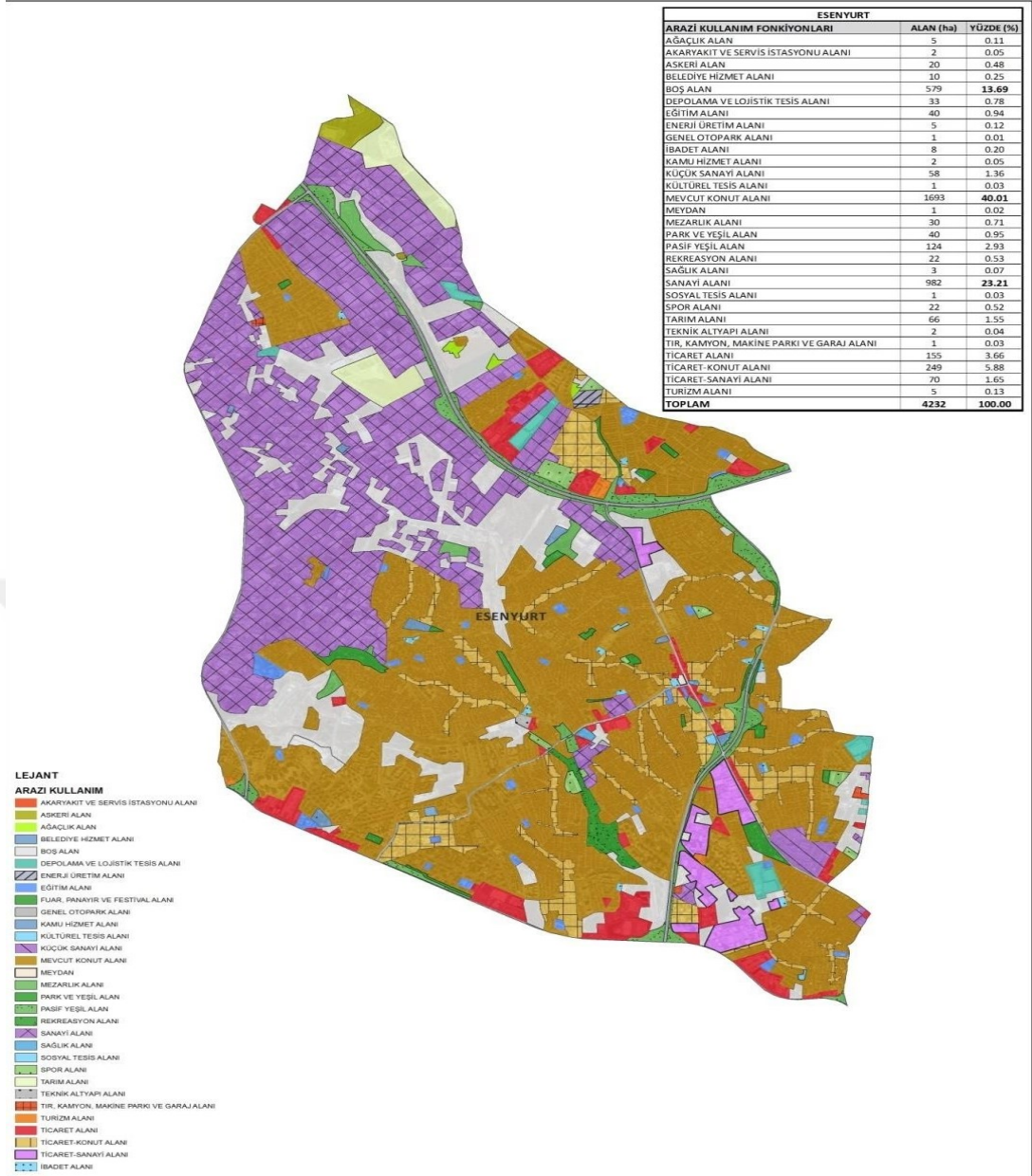
Şekil 3.2'den de anlaşılacağı üzere yoğunlaştırılmış imar uygulamalarının getireceği sorunlar yeni nesil tasarım ve fonksiyonel planlama tekniği ile kente bir sosyal devingenlik kazandırmaktadır. Bundan dolayıdır ki bölgeye klasik yap-sat firmalarının aksine daha profesyonel firmaların sürece dahil olduğu görülmüştür. Büyük parsellerde yapılan plan çalışmaları zor gözükken problemleri de çözüme kavuşturmuştur. Esenyurt'ta hızlı yapılaşmanın en büyük etkenlerinden birisi de büyük inşaat firmalarının büyük projelere kamu üzerinden toplulaştırmalarla girmiş olmasıdır.

Cumhuriyet Mahallesi coğrafi olarak Esenyurt ilçe merkezinden oldukça uzak, daha ziyade Beylikdüzü mevkiine yakın bulunmaktadır (Şekil 3.3). Cumhuriyet Mahallesi'nin konumu gereği yerleşiminin düzlük alanı, E5 aksı, göl ve deniz mesafesi, hava ve rüzgâr değerleri ile birleşince ciddi bir cazibe merkezine dönmekten kendini alıkoyamamıştır. Yapı firmalarının kâra yönelik olarak aradığı tüm kriterler Cumhuriyet Mahallesi'nde mevcuttur.



**Şekil 3.3: Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi Konumu**

Bölgede kentsel dönüşeme katılan firmaların en önemli avantajı, dönemin ilçe belediyesinin dönüşüm programına destek vermesi ve ilçe belediyesinin inşaatlarda hızlı ruhsatlandırma sürecinin gerçekleşmesinden kaynaklı olmuştur. İlçe belediyesinin kolaylaştırdığı idari yönetim sisteminde, kentsel dönüşüm klasik müteahhitlik hizmetinden çıkıp rant ve finansın hareket bulduğu sosyal devingenliğin sıçrama yaptığı bir hale dönüşmüştür. Bölgenin kentsel dönüşüm finansmanı, kendi enerjisini üreterek kendi kent merkezini oluşturmuş, adeta bir model haline gelmiştir. Ancak, başlangıçta yazılı bir dönüşüm stratejisi olmasına ve belli hedefler belirlenmesine rağmen bütün hedefler elde edilememiştir. Şekil 3.4 Esenyurt ilçesinin haritasını göstermektedir. Haritaya göre Esenyurt, ilçe ölçeğinde İBB'nin arsa taban alanında belirlemiş olduğu %40 üst sınırını aşmıştır.



Şekil 3.4: Esenyurt İlçe Haritası

Kaynak: URL-2

Türkiye'nin 2004 yılından önce alışık olmadığı "rezidans yapı kültürü" bu bölge için erken sayılabilecek bir zaman diliminde hayat bulmuştur. 2004 yılında İstanbul'un çeperi sayılabilecek bu bölgede, neden böyle bir yapı kültürü oluştuğu sorusunun tek bir cevabı yoktur. Çok fazla bileşenlerin birlikte meydana getirdiği yeni bir yaşam modeli meydana gelmiştir. Esenyurt Belediyesinin hazırlamış olduğu Stratejik planda belirlenen hedefler ve tehditler aşağıda yer almaktadır (URL-3).

### **Fırsatlar;**

- Esenyurt sınırları içinde modern kentleşmeye olanak tanıyan toplu konut ve diğer sosyal alanları barındıracak kadar geniş boş alan (kamu ve özel şahıslara ait alanlar),
- İlçede belediyenin yatırım ve hizmetleri,
- Esenyurt genç bir nüfusa sahip oluşu,
- Ticari alanların genişliği,
- İlçede sanayi yatırımları olasılığı ile ilçe gelişiminin ve istihdam yaratılmasının artırılması,
- Belediye ile merkezi hükümetin aynı siyasi partiden olması,
- Sanayi yatırımları,
- Şehirdeki alışveriş merkezlerinin artması,
- Konuta yapılan büyük yatırımlar,
- Havaalanına ve gümrüklere yakınlık,
- İlçe'de yoğun şehirleşme,
- İlçe'de kentsel dönüşüm olarak özetlenebilir.

### **Tehditler;**

- Vatandaşların belediyeden beklentisinin yüksek olması,
- İETT otobüslerinin güzergahlarının yetersizliği,
- Kentlilik bilincine sahip bireylerin az olması Hızlı nüfus artışı
- İlçenin madde bağımlılığı noktasında sorun yaşaması olarak özetlenebilir.

Bölge tehditlerinden en önemlisi olan madde bağımlılığı noktasında, Aşıcıoğlu, Mercan ve Genç (2021)'in öncülük ettiği araştırmaya göre eroin tüketimin en çok İstanbul'un Esenyurt, Arnavutköy, Başakşehir, Avcılar ve Bakırköy ilçelerinde kullanıldığını belirtilmektedir. Uyarıcı ve halüsinasyon özellikli psikoaktif sentetik madde metamfetamin kullanımında ise Beylikdüzü, Esenyurt ve Arnavutköy ilçeleri öne çıktığı görülmektedir (Aşıcıoğlu vd., 2021).

Yukarıda saydığımız etkenlerden dolayı bölgede başlangıçta sun'i bir cazibe oluşmuş; daha sonra ise kentsel dönüşüm kendi kendini finanse eden bir yapıya dönüşmüştür. Kendi iç ekonomisini oluşturmuş yerel ve ulusal ölçekte sözü edilen bir hacme ulaşmıştır.

Esenyurt'ta tüm değerler değişerek yeni yapı stoklarının kurguladığı ve şeklin değerler üzerimde etkili olduğu bir form oluşmaktadır. Sosyal, ekonomik, eğitim, kültürel, siyasal tercihler, yapılaşma kültürünün ortaya koyduğu değerler üzerinden şekil almaktadır.

### **3.5. Cumhuriyet Mahallesi Stratejik Dönüşümün Finansman Süreci**

Cumhuriyet Mahallesi'nin stratejik dönüşümün finansmanı başlıca dört aşamada olduğu görülmektedir. Bunlar arsa finansmanı süreci, imar alanlarını geliştirme süreci, inşaat süreci ve pazarlama sürecinden oluşmaktadır.

#### **3.5.1. Arsa Finansmanı Süreci**

**Öz kaynaklar finansmanı:** Bu finansman türü firmalar açısından kârlı ancak tercih edilmeyen yöntemdir. Bu yöntem yapı firmalarının kendi öz kaynaklarını kullanarak direkt arsa satın alınması ile sağlanmam tam finansman yöntemidir.

**Ön satışı arsa finansmanı:** Bu yöntem 2004 yılından sonra bölgede en çok tercih edilen yöntem olmuştur. Bu sistemin uygulanabilmesinin önünü ilçe belediyesi açmıştır. Suistimale açık; ancak düşük arsa maliyeti oluşturabilmenin en kolay yöntemidir. Herhangi bir finans kurumuna ihtiyaç duyulmadan firmanın kendisine fon kaynağı üretebilmesine imkân sağlamaktadır. Belediyeler kat ittifakı tapuları ile, firmalara inşaatı tamamlanmamış yapılardan bağımsız bölümlerin satılabilmesine imkân sağlamaktadır. Konut alıcıları açısından riskli; ancak alıcıların, "Yüksek Teknolojik Rezidans" yapıları daha ekonomik seviyelerde elde etmelerine imkân sağlayan bir yöntemdir.

**Kâr ortaklığı proje finansmanı:** Bir yatırımcıya firma tarafından arsanın satın aldırılıp kârdan pay verilmesi suretiyle arsa temin edilmesi yöntemidir. Daha sonra, sektör dışı alanlardaki firmaların, sektöre giriş yapmaya çalışması yöntemi gibi bir fonksiyon üretmiştir. Böylece kârlı inşaat alanları, başkaca sektörel firmalar tarafından görülüp kendi yatırım alanlarına doğal olarak ilave edilmiştir.

**Gelir paylaşım arsa finansmanı:** Yapılacak olan inşaatların satış bedelleri üzerinden karşılıklı bir kâr oranında anlaşarak belli bir oranda kârdan mal sahiplerine arsa bedeli ödenmesi yöntemidir. Bu yöntem ile inşaat sürecinde sürekli ve dinamik

bir kâr elde edilebilir. Bu yöntem çok kıymetli ve özel “Kupon Arsa” diye tarif edilen arsalarda uygulanan bir yöntemdir.

**Kat karşılığı yöntemin finansmanı:** Bu finansman yöntemi, inşa edilecek yapıdan, belli sayıda bağımsız bölümün arsa maliklerine bedelsiz olarak verilmesidir. Arsanın kontrolü kısmen de olsa mal sahibinin elindedir, dolayısıyla bu yöntem arsa sahipleri açısından çok riskli değildir. Hak sahiplerinin kısmi olarak denetleme ve müdahale hakkı vardır. Kat ittifakı kurulmuş yapıların mal sahibi ve alıcılar yönünden bir tapu ile belgelendirilmesi sağlanmaktadır. Bu finansman yönteminde en büyük risk hak sahiplerinin inşaatı tamamlanmamış bir konut arsasına sahip olmasıdır. Hiçbir hak sahibi olamamaktan daha garantili ve risksizdir. Projeden satış yönteminde ise alıcılar, sadece firmanın finans gücüne güvenmek zorunda kalmaktadır; bu itibarla daha risklidir.

**Diğer Yöntemlerle Finansman:**

- Kamu kaynaklarından elde edilen arsalar,
- İlçe belediyelerinin arsa toplulaştırmasından elde ettiği büyük arsaların kat karşılığı olarak verilmesi,
- TOKİ'nin rezerv alanlılarından temin edilen arsalar,
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığının üretmiş olduğu arsalar.

**3.5.2. İmar Haklarının Geliştirme Süreci**

Bir kentin kentsel dönüşüm sürecinde temel olmazsa olmazı planlama ve projelendirme sürecidir. Bu sürecin ana aktörleri Çevre, Şehircilik ve İklimlendirme Bakanlığı, TOKİ ve Büyükşehir Belediyeleri'dir. Bakanlık ve TOKİ çalışmaları daha ziyade bölgesel ve rezerv alanlar üzerinde yapılırken kentlerde, dönüşümün ana lokomotif sürükleyicisi ise belediyelerdir. Çalışmamızda İBB Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi örnekleme konu alındığı için İBB tarafından yapılmış plan değişiklikleri üzerinden incelemelerimize devam etmemiz, daha net sonuçlar almamıza katkı sağlayacaktır.

### 3.5.2.1. İstanbul Büyükşehir Belediyesi 1/5000 Ölçekli Planlama Süreci

İBB Nazım İmar Planı; “onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastro durumu işlenmiş olan, varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanan ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere 1/2000 veya 1/5000 ölçekte düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile bir bütün olan plandır” (URL-10).

Bu plan çalışmaları altı aşamadan oluşmaktadır:

- Plan Yapılacak Alanın Belirlenmesi
- Plan Verilerinin Toplanması
- Analiz ve Sentez Çalışması
- Plan Kararlarının Verilmesi
- Planın Çizilmesi ve Raporunun Hazırlanması
- Mecliste Görüşülmesi ve Onaylanması

Planlama ve Projelendirme süreci İBB tarafından yukarıdaki süreçte rutin olarak her meclis döneminde çeşitli bölgeler ele alınarak yapılmaktadır. Ancak bu süreç çok uzun zaman almakla birlikte siyasi kamplaşmalar sebebi ile İstanbul’un sağlıklı bir şekilde şehrin kentleşmesine çözüm olamadığı geçmiş dönem uygulamalarında görülmüştür. İBB tarafından 13.04.2013 tarihinde 829 No’lu Meclis Kararı ile Esenyurt İlçesi için 1/5000 Nazım İmar Plan genel hükümleri EK-4’teki gibi onaylanmıştır. Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi de kapsayan Bölge TEM Güney Bölgesi diye adlandırılmaktadır.

İBB’nin 2013 yılında almış olduğu 1/5000 plan kararı Esenyurt’ta önceden başlamış ve ön satışlarını yapmış projelerin yok edilmesi kararı gibi bir sonuç üretmiştir (Şekil 3.6) Bölgede alınmış ruhsat örneklerine ve kullanılan imar emsal değerlerine baktığımızda Esenyurt kentsel dönüşümünün asıl finans kaynağının stratejik olarak imar alanları geliştirme kaynaklı olduğunu görebiliriz.

Esenyurt’un stratejik dönüşüm belgesindeki “Finansal Fon Kaynakları”, yazılı olmasa da fiilen imar alanları geliştirilerek satılabilir alanların artırılmasından sağlanmıştır. Bölgede başlayan öncü projeler yerelde bir pazarlama strateji oluşturarak özgün



belirlenmiştir. Bu hesaplamalara dair imar yönetmeliği 14. Maddesine<sup>4</sup> göre bazı inşaat alanları dahil edilmemektedir.

**TAKS** (Taban alanı katsayısı), bir yapının taban alanının arsa alanının ne kadarına yapılabileceğinin oranını gösterir. Emsal olarak bilinen **KAKS** (Kat alanı katsayısı) ise bir arsaya yapılabilecek toplam net inşaat alanını belirler. **KAKS** imar planı ve notlarında aksine bir hüküm yoksa net parsel alanı üzerinden aşağıdaki gibi hesaplanır:

$$\text{KAKS} = \text{Emsal katsayısı} \times \text{Arsa yüzölçümü}$$

### **Örnek Proje: İnşaat Ruhsatı (bakınız Şekil 3.7)**

İnşaat alanı 99,706 metrekare olarak ruhsatlandırılan örnek bir proje 11,404 metrekare arsa üzerine inşa edilmiştir. Bu projenin emsal değeri  $E = 99,706/11,404 = 8.74$ 'tür. Bu rakam bize projedeki imar yoğunluğunu ve satılabilir yapı alanlarını göstermektedir. Böyle durumlarda projenin zarar etme gibi bir sürece girmeleri ve inşaat sürecini uzatmaları söz konusu değildir. Esenyurt bundan dolayıdır ki, 8 yılda yaklaşık 160 bin konut üreterek kenti adeta bir köyden alıp kente dönüştürmüştür.

Fakat bir bölgede yapılacak inşaatlara verilecek emsal, uygulama imar planı kararıyla. Emsal artışı da ancak yeni bir plan kararı ile mümkündür. **Yapılaşma yoğunluğu ile nüfus yoğunluğu da artacağından yeni nüfusun gereksinimi olan araç yolu, yaya yolu, yeşil alan, teknik ve sosyal alt yapıların artışları da yeniden hesaplanarak mekansal planlar yapım yönetmeliğindeki standartlara uygun ölçülerde planlara işlenmelidir.**

Başka bir örnek olan Uçra City'de<sup>5</sup> benzer bir plan tadilatı yapıldığı görülmektedir.  $E=0,20$  olan Güney TEM bölgesinde kalan Cumhuriyet Mahallesi mevki

---

<sup>4</sup> Madde 14- taban alanı: Bahçede yapılan eklenti ve müştemilata dahil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının parseldeki izdüşümünün kapladığı alandır. Ana yapının dışında kalan binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere, yangın merdivenleri, toprağa dayalı asansör boşlukları, ışıklıklar, zemine oturan avlular, iç bahçeler, açık havuzlar, pergola, kamerye, üstü açık veya örtülü zemin terasları, bahçe duvarı ve istinat duvarı gibi yapılar, kontrol kulübeleri ile tamamen toprağın altında kalan otopark, açık otopark, sığınak ve tesisat hacimleri ve ana binadan ayrı ve toprağın altında kalan yakıt depoları, su depoları, su sarnıcı ve gri su toplama havuzu taban alanına dahil edilmez.

<sup>5</sup> Esenyurt Belediyesi Uçra City Projesi: Cumhuriyet Mahallesinde düşük arsa maliyetini sağlayan yüksek emsal değerleri, adeta projelerin ana finansman kaynağı haline gelmiştir. Başkaca bir yöntem Esenyurt'ta "rezidans yapı" finansmanını sağlayamayacağı düşünülecek uygulama yapılmıştır; hızlı konforlu, sağlıklı ve ucuz konut elde edebilmenin en pratik

projelerinden olan Uçra City'nin imarı alanları geliştirilerek, yaklaşık E=5 değerine ulaşmıştır. Ancak bu proje 2013'teki İBB kararı (Şekil 3.6) ile durdurulmuş ve tamamlanamamıştır. Yaklaşık 2800 dairelik proje bölgede ciddi mağduriyetler oluşturmuştur.



---

yöntemi olarak tüm paydaşlar tarafından kabul edilmiştir. Yapılan anket ve mülakatlarda da görüleceği üzere tüm tarafların hızlıca anlaşabileceği zemin, imar alanları geliştirilmesi sayesinde oluşacağı beklenmektedir. Tüm Esenyurt ta yoğun yapılaşma hızla artmakta iken İBB süreci kontrol etme amacıyla bölgeye müdahale etmek zorunda kalmıştır. Ancak müdahale etmede geç kalınmıştır.

İBB'nin yapılaşma sonrasında almış olduğu yaptırım kararı bölgedeki kentleşme sürecine gereksiz bir kaos oluşturmuştur. Sonuçta geldiğimiz noktada herhangi bir yapı yıkılmamıştır, sadece insanlar mağdur edilmiştir.

2013 İBB kararı bölgedeki süreci aksattığı için yeni planlar ve plan tadilatı yapılamaz gibi gözükmeye başlayınca dönüşüm ve buna dayalı yapılaşma süreci tamamen durmuştur.

Bölgede kalan boş arsa sahipleri, komşularının imar alanları geliştirme sürteci sayesinde kazandıklarını kendileri için hak kaybı olarak görmektedirler ve dolayısıyla arsalarını kentsel dönüşüme vermemektedirler.

İBB'nin, Esenyurt Belediyesi'nin 2013 öncesinde ruhsatlandırmış olduğu projelere müdahalesini gösteren karar aşağıdadır.



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar Müdürlüğü



Sayı : [Redacted]  
Konu : Esenyurt 1243 ada, 23 parsel

ESENYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

- İlgi: a) 25.08.2010 tarih, 5687 sayılı yazımız.  
b) 02.03.2012 tarih, 1271-41310 sayılı dağıtımli yazımız.  
c) 30.03.2012 tarih, 3893-8575 sayılı Esenyurt Belediye Başkanlığı yazısı.  
d) 05.11.2013 tarih, 21690/99013 sayılı Esenyurt Belediye Başkanlığı yazısı.

Esenyurt İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1243 ada, 23 parsel sayılı yer ile ilgili olarak davacı tarafların 01.11.2013 tarih ve 97034 sayılı dilekçe ile Esenyurt Belediye Başkanlığına başvurduğu belirtilerek, başvuruda taşınmazların ruhsatlarının 28.08.2008 tarihli imar planına göre 07.05.2010 tarih ve 2010/8709 sayılı ruhsata ait haklarını kullanmayı talep ettikleri belirtilerek konu ile ilgili Başkanlığımızdan ilgi (d) yazı ile görüş istenmektedir.

25.08.2010 tarihli ilgi (a) yazımızda; 28.08.2008 tasdik tarihli imar planına göre İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 17.03.2010 tarihli plan iptal kararından sonra İstanbul İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine aykırı olarak düzenlenen 07.05.2010 tarih, 8709 sayılı yapı ruhsatlarının iptal edilip gerekli yasal işlemlerin yapılması Esenyurt Belediye Başkanlığından istenmiştir.

15.12.2011 tarihinde söz konusu yere, 14.02.2011 tarihinde yürürlüğe giren imar planına göre Esenyurt Belediye Başkanlığınca tadilat yapı ruhsatı düzenlendiği görülmüştür.

02.03.2012 tarihli ilgi (b) yazımızda aykırılıkları ifade edilerek, 15.12.2011 tarih 2011/28583 sayılı yapı ruhsatının iptal edilmesi Esenyurt Belediye Başkanlığından istenmiştir.

30.03.2012 tarihinde, söz konusu yerdeki inşaatların durdurulduğu, ilgisine meri plan ve İstanbul İmar Yönetmeliğine göre projelerini hazırlayarak yeniden ruhsat alması durumunda inşaatına devam edilebileceğine dair tebligat yapıldığı ilgi (c) yazı ile Esenyurt Belediye Başkanlığınca tarafımıza bildirilmiştir.

15.06.2012 tarih, 1419 karar nolu İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile 28.08.2008 tarihli plana göre düzenlenen yapı ruhsatlarının şartlı olarak aynı plana göre işlemlerinin yürütüleceği karara bağlanarak 14.02.2011 tasdik tarihli planın plan notları tadil edilmiştir.

20.12.2012 tarihinde, yukarıda bahsi geçen 15.06.2012 tarihli plan notu tadilatına göre 28.08.2008 tasdik tarihli plan yapılaşma hükümleri doğrultusunda Esenyurt Belediye Başkanlığınca söz konusu yere 20.12.2012 tarih, 2012/28291 sayılı tadilat yapı ruhsatları düzenlenmiştir.

07.10.2013 tarihinde İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 2012/2130 E. 2013/1652 K. Nolu kararı ile " Esenyurt Belediye Başkanlığının 30.03.2012 tarih, 3893 sayılı işlemine ilişkin kısmının iptaline ..." karar verilmiştir.

Yukarıda adı geçen İstanbul 7. İdare mahkemesinin 2012/2130E. 2013/1652 K. sayılı kararında ; "... ruhsat alınarak başlanan inşaatın ruhsatı iptal edilmeden yada ruhsata aykırılığı söz konusu ise yapı tatil tutanağı düzenlenerek usulünde tebliğ edilmeden durdurulamayacağı hususları birlikte değerlendirildiğinde doğrudan doğruya inşaatın durdurulmasına ilişkin dava konusu işlemde hukuka uyarlık görülmemiştir" denilerek dava konusu Esenyurt Belediye Başkanlığının 30.03.2012 tarih ve 3893 sayılı işlemine ilişkin kısmının iptal edildiği anlaşılmaktadır.

Şekil 3.6: İBB Esenyurt 2013 Kararı







yapımı duran 2 bin 560 konutluk UCRA CITY projesi için Esenyurt Belediyesi ile masaya oturan yeni müteahhit firma iki yılda mağduriyet yaşayan vatandaşların konutlarını teslim etmiştir.



**Şekil 3.10: Esenyurt İlçesi Ukra City Projesi**

İlçe belediyeleri kendi belirledikleri yerel bölgeleri için İBB ile çözemedikleri sorunlarını ayrıca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı üzerinden de plan teklifi yapabilmektedirler. Ancak bu yöntem daha çok kamu- özel iş birliği projelerinde uygulanan bir yöntemdir. İBB meclisinden toplu planların onaylanması ve planların askıya çıkması çok uzun zaman aldığı için ada bazlı değil de parsel bazlı plan değişikliği üzerinden projelerin yürütüldüğü görülmektedir.

Esenyurt Belediyesi parsel bazlı plan çalışması ile imar alanları geliştirme yöntemini uygulamamış olsaydı, kentleşme sürecini kısa sürede tamamlaması mümkün olmayabilirdi. Esenyurt imar alanları geliştirme yöntemini ile 2004'ten 2019'a kadarki zaman diliminde kentin büyük bir bölümünün yapılaşmasını tamamlamıştır.

Esenyurt'un komşu ilçesi olan Avcılar, daha eski kentleşmiş bölge olmasına rağmen, kentsel dönüşüm sürecinde kayda değer bir yol alamamışlardır. Avcılar, 1999 Marmara depreminden en çok etkilenen İstanbul'un bir ilçesidir. 28.000 bina ve 23.000 işyerinin olduğu ilçede binaların yaklaşık %50'si kentsel dönüşüme girmesi gerekirken 1999-2021 tarihleri aralığında sadece 486 adet binanın Avcılar Belediyesi tarafından yıkıldığı görülmektedir. 14.800 binanın ve 5.000'e yakın, işyerinin depreme dayanıklı olmadığı kamu tarafından tespit edilmişken ağır hasarlı acil yıkılması

gereken 6.000 bina riskli durumdayken Avcılar, kentsel dönüşüm sürecini 22 yılda %1 seviyelerinde gerçekleştirebilmiştir. 16 Temmuz 2021 tarihinde Avcılar Belediyesinin yetkilileri DAMGA gazetesine yapmış olduğu bir açıklamada: “Avcılarda 1500 adet binanın yerinde dönüşüm kararı verdiği; ancak bunların sadece 486 yapının inşaaata başladığı diğer yapıların da finansman yetersizliğini ve hak kayıpları konusundan dolayı projeler henüz hayata geçirilememiş” olduğunu ifade etmekte oldukları görülmektedir (URL-9).

Deprem riski açısından dönüşümde öncelikte olması gereken Avcılar, imar kısıtlamaları ve imar hakları geliştirilmesine karşı olan tutumdan dolayı ciddi bir açmazın içerisinde 22 yıl süreyle zaman kaybetmiştir. Yaklaşık 51.000 bina stoku 180.000 bağımsız bölüm olan Avcılar’da 486 binanın yerinden dönüşüme girmesi, Avcılar’da ne şimdi ne de gelecekte sosyal, kültürel ve ekonomik bir katkı sunmayacaktır; aksine Avcılar soysal devingenlikten düşecek, ekonomik zarara uğrayacaktır. Avcılar’da işyeri sahipleri, yerinden dönüşümden dolayı borçlanan halkın Avcılar kent ekonomisine katkıda bulunamadığını işlerinin çok düştüğünü belirtmektedirler (URL-9).

Büyükşehirlerde ilçe belediyeleri 1/5000 plan yapma ve plan değişikliği yapma yetkisine sahip değildir. Dolayısıyla Büyükşehir Belediyesi Meclisi’nde onaylanmak zorunda olan planlar ve plan değişiklikleri ilçe belediyelerinin ihtiyaçları doğrultusunda çoğunlukla gerçekleşmemektedir.

Bu nedenle Esenyurt’un komşu ilçeleri, daha kıymetli arazilere sahip olan Avcılar ve Büyükçekmece gibi ilçeler iktisadi olarak Esenyurt bölgesinin çok gerisinde kalmaktadır. Kira gelirleri, gayrimenkul değerleri, insan hareketleri, yabancı nüfus barındırma, sosyal donatı gibi verilere baktığımızda Esenyurt Cumhuriyet Mahallesinin, Avcılar ve Büyükçekmece’nin merkez mahallelerinden açık ara önde olduğu gözükmemektedir.

Projelendirme genel olarak özel mühendislik firmaları üzerinden yapılmaktadır. Bölgede çok sayıda proje mümesilliği hizmeti veren firmalar mevcuttur. Projeler bölgenin imar durumları ile ilgili genel plan notlarını bilen ve İlçe Belediyesi’nden ruhsat alma aşamasına kadar tüm işlemlerin takip edilmesini üstlenmektedir.

Projelendirme finansmanı yüklenici firmalar tarafından karşılanması genel kabul görmüş bir uygulamadır. Bölgedeki arsaların çok önemli bir oranı, imar alanları

geliştirme sürecine tabi olmuştur. Bu süreç yasal olarak 12 ila 24 ay arasında zaman almakta iken ilçe Belediyesi'nin parsel bazlı plan tadilatlarını Belediye olarak topluca yapması süreci hızlandırmıştır. Bunun karşılığında Belediye'ye yüklenici firmalar bazı bağış ve hibeleri vermiştir. İlçe belediyesi 5393 sayılı Belediye Kanununun 15. Maddesinin (i) bendi hükmüne göre almış olduğu bağışlar ile yerel halkın kullanımına sunmak üzere okul, dini tesis, sosyal ve kültürel tesisler, spor alanları, kaplıca, termal sağlık merkezlerini inşa etmiştir.

Cumhuriyet Mahallesi'ndeki projelendirme finansmanı ve yöntemi bölge için özellikle önem arz etmektedir; çünkü projeye değer kazandırılması ve iktisadi sonuçlar doğurabilmesinin temeli bölgede tüm taraflar açısından bu sürece bağlanmıştır. Aşağıdaki Şekil 3.10 Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'nin kentsel yenileme sürecini göstermektedir.



**Şekil 3.11: Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi Kentsel Yenileme Süreci**

Kentsel dönüşüm en önemli aşaması olan planlama ve projelendirme, modern çağın yapı dünyasına sunmuş olduğu yazılım teknolojileri sayesinde büyük artılar elde

etmiştir. Projelerde “görselleştirme” kavramı projenin tanıtımı ve ön satış almasındaki en önemli etkidir. Bu yöntem sayesinde yapı firmaları, fiziki olarak yapılmamış bir yapının tüm görsellerini müşterilerine sunabilmektedir. Vatandaş genel olarak görmediği bir yapıyı tasavvur etme kabiliyetine sahip değildir. Eski dönemlerde görselleştirme sadece 2 boyutta yapılmaktaydı ve çok yetersizdi; ancak 2000’li yıllardan sonra, görselleştirme kavramı 3 boyutlu yeni bir yazılım ara yüzünde konumlanınca, (3D max, vb. gibi) müşteriler tarafından ciddi kabul görmüştür.

Bu yüzden projelendirme aşaması, kentsel dönüşümde genel finansal sorunların çözüldüğü süreç haline gelmiştir. Yeni teknolojik tasarımlarla, bir insanın sanal olarak bir yapıdaki tüm detayları görmesi sağlanmaktadır. Müşteri, satın alacağı konutun içerisinde 3 boyutlu hareketli sahneleri dahi görebilmektedir. Bu da firmaların ürünleri satabilmesinin ve maliyet finansmanın büyük kısmını tedarik etmesine imkân oluşturmaktadır.

Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi, yerli ve yabancı yatırımcılar tarafından tercih edilen bir bölgedir. Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi’nde yerli ve yabancı yatırımcılara konut satışlarının çok hızlı olmasından dolayı yüklenici firmaların finansman zorluğu oluşmamıştır. Bu sonucu, bölgedeki banka yöneticilerinin projelere çok fazla konut yapım kredisi veremediklerini yapılan mülakatlar sonucunda görmekteyiz.

Bankacılığın, “mortgage kredileri” formunda, satın almanın kolaylaştırıldığı düşük faizli konut kredileri, aslında kentsel dönüşümün ivmesini oluşturan önemli bir etkidir. Ancak sadece konut kredisi ile kentsel dönüşüm yapılabilmesini düşünmek de doğru değildir. İmar alanlarını geliştirme yöntemi tüm konut kredilerinden daha etkili olarak bölgede kullanıldığı görülmüştür.

Yeni nesil yüksek yapıların proje finansmanında projenin kendisini besleyecek en temel değerlerden birisi de fonksiyonel ve estetik bir tasarımıdır. İstanbul’un kent merkezlerinden büyük halk kitlelerini hareket ettirebilmek için, konut alıcılarına önemli değerler sunmanız gereklidir. Toplu bir sinerji ile hareket eden bu kitleler, ilerde memnun olmayacakları bir yoğunluk oluşturduklarının farkında değildiler. Ancak buna rağmen firmaların sunmuş oldukları rahat, güvenli, konforlu bu yeni hayat formu insanları etkiledi ve daha önceden hiç gelmek istemedikleri bir semtte yaşamaya başlamışlardır. İlk dönemlerde (2004-2010) kültürel çatışmalara sebep olan

bu kent içi göç olayları aslında her iki sosyal statü sahipleri açısından da kazançlı olmuştur.

Soylulaştırma sürecine katkıda bulunan yeni semt sakinleri, aslında kendileri de ucuz işçilik ve düşük maliyetli hizmet sektörü bir hayat tarzı kazanmışlardır. Kentin merkezlerindeki eski prestijli semtlerin, aslında yeni kent alanı olan Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'nden fiziki alt ve üst yapı açısından çok daha zayıf kaldığı görülmektedir. Bundan dolayıdır ki cazibelerini Esenyurt'a karşı koruyamamışlardır. İstanbul'un diğer semtlerinden Esenyurt'un eğlence ve yeme-içme gibi çeşitli sosyal alanlarına sürekli bir akışın olduğunu görmekteyiz. İstanbul'un en büyük ve lüks restoranları, AVM'leri ve eğlence merkezleri gibi mekânlar Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'nde hizmet vermektedir. Bunun başlıca sebebi, Cumhuriyet mahallesinde faaliyet gösteren Restoran, Cafe ve AVM gibi kent merkezlerinde yer alan eşdeğerlerinden çok daha kaliteli, ucuz ve konforlu olmasıdır.

### **3.5.3. İnşaat Süreci**

Kentsel dönüşümün hayat bulmasını karşımıza çıkan yeni yapılarla görsel olarak algılasak da aslında sosyal ve ekonomik etkilerini bölgenin inşaatlarının yapılması sürecinde daha derinlikli görmekteyiz. İnşaat yapım aşamasında bir süreç, inşaatların yapımı tamamlandıktan sonra ayrı bir süreç meydana gelmektedir.

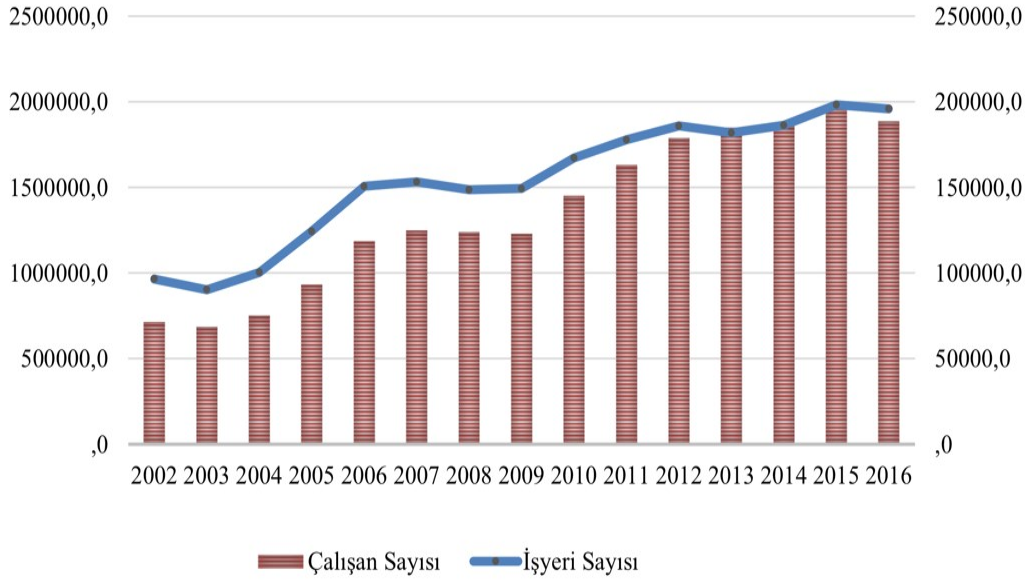
İnşaat yapım aşamasında, inşaat ekonomisi ve teknolojisi Türk ekonomisinin 286 alanda faaliyet gösteren tedarik zincirlerini hareket ettiren, ülkeye yeni yapı teknikleri transfer eden bir lokomotif görevi görmektedir. Türk ekonomisinin büyüme dönemlerinin, İnşaat sektörünün hareketli olduğu dönemlerde olduğu bilinmektedir. Türkiye'deki sektörlerin GSYH içindeki payları aşağıdaki tabloda görülmektedir.

**Tablo 3.1: Sektörlerin GSYH İçindeki Payları (2004-2019)**

Yıl	Tarım	Sanayi	İnşaat	Hizmet ve Ticaret	Toplam GSYH dönemlik ortalama büyüme
2003-2007	%0.1	%1.7	%0.9	%4.7	%7.3
2008-2009	%0.3	%-0.7	%-0.7	%-0.8	%-1.9
2010-2014	%0.2	%1.8	%0.9	%4.8	%7.7
2015-2016	%0.2	%0.9	%0.4	%3.1	%4.7
2017 1.ç.	%0.1	%1.2	%0.4	%3.6	%5.3
2017 2.ç.	%0.3	% 1.2	%0.5	%3.3	%5.3
2017 3.ç.	%0.5	%2.8	%1.4	%6.9	%11.6
2017 4.ç.	%0.3	%1.9	%0.4	%4.7	%7.3
2018 1.ç.	%0.2	%1,6	%0.5	%5.1	%7.4
2018 2.ç.	%0.0	%0,9	%0.1	%4.6	%5.6
2018 3.ç.	%0.3	%0.3	%-0.5	%2.2	%2.3
2018 4.ç.	%0.0	%0.0	%-0.6	%-2.2	%-2.8
2019 1.ç.	%0.0	%-0.8	%-0.6	%-1.0	%-2.4
2019 2.ç.	%0.1	%-0.5	%-1.0	%-0.1	%-1.5

Tablo'ya göre inşaat ve emlak sektörleri, ekonomik büyümenin özellikle 2004-2019 yıllarında lokomotif role sahiptirler. Bu sektörler etkileşim içinde olduğu yan sektörler ile hem istihdama hem de büyüklükleri nedeniyle finans piyasasına etki etmişlerdir. Kredi oranları, güven endeksi ve arz-talep dengesi sektörün dinamiklerini belirlemektedir. Özellikle 2018 yılında üst noktaya çıkan durgunluk, sektörün Türkiye ekonomisindeki hormonlu boyutunu ortaya koymuştur. Öncü göstergelerde dikkate alınan sektör verileri halen sorunludur ama sektör, büyük nüfus, küçülen aile yapısı, evlilik yaşının yükselmesi gibi sosyal, demografik ve ekonomik nedenlerle büyüme potansiyelini korumaktadır. Türkiye genelindeki bu tablo, Esenyurt'un ilçe bazlı ekonomisinde de aynı sonuçları doğurmuştur. Bu bölgedeki ekonomik canlılık, finansal hareketliliğin temel dinamiği olan inşaat yapım sürecinden kaynaklanmıştır. Sektör, 2018 yılının ikinci yarısından bu yana büyümeye önemli oranda negatif etki vermektedir. Esenyurt bölgesinde duraklayan konut arzından dolayı aynı tablo verileri ilçede de ekonomik açıdan aynı negatif sonuçları doğurmuştur. Konut fiyatları artışı başlamış, kiralar artmıştır. Vatandaşların konut elde etmesi zorlaşmıştır.

İstihdam açısından baktığımızda ise, inşaat sektörünün çok önemli bir sektör olduğu Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı'nın verilerinden de görülmektedir (Şekil 3.11).



**Şekil 3.12: İnşaat Sektöründe İşyeri ve Çalışan Sayısı Dağılımı**



**Şekil 3.13: Modern İnşaat Yapı Tekniği**

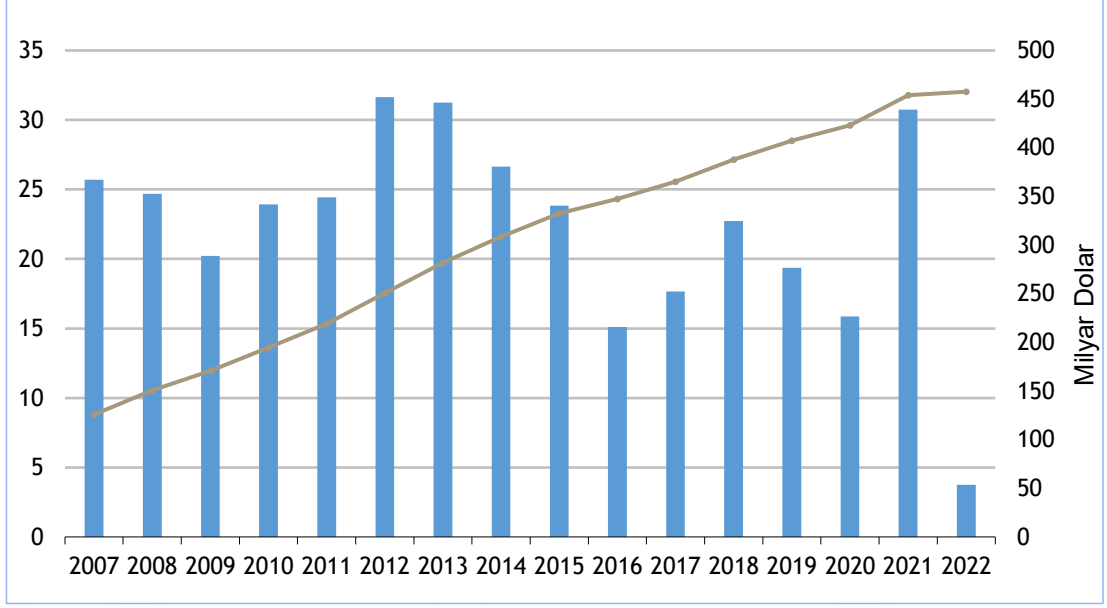
Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi kentsel dönüşümünde inşaatlar, çağdaş yapı teknikleri ile yapılmıştır. Klasik yap-sat müteahhitliği genel anlamda sahada varlık gösterememiştir. Bunun başlıca sebebi, projelerin büyük ölçekli projelerden oluşmasıdır. Yap-sat müteahhitler klasik olarak kendi öz sermayeleri ile inşaat yapan firmalar iken yeni yükleniciler genellikle sektör dışındaki, yüksek kâr isteği olan,

finansal sistemleri daha önceden başkaca ticaretlerde kullanmış sanayici, otomotivci ve tekstilci gibi başka aktörlerdir.

Büyük ölçekli projelerin profesyonel finansal planlama yapmadan yapılabilmesi mümkün değildir. Bundan dolayıdır ki bölgede kundura, kuyumculuk, elektronik, tekstil, gibi sektör dışından birçok inşaat yatırımcısı görülmektedir. Bu firmalar bölgeye bir sinerji katmıştır.

İnşaatların yapımı istihdam açısından çok sayıda çalışana fayda verdiği gibi ülke ekonomisinin de konut satışı fiyat enflasyonu açısından ciddi bir fonksiyon üretmiştir. Türkiye’de inşaat ekonomisi birçok dünya ülkesinden çok daha güçlüdür. Küresel inşaat firmalarının ülkelere göre dağılımı incelendiğinde Türkiye dünyada Çin’den sonra ikinci sırada yer almaktadır (URL-4).

Türk müteahhitlik firmalarınınca 1972’den Nisan 2022 sonuna kadar 131 ülkede 457,6 milyar dolar değerinde 11.243 projelerin toplam bedeli 457 milyar doların üzerindedir (Şekil 3.13). Fakat, son yıllarda Türkiye’de gelişmiş olan müteahhitlik ve teknik müşavirlik hizmetleri yurtiçinde ve yurtdışında küresel kaynaklı ekonomik sorunlardan kaynaklı olarak önceki yıllara göre düşmüştür. 2012-2013 yılları arasında 30 milyarı aşan projeler, bir dönem gerileyerek 2021 yılında tekrar artmıştır. Sektör temsilcilerine göre enerji fiyatlarındaki regülasyon beklentileri, Türk müteahhitlerini enerji ihracatçısı pazarlardaki inşaat faaliyetine yönlendirmektedir. Dolayısıyla, söz konusu pazarlarda Türk müteahhitlerinin iş hacmi dünya ölçeğinde önemli ivmeler kazanarak enerji sektörü içerisindeki inşaat varlığını dünyaya kabul ettirmiştir. (KPMG, 2019).



**Şekil 3.14: Türk Yurtdışı Müteahhitlik Hizmetleri Toplam Proje Bedelleri**

**Kaynak:** T.C. Ticaret Bakanlığı, 2022.

Tablo 3.2'ye göre Türk müteahhitlerinin yurtdışı projelerinin özellikle Rusya ve Bağımsız Devletler Topluluğu'nda yoğunlaştığı ayrıca Ortadoğu ve Afrika'da önemli varlık göstermeye başladığı görülmektedir (Tablo 3.2).

**Tablo 3.2: Türk Yurtdışı Müteahhitlik Hizmetlerinin Ülkelere Göre Dağılım**

ÜLKELERE GÖRE DAĞILIM (1972-2022)		
Ülkeler	Toplam Proje Bedeli (\$)	Pay (%)
Rusya Fed.	95.284.992.524	20,8%
Türkmenistan	49.919.955.267	10,9%
Irak	31.643.208.831	6,9%
Libya	29.509.485.555	6,4%
Kazakistan	26.990.333.268	5,9%
S. Arabistan	24.342.568.339	5,3%
Cezayir	20.059.960.282	4,4%
Katar	19.079.130.754	4,2%
Azerbaycan	16.080.346.041	3,5%
BAE	12.569.697.531	2,7%
Diğer Ülkeler	132.142.326.427	28,9%
<b>Toplam</b>	<b>457.622.004.819</b>	<b>100%</b>

**Kaynak:** T.C. Ticaret Bakanlığı, 2022.

En çok proje üstlenilen sektörlerin dağılımında ise ilk 5 sıraya bakıldığında, konut ve rezidans projeleri %13,7'lik pay ile ilk sırada yer alırken, karayolu/tünel/köprü, ticaret merkezleri, enerji santralleri ve havalimanları diğer sıraları paylaşmaktadır.

**Tablo 3.3: Türk Yurtdışı Müteahhitlik Hizmetlerinin Ülkelere Göre Dağılım**

SEKTÖREL DAĞILIM (1972-2021)		
Ülkeler	Toplam Proje Bedeli (\$)	Pay (%)
Konut	62.625.586.318	13,7%
Karayolu/Tünel/Köprü	60.717.561.090	13,3%
Enerji Santrali	39.100.370.426	8,5%
Ticaret Merkezi	33.838.483.952	7,4%
Havalimanı	30.214.538.224	6,6%

**Kaynak:** T.C. Ticaret Bakanlığı, 2022.

Türkiye'nin dünya seramik piyasasında otorite olabilmesinin önünü açan aslında öncelikli iç piyasa talepleri olmuştur. İnşaat üretimi süreci ve arz fazlası olan yapı stokları İstanbul'da ve ülkenin başkaca kentlerindeki konut fiyatlarını balans etmiştir. Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi gibi birçok mahallenin stratejik dönüşümü hızlı inşaatçılık üzerinden tamamlanmış olmasaydı belki de İstanbul'un daha merkezi yerlerinde bir konuta ulaşabilmek hayal olabilirdi.

Alternatif konutların fazlaca arzı İstanbul'da konut fiyatlarını düşürmüştür. 2020 ve 2021 yılları itibari ile meydana gelen pandemi sürecinde ve yatay büyüme stratejisi neticesinde kısıtlı inşaat arzından dolayı konut fiyatlarında %300'e varan artışlar ve buna bağlı olarak %300'e varan kira zamları meydana gelmiştir. Konut edinme oranı asgarî ücrete indeksi 100 aydan 250 aya çıkmıştır. www.sahibinden.com satış platformu konut satış değerleri ve TÜİK asgarî ücret verileri dikkate alındığında bu aritmetik çok net görülmektedir.

Stratejik dönüşüm, ekonomi politik dengeleri balans ederek hane halkı memnuniyetini oluşturmakta iken Türkiye genelinde yatay büyüme stratejisi devreye girerek yeni bir sürece başlanmıştır; ancak İstanbul'daki yatay büyüme alanlarının kent merkezine olan uzaklıkları gidiş dönüş trafikleri, yüksek fiyatlı akaryakıtı dayalı ulaşım giderleri, bireysel araç kullanım oranı, yüksek maliyetli hayat standardı gibi birçok sorunu başlatmıştır.

Esenyurt'un yakın bölgeleri olan Silivri, Çatalca gibi bölgelerde arazi fiyatları salgın (Covid-19) döneminde ortalama %300 oranında artış göstermiştir. Ailelerin genç nüfuslarının yaşam tercihinden çıkmış müstakil konutlar, altyapı eksiklikleri ile boğuşmaktadır. Geniş araziler üzerine yapılmaya başlanan müstakil konutların temel giderlerinin çok yüksek olduğu da bilinmektedir.

Yatay büyümenin getireceği yeni yerleşim alanlarındaki en önemli sorun güvenlik sorunudur. Müstakil konutların güvenliğini sağlamak bireysel çözümlerle çok maliyetli ve de yetersizdir. Ayrıca büyük villa site projelerinde olan konutlarda ise konut edinme veya kiralama çok daha yüksek maliyetlerle kazanılmaktadır. 5 milyon TL'den başlayan konut fiyatları, 5 bin TL'ye varan site aidatları ayrıca bir ekonomik maliyet oluşturmaktadır. Ortalama gelir seviyesindeki vatandaşların yatay mimari ürünlerini elde edebilmesi çok zorlaşmıştır. Buna dayalı olarak da konut sahipleriyle birçok sitenin yönetimi mahkemelik olmuştur. Medyada da haber olan birçok konut sitesi mevcuttur.

Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi stratejik dönüşümü sayesinde mahalle sakinleri birçok hizmet ve konforu çok daha düşük maliyetlerle kazanmaktadır. Bunu sağlayan temel unsur dar alanda yüksek katlı konutlar olduğu bir kez daha öne çıkmaktadır.

Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'nin kentsel dönüşümü **yeniden yapılandırma formundadır**. Bölgenin büyük eski yapı stokları bulunmamaktaydı olan yapılarda kolayca yıkılmıştır; ancak arazilerin çok değerlendirilmesi bölgenin konumundan kaynaklanan bir etkendi. Arsa sahipleri özel veya kamu kurumları çok daha etkin sonuçlar ve yüksek katma değerler elde etme eğilimindeydi. Burada karşılıklarına çıkan önemli bir çıkış kapısı yüksek kat irtifalarına ve TAKS (Emsal) değerlerine ulaşmak olacaktı ve böyle de oldu.

Yatay büyüme düşük yoğunluklu imar stratejisi inşaat maliyetlerinin artmasında en temel paradigmadır. Yüksek maliyetli arsa yüksek maliyetli konut üretir. Hane halkı gelirinin yetersiz olduğu toplumlarda yatay mimariyle konut üretmek oldukça zordur. Sonuçta yapı maliyetlerinin özel veya kamu tarafından finans edilmesi gereklidir. Çok güçlü ekonomisi olan ülkelerde olabilecek çözümler gelişmekte olan ülkelere uygulanamaz hal almaktadır.

Yatay mimarideki en temel sorunlardan birisi de yetersiz altyapıdır. Ülkelerin ekonomik durumlarıyla direkt ilgili olan altyapı yatırımları, bir bölgenin yatay

büyümesinin en temel ihtiyacıdır. Kamu eliyle bölgesel planların kâğıt üzerinde yapılmış olması yatay büyüme için yeterli değildir. Fizik olarak altyapının yapılmış olması da gereklidir. Bu bir süreçtir. Çok hızlı ve ekonomik çözüm olarak görülemez. Esenyurt gibi riskli bölgelerin kentsel dönüşümleri için çok daha hızlı ve ekonomik yöntemler gereklidir.

Aşağıdaki Şekil 3.14’te modern tasarımlı akıllı yapıların görsellerine yer verilmiştir. İnşaat sektöründe yüksek yapıların yapılabilmesi bilgi, teknoloji ve malzeme tedariki gerektirir. Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi’nde yapılan inşaatların yüksek teknoloji ile yapıldığı görülmektedir. Yüksek yapıların ilk denemelerinin yapıldığı bölgede ayrıca inşaat adamı yetiştirilmesi yönünde eğitim katkısı olmuştur. Bölgede çalışmış mühendis, kalfa, usta gibi vatandaşlarımız dünyanın birçok ülkesinde (Arabistan, Rusya, Almanya, Libya) çalışabilmektedirler. Esenyurt bu yönüyle inşaat sektörünün de bölgesel bir okulu olmuştur.



**Şekil 3.15: Modern Tasarımlı Akıllı Yapılar**

### 3.5.4. Kentsel Dönüşüm Projelerinde Pazarlama Süreci

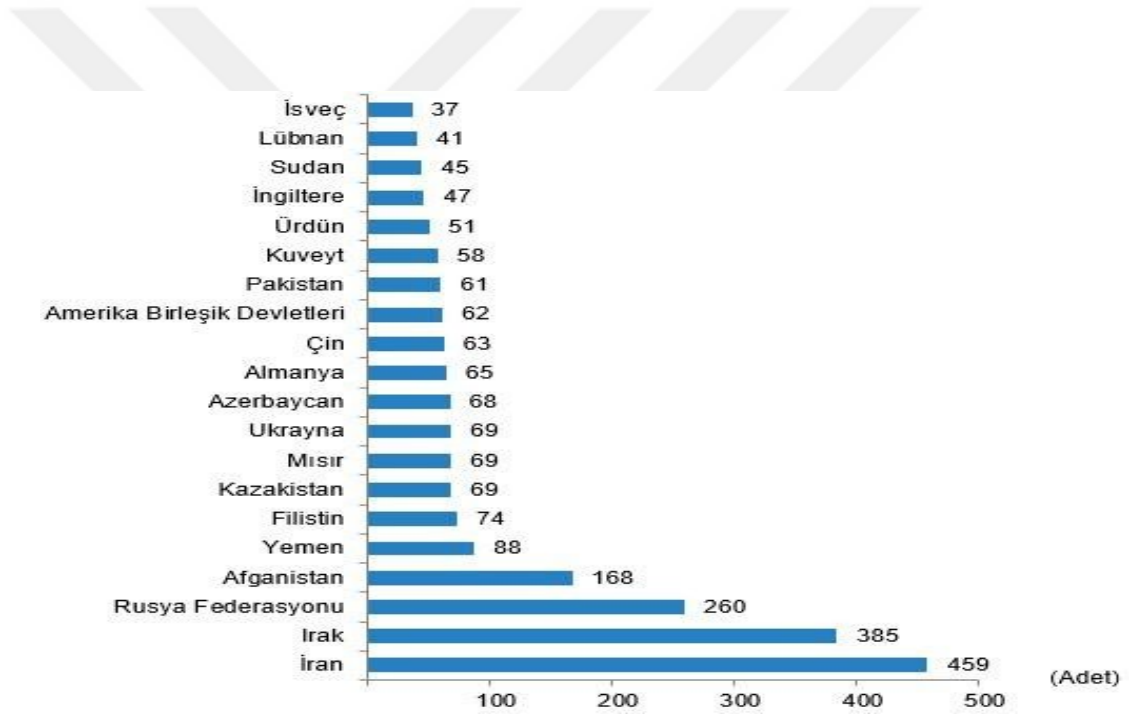
Kentsel dönüşüm projelerinde pazarlama süreci, projenin orijinal formuna uygun bir stratejiye yöneliktir; çünkü her bölgenin kendisine has özellikleri vardır. Son yıllarda, Türkiye'nin her yerinde olduğu gibi, Esenyurt'daki inşaat şirketleri de yerleşikler ve yabancılar için satış yönergeleri geliştirmiştir. Halihazırda bölgesel bir dış talep bulunmaktadır. Ancak, Türkiye'de birinci sıraya taşıma isteği, konutun dinamik bir ürün olarak şirketler tarafından pazarlanmasıyla ortaya çıkmıştır. Bir meta olarak konut, sürekli el değiştiren ve bundan kazanç elde edilen bir ürün olmuştur.

Gülmez ve Uraz (2010) çalışmasında hemen hemen tüm bölgelerde çeşitlenen hanelerin farklı konut ihtiyaçlarını da beraberinde getirdiğini varsayarak, üretilen konut yapılarında hane tipinin etkisini araştırmıştır. Çalışmada tüketicilerin yapıyla çevre etkileşimlerinde ev tipinin belirleyici bir rol oynadığını ve aile çekirdeğine tek ve bekar gibi seçeneklerin alternatif hanelerin farklı ihtiyaçlarını karşılayabileceğini yeni evlerle ortaya koymuştur.

Bundan dolayıdır ki Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'nde bulunan projelerde 1+1, 1+0 daire gibi yeni bir mimarı form gelişmiştir. Aslında bu yeni tip konut formu, insanların bireyselliğini artırıp birlikte yaşamın önüne geçmiştir. Tüm hizmetlerin bir paket dahilinde sunulduğu rezidans yapı kültürü geleneksel “*Türk Aile*” modeline olumsuz etki etmiştir. Tüm bu süreçte küreselleşmenin etkilerine ilave olarak yapı tasarımının katkısı da azımsanmayacak kadar fazladır.

Bu rezidans yapı kültürü kapitalizmin satın alma fonksiyonunun tüm yaşam alanlarına girmesi ile yeni bir aile yaşam formu oluşturmuştur. Bu yeni tip konut formunda, yeme-içme alanları, yüzme havuzu, temizlik, güvenlik ve araç hizmetleri gibi tüm sosyal donatı imkânları ile bölge insanlarına çok daha konforlu hizmet alanları meydana getirmiştir. Bölgede tüm hizmetlerin bir paket dahilinde sunulması bölgenin genel standardını artırmış ve yaşam kalitesini yükselterek bölgenin cazibesini artırmıştır. Bölgedeki stratejik dönüşüm, fiziki tasarımla birlikte sosyal tasarımı da etkilediği görülmüştür. Böylelikle kentlerin en önemli fonksiyonu olan bilgi, kültür ve hizmet paylaşımı kendisini ortaya koyma fırsatı bulmuştur. Esenyurt'ta konut pazarlama yöntemi olarak karma bir pazarlama yöntemi uygulanmıştır. İktisadî değeri yüksek olan bu ürünlerin sadece yaşam alanı değil, ayrıca birer yatırım aracı haline gelmesi sağlanmıştır.

Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi yapılaşmasında her alanda teknoloji ve küresel mekanizmalar kullanıldığı gibi, pazarlama aşamasında da modern pazarlama tekniklerinin ve yöntemlerinin kullanıldığını görülmüştür. Küresel ölçekli pazarlama bölgenin kentsel dönüşüm sürecindeki en büyük finansal kaynağı olmuştur. Türkiye’de modern yapılara olan talepler yerli alıcılar kadar yabancı ülkelere de olmuştur. Son yıllarda yabancılara yapılan konut satışlarına bakıldığında da bu taleplerin arttığı görülmektedir (Şekil 3.14). Yabancı konut satışlarının ülkelere bakıldığında, İran ilk sırada gelmektedir. Akabinde sırasıyla Irak, Rusya ve Afganistan en çok konut satın alan ülkeler olmaktadır. Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi’ni yoğun olarak yabancıların tercih etmeleri bölgede yabancı kültürün hâkim olmasına neden olmaktadır.



**Şekil 3.16: Türkiye’de Yabancılara Yapılan Konut Satışı**

**Kaynak:** TÜİK, 2021.

Dolayısıyla, bölgede farklı dil, coğrafya ve kültürlerden oluşan insanların birlikte bugün için sorunsuzca yaşadığı görülmektedir. Ancak, bu sorunsuzluk her geçen gün sorunlu bir alana doğru akmakta ve bölgedeki yabancı gettolaşması görülebilecek önemli sorundur. Türkiye’de yerli ve yabancıların konut satın alma sebeplerine baktığımızda; öncelikle lüks konutların (Rezidans) varlığı ve kent yaşam formunun rahatlığı öne çıkmaktadır.

Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'nin kentsel dönüşüm pazarlama sürecinde aşağıdaki başlıca yedi yöntem uygulanmıştır. Bu yöntemler ile ilgili detaylı bilgiler aşağıda verilmiştir.

#### **3.5.4.1. Projeden Maket ve Görsel Yayınlar Üzerinden Satış**

Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'nde yapılan projelerin önemli bir kısmı maket ve görsel yayın satış sistemi üzerinden olmuştur. Projenin yapılacağı arsa üzerinde geçici bir satış ofisi açılarak projenin ölçülü olarak birebir maketinin yapılması ve bu maket üzerinden satış yapılması sağlanılmıştır. Proje satış ofislerinde ayrıca 3Dmax v.b gibi görselleştirme yazılım programları ile projelerin canlı performans tanıtımı yapılarak konutların satışı yapılmıştır. Proje satış ofislerinin güçlü mimarı tasarımlar sunması alıcıların etkilenmesindeki önemli bir adımdır. Proje satış ofislerindeki üç boyutlu görselleştirme sahneleri ile gerçeğe çok yakın görüntüler elde edebilmektedir. Bu sunum satış ve pazarlamanın kolaylaştırılması açısından çok etken yöntemdir. Bölgedeki tüm projelerde benzer yöntemlerin uygulandığı görülmüş ve bölgenin dönüşümünün finansmanında etkili bir faktör olmuştur (Şekil 3.16 ve Şekil 3.17).



**Şekil 3.17: Konut İç Tasarım 3D Modelleme Görseli**



**Şekil 3.18: Maketten Konut Satışı Örneği**

#### **3.5.4.2. Barter Satış/ Takas**

Barter satış yöntemi, çift yönlü fayda sağlayan, zaman fonksiyonu üzerinden uygulayıcısına gizli kârlar elde ettiren, eldeki varlıkların başkaca bir iktisadi değere çevrilmesine imkân sağlayan bir ticaret sistemidir (Kırılıoğlu ve Bağdat, 2016).

Temel paradigması ürün takası olan barter sistemi, kentsel dönüşüm projelerinin pazarlaması aşamasında etkili bir yöntemdir. Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'nde kentsel dönüşüm süreci çok sayıda barter satış uygulaması görülmüştür. Kentsel dönüşümde, barter sistemi inşaat malzemeleri ve inşaat işçiliği üzerinden yapılmaktadır. Firmalar bağımsız bölüm karşılığı işçilik ve yapı malzemeleri takası ile bu sistemi çalıştırmıştır.

#### **3.5.4.3. Yerel ve Uluslararası Konut Platformlarından Satış**

Gayrimenkul pazarlayan çokuluslu emlak firmaları bu satış yöntemi ile sanal fuar alanları, online proje satış platformları, yerel ve uluslararası yayın yapan ortak havuz sistemini kullanarak bölgede kentsel dönüşümün birer aktörü olmaktadır.

**Ödül İstanbul**  
Firma [Redacted]  
Konum : İstanbul Avrupa / Esenyurt  
Teslim : 04 / 2020  
Konut sayısı: 2683 Konut

**GÜNCEL**

Tesis yönetiminde yasa tasarısının ilk adımı atıldı!

İstanbul'da betonlaşma tehlikesi!  
Milyonların beklediği ödemeler yarın yapılacak!

**Ödül İstanbul Proje Detayları**

- » Fiyat listesi
- » Foto galeri
- » Proje Soruları
- » Daire Tipleri
- » Sosyal alanlar
- » **Projeye mesaj gönder**
- » Tebernüş Kireççi'ye sor
- » Proje haberleri
- » Proje Videoları
- » Ulaşım bilgileri
- » Vaziyet planı
- » Ödül İstanbul Proje hakkında
- » İletişim Bilgileri

**Şekil 3.19: İnternette Konut Satışı Örneği**

#### 3.5.4.4. Konut Fuarları

Yerel ve uluslararası konut fuarlarında tanıtım yapılarak konut satışı yapılmaktadır. İstanbul Gayrimenkul fuarını 12 senede 157 binin üzerinde gayrimenkul sektör yatırımcısı ve profesyonelleri ziyaret etmiştir. İstanbul Hilton'da her sene Nisan ayında gerçekleşen Jnr Gayrimenkul Fuarı, en son 2018'de 6.755 ziyaretçi ile 59 sıcak satışla kapatmıştır. 2018 oturum yasasıyla beraber İstanbul Gayrimenkul Fuarı Suudi Arabistan, Dubai, Katar ve Kuveyt'ten ziyaretçi ve alıcı akınına uğramıştır. 2018 yılına geldiğimizde 4000 m<sup>2</sup>'lik alanda 55 Türk, 14 Körfez, 2 İngiliz, 2 Amerikan firması yatırımcılarla buluşmuştur. 28 Nisan 2018'de Arap -Türk zirvesinin en önemli konusu konut satışıydı (URL-5).

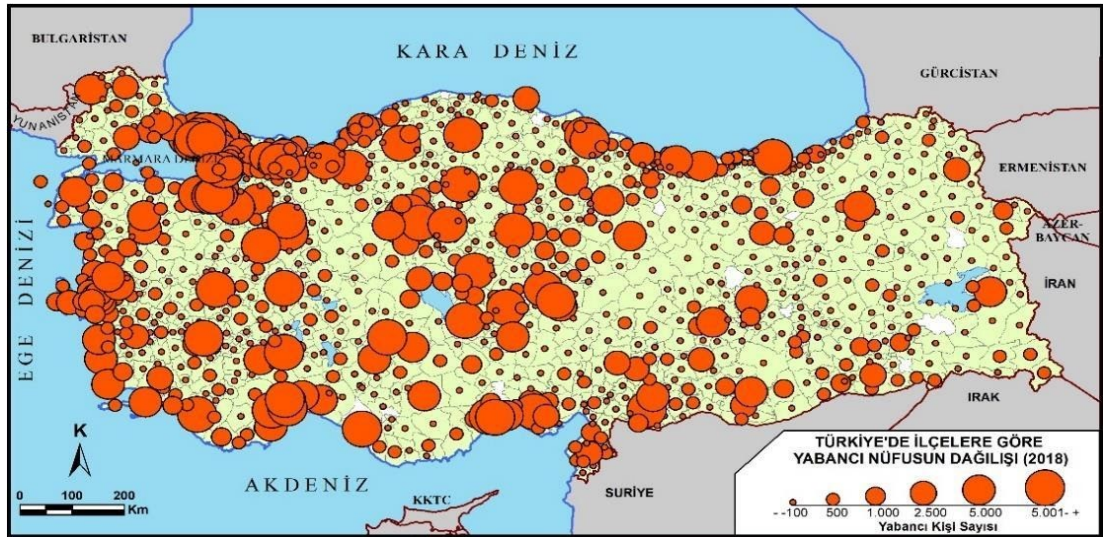
#### 3.5.4.5. Yerel Emlak Ofisleri Üzerinden Satış

Projeler her ne kadar kentsel dönüşüm kapsamında görülse bile aslında her proje başlı başına bir ticari varlık olmaktan ve ticaret kurallarının tahammüllerinden kendini alıkoyamamaktadır. Kentsel dönüşüm aktörlerinden olan yüklenici firmalar aslında sürece sadece kâr elde etmek olarak bakmaktadırlar. Süreçteki tüm aktörlerin beklentileri farklıdır. Kentsel dönüşüm projelerinde firmalar genellikle proje odaklı çalışan emlak firmalarını tercih etmektedirler. Tüm projeyi bir yetkin emlak firmasıyla

pazarlayabildikleri gibi ilave başkaca emlak firmaları da sisteme dahil edilebilir. Büyük projelerde genellikle blok yapılar olduğu için, blokların satış paylaşımları emlak firmalarına taksim edilerek daha hızlı satış gerçekleştirmeyi planlamaktadır. Alıcı ve satıcılara, anlaşılan belli oranlarda komisyon karşılığı hizmet veren emlak firmaları konut piyasalarının olmazsa olmazıdır. Kentsel dönüşümde yerel halkın en hızlı bilgi kaynağı olan yerel emlak firmaları konut piyasasının klasik satış birimleridir.

#### 3.5.4.6. Vatandaşlık Hakkı Kazanma Üzerinden Konut Satışı

İstisnai olarak, Türkiye'de ücretli işi olmayan ancak İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü Kararı kapsamında ve belli bir miktarda yatırım yapan yabancı uyruklu kişiler ile bunların eşleri ve 18 yaşından küçük çocukları Türk vatandaşlığı kazanabilirler. Bakanlar Kurulunun 11/2/2010 tarihli ve 2010/139 sayılı Kararı ile yürürlüğe konulan Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20. Maddesinin 2. Fıkrasının b bendinde yer alan 250 bin ABD doları ibareleri 400 bin ABD doları şeklinde değiştirilmiştir (Resmî Gazete, 2022).



Şekil 3.20: İl ve İlçelere Göre Yabancı Uyruklu Nüfusun Dağılımı

Kaynak: Yakar ve Südaş (2019).

Gerekli yatırımlar ve ilgili belgelerin toplanması sonucunda gayrimenkul yatırımları üzerinden İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü'ne Türk

vatandaşlığı başvurusu yapılır. Yakın ya da uzak çevrede savaşlar ve iç karışıklıklar gibi birçok faktöre bağlı olarak farklı nedenlerle göç eden yabancı nüfusun artan bir varlığı olmuştur.

**Tablo 3.4: İstanbul’da Yabancılara Konut Satış İstatistikleri**

Dönem	Şubat 21	Şubat 20	Fark (%)
Arnavutköy	244	351	-30.5
Ataşehir	387	536	-27.8
Avcılar	461	621	-25.8
Bağcılar	319	503	-36.6
Bahçelievler	554	739	-25.0
Bakırköy	297	381	-22.0
Başakşehir	723	1.198	-39.6
Bayrampaşa	174	264	-34.1
Beşiktaş	169	215	-21.4
Beykoz	41	44	-6.8
Beylikdüzü	783	1.167	-32.9
Beyoğlu	199	240	-17.1
Büyükçekmece	490	546	-10.3
Çekmeköy	562	600	-6.3
Esenler	166	272	-39.0
Esenyurt	2.234	3.232	-30.9
Eyüpsultan	327	513	-36.3
Fatih	256	360	-28.9
Gaziosmanpaşa	370	499	-25.9
Güngören	155	224	-30.8
Kadıköy	667	939	-29.0
Kâğıthane	349	572	-39.0
Kartal	626	816	-23.3
Küçükçekmece	411	674	-39.0
Maltepe	472	689	-31.5
Pendik	752	988	-23.9
Sancaktepe	589	929	-36.6
Sarıyer	198	279	-29.0
Silivri	272	365	-25.5
Şişli	268	333	-19.5
Sultanbeyli	251	272	-7.7
Sultangazi	422	657	-35.8
Tuzla	340	543	-37.4
Ümraniye	572	1.070	-46.5
Üsküdar	338	431	-21.6
Zeytinburnu	304	335	-9.3

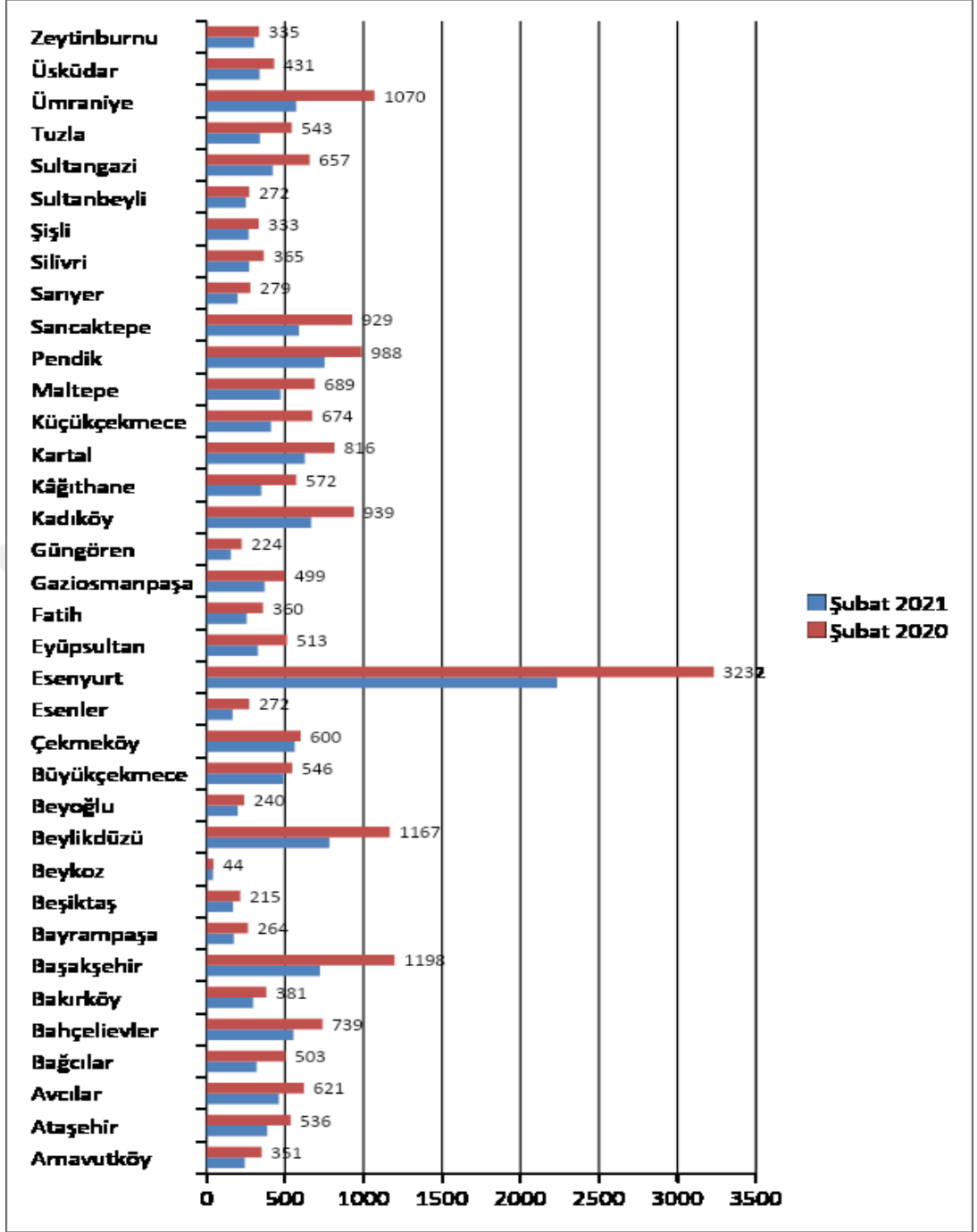
**Kaynak:** İstanbul İstatistik Ofisi 2021.

Bir yandan "2006 Tasfiye Kanunu" düzenlemeleriyle ilgili eski endişeler devam ederken, diğer yandan yabancılara gayrimenkul satışına ilişkin düzenlemeler gibi çelişkili uygulamalara rastlanmaktadır.

Nüfus sayımı metodunun etkisine rağmen 1990 yılında yabancıların sayısı iki yüz bini, yabancı uyrukluların sayısı ise bir milyonu aşmıştır. Bu süreç, yabancı nüfus verilerinin farklı yöntemlerle saklanmasına rağmen günümüzde sürekli artan bir trendle devam etmektedir. Hem yabancı hem de yabancı nüfusun bir milyonu aştığı yeni bir aşama yaşandı ve 2016 yılında ilk kez ülke nüfusuna oranı %1'i aştı. 2011'den sonra Suriye'de yaşanan iç çatışmalardan sonra Türkiye'ye kaçanların ve sığınmacıların sayısı, Irak, İran ve Afganistan gibi ülkelerden güvenlik gerekçesiyle gelenlerin sayısını aşmıştır. Türkiye'nin 2018 itibariyle 1 milyon 200 bini aşan yabancı nüfus ile ülke nüfusunun %1,5'ine ulaşmıştır (Yakar ve Südaş, 2019). 2022 yılı itibariyle ülkede 5 milyon 500 bin 690 yabancı uyruklu nüfus bulunmaktadır (TÜİK, 2022).

Özellikle Körfez ülkelerinden çok sayıda yabancı, Türk vatandaşlığı elde etmek için 250 bin dolar değerinde çok sayıda gayrimenkul satın almıştır (Yakar ve Südaş, 2019). 2018'den sonra çıkarılan bu yasa, emlak satış fiyatlarında keskin bir artışa neden olmuştur. Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi, konut alımları ve yabancı yerleşim açısından şehrin en işlek semtlerinden biri haline gelmiştir (Tablo 3.4).

Aşağıdaki şekilde Şubat 2020-2021 yılı itibarı ile yabancılara konut satışı grafiğine yer verilmiştir. Şubat 2021'de İstanbul'da yabancıya gerçekleştirilen toplam konut satışları bir evvelki yılın aynı periyoduna göre %23 azalmıştır. Yabancıya gerçekleştirilen toplam konut satışının %51'i İstanbul'da gerçekleşmiştir.



Şekil 3.21: Yabancılara Konut Satışı Grafiği (Şubat 2020-Şubat 2021)

Kaynak: İstanbul İstatistik Ofisi 2021.

Şekil 3.21 İstanbul Esenyurt ilçesindeki kentsel dönüşümün farklı mahallelerdeki uygulanmış imar yoğunluklarını göstermektedir. Bu uygulama bölgelerinden Enseyurt Cumhuriyet Mahallesi farklılık arz etmektedir (en alt resim). Buradaki kentsel dönüşüm uygulamasındaki taban alanının kullanım oranı diğer mahallelerden çok daha

az yoğunlukta tasarlanmıştır. Bundan dolayıdır ki Cumhuriyet Mahallesiinde sosyal donatı ve açık alanlar (park, bahçe vd.) açısından daha zengindir.



**Şekil 3.22: İstanbul Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi Meydanı 2021**

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **YÖNTEM VE BULGULAR**

#### **4.1. Araştırmanın Amacı**

Esenyurt, İstanbul'da kentleşmenin hızlı gerçekleştiği sosyo-ekonomik açıdan dönüşüm gösteren bir ilçedir. Esenyurt İstanbul'da 2021 yılı konut edinme istatistiklerinde ilk sırada yer almaktadır. Bu araştırmanın amacı Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'nde stratejik kentsel dönüşümün finansmanı ve sonuçlarını araştırmaktır.

Araştırmalar nicel, nitel ve karma yöntemlere dayalı çalışmalar olarak yapılmıştır. Bu çalışmada nitel ve nicel yöntemler beraber kullanılmıştır. Nitel araştırmanın temel özelliği, doğal ortamdaki insanları, olayları ve varlıkları incelemesidir. Nitel araştırma yöntemi, tarihsel çalışmaları, eylem araştırmalarını, vakaya dayalı çalışmalarını, teori oluşturma çalışmalarını, etnografik araştırmaları ve fenomenolojik araştırmaları içerir.

Araştırmamızda nicel yöntemlerden anketle “yarı yapılandırılmış görüşme tekniğinden yararlanılmıştır. “Yarı yapılandırılmış görüşme tekniği” araştırmaya katılan kişilerin saptanan bir konuyla ilgili duygularını ve fikirlerini, tecrübelerini anlatmaları istenen bir etkinlik şeklinde olarak tanımlanabilir. Katılımcılarla görüşmeler yapılarak gözlemlenemeyen bilgilere ulaşmak hedeflenir (Yıldırım ve Şimşek, 2008).

#### **4.2. Sınırlılıklar**

Araştırma 2020-2021 yılları arasında elde edilen Cumhuriyet Mahallesi örnekleminde elde edilen bilgilerle sınırlıdır. Araştırmanın pandemi dönemine rast gelmesi de çalışmanın sınırlılıklarından birini oluşturmaktadır.

Araştırma Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'ndeki kamu çalışanları, konut sahipleri, ikamet eden yerel halk, arazi sahipleri, inşaat firmalarındaki yöneticilerden oluşan kişiler arasından seçilen 500 kişinin verdiği cevaplarla sınırlıdır.

#### **4.3. Evren Örneklem**

Araştırmanın evreninin Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'ndeki kamu çalışanları, halk, arazi sahipleri, inşaat firmalarındaki yöneticilerden oluşan kişiler oluşturmaktadır. Örneklem ise bu kişiler arasından tesadüfi örnekleme yöntemi ile seçilen 500 kişidir.

#### **4.4. Varsayılanlar**

Araştırmaya katılan katılımcıların gerçek algılarını yansıtarak sorulara cevap verdikleri varsayılmıştır.

#### **4.5. Verilerin Toplanması**

Araştırmada kentsel dönüşüm sürecinde gerçekleştirilen süreci ve bölgede yaşayan toplumun süreç hakkındaki genel algısını belirleyebilmek için döküman analizi ile tarama yöntemlerinden biri olan genel tarama modeli kullanılarak yapılmıştır. Tarama modeli, "kişi sayısının fazla da ondan alınacak bir grup, örnek veya örneklem üzerinde gerçekleştirilen taramalardır (Karasar, 2012).

Araştırmada veri toplama araçlarından biri olan mülakatta; kamu çalışanlarına yönelik olarak,

"Belediyelerin kentsel dönüşüm uygulamalarında üstlendiği rol sizce yeterli midir, yetersiz ise görev ve sorumlulukların ifası noktasında yetersizliğin nedeni olarak mevcut kanunî altyapı gösterilebilir mi?", "Belediyelere kentsel dönüşüm uygulama sürecinde sizce ilave olarak hangi yetki ve sorumluluklar tanınmalıdır?",

Bölgenizde yapılan plan tadilatlarının sonucunda yoğun imar artışlarının olmasının ana sebebi sizce nedir? Bu yoğun imar artışlarından dolayı bölgenizde herhangi bir kalıcı sorun oluşmuş mudur?", "İlçenizde gerçekleşmiş kentsel dönüşüm sürecine Belediyenin herhangi bir finansman desteği olmuş mudur, olmuşsa nelerdir?",

"Bölgenizdeki stratejik dönüşüm sürecinde sosyo-ekonomik ve kültürel değişim meydana gelmiş midir?", "Gelmiş ise sürecin sonuçlarını değerlendirir misiniz" soruları yer almaktadır.

Arsa sahipleri ve hak sahiplerine yönelik olarak;

"Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'nde ne zaman arsa sahibi oldunuz sahip olduğunuz projenin bağımsız bölüm sayısı nedir, bölgeye gelmenizin temel sebebi neydi", "Armanızda plan tadilatı yaptırmak için herhangi bir kentsel dönüşüm süreci beklediniz mi? Bununla ilgili olarak yüklenici firmalarla plan değişikliği şartlı bir ön sözleşme

yaptınız mı? Plan değişikliğinde yerinden edildiniz mi, edildiyse yeni yerinizden memnun musunuz?”, “Eski yerleşim alanınız olan arsanız üzerinde yoğunlaştırılmış yeni yapı modelinde alışılmış eski yaşam pratiklerinizi bulabilmekte misiniz? Projede kendiniz, yakınlarınız ve/veya eski komşularınız yaşamaya devam etmekte midir? Oluşan sosyal ve ekonomik sonuçları değerlendirmissiniz.”, “Cumhuriyet Mahallesi’ndeki arsanızın kentsel dönüşüme girmesinden kar elde edebildiniz mi? Elde ettiğiniz konut veya işyerlerini sattınız mı veya kiraya mı vermektесiniz. Başkaca tanıdıklarınıza bölgeyi tavsiye ederimsiniz.” soruları yer almaktadır.

Araştırmanın nicel kısmında kentleşmenin finansmanı ile ilgili anket soruları yer almaktadır. Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi’ndeki kamu çalışanları, halk, arazi sahipleri, inşaat firmalarındaki yöneticilerden oluşan 500 kişiye anket uygulanmıştır. Ölçeğin güvenirlik analizi yapılmıştır.

**Tablo 4.1: Güvenirlik Analizi**

	<b>Cronbach's Alpha</b>	<b>N of Items</b>
Kentsel Dönüşüm Ölçeği	,766	24

Sonuçların güvenirliği rakamsal olarak Cronbach’s Alpha ( $\alpha$ ) olarak gösterilir ve buna göre değerlendirilir (Kalaycı, 2009).

$\alpha$ değeri,	$0,00 \leq \alpha < 0,40$	ise	Güvenilir değil
	$0,40 \leq \alpha < 0,60$	ise	Düşük güvenirlikte
	$0,60 \leq \alpha < 0,80$	ise	Oldukça güvenilir
	$0,80 \leq \alpha \leq 1,00$	ise	Yüksek güvenilirdir.

Ölçeklerin cronbach alpha değeri  $0,60 < \alpha < 0,80$  Aralığında olduğundan istenen güvenirliğe sahiptir

#### 4.6. Verilerin Analizi

Araştırmada toplanan veriler SPSS 22 programına girilerek kodlanmıştır. Sosyo-demografik sorulara verilen cevapların tanımlayıcı istatistikleri tablo haline getirilmiştir. Ölçek sorularının frekans, yüzde, ortalama, standart sapma gibi bilgilerine yer verilerek yorumlanmıştır. Ölçek puanı ile sosyo demografik değişkenler arasındaki farklılaşma durumunu araştırmak için öncelikle ölçeğin normallik testi yapılmıştır.

**Tablo 4.2: Normallik Testi**

	<b>Kentsel Dönüşüm ölçeği</b>
Çarpıklık	.821
Basıklık	1.334

Çarpıklık ve basıklık değerlerinin -1,5 ile +1,5 arasında olması dağılımın normal olduğunu göstermektedir (Tabachnick and Fidell, 2013).

Yukarıdaki tabloda görüldüğü üzere araştırmadaki verilerin çarpıklık ve basıklık katsayıları -1,5 ile +1,5 arasında olduğundan verilerin normal dağılım gösterdiği görülmektedir. Bu nedenle bu araştırmada parametrik testler olan anova ve bağımsız örneklem t testi hipotez testleri kullanılmıştır.

#### **4.7. Bulgular**

Bu kısımda nitel ve nicel verilerden elde edilen araştırma bulgularına yer verilmiştir.

##### **4.7.1. Nitel Araştırma Bulguları**

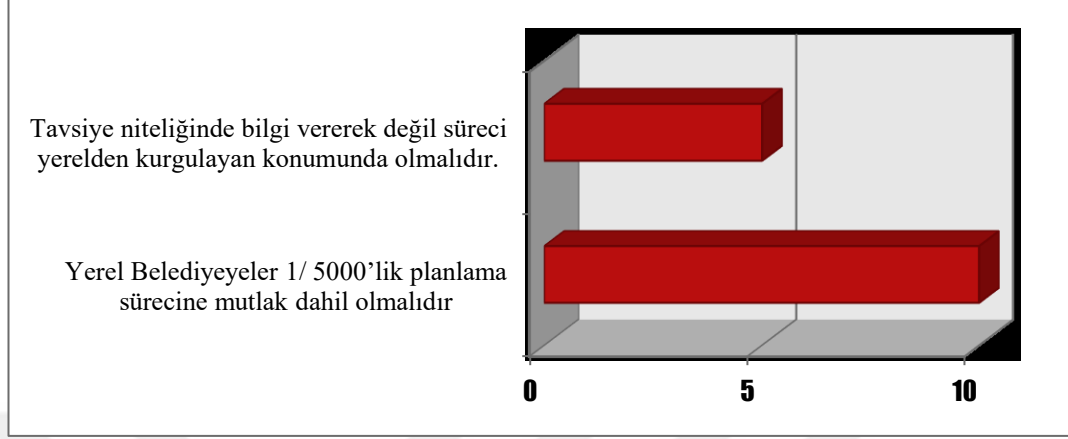
Araştırmanın bu bölümünde Esenyurt Cumhuriyet mahallesindeki farklı kesimlerle yapılan mülakatların bulguları yer almaktadır.

###### **4.7.1.1. Kamu Çalışanlarına İlişkin Bulgular**

Araştırmaya katılan kamu çalışanları “Belediyelerin Kentsel Dönüşüm uygulamalarında üstlendiği rol sizce yeterli midir, yetersiz ise görev ve sorumlulukların ifası noktasında yetersizliğin nedeni olarak mevcut kanuni altyapı gösterilebilir mi?” sorusuna verdikleri cevapların frekans dağılımları aşağıdaki tabloda görülmektedir.

Araştırmaya katılan kamu görevlilerinden “Belediyelerin Kentsel Dönüşüm uygulamalarında üstlendiği rol sizce yeterli midir, yetersiz ise görev ve sorumlulukların ifası noktasında yetersizliğin nedeni olarak mevcut kanuni altyapı gösterilebilir mi?” sorusuna 10 katılımcı ilçe belediyelerinin 1/ 5000’lik planlama sürecine mutlak dahil olması gerektiği, 5 katılımcı ise tavsiye niteliğinde bilgi vererek

değil süreci yerelden kurgulayan konumunda olması konusunda görüş belirtmişlerdir (Şekil 4.1).



**Şekil 4.1: 1/ 5000'lik Planlama Süreci**

Araştırmaya katılanlardan X aşağıdaki şekilde görüşlerini ifade etmiştir.

*Bir alanın planları yapılmadan önce öngörülen insan nüfusuna göre bir çalışma yapılır. Planlanacak alanın öncelikle bir stratejisi belirlenir, bölge de yaşam alanları ticari alanlar ve sosyal donatı alanları gibi ana hatları ile kurgulanır bölgenin teknik altyapısı jeolojik ve jeofizik etütlere göre ölçülür ve eylem başlatılır. Planlama sürecinde ilçe belediyelerinin. 1/1000'lik uygulama imar planı yapma yetkisi vardır. Üst planlama da 1/5000 planlama yetkisi İBB ye ait olduğu için İBB'nin vermediği herhangi bir fonksiyonu 1/1000 planlarda ilçeler kullanamazlar bu hukuki durumdur. Ancak Hukuki durum ile Real pratiğin örtüşmediği birçok bölge olduğu gibi burada da örnekleri çok sayıda vardır. İstanbul da Şişli, Beşiktaş, Kadıköy, Ataşehir, Küçükçekmece gibi semtler önce yapıların yapıldığı ve daha sonra Planın değiştirilerek tersine bir süreç yaşandığı bilinmektedir. Esenyurt genelinde ortalama Emsal 2.5 dir. Beylikdüzünde ortalama emsal ise 2 civarındadır. Yasal altyapının yeterli veya yetersiz olmasının bir önemi olmadığı görülmüştür. Hukuki sisteme uygun yapılar değil Yapılara ve planlara uygun hukuki bir süreç tersinden yaşanmıştır. 2013 yılındaki İBB kararı ile durdurulan projeler bu yöntemle çözüme kavuşturulmuştur.*

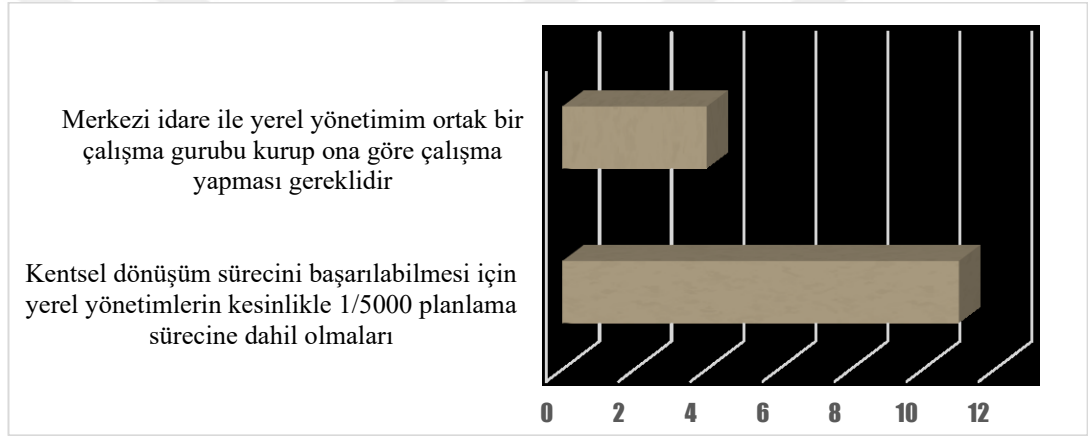
Belediyeler Türkiye’de kentlerin üretim ve geliştirilmesinde ilk sırada gelen yetkili kurumlardır. Belediyeler, bu yetkilerini 5393 Sayılı Belediye Kanunu’nun 73. Maddesinden almaktadırlar. İlgili maddeye göre “Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir” denilmiştir (Yılmaz, 2019).

Büyükşehir ve ilçe belediyeleri arasındaki karmaşanın giderilmesi için aynı maddenin devamında ise büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde dönüşüm ve geliştirme projesi yapma yetkisi büyükşehir belediyelerine verilmiştir. Dolayısıyla kentsel dönüşümün geniş ölçekte hayata geçirilbilmesi için belediyeler vatandaşlarla anlaşma zemini oluşturmuş vebünyelerinde kentsel dönüşüm ofisleri kurmuştur. 5393 Sayılı Belediye Kanunu ile, belediyeler kentsel dönüşüm sürecini aşağıdaki gibi uygulamaktadırlar:

- Proje alanının belirlenmesi ve belediye meclisinde karar alınarak ilan edilmesi, ilan sürecinde yapılan itirazların değerlendirilmesi ve proje alanının kesinleştirilmesi;
- Proje alanındaki her türlü yapının tespiti, maliklerinin belirlenmesi;
- Uygulama esaslarının belediye meclisi kararı ile belirlenmesi;
- Belediye encümenince kamulaştırma kararının alınması;
- İmar planlama çalışmalarının başlatılması;
- Taşınmaz sahiplerine duyuru ve tebligat yapılarak uzlaşma görüşmelerine davet edilmesi;
- Uzlaşma sağlanan malikler ile tapu devir işlemlerinin yapılması ve borç-alacak ödemelerine başlanması, planlama sürecinin tamamlanması ve uygulama etaplarına geçilerek konut ihalelerinin yapılması;
- Uzlaşılamayan malikler için yargı sürecinin başlatılması;
- Mülkiyet sorunlarının çözülmesi;
- Tamamlanan konutların hak sahiplerine teslim edilmesi gereklidir (Yılmaz, 2019).

Stratejik kentsel dönüşümün başarılabilmesi için ilçe Belediyelerinin 1/5000'lik planlama sürecine mutlak dahil olmaları gerekmektedir. Bu sayede yerel yönetimlerin stratejik kentsel dönüşüm sürecindeki rolü ve etkinliği artacaktır. Kentleşme Süreci daha planlı ve istenilen şekilde gerçekleşecektir.

Araştırmaya katılan kamu çalışanlarının “Belediyelere kentsel dönüşüm uygulama sürecinde sizce ilave olarak hangi yetki ve sorumluluklar tanınmalıdır?” sorusuna katılımcıların 11’i “Kentsel dönüşüm sürecini başarılabilmesi için yerel yönetimlerin kesinlikle 1/5000 planlama sürecine dahil olmaları gerektiğini” belirtmiş, 4 katılımcı ise “Merkezi idare ile yerel yönetimim ortak bir çalışma gurubu kurup ona göre çalışma yapması gereklidir” cevabını vermiştir (Şekil 4.2).



**Şekil 4.2: Merkezi İdari ile Yerel Yönetimler Arasındaki Koordinasyon -X**

Araştırmaya katılanlardan X;

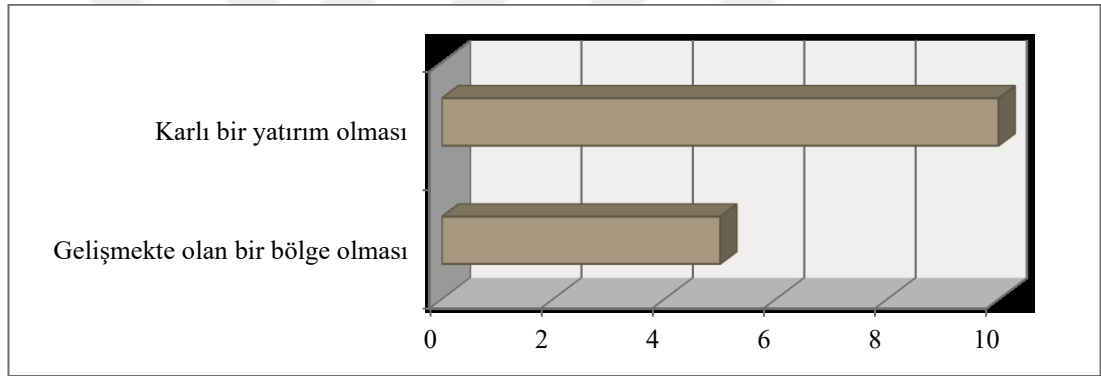
*Belediyeler kentsel dönüşüm sürecinde bugün itibariyle aslında yeterli değildir. Kentsel dönüşüm sürecini başarılabilmesi için kesinlikle 1/5000 planlama sürecine dahil olmaları gereklidir. Kentsel dönüşüm, teknik olmaktan ziyade aslında siyasal bir sürecin yönetimidir. Kentsel dönüşümü mimarlık ve mühendislik yaklaşımıyla çözmek doğru değildir. Bölgede yaşayan toplumun sosyal ve kültürel yapısını en iyi yerel yönetimler bilmektedir. Bundan dolayı yerel yönetimler olmadan kentsel dönüşüm düşünülemez. şeklinde görüş bildirmişlerdir.*

Araştırmaya katılanlardan Y;

*Belediyelere olmazsa olmaz, merkezi idare ile yerel yönetimim ortak bir çalışma gurubu kurup ona göre çalışma yapması gereklidir. 1/5000 plan yapma sürecine ilçe belediyelerinin katkısı ve dahli belli bir çalışma standardına yazılı olarak kavuşturulması gereklidir. Çalışma usul ve esaslarının alt bir fıkra ilave edilerek bu standart sağlanmalıdır. şeklinde görüş bildirmişlerdir.*

#### 4.7.1.2. Arsa Sahipleri ve Hak Sahiplerine İlişkin Bulgular

Araştırmaya katılan arsa ve hak sahiplerinin “Esenyurt Cumhuriyet Mahallesinden arsa edinmenizin temel sebebi neydi” sorusuna 5 katılımcı “Gelişmekte olan bir bölge olması” 10 katılımcı ise “Kârlı bir yatırım olması” cevaplarını vermişlerdir.



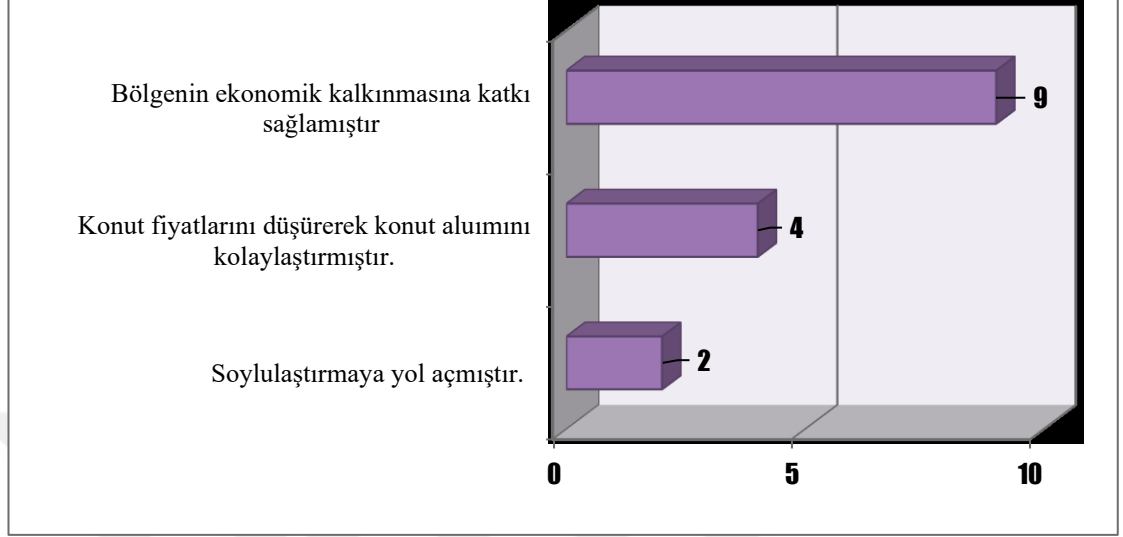
**Şekil 4.3: Merkezi İdari ile Yerel Yönetimler Arasındaki Koordinasyon- Y**

Araştırmaya katılanlardan A; “Eski planları bilmiyorum plan tadilatı yapıp yapılmadığını bilemiyorum ancak bölgenin yatırım için çok karlı olacağını duydum bende bu yüzden Arsa aldım projemiz 326 Daire 42 dükkandır” şeklinde görüş bildirmiştir.

Esenyurt İlçesinde arsa m<sup>2</sup> birim fiyatı Eylül 2017’de 3000 TL iken 2021 yılı ağustos ayında 4889 TL olmuştur (URL-6). Arsa yatırımlarının yatırımcıya ciddi oranda kar sağladığı görülmektedir.

Araştırmaya katılan arsa ve hak sahiplerinin “Eski yerleşim alanınız olan arsanız üzerinde yoğunlaştırılmış yeni yapı modelinin Sosyal ve ekonomik sonuçları

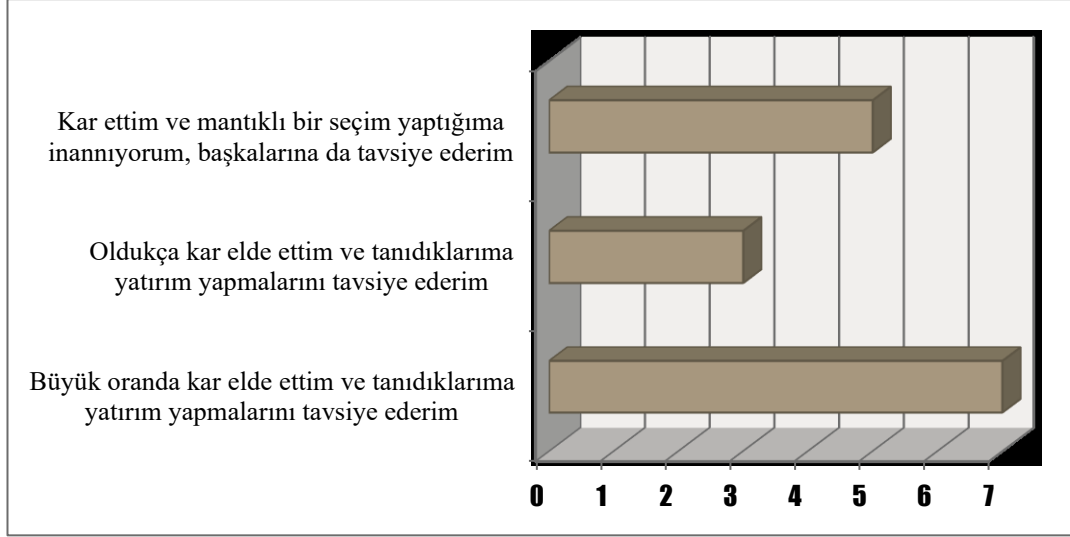
değerlendirmisiniz?” sorusuna verdikleri cevapların frekans dağılımları aşağıdaki şekilde görülmektedir.



**Şekil 4.4: Merkezi idari ile Yerel Yönetimler Arasındaki Koordinasyon - Z**

Araştırmaya katılanlardan B; “Sosyal olarak bölgeye bir yapının kazandırılmasına ve çok sayıda insanın konut edinmesine faydası olduğunu düşünüyorum. Konforlu bir yaşam alanı sunan projemiz aslında İstanbulun diğer semtlerine göre çok ucuz sayılabilecek seviyededir” şeklinde görüş bildirmiştir.

Araştırmaya katılan arsa ve hak sahiplerinin “Cumhuriyet Mahallesindeki Arsanızın kentsel dönüşüme girmesinden kar elde edebildiniz mi ve başka tanıdıklarınıza bölgeyi tavsiye ederimsiniz.?” sorusuna verdikleri cevapların frekans dağılımları aşağıdaki şekilde görülmektedir.

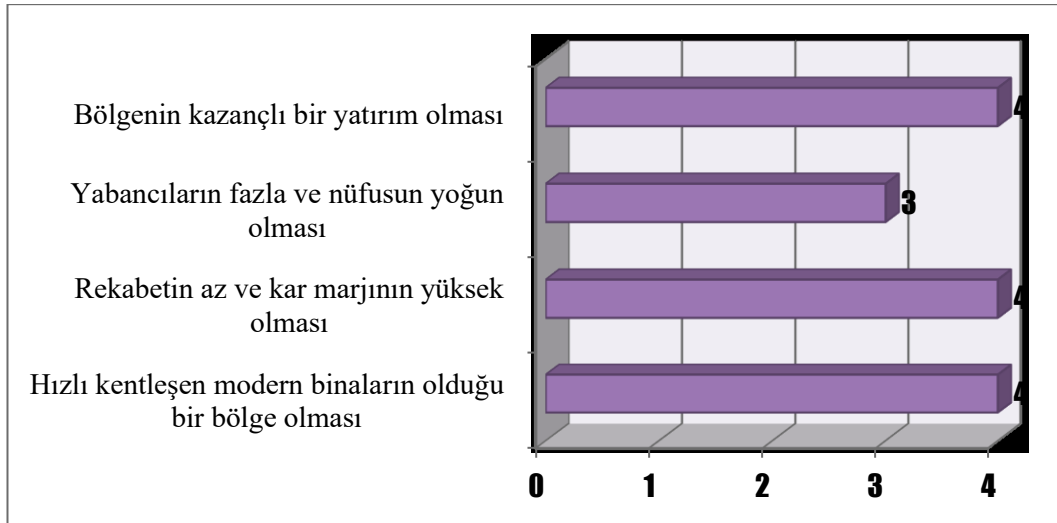


**Şekil 4.5: Yatırımcı Memnuniyeti Sonuçları**

Araştırmaya katılanlardan C; “Kar elde ettim ben bir yatırımcı olarak devlete vergimi vererek bu tür alanlara yatırım yapmaktayım. Konutları çoğunlukla sattım ancak işyerlerini iyi kira geliri olduğu için kiraya vermekteyim” şeklinde görüş bildirmiştir.

#### 4.7.1.3. Esnaflara İlişkin Bulgular

Araştırmaya katılan bölgedeki esnafların “Esenyurt Cumhuriyet Mahallesine işyeri açtınız burada işyeri açmanıza sebep olan etkenler nelerdir?” sorusuna verdikleri cevapların frekans dağılımları aşağıdaki şekilde görülmektedir.

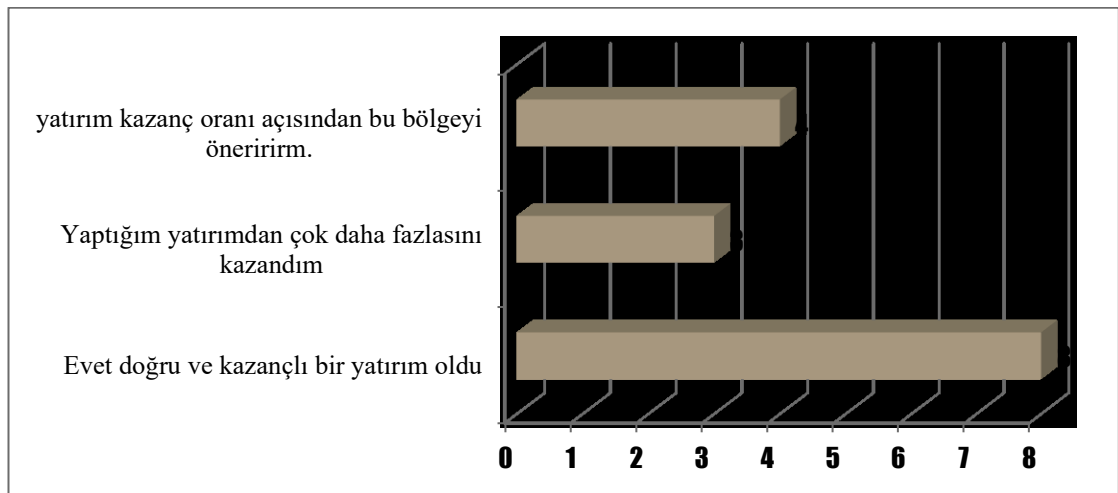


**Şekil 4.6: Cumhuriyet Mahallesinde İşyeri ve Yatırımları Çeken Unsurlar**

Araştırmaya katılanlardan F;

*Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'nde 2007 yılında bir dükkân satın almak için gelmişim. Benim Avrupa'da restoranlarım vardı 2004 yılından sonra Türkiye'den aldığımız duyular ekonomik bir canlanma oluşacağı yönündeydi. Biz öncelikle bir süre bekledik ancak daha sonra Türkiye'yi Avrupa basınından da izlediğimiz kadarıyla yatırım yapabileceğimiz ülkelerin başına koyduk. 2007'de Esenyurt'a gelip 1000 m<sup>2</sup> bir dükkân satın aldım. Bu dükkân bir Rezidansın Ticari katında ve konum olarak da Cadde üzerindedir. Fransa'da 1000 m<sup>2</sup> alan, caddelerde bir dükkân olarak bulmak çok zor hatta imkânsız gibi bir şey. Benim Fransa'daki restoranlarımın en büyüğü 200 m<sup>2</sup> İtalya'da ve Almanya'da ki restoranlarımın da metrekareleri aşağı yukarı benzer büyüklükte. Yeni bir yapının altında ciddi bir inşaat dekorasyonu yapabilme fırsatı veren yeni tasarımlı binalarda işveren olarak keyifle bir restoran açtım. Satın alma bedeli olarak 3 milyon TL ödedim 1 milyon TL de dekorasyon giderlerine harçayarak bu restorana sahip oldum. O dönemde dolar paritesi 1.8 gibi şeydi. Satın aldığım dönemde 2 milyon Euro ödemişim. Şeklinde görüş bildirmiştir.*

Araştırmaya katılan bölgedeki esnafın "Esenyurt daki işyeriniz doğru ve kazançlı bir yatırım oldu mu?" sorusuna verdikleri cevapların frekans dağılımları aşağıdaki şekilde görülmektedir.

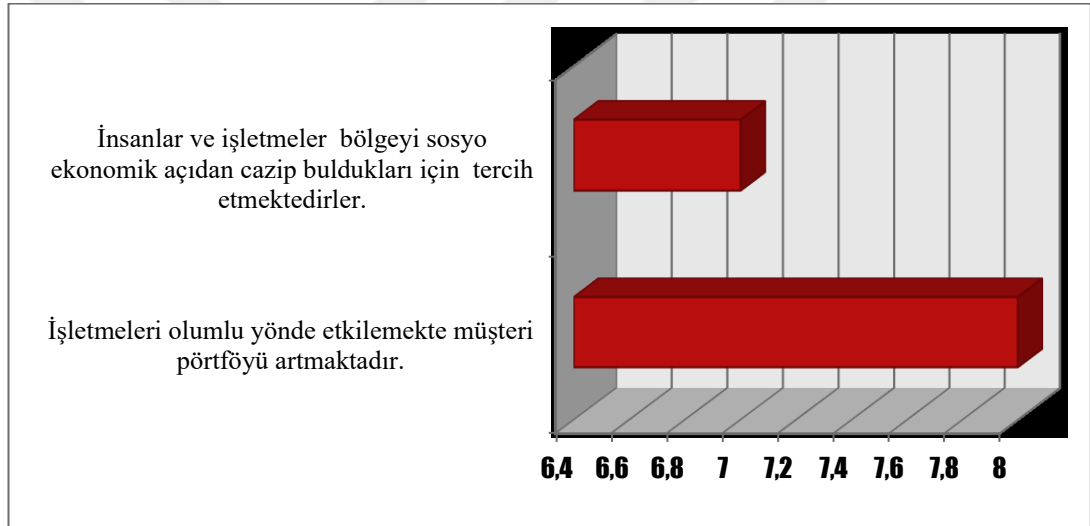


Şekil 4.7: Cumhuriyet Mahallesi Yatırımcıları Açısından İktisadi Sonuçlar

Araştırmaya katılanlardan F;

*Şu ana kadar biz bu işyerinden 2 kez Dükkâna ödediğimiz maliyeti fazlasıyla geri aldık. Şu anda ki Dükkân değeri de yaklaşık 35 milyon TL dir yani 3.5, milyon Euro çok karlı bir işyeri oldu Biz Avrupa 'da bu karları elde etmemiz mümkün değil. Avrupa da böyle bir mekân 50 yıl da kendi parasını zor kazanır. Burada 5 yılda çok rahat kendisini amorti etmektedir. şeklinde görüş belirtmiştir.*

Araştırmaya katılan bölgedeki esnafın “Soru: Bölgede yaşayan yerli yabancı yoğun nüfus için ne düşünüyorsunuz?” sorusuna verdikleri cevapların frekans dağılımları aşağıdaki tabloda görülmektedir.



**Şekil 4.8: İşyeri Sahiplerinin Bölgeyi Tercih Etme Nedenleri**

Araştırmaya katılanlardan G;

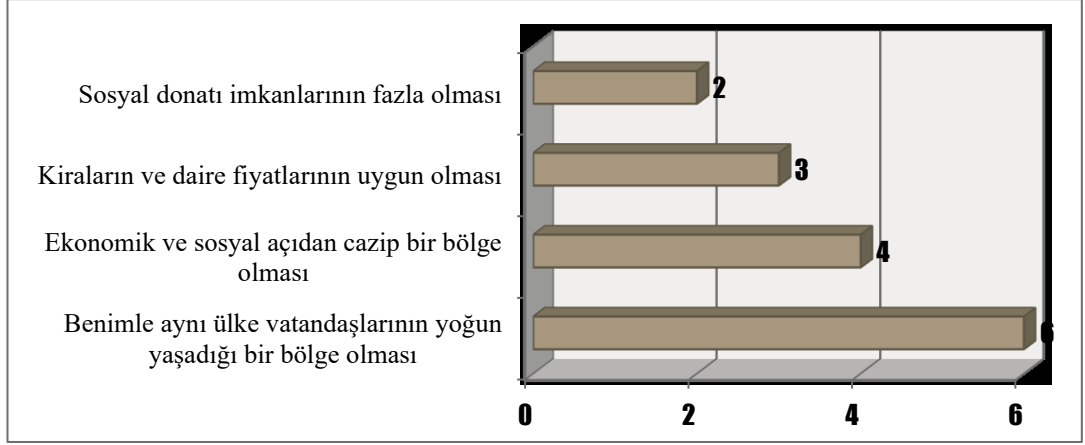
*Yoğun nüfus ve yoğun binalar bizim için müşteri demek. Büyük yapıların varlığı da mekanların sağlıklı tesis yapmamıza olanak sağlıyor. İstanbul'da eski semtlerde birçok yer baktım ancak doğru dürüst bir mekân yapabileceğimiz bir dükkân bulmak çok zor. Baca sorunu, havalandırma sorunu, iskân ve Ruhsat sorunu eski semtlerde bir bela. Yeni mekanlar ancak böyle semtlerde yapılabilmekte. Çünkü bu tarz Kentleşmelerde yeni binalar çok daha teknik ve altyapı açısından imkanı imal edilmekte. Bahçeşehir de*

*ve Etiler de şubemiz var ancak en küçük mekân maalesef Etiler de ki mekânımız. Benim birçok müşterim İstanbul'un merkezinden buraya gelmektedir. Başlangıçta böyle bir Restoran burada fazla lüks olur mu diye düşünmüştük ancak ileriki zamanlarda rakip firmaların mekanlarına göre çok geride kaldığımızı görerek dekorasyon yapmak zorunda kaldık. Burası inanılmaz bir yer. Dünyanın her yerinden insanların bulunduğu bir yer olmuş. Biz mekanımızın önündeki Vale hizmetlerini satarak dahi çok ciddi gelirler edebildik. Bu inanılmaz bir piyasa. Bizim vale hizmetimize dahi yıllık 120 bin TL ödeyerek firmalar otopark hizmeti vermekteler. Kapının önünü satıyoruz böyle bir kazanç hiçbir yerde yok. Restorantımızda 45 kişi çalışmaktadır. Vale için ayrıca 8 kişi çalışmaktadır. Bu bizim çalışanlarımız dışında başka bir firmaya da istihdam sağlamış oluyor. Restoran hizmeti bu tarz yabancıların yoğun olduğu bölgelerde Turizmin en önemli lokomotifidir. Turizmden ayrı düşünülemez. Bizim gibi ölçekli bölgede yaklaşık 300 tane Restoran olduğunu duydum. Pandemi sürecini çıkarırsak tüm dönemler çok iyi iş yaptık. Bölgenin sorunları hakkında çok fazla bir problem olacağını düşünmüyorum. Neden dersiniz sorunlu yer olsa neden insanlar çok yoğun bir şekilde hala buraya taşınmaya çalışıyor. Sürekli konutlar satılıyor yeni mekanlar açılıyor. Cumhuriyet Mahallesi mevki ne baktığımızda genel kronik bir sorun olduğunu düşünmüyorum. Şeklinde görüş belirtmiştir.*

2008-2018 yılları arasında İstanbul'un ait nüfus artış hızı yıllık ortalama %1,73 olurken aynı dönemde Esenyurt'un yıllık nüfus artış hızı %9,10 olarak gerçekleşmiştir (TÜİK, 2020).

#### **4.7.1.4. Bölgede Yaşayan Toplum Bireylerine İlişkin Bulgular**

Araştırmaya katılan bölgede yaşayan toplum bireylerinin “Bölgede yaşamayı tercih etmenizin temel sebebi nedir?” sorusuna verdikleri cevapların frekans dağılımları aşağıdaki tabloda görülmektedir.



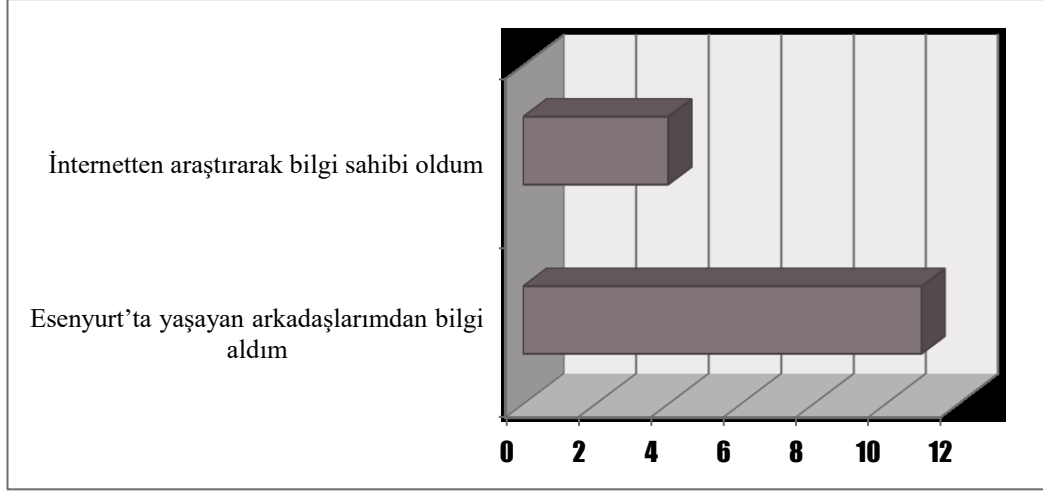
**Şekil 4.9: Cumhuriyet Mahallesi'nin Yatırımcı ve Kiracılar Tarafından Tercih Edilmesinin Nedenleri**

İranlı bölgede yaşayan bir kişi; “Ben İranlıyım bölgeyi tanıımıyordum İran’da problemlerimiz meydana gelince 2016 yılında Türkiye ye gelmeye karar verdim. Daha önceden buraya gelmiş tanıdıklarım vardı onların tavsiyesi üzerine daire satın aldım ” şeklinde görüş belirtmiştir.

Mısırlı bölgede yaşayan bir vatandaş;

*Bölgede yaşamayı tercih etmemizin temel sebebi İş imkanlarının olmastıydı. İş ilanlarına baktım. Ben Arapça Türkçe Tercümanım bölgede çok sayıda Arap firmasının olduğunu gördüm çok sayıda ilan mevcuttu. Daha önce Fatih bölgesinde yaşayıp hem de orda çalışmaktaydım Ancak Esenyurt da çok sayıda Arap Export, İmport firmasının olduğunu ilanlarda fark edince buraya taşındım ve burada işe başladım. Şeklinde görüş belirtmiştir.*

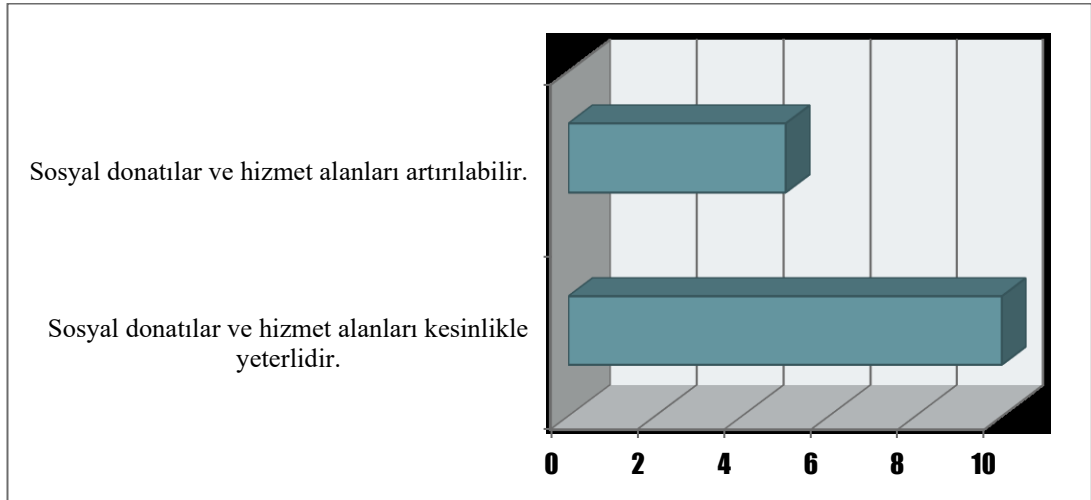
Araştırmaya katılan bölgede yaşayan toplum bireylerinin “Bölgeye hangi kaynaklardan bilgi sahibi olarak yerleşmeye karar verdiniz?” sorusuna verdikleri cevapların frekans dağılımları aşağıdaki şekilde görülmektedir.



**Şekil 4.10: Müteahhitlerin Konut Pazarlama Süreçlerinde Öne Çıkan Yöntemler**

İranlı bölgede yaşayan bir kişi; “İran’da olduğum dönemde Esenyurt da yaşamaya başlamış arkadaşlarım vardı onlardan öğrenerek geldim. Otele kalmaktansa 1+1 daire satın aldım.” şeklinde görüş belirtmiştir.

Araştırmaya katılan bölgede yaşayan toplum bireylerinin “Bölgedeki ve Binanızdaki sosyal donatı ve hizmet alanlar sizce yeterli midir?” sorusuna verdikleri cevapların frekans dağılımları aşağıdaki şekilde görülmektedir.

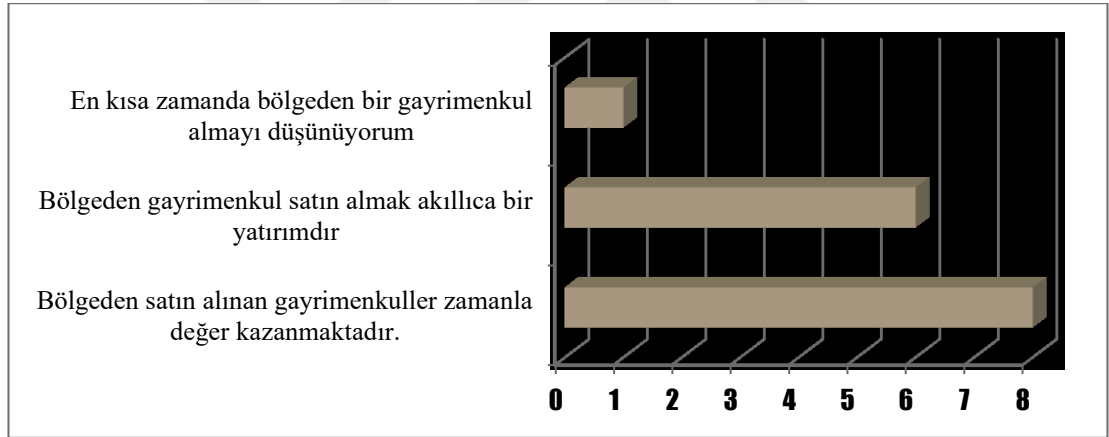


**Şekil 4.11: Bölge Halkının Sosyal Donatı Alanlarını Değerlendirmesi**

İranlı bölgede yaşayan bir kişi; “Bizim binada her şeyimiz var yüzme havuzu, spor salonu, restoran, otopark benim ihtiyaç duyduğum çok önemli bir eksik göremiyorum” şeklinde görüş belirtmiştir.

Mısırlı bölgede yaşayan bir kişi;

*Ben eşyalı bir Rezidans dairesinde kalmaktayım. Bu Rezidansın dairelerinin yarısına yakını Homeoffice olarak kullanılıyor. Ben 27. katta oturuyorum. Aynı binanın 3.katında bir ihracat ofisinde çalışıyorum. İnternet yeterince hızlı bizim işimiz için çok önemlidir. Rezidansın kendine ait otoparkı var, yüzme havuzu var spor salonu var Market evimizin altında. Restoranlar çok yakınımızda burada her şey elinin altında trafik çekmeden her ihtiyacınıza yürüme mesafesinde kavuşabiliyorsunuz. Güvenlikli bir Binadayım 24 saat güvenlikte olmak insanı rahatlatıyor. Ben Mısırdaki kendi ülkemde bu kadar güvende olduğumu düşünmüyordum. Şeklinde görüş belirtmiştir.*



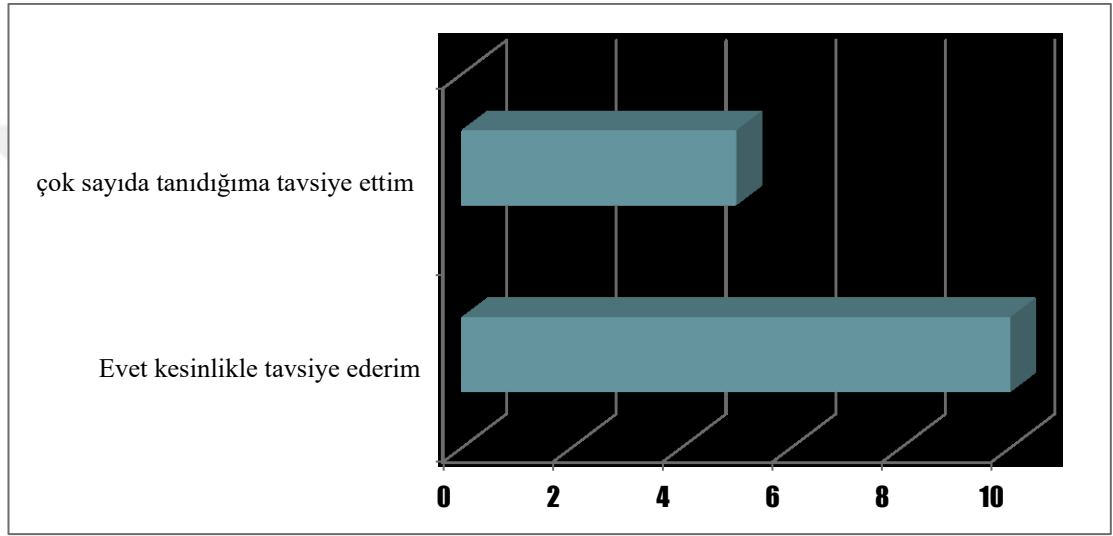
**Şekil 4.12: Cumhuriyet Mahallesi Konut Yatırımcılarının Görüşleri**

Araştırmaya katılan bölgede yaşayan toplum bireylerinin “Bölgeden satın almış olduğunuz konut yahut işyerleri zamanla iktisadi değer oluşturmakta mıdır?” sorusuna verdikleri cevapların frekans dağılımları aşağıdaki tabloda görülmektedir.

İranlı bölgede yaşayan bir vatandaş; “İyi ki almışım aldığım 27 bin dolar ödedim. Şu anda 75 bin dolar değerindedir. 5 yıldır oturuyorum eğer ben kiralık daire tutsaydım 27 bin dolar param kiraya gitmiş olacaktı. Çok karlı benim için” şeklinde görüş belirtmiştir.

Mısırlı bölgede yaşayan bir kişi; “Ben kiradayım ama en yakın zamanda bir daire satın alacağım. Birçok tanıdığım arkadaşlar daire satın aldılar. Hepsi de daireleri aldıklarına seviniyorlar. Daire satın alanların oturma müsaadeleri daha rahat alınmakta olduğunu duydum” şeklinde görüş belirtmiştir.

Araştırmaya katılan bölgede yaşayan toplum bireylerinin “Başkaca insanlara, tanıdıklarınıza bölgeyi tavsiye eder misiniz?” sorusuna verdikleri cevapların frekans dağılımları aşağıdaki şekilde görülmektedir.



**Şekil 4.13: Cumhuriyet Mahallesinde Yaşayan Yerli ve Yabancı Halkın Bölge Hakkındaki Değerlendirmeleri**

İranlı bölgede yaşayan bir vatandaş;

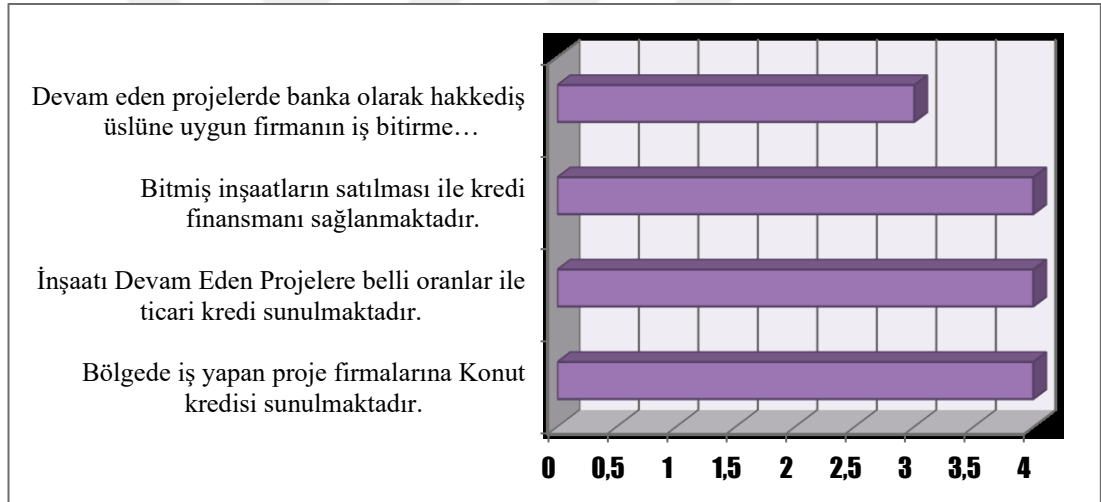
*Çok sayıda arkadaşşıma tavsiye ettim ve bizim binada kendi ülkemden hatta şehrim den 270 aile yaşamaktadır.” Mısırlı bölgede yaşayan bir kişi; “Ben burada işe başladıktan sonra çok sayıda arkadaşşıma da iş buldum ve buraya taşınmasına vesile oldum. Fatih bölgesinde eskiden iyi bir ortam vardı biz yabancıların yaşaması açısından Fatih önemli bir merkezdi. Esenyurt Cumhuriyet mahallesini tanıyınca Fatih bölgesinin buraya göre kıyas dahi edilemeyecek seviyede hem pahalı hem de yetersiz imkanlara sahip olduğunu fark ettim. Bundan dolayı tanıdığım tüm arkadaşlarıma Esenyurt u tavsiye ediyorum. Burada kendimi yabancı hissetmiyorum. Çok sayıda ülkem vatandaşı ile karşılaşmak imkanına sahibim. Bölgedeki AVM lerde her şeyi*

*bulmak mümkün. Burada yayın yapan bir MISIR TV dahi var. En önemlisi buradaki yerel halk bile bize yabancı gibi davranmıyor. Çünkü her gün yabancılarla yıllarca karşılaşan toplum artık bizi kabullenmiş durumdadır” şeklinde görüş belirtmişlerdir.*

Türkiye’de 58 ilden daha fazla nüfusa sahip olan 20 mahalleli Esenyurt’ta birçok mahalle Suriye’den İran’a, Uganda’dan Afganistan’a kadar birçok ülkeden Türkiye’ye sığınan göçmenlerin gettosu oldu. Kendi güzellik yarışmalarını yapan Ugandalılar, düğün salonunu ibadethaneye dönüştüren Nijeryalılar, lüks dairelerde yaşayan Araplar Esenyurt’u neredeyse her gün Türkiye’nin gündeminde yer almaktadır.

#### 4.7.1.5. Bölgedeki Bankacılara İlişkin Bulgular

Araştırmaya katılan bölgedeki bankacıların “finansal ürünler nelerdir?” sorusuna verdikleri cevapların frekans dağılımları aşağıdaki şekilde görülmektedir.



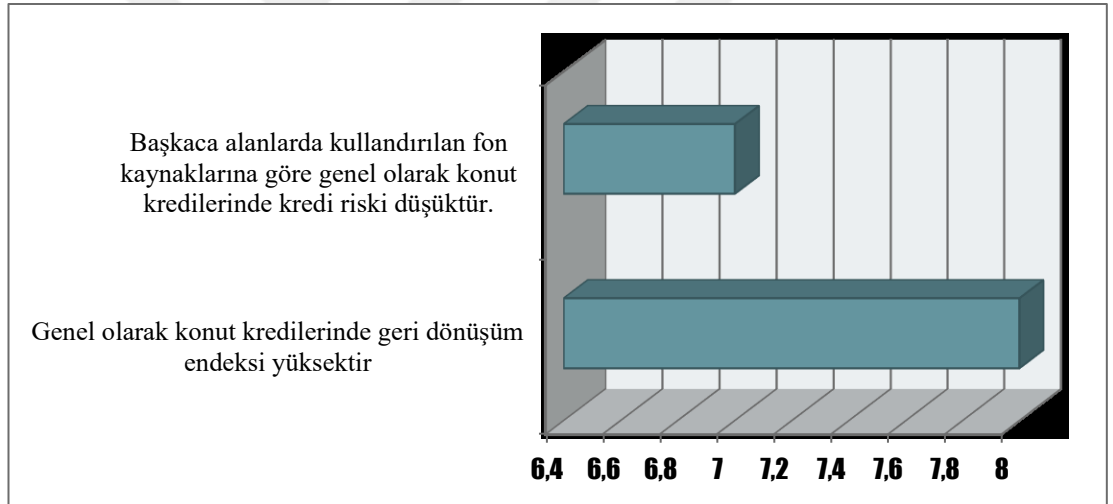
**Şekil 4.14: Bankaların Kentsel Dönüşümde Konut ve İşletme Finansman Modelleri**

Bölgedeki bankacılardan H;

*Bölgede iş yapan proje firmalarına Ticari ve Konut kredisi olarak kredi vermekteyiz. Bu projelerin bitmesi ön şartı yoktur. Başlamış projelerin veya bitmiş projelerin herhangi bir Mahkemeye konu değilse genel olarak finans sağlayacağımız müşteri kategorisindedirler. DİP adıyla sunduğumuz, İnşaatı Devam Eden Projelere belli oran lar ile ticari kredi sunmaktayız. DİP adı*

altında da Bitmiş inşaatların satılması ile aynı şekilde kredi finansı sağlamaktayız. Burada aradığımız temel kriter, Firmanın satış peşinatlarının bankamıza yatırılmasıdır. Devam eden Projelerde de biz banka olarak hakkediş üslûne uygun firmanın iş bitirme performansına yönelik kredilerin çözülmesini sağlamaktayız. Firma müşterilerden almış olduğu nakitleri de bankamıza yatırarak fonlamayı daha düşük oranlarla yapmamıza yardımcı olmaktadır. Firmanın tüm satışlarından. Elde ettikleri nakitleri hemen harcamadıkları için onlarda bizim biçim bir nevi fon kaynağıdır. Şeklinde görüş belirtmiştir.

Araştırmaya katılan bölgedeki bankacıların “Bölgedeki, finansal destek sağladığımız projelerdeki kredilerin geri dönüşümünde herhangi bir sorun yaşadınız mı?” sorusuna verdikleri cevapların frekans dağılımları aşağıdaki şekilde görülmektedir.

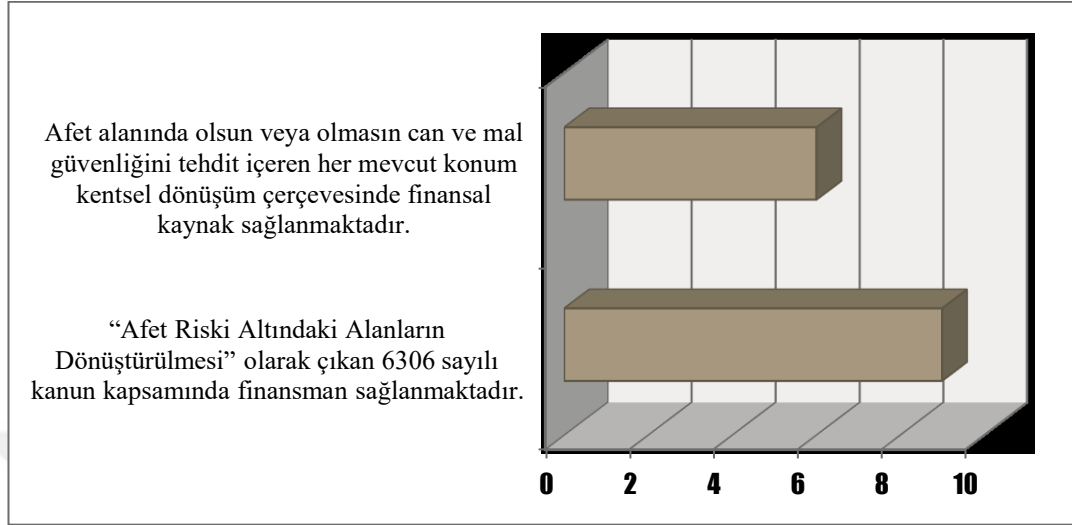


**Şekil 4.15: Konut Finansmanındaki Kredilerin Geri Dönüşüm Endeksi**

Bölgedeki bankacılardan J;

*Genel olarak konut kredilerinde geri dönüşüm endeksi yüksektir. Aileler konut kredilerinde ödeme hassasiyeti göstermektedir. Başkaca alanlarda kullandığımız fon kaynaklarına göre Konut kredileri riskleri çok daha düşüktür. Ayrıca Banka konuttaki değer artışlarından dolayı sürekli finansal fonunu garanti altında tutmaktadır. İpotekli satışlar kanuni olarak Bankacıyı korumaktadır. Şeklinde görüş belirtmiştir.*

Araştırmaya katılan bölgedeki bankacıların “Kamunun, müşterilerinize sunduğunu finansal fonlara katkısı var mıdır?” sorusuna verdikleri cevapların frekans dağılımları aşağıdaki şekilde görülmektedir.



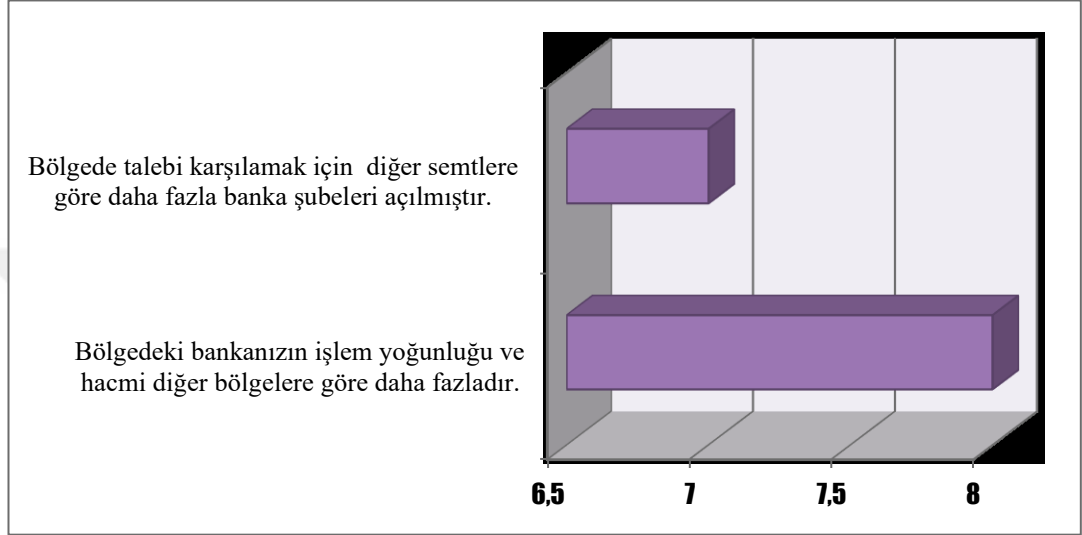
**Şekil 4.16: Kamu Yöneticilerinin Kentsel Dönüşüm ile İlgili Cevapları**

Bölgedeki bankacılardan K;

*Kentsel Dönüşüm Finansmanı, Türkiye genelinde “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi” olarak çıkan 6306 sayılı kanun kapsamında başlatılan Kentsel Dönüşüm çalışmalarında gerekli finansman desteğini sağlamak üzere oluşturulan bir finansman türüdür. Mevcut kanuna göre, afet alanında olsun veya olmasın can ve mal güvenliğini tehdit içeren her mevcut konum kentsel dönüşüm çerçevesinde değerlendirilmeye alınmaktadır. Mevcut kanun kapsamında, ilk olarak ülkemiz genelinde deprem afet riski öncelikli olan bölge ve meskenlerdeki yapıların yıkılması ve yerine deprem afet yönetmeliğe uygun modern yapılar yapılması planlanmaktadır. Kentsel Dönüşüm sahasında olan ve riskli yapı raporunu alan binalar, projelendirme sürecinde yasa gereği BSMV’den muaf olacaktır. Konut ipoteği ile kullanılan konut inşaat ve güçlendirme kredileri ve ticari işlem kapsamında değerlendirilen projeler, KKDF’den muaf olacaktır. Kredi kullanarak riskli yapılarını yaptırmak veya başka yerden konut/işyeri edinmek isteyen hak sahipleri bağımsız bölüm başına 200 Bin TL’ye kadar (5’ten fazla bağımsız bölüm için maksimum 1 Milyon TL) kullandıkları*

*kredide aşağıdaki avantajlardan yararlanabilmektedirler. Konutta yıllık %4 (aylık %0.33), iş yerinde de yıllık %3 (aylık %0.25) kâr payı desteğinden yararlanmaktadır. şeklinde görüş belirtmiştir.*

Araştırmaya katılan bölgedeki bankacıların “Bölgedeki bankanızın işlem yoğunluğu ve hacmi diğer bölgelere göre nasıldır?” sorusuna verdikleri cevapların frekans dağılımları aşağıdaki şekilde görülmektedir.



**şekil 4.17: Banka Yöneticileri Mülakat Cevapları**

Bölgedeki bankacılarından L;

*Esenyurt Cumhuriyet Mahallesiindeki kentleşme den dolayı her ne kadar kredi satmış olsak da aslında kentleşme, sürecinden sonra bölgede yaşamaya başlayan nüfusun bize sağlamış olduğu bir bankacılık trafiği vardır. Biz yabancı ortaklı bir Banka olduğumuz için bu Bölgede de çok sayıda banka müşterimiz olduğu için aşırı bir işlem hacmine ve yoğunluğuna sebebiyet vermiştir. Yerel mşterilerimle yabancı uyruklu müşterilerimizi ayırmak zorunda kaldık. Bu yüzden aynı Mahalle de 3 farklı Banka şubesi açmak zorunda kaldık. Diğer semtlerdeki şubelerimize göre çok hacimli ve yoğun iş yükümüz vardır. şeklinde görüş belirtmiştir.*

İstanbul Esenyurt banka şubelerini bu sayfada görebilirsiniz. İstanbul ili Esenyurt ilçesinde 20 farklı bankanın toplamda 49 şubesi bulunmaktadır

#### **4.7.2. Nicel Araştırma Bulguları**

Bu bölümde 500 kişiye nicel araştırma yöntemlerinden anket uygulanarak değerlendirilmiştir.

#### 4.8.1.1. Sosyo-Demografik Bulgular

**Tablo 4.3: Cinsiyet**

	<b>Frekans</b>	<b>Yüzde</b>
Erkek	295	59
Kadın	205	41
Toplam	500	100

Araştırmaya katılanların %59 u erkek, %41'i ise kadındır.

**Tablo 4.4: Vatandaşlık Uyrugu**

<b>Vatandaşlık Uyrugu</b>	<b>Frekans</b>	<b>Yüzde</b>
T.C.	440	88
Rusya	15	3.0
Irak	10	2.0
İran	15	3.0
Mısır	10	2.0
Suriye	10	2.0
Toplam	500	100

Araştırmaya katılanların çoğunluğu T.C. uyrukludur (%88). Diğerleri ise Rusya (%3), Irak (%2), İran (%3), Mısır (%2), Suriye (%2) uyruklarına sahiptir.

**Tablo 4.5: Eğitim Durumu**

<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Frekans</b>	<b>Yüzde</b>
Ortaokul	15	3

Lise	160	32
İki yıllık yüksekokul	60	12
Dört yıllık fakülte	225	45
Lisansüstü	40	8
Toplam	500	100

Araştırmaya katılanların %45 'i 4 yıllık fakülte, %32 si lise, %12 si 2 yıllık yüksekokul, %8 i lisansüstü mezunudur.

**Tablo 4.6: Çalıştığı Pozisyon**

Çalıştığı Pozisyon	Frekans	Yüzde
Kamu veya özel sektör çalışanı	220	44
Arsa sahipleri ve hak sahipleri	55	11
İnşaat firmaları sahipleri ve yatırımcıları	50	10
Bankacılar	15	3
Bölgede yaşayan Esnaf veya toplum bireyleri	160	32
Toplam	500	100

Araştırmaya katılanların %44'ü kamu veya özel sektör çalışanı, %11 i arsa sahipleri ve hak sahipleri, %10 u İnşaat firmaları sahipleri ve yatırımcıları, %3 ü bankacılar, %32 si bölgede yaşayan esnaf veya toplum bireyleridir.

**Tablo 4.7: Yaşanılan Konut Tipi**

Yaşanılan Konut Tipi	Frekans	Yüzde
Rezidans çok katlı yüksek yapı	255	51
Az katlı bitişik nizam yapı	65	13
Az katlı site içi yapı	70	14
Çok katlı site içi yapı	110	22
Toplam	500	100

Araştırmaya katılanların %51 i rezidans çok katlı yüksek yapılarda, %13 ü az katlı bitişik nizam yapılarda, %14 ü az katlı site içi yapılarda, %22 si çok katlı site içi yapılarda yaşamaktadır.

**Tablo 4.8: Sosyal Donatı**

Sosyal Donatı Varlığı	Frekans	Yüzde
Hayır	95	19
Evet	405	81
Toplam	500	100

Araştırmaya katılanların %81 i “Yaşadığınız bina da otopark veya sosyal donatı olarak Havuz fitnes Center, Restoran gibi hizmetler verilmektedir.” sorusuna “evet”, %19 u ise hayır cevabını vermiştir.

**Tablo 4.9: Esenyurt Cumhuriyet Mahallesinde Yaşama Süresi**

Yaşama Süresi	Frekans	Yüzde
1-3 yıl	50	10
4-6 yıl	185	37
7-9 yıl	150	30
10+ yıl	115	23
Toplam	500	100

Araştırmaya katılanların %10 u 1-3 yıl, %37 si 4-6 yıl, %30 u 7-9 yıl, %23 ü 10+ yıl Esenyurt Cumhuriyet Mahallesinde yaşamaktadır.

**Tablo 4.10: Aylık Gelir Durumu**

Aylık Gelir Durumu	Frekans	Yüzde
--------------------	---------	-------

3500 TL'den az	20	4
3500-5000 TL	85	17
5001-6500 TL	100	20
6501-8000 TL	55	11
8001-10000 TL	70	14
10000 TL üzeri	170	34
Toplam	500	100.0

Araştırmaya katılanların aylık geliri %4 nün 3500 TL'den az, %17 si 3500-5000 TL, %20 sinin 5001-6500 TL, %11 i 6501-8000 TL, %14 ünün 8001-10000 TL, %34 ünün 10000 TL üzeridir.

**Tablo 4.11: Mülkiyet Durumu**

Mülkiyet Durumu	Frekans	Yüzde
Kiracı	155	31
Mülk Sahibi	345	69
Toplam	500	100

Araştırmaya katılanların %31'i kiracı, %69'u mülk sahibidir.

**Tablo 4.12: Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi Tercih Nedeni**

Tercih Nedeni	Frekans	Yüzde
Lokasyonun uygun olması	115	23
Mülk fiyatları ve kiraların uygunluğu	180	36
Yabancıların yoğun olduğu bir bölge olması ve benimle aynı uyruktan insanlarla birlikte yaşama isteğim	20	4
Gelişmeye açık bir bölge olması	90	18
Ailemden kalma konut olması sebebiyle	95	19
Toplam	500	100

Araştırmaya katılanların %23'ü lokasyonun uygun olması, %36'sı mülk fiyatları ve kiraların uygunluğu, %4'ü yabancıların yoğun olduğu bir bölge olması ve benimle aynı uyruktan insanlarla birlikte yaşama isteği, %18'i gelişmeye açık bir bölge olması, %19'u ailemden kalma konut olması sebebiyle Esenyurt Cumhuriyet Mahallesiinde yaşamayı tercih etmiştir.

**Tablo 4.13: “Esenyurt Cumhuriyet Mahallesiinde caddeler yeterince geniş mi?”**

	Frekans	Yüzde
Hayır	90	18
Evet	410	82
Toplam	500	100

Araştırmaya katılanların %82'si Esenyurt Cumhuriyet Mahallesiinde caddeler yeterince geniş olduğu, %18 i ise olmadığı şeklinde görüş belirtmiştir.

**Tablo 4.14: “Kentsel yenilemede yerinizden edilip başka bir semte taşınmak zorunda kalırsanız bunu kabul eder misiniz?”**

	Frekans	Yüzde
Hayır	400	80
Evet	100	20

Araştırmaya katılanların %80'i Kentsel yenilemede yerinizden edilip başka bir semte taşınmak zorunda bırakılırsa bunu kabul etmeyeceğini, %20'si ise kabul edebileceğini belirtmiştir.

**Tablo 4.15: “Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi sosyal kültürel ve ekonomik yönden kendine yetebilen bir kent olabilmiş midir?”**

	Frekans	Yüzde
--	---------	-------

Hayır	95	19
Evet	405	81
Toplam	500	100

Araştırmaya katılanların %81'i Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi sosyal kültürel ve ekonomik yönden kendine yetebilen bir kent olabildiği, %19'u ise olamadığı şeklinde görüş belirtmiştir.

**Tablo 4.16: “Esenyurt Cumhuriyet Mahallesinde her hizmeti ucuz ve kaliteli temin etmek mümkündür?”**

	Frekans	Yüzde
Hayır	65	13
Evet	435	87
Toplam	500	100

Araştırmaya katılanların %87'si Esenyurt Cumhuriyet mahallesinde her hizmeti ucuz ve kaliteli temin etmenin mümkün olduğu, %13'ü ise mümkün olmadığı şeklinde görüşlerini ifade etmiştir.

**Tablo 4.17: “Planlı kentleşme sonucunda Esenyurt Cumhuriyet Mahallesinde sosyal donatılar artmıştır”**

	Frekans	Yüzde
Hayır	50	10
Evet	450	90
Toplam	500	100

Araştırmaya katılanların %90'ı planlı kentleşme sonucunda Esenyurt Cumhuriyet mahallesinde sosyal donatılar arttığını, %10'u ise artmadığını ifade etmiştir.

**Tablo 4.18: “Esenyurt Cumhuriyet Mahallesine yerleşmesini başkalarına tavsiye eder misiniz?”**

	Frekans	Yüzde
Hayır	55	11
Evet	445	89
Toplam	500	100

Araştırmaya katılanların %89’u Esenyurt Cumhuriyet Mahallesine yerleşmesini başkalarına tavsiye edebileceğini, %11’i ise etmeyeceğini belirtmiştir.

**Tablo 4.19: “Bölgenizdeki Kentsel dönüşüm süreci sonucunda aşağıdaki seçeneklerden hangi seçenek sizce süreci doğru ifade etmektedir”**

	Frekans	Yüzde
Sosyo Ekonomik kültürel kazanımlar elde etmiş modern bir kent meydana gelmiştir.	210	42
İnsan ve Araç yoğunluğu artmış, yaşanılması zor bir kent meydana gelmiştir.	25	5
Yabancıların yaşadığı bir kent merkezi meydana gelmiştir.	40	8
Yerli ve Yabancıların ortak yaşam alanlarını paylaştığı gelişmiş modern bir kent oluşmuştur	225	45
Toplam	500	100

Araştırmaya katılanlar Esenyurt Cumhuriyet Mahallesinde kentleşme ile ilgili olarak %42’si Sosyo Ekonomik kültürel kazanımlar elde etmiş modern bir kent meydana geldiğini, %5’i İnsan ve Araç yoğunluğu artmış, yaşanılması zor bir kent meydana geldiğini, %8’i Yabancıların yaşadığı bir kent merkezi meydana geldiğini, %45’i Yerli ve Yabancıların ortak yaşam alanlarını paylaştığı gelişmiş modern bir kent oluştuğunu ifade etmiştir.

#### **4.8.1.2. Tanımlayıcı İstatistikler**

Tablo 6.20 ölçek sorularının tanımlayıcı istatistiklerini X’e göre sıralamaktadır. Kentsel dönüşüm algısı ölçeğinde en fazla katıldığı “Kentsel dönüşüm süreci kent

güvenliğini artırmaktadır.” ifadesidir (X:4,50). En düşük katılıma sahip olan ise “3. Kentsel yenilemede hak sahipleri finansal kaynak olarak mevcut konutlarının m<sup>2</sup> olarak küçültülmesini tercih etmelidir.” ifadesidir.

**Tablo 4.20: Ölçek Sorularının Tanımlayıcı İstatistikleri**

	Min	Maks.	X	SS
13.Kentsel dönüşüm süreci kent güvenliğini artırmaktadır.	2.00	5.00	4.50	0.59
8.Eski binalarda önceden kazanılmış olunan imar haklarının sonradan yapılan imar değişikliklerinden etkilenmemesi gereklidir	1.00	5.00	4.45	0.91
16.Bölgenizde çok sayıda yabancıların yaşaması, hayat pahalılığı oluşturmakta ve yerel halkın konut ihtiyaçları temin etmede zorluklar yaşamasına sebebiyet vermektedir.	1.00	5.00	4.43	0.71
22.Belediyeler kentsel dönüşüm projelerinin hızlı hayata geçirilmesi için müteahhitlere mevzuat ve bürokratik işlemlerde gereken esnekliği sağlamalıdır.	2.00	5.00	4.43	0.57
2.Kentsel yenilemede kamu eliyle imar artışıyla hak sahiplerine finans sağlanması hak sahiplerine ek bir maliyet getirilmeden kentsel dönüşümden yararlanmalıdır	1.00	5.00	4.35	0.82
14.Kentsel dönüşüm ve yenileme toplumda yeni bir ortak yaşam kültürünün oluşmasına katkı sunmaktadır.	1.00	5.00	4.34	0.79
9.Kentsel dönüşümle birlikte yenilenen kent alanları sosyal kültürel ve ekonomik kazanımlar elde etmelidir.	2.00	5.00	4,33	0,57
12.Kentsel dönüşüm ve yenileme metropol kent kültürünü yeniden formatlamaktadır	2,00	5,00	4.31	0.64
23.Kentsel dönüşüm sürecinde riskli yapılar Devlet tarafından ücretsiz belirlenmeli ve dönüşüm süreci başlatılmalıdır.	2.00	5.00	4.30	0.59
17.Bölgenizde yaşayan yabancıların yerel kültüre etki etmesi sonucunda gelecek nesillerin yabancı kültürlerin etkisinde büyümesine sebebiyet verecektir.	1.00	5.00	4.29	0.71
24.Kentsel yenilemede sağlanan kira yardımı yetersizdir ve artırılması gerekmektedir.	2.00	5.00	4.28	0.67

**Tablo 4.20: Ölçek Sorularının Tanımlayıcı İstatistikleri (Devamı)**

	Min	Maks.	X	SS
--	-----	-------	---	----

20. Deprem den dolayı hasar görmüş yapıların Devlet tarafından kullanımı engellenmeli ve acilen yıkılmalıdır.	2.00	5.00	4.27	0.66
11. Kentsel dönüşüm ve yenileme, Türkiye’de inşaat endüstrisinin gelişmesine katkı sağlamaktadır.	1.00	5.00	4.26	0.69
21. Belediyeler kentsel yenileme ada bazında master planlarını hazırlayıp kentsel dönüşüm yatırımları için bölgelerini cazibe merkezi haline getirmelidir.	1.00	5.00	4.24	1.07
4. Kentsel Dönüşüm süreci arsa sahiplerinin rant beklentisine dönüşmüştür	2.00	5.00	4.20	0.65
10. Kentsel yenileme alanlarının hızlı bir süreçte tamamlanması için rant getirisi olmalıdır.	1.00	5.00	4.12	0.75
15. Yabancı yatırımcılar finansal güçleri sayesinde yerel halkın yaşam alanlarına müdahale ettiğinden yabancı yatırımcılara kısıtlama getirilmelidir.	1.00	5.00	3.72	1.11
6. Kentsel dönüşüm ve yenilemede yeterli arsa payı olmayan binaların sahipleri kendi imkanlarıyla konutlarını yaptırmalıdır	1.00	5.00	3.21	1.20
5. Kentsel dönüşüm ve yenilemede hak sahipleri mağdur edilerek hak kayıplarına uğratılmaktadır.	1.00	5.00	3.20	1.21
18. Yabancı nüfusun Kentinizde yoğunlaşmasını ileriki zamanlarda toplum da sosyal kültürel ve ekonomik bir Gettolaşmaya doğru gitmesine nasıl bakıyorsunuz.	1.00	5.00	3.19	1.50
7. Mevcut yapıların önceden yapılmış Ruhsatsız alanları da kazanılmış hak olarak kentsel yenileme sürecine dahil edilmelidir	1.00	5.00	2.87	1.61
19. Ülkemizde konut finansmanı için yeterince seçenek vardır.	1.00	5.00	2.65	1.05
1. Kentsel Yenilemede hak sahipleri kendi finansal imkanlarıyla mevcut yapının yıkılmasını ve yerine yeni yapı yapılmasını sağlamalıdır.	1.00	5.00	2.08	1.26
3. Kentsel yenilemede hak sahipleri finansal kaynak olarak mevcut konutlarının m2 olarak küçültülmesini tercih etmelidir.	1.00	5.00	1.78	1.22

#### 4.8.1.3. Hipotez Testleri

Kentsel dönüşüm algı ölçeğinin cinsiyete göre farklılaşma durumunu araştırmak için yapılan bağımsız örneklem t testi sonucunda anlamlı bir farklılık saptanmamıştır ( $p>0,05$ ).

**Tablo 4.21: Kentsel Dönüşüm Ölçeği - Cinsiyet - T Testi**

	N	X	Ss	t	p
Erkek	295	3.85	0.40	1.726	.085
Kadın	205	3.79	0.33		

**Tablo 4.22: Kentsel Dönüşüm Ölçeği - Medeni Durum - T Testi**

	N	X	Ss	t	p
Evli	360	3.84	0.38	1.020	.308
Bekar	140	3.80	0.35		

Kentsel dönüşüm algı ölçeğinin medeni duruma göre farklılaşma durumunu araştırmak için yapılan bağımsız örneklem t testi sonucunda anlamlı bir farklılık saptanmamıştır ( $p>0,05$ ).

**Tablo 4.23: Kentsel Dönüşüm Ölçeği - Eğitim Durumu - Anova Testi**

Eğitim Durumu	N	X	Ss	F	p
Ortaokul	15	3.5833	.03521	8.824	.000
Lise	160	3.9010	.44881		
İki yıllık yüksekokul	60	3.7465	.32159		
Dört yıllık fakülte	225	3.8509	.29574		
Lisansüstü	40	3.5833	.44106		
Toplam	500	3.8250	.37449		

Kentsel dönüşüm algı ölçeğinin eğitim durumuna göre farklılaşma durumunu araştırmak için yapılan anova testi sonucunda anlamlı bir farklılık saptanmıştır ( $p<0,05$ ). Değişkenlerin kendi aralarında farklılaşma durumlarını saptamak için levne testi sonucunda varyanslar homojen olmadığından ( $p<0,05$ ) tam hane testi kullanılmıştır.

**Tablo 4.24: Tamhane Testi**

		Ort. Fark	Std. Hata	p
Ortaokul	Lise	-.31771*	.03663	.000
	İki yıllık yüksekokul	-.16319*	.04250	.003
	Dört yıllık fakülte	-.26759*	.02171	0.000
	Lisansüstü	0.00000	.07033	1.000
Lise	Ortaokul	.31771*	.03663	.000
	İki yıllık yüksekokul	.15451	.05461	.052
	Dört yıllık fakülte	.05012	.04059	.915
	Lisansüstü	.31771*	.07824	.001
İki yıllık yüksekokul	Ortaokul	.16319*	.04250	.003
	Lise	-.15451	.05461	.052
	Dört yıllık fakülte	-.10440	.04596	.228
Dört yıllık fakülte	Lisansüstü	.16319	.08116	.391
	Ortaokul	.26759*	.02171	0.000
	Lise	-.05012	.04059	.915
	İki yıllık yüksekokul	.10440	.04596	.228
Lisansüstü	Lisansüstü	.26759*	.07247	.006
	Ortaokul	0.00000	.07033	1.000
	Lise	-.31771*	.07824	.001
	İki yıllık yüksekokul	-.16319	.08116	.391
	Dört yıllık fakülte	-.26759*	.07247	.006

Tamhane testi sonucunda değişkenlerin kendi aralarında anlamlı farklılıklar saptanmıştır ( $p < 0,05$ ). Lise mezunlarının kentsel dönüşüm ölçeği puan ortalaması diğerlerinden daha yüksektir.

**Tablo 4.25: Kentsel Dönüşüm Ölçeği - Pozisyon - Anova Testi**

	N	X	Ss	F	p
Kamu veya özel sektör çalışanı	220	3.78	0.37	11.521	.000
Arsa sahipleri ve hak sahipleri	55	3.66	0.31		
İnşaat firmaları sahipleri ve yatırımcıları	50	3.82	0.26		
Bankacılar	15	3.58	0.09		
Bölgede yaşayan Esnaf veya toplum bireyleri	160	3.96	0.41		
Toplam	500	3,83	0,37		

Kentsel dönüşüm ölçeğinin pozisyona göre farklılaşmasını tespit etmek amacıyla yapılan anova testi sonucunda anlamlı farklılık saptanmıştır ( $p<0,05$ ). Değişkenlerin kendi aralarında farklılaşma durumlarını saptamak için levene testi sonucunda varyanslar homojen olmadığından ( $p<0,05$ ) Tamhane testi kullanılmıştır.

Tamhane testi sonucunda değişkenlerin kendi aralarında anlamlı farklılıklar saptanmıştır ( $p<0,05$ ). Bölgede yaşayan esnaf veya toplum bireyleri kentsel dönüşüm ölçeği puan ortalaması diğerlerinden daha yüksektir.

**Tablo 4.26: Tamhane testi**

		Ort.Fark	Std. Hata	p
Kamu veya özel sektör çalışanı	Arsa sahipleri ve hak sahipleri	.12879	.04828	.086
	İnşaat firmaları sahipleri ve yatırımcıları	-.03258	.04460	.998
	Bankacılar	.20076*	.03442	.000
	Bölgede yaşayan Esnaf veya toplum bireyleri	-.18075*	.04044	.000
Arsa sahipleri ve hak sahipleri	Kamu veya özel sektör çalışanı	-.12879	.04828	.086
	İnşaat firmaları sahipleri ve yatırımcıları	-.16136*	.05575	.045
	Bankacılar	.07197	.04800	.775
	Bölgede yaşayan Esnaf veya toplum bireyleri	-.30954*	.05248	.000
İnşaat firmaları sahipleri ve yatırımcıları	Kamu veya özel sektör çalışanı	.03258	.04460	.998
	Arsa sahipleri ve hak sahipleri	.16136*	.05575	.045
	Bankacılar	.23333*	.04429	.000
	Bölgede yaşayan Esnaf veya toplum bireyleri	-.14818*	.04912	.030
Bankacılar	Kamu veya özel sektör çalışanı	-.20076*	.03442	.000
	Arsa sahipleri ve hak sahipleri	-.07197	.04800	.775
	İnşaat firmaları sahipleri ve yatırımcıları	-.23333*	.04429	.000
	Bölgede yaşayan Esnaf veya toplum bireyleri	-.38151*	.04010	.000
Bölgede yaşayan Esnaf veya toplum bireyleri	Kamu veya özel sektör çalışanı	.18075*	.04044	.000
	Arsa sahipleri ve hak sahipleri	.30954*	.05248	.000
	İnşaat firmaları sahipleri ve yatırımcıları	.14818*	.04912	.030
	Bankacılar	.38151*	.04010	.000

**Tablo 4.27: Kentsel Dönüşüm Ölçeği - Yaşanılan Ev - Anova Testi**

	N	X	Ss	F	P
Rezidans çok katlı yüksek yapı	255	3.71	0.24		
Az katlı bitişik nizam yapı	65	4.04	0.40	30.819	.000
Az katlı site içi yapı	70	3.75	0.39		
Çok katlı site içi yapı	110	4.02	0.46		
Toplam	500	3.83	0.37		

Kentsel dönüşüm ölçeğinin yaşanılan mekâna göre farklılaşmasını tespit etmek amacıyla yapılan anova testi sonucunda anlamlı farklılık saptanmıştır ( $p<0,05$ ). Az katlı bitişik nizam yapıda oturanların kentsel dönüşüm ölçeği puan ortalaması diğerlerinden daha yüksektir.

**Tablo 4.28: Kentsel Dönüşüm Ölçeği – Sosyal Donatı –Anova Testi**

	N	X	Ss	t	p
Hayır	95	4.03	0.46	5.045	.000
Evet	405	3.78	0.34		

Kentsel dönüşüm ölçeğinin “Yaşadığınız bina da otopark veya sosyal donatı olarak Havuz fitnes Center, Restoran gibi hizmetler verilmekte midir.” Sorusuna göre farklılaşmasını tespit etmek için kullanılan bağımsız örneklem t testi sonucunda anlamlı farklılık saptanmıştır ( $p<0.05$ ). Hayır cevabını verenlerin kentsel dönüşüm puan ortalaması evet diyenlerden daha yüksektir.

**Tablo 4.29: Kentsel Dönüşüm Ölçeği – Mahallede Yaşama Süresi - Anova Testi**

	N	X	Ss	F	p
1-3 yıl	50	3.88	0.52		
4-6 yıl	185	3.85	0.38		
7-9 yıl	150	3.80	0.25	1.258	.288
10+ yıl	115	3.79	0.43		
Toplam	500	3.83	0.37		

Kentsel dönüşüm ölçeğinin “Kaç yıldır Esenyurt Cumhuriyet Mahallesinde yaşamaktasınız” sorusuna göre farklılaşmasını tespit etmek için kullanılan bağımsız örneklem t testi sonucunda anlamlı farklılık saptanmamıştır ( $p>0,05$ ).

**Tablo 4.30: Kentsel Dönüşüm Ölçeği - Aylık Gelir- Anova Testi**

	N	X	Ss	F	p
3500 TL'den az	20	3.63	0.04		
3500-5000 TL	85	3.94	0.47		
5001-6500 TL	100	3.92	0.40		
6501-8000 TL	55	3.93	0.28	7.839	.000
8001-10000 TL	70	3.74	0.33		
10000 TL üzeri	170	3.74	0.34		
Toplam	500	3.83	0.37		

Kentsel dönüşüm ölçeğinin aylık gelire farklılaşmasını tespit etmek amacıyla yapılan anova testi sonucunda anlamlı farklılık saptanmıştır ( $p<0,05$ ). Değişkenlerin kendi aralarında farklılaşma durumlarını saptamak için levne testi sonucunda varyanslar homojen olmadığından ( $p<0,05$ ) tamhane testi kullanılmıştır.

Tamhane testi sonucunda değişkenlerin kendi aralarında anlamlı farklılıklar saptanmıştır ( $p<0,05$ ). 3500-5000 TL aylık gelire sahip olanların kentsel dönüşüm puan ortalaması diğerlerinden daha yüksektir.

**Tablo 4.31: Tamhane Testi**

		Ort.Fark	Std. Hata	p
3500 TL'den az	3500-5000 TL	-.31127*	.05152	.000
	5001-6500 TL	-.29583*	.04095	.000
	6501-8000 TL	-.30303*	.03881	.000
	8001-10000 TL	-.11905	.04001	.057
	10000 TL üzeri	-.11152*	.02764	.001
3500-5000 TL	3500 TL'den az	.31127*	.05152	.000
	5001-6500 TL	.01544	.06441	1.000
	6501-8000 TL	.00824	.06307	1.000
	8001-10000 TL	.19223*	.06381	.045
	10000 TL üzeri	.19975*	.05688	.009
5001-6500 TL	3500 TL'den az	.29583*	.04095	.000
	3500-5000 TL	-.01544	.06441	1.000
	6501-8000 TL	-.00720	.05477	1.000
	8001-10000 TL	.17679*	.05563	.026
	10000 TL üzeri	.18431*	.04751	.002
6501-8000 TL	3500 TL'den az	.30303*	.03881	.000
	3500-5000 TL	-.00824	.06307	1.000
	5001-6500 TL	.00720	.05477	1.000
	8001-10000 TL	.18398*	.05408	.013
	10000 TL üzeri	.19151*	.04569	.001
8001-10000 TL	3500 TL'den az	.11905	.04001	.057
	3500-5000 TL	-.19223*	.06381	.045
	5001-6500 TL	-.17679*	.05563	.026
	6501-8000 TL	-.18398*	.05408	.013
	10000 TL üzeri	.00753	.04671	1.000
10000 TL üzeri	3500 TL'den az	.11152*	.02764	.001
	3500-5000 TL	-.19975*	.05688	.009
	5001-6500 TL	-.18431*	.04751	.002
	6501-8000 TL	-.19151*	.04569	.001
	8001-10000 TL	-.00753	.04671	1.000

Kentsel dönüşüm ölçeğinin “Yaşadığınız Esenyurt Cumhuriyet Mahallesinde kiracı mı? Mülk Sahibi misiniz?” Sorusuna göre farklılaşmasını tespit etmek için kullanılan bağımsız örneklem t testi sonucunda anlamlı farklılık saptanmamıştır ( $p>0,05$ ).

**Tablo 4.32: Kentsel Dönüşüm Ölçeği –Kiracı/Mülk Sahibi–Anova Testi**

	N	X	Ss	t	p
Kiracı	155	3.78	0.40	-1.606	.109
Mülk Sahibi	345	3.84	0.36		

Kentsel dönüşüm ölçeğinin “Neden Esenyurt Cumhuriyet Mahallesinde yaşamayı tercih ettiniz?” sorusuna göre farklılaşmasını tespit etmek amacıyla yapılan anova testi sonucunda anlamlı farklılık saptanmıştır ( $p<0,05$ ). Değişkenlerin kendi aralarında farklılaşma durumlarını saptamak için levne testi sonucunda varyanslar homojen olmadığından ( $p<0,05$ ) tamhane testi kullanılmıştır.

**Tablo 4.33: Kentsel Dönüşüm Ölçeği – Mahalleyi Tercih Nedeni - Anova Testi**

	N	X	Ss	F	p	N
Lokasyonun uygun olması		115	3.8931	.48770		
Mülk fiyatları ve kiraların uygunluğu		180	3.8183	.28546		
Yabancıların yoğun olduğu bir bölge olması ve benimle aynı uyruktan insanlarla birlikte yaşama isteğim		20	3.7083	.25109	4.514	0.001
Gelişmeye açık bir bölge olması		90	3.8958	.44851		
Ailemden kalma konut olması sebebiyle		95	3.8250	.26731		
Toplam		500		.37449		

Tamhane testi sonucunda değişkenlerin kendi aralarında anlamlı farklılıklar saptanmıştır ( $p<0,05$ ). “Gelişmeye açık bir bölge olması” cevabını verenlerin kentsel dönüşüm puan ortalaması diğerlerinden daha yüksektir.

**Tablo 4.34: Tamhane Testi**

		Ort.Fark	Std. Hata	P
Lokasyonun uygun olması	Mülk fiyatları ve kiralarn uygunluğu	.07483	.05021	.774
	Yabancılarn yoğun olduğu bir bölge olması ve benimle aynı uyruktan insanlarla birlikte yaşama isteğim	.18478	.07225	.129
	Gelişmeye açık bir bölge olması	-.00272	.06560	1.000
	Ailemden kalma konut olması sebebiyle	.18040*	.05311	.008
Mülk fiyatları ve kiralarn uygunluğu	Lokasyonun uygun olması	-.07483	.05021	.774
	Yabancılarn yoğun olduğu bir bölge olması ve benimle aynı uyruktan insanlarla birlikte yaşama isteğim	.10995	.06004	.561
	Gelişmeye açık bir bölge olması	-.07755	.05184	.771
	Ailemden kalma konut olması sebebiyle	.10557*	.03471	.026
Yabancılarn yoğun olduğu bir bölge olması ve benimle aynı uyruktan insanlarla birlikte yaşama isteğim	Lokasyonun uygun olması	-.18478	.07225	.129
	Mülk fiyatları ve kiralarn uygunluğu	-.10995	.06004	.561
	Gelişmeye açık bir bölge olması	-.18750	.07340	.129
	Ailemden kalma konut olması sebebiyle	-.00439	.06249	1.000
Gelişmeye açık bir bölge olması	Lokasyonun uygun olması	.00272	.06560	1.000
	Mülk fiyatları ve kiralarn uygunluğu	.07755	.05184	.771
	Yabancılarn yoğun olduğu bir bölge olması ve benimle aynı uyruktan insanlarla birlikte yaşama isteğim	.18750	.07340	.129
	Ailemden kalma konut olması sebebiyle	.18311*	.05466	.010
Ailemden kalma konut olması sebebiyle	Lokasyonun uygun olması	-.18040*	.05311	.008
	Mülk fiyatları ve kiralarn uygunluğu	-.10557*	.03471	.026
	Yabancılarn yoğun olduğu bir bölge olması ve benimle aynı uyruktan insanlarla birlikte yaşama isteğim	.00439	.06249	1.000
	Gelişmeye açık bir bölge olması	-.18311*	.05466	.010

**Tablo 4.35: Kentsel Dönüşüm Ölçeği - Cadde Genişliği Yeterli Mi? - T Testi**

	N	X	Ss	t	p
Hayır	90	3.79	0.30	3.389	.001
Evet	410	4.00	0.59		

Kentsel dönüşüm ölçeğinin “Yaşadığınız Esenyurt Cumhuriyet Mahallesinde caddeler yeterince geniş mi?” sorusuna göre farklılaşmasını tespit etmek için kullanılan bağımsız örneklem t testi sonucunda anlamlı farklılık saptanmıştır ( $p<0,05$ ). Evet cevabını verenlerin Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi yle ilgili kentsel dönüşüm algısı daha yüksektir.

**Tablo 4.36: Kentsel Dönüşüm Ölçeği - Yer Değiştirme - T Testi**

	N	X	Ss	t	p
Hayır	400	4.01	0.51	-4.221	.000
Evet	100	3.78	0.32		

Kentsel dönüşüm ölçeğinin “Kentsel yenilemede yerinizden edilip başka bir semte taşınmak zorunda kalırsanız bunu kabul eder misiniz?” sorusuna göre farklılaşmasını tespit etmek için kullanılan bağımsız örneklem t testi sonucunda anlamlı farklılık saptanmıştır ( $p<0,05$ ). Hayır cevabını verenlerin Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi yle ilgili kentsel dönüşüm puan ortalaması daha yüksektir.

**Tablo 4.37: Kentsel Dönüşüm Ölçeği –Kendine Yetebilme – T Testi**

	N	X	Ss	t	p
Hayır	95	3.79	0.28	3.05	0.002
Evet	405	3.98	0.61		

Kentsel dönüşüm ölçeğinin “Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi sosyal kültürel ve ekonomik yönden kendine yetebilen bir kent olabilmiş midir?” sorusuna göre

farklılaşmasını tespit etmek için kullanılan bağımsız örneklem t testi sonucunda anlamlı farklılık saptanmıştır ( $p<0,05$ ). Evet cevabını verenlerin Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi yle ilgili kentsel dönüşüm kentsel dönüşüm puan ortalaması diğerlerinden daha yüksektir.



## BEŞİNCİ BÖLÜM

### SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu tezin amacı İstanbul Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'nin kentsel dönüşümünde karma finansman yöntemlerinin etkilerini ve bölgede ağırlıklı olarak uygulanan imar alanları geliştirme yönteminin bölgenin çok hızlı kentleşme sürecine sağlamış olduğu katkıları incelemektir. Ayrıca, bu finansman yöntemlerinin sonucunda kentte oluşan fiziki formun insan ve toplum yaşamı üzerindeki güncel ve gelecekte ortaya çıkması beklenen fırsat ve sorunları incelemektir.

Esenyurt ilçesi 2004 yılı öncesi ve sonrası olarak iki dönemde incelenebilir. Bu iki dönem arasındaki en temel fark ise, Esenyurt'un 2004 yılı öncesi dönemde çok yüksek oranda ruhsatsız ve iskânsız yapılaşmaya sahip iken 2004 yılı sonrasında imar alanları geliştirilerek ruhsatlı ve iskanlı bir kentleşmeye gidilmesidir. 2008 yılında çıkarılan 5747 sayılı kanun ile Büyükşehirlerdeki ilkkademe belediyelerinin tüzel kişiliklerinin kaldırılması sonucunda buralara bağlı olan arazileri yakın ilçe belediye arazilerine bağlanmıştır. Bu kanun değişikliği Gürpınar ve Kıraç gibi eski beldeler kısmen Esenyurt ilçesine bağlanması sonucu Esenyurt ilçesi çok değerli arazilere sahip olma fırsatını bulmuştur. Esenyurt'un elde ettiği yeni kentleşme alanları önemli bir stratejik plan dahilinde değerlendirilmesi düşünülmüştür. Bu yeni kentleşme stratejisi içerisinde çarşılı, geniş caddeli, yüksek ve az yoğunluklu yapıların olduğu karma rezidans yapıların oluşturduğu fiziki formu ile çevre psikolojisi oluşturarak sosyal ve kültürel alanlardaki değişimin sağlanması öncelikli hedefler arasında görülmüştür.

Esenyurt 2004 yılı öncesinde suç kayıtları açısından İstanbul'un en yüksek verilerine sahip bir bölge olmaktan çıkarak Türkiye'nin en büyük ilçesi ve en yüksek talep gören bir kent konumuna çok zorlu süreçlerden geçerek gelmiştir. Bölgedeki yapılaşma yoğunluğu fiziksel bir dönüşüm olmaktan ziyade sosyal, ekonomik ve kültürel anlamda bir devingenliğe evrilmiştir. Kentsel dönüşümde mühendislik ve mimarlık hizmetleri temel öneme sahip olmasa da bu mühendislik ürünleri ilerleyen zamanlarda kentin fiziki yapısına dayalı olarak kentin yaşam formunu oluşturacaktır. Konuyla ilgili bölgeyi tüm yönleriyle inceleyen sınırlı araştırma olması nedeniyle bu tez önem arz etmektedir.

Bu tezin 1) Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'nde stratejik plan dahilinde yapılan kentsel dönüşüm bölgenin hızla gelişmesini sağladığı, 2) mahallenin kentsel dönüşümde finansman yöntemlerinin etkili olduğu, 3) dönüşümün mahalleyi yeni bir çekim merkezi haline getirdiği, 4) yurtdışı ve yurtiçinden yapılan göçler sebebiyle hızlı nüfus artışı, trafik yoğunluğu, gürültü ve aşırı nüfus yoğunluğu gibi sonuçları meydana getirmiştir hipotezlerini test etmektedir. Araştırmada nitel ve nicel yöntemler beraber kullanılmıştır. Nitel araştırmanın temel özelliği, doğal ortamdaki insanları, olayları ve varlıkları incelemesidir. Araştırmada kullanılan ölçek 500 kişiye uygulanmış ve elde edilen veriler istatistik program ile analiz edilmiştir.

**Bölgede yapılan saha çalışmaları neticesinde elde edilen sonuçlar aşağıdaki gibi özetlenebilir.**

- Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'nin stratejik dönüşümü hızlı ve başarılı bir şekilde gerçekleştiği görülmüştür. Bu süreç sonucunda bölge, yerli ve yabancıların en fazla konut aldığı, gayrimenkulün değerlendirildiği, gayrimenkulde önemli bir cazibeli yatırım merkezine dönüştüğü TÜİK konut istatistiklerine de yansımıştır (TÜİK, 2021). Türkiye'de 2017 yılından itibaren yıllık ortalama 7 milyar dolarlık yabancılara gayrimenkul satışı gerçekleşmektedir. TÜİK (2021) verilerine göre bu satışlarda İstanbul birinci sırada ve İstanbul ilçeleri arasında da Esenyurt ilçesi ilk sırada gelmektedir. Esenyurt ekonomisine katılmış olan bu yerli ve yabancı sermaye ilçe ekonomisini ciddi bir şekilde etkilemektedir. Bu etkilemenin sonuçları bölgede yerel halkın menfaatlerine uygun olduğu gibi yerel halk için sorun teşkil edebildiği de görülmüştür. Kira artışları ve gayrimenkul değer artışları, hangi tarafta olduğunuzla alakalı olarak hem faydalı hem de zararlı olabilmektedir. Buna karşın da yerel halkın önemli oranda istihdamına katkı sağlaması da ayrıca önem arz etmektedir.
- Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'nde kentsel dönüşümün gerçekleşmesinde yerel yönetimlerin bürokratik işlemleri kolaylaştırması, müteahhitlerin finansmana erişim olanaklarının artırılması, özellikle de imar alanları geliştirme sürecinin işletilmesi, bölgenin dönüşümü için gerekli finansal fonların çok büyük bir bölümünün süreç sonunda meydana gelen fazlaca satılabilir alanlar üzerinden elde edildiği görülmüştür. Bu yöntemin uygulanmadığı yakın bir bölge olan Avcılar'ın sahip olduğu iktisadi değerler zinciri olan deniz, göl, liman, karayolları, üniversiteler, kamu kurum ve kuruluşları ile hastahanelerin var olmasına rağmen imar alanları geliştirme ve karma

finansman uygulama yöntemleri kullanılmadığı için 20 yıllık bir sürede Avcılar yalnızca yüzde birlik bir kentsel dönüşüm oranına ulaşabilmiştir.

- Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi Kentsel dönüşümü kendi stratejik hedeflerini belirleyerek hızlı bir dönüşüm ve **yeniden yapılanma** süreci yaşamıştır. Bu sürecin kendisine ait bir stratejik yol haritası olmasının yanında Yeni Şehircilik Akımı bu stratejinin oluşmasında kısmen etkili olmuştur. Cumhuriyet Mahallesi'nin bu stratejik dönüşümü, Yeni Şehircilik Akımının ortaya koyduğu şehircilik manifestosunun tüm ilkelerine uyamamış olsa da Maltaş Erol (2020)'in ifade ettiği gibi bütünleşik ve kent merkezli, komşuluk ünitelerinin gözetildiği, kent içinde araca olan ihtiyacın azaltıldığı, kendi kendine yetebilirlik kazanıldığı, karma bir sistemin sosyo-ekonomik bütünleşik bir form oluşturduğu, sosyalleşme hizmet mekanizmalarının meydana gelmesi, farklı gelir ve demografik özelliklere sahip grupların bir arada yaşamasının sağlanması gibi önemli kriterlere sahip olabildiği görülmüştür. Dolayısıyla, Yeni Şehircilik Akımı, kentsel büyümenin ortaya çıkardığı olumsuz etkileri en aza indirmeye çalışan insan odaklı tasarımlarıyla yürünebilir ve sürdürülebilir bir kentsel çevre yaratma çabasında olan bir harekettir. Bu dönüşüm sonucunda Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi kent içinde yürüme mesafesinde eğitim, sağlık, alışveriş ve eğlence alanlarına sahip olabilmıştır. Ancak, yeterince geniş kaldırım alanları bırakılmasına rağmen bisiklet ve engelli yolunun ayrıca yapılmayışı bu sürecin olumsuz taraflarındandır.

- Cumhuriyet Mahallesi bu yeni yüzü ile, Chicago Okulu teorisyenlerinden Wirth (2002)'in de söylediği gibi şehri yalnızca kişilere daha fazla istihdam sağlayan bir ortam olmadığı, bunun yanında insanlara farklı seçenekler sunabilen bir çekim bölgesi, iktisadi, politik ve kültürel yaşama öncülük eden ve denetleyen bir merkez olduğu, bölgeye sunmuş olduğu fizikî yapı ve çevreyle bir çekim merkezi haline gelmiştir. Bundan dolayı da sürekli talep edilen ve büyüyen bir kent olmuştur. Lefebvre (1991)'in sanayii şehri adlandırmasıyla kentleşme de sermayenin kaynağının sanayi ekonomisi ürünü olduğunu belirterek yaşamın bu dar alanda form aldığını söylemektedir. Esenyurt sınırları içinde olan sanayii bölgeleri (Kıraç ve Hoşdere) bölgenin gelişmesinde ve büyümesinde etkin bir rol oynamıştır.

- 2009 yılında İBB'nin hazırlamış olduğu 1/100.000 Çevre Planı ile İstanbul'da birçok noktada Kent Merkezleri oluşturulması hedeflenmiştir. 2009 İBB'nin Çevre Planında oluşturulması istenilen kent merkezlerinden birisi de Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi mevki olarak belirlenmiştir. Esenyurt Belediyesi de Cumhuriyet Mahallesi

stratejik dönüşüm sürecini, plan da belirlendiği gibi, Cumhuriyet Mahallesi kent merkezini oluşturarak tamamlamıştır. Stratejik dönüşümler sadece fiziki dönüşümler olarak adlandırılmaz. Stratejik dönüşüm sonucunda bölgede sosyal, ekonomik ve kültürel gelişme beklenir. Tüm bu gelişmeler yapılan anket ve mülakatlar sonucunda da Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'nde olduğu görülmüştür.

- Kentlerdeki hızlı kentleşme ve göç beraberinde bazı sorunları da getirmektedir. Esenyurt'a farklı ülkelerden göç eden insanların nedeniyle meydana gelen sorunların başlıcaları, uyuşturucu madde kullanımı, yabancı gettolaşması, sosyal çevre uyumu, ideolojik çatışma, bölgede konut enflasyonu ve hizmet fiyatları artışları gibidir. Yerelde kronikleşen sorunlar ise, ana akslardan bölgeye ulaşımında yoğun trafik, bölgesel kalabalıklık ve gürültü şeklindedir.

Bu çalışmanın sonuçları neticesinde yeni kentsel dönüşüm alanları ile ilgili kentsel dönüşüm sürecinin aktörlerine aşağıdaki tavsiye ve öneriler sunulabilir.

- Kentsel dönüşümde yerel yönetimler stratejik planlar hazırlamalıdır.
- Yerel ve merkezi yönetim kentsel dönüşüm sürecini birlikte planlamalı ve süreci kolaylaştırıcı bir yaklaşımla yürütmelidir.
- Temelde dönüşüme rıza gösterecek hak sahiplerinin en az maliyetle kentsel dönüşüm sürecine dahil olması sağlanmalıdır.
- Kentsel dönüşümde siyasi rant sağlamak için kısa vadeli politiklardan vazgeçilmelidir.
- Kentsel dönüşümde proje üreten ve uygulayan firmaların finansmana ulaşmaları kolaylaştırılmalıdır. Yabancı sektör dışı finansal fon kaynaklarının piyasaya girişleri kontrollü olmalıdır. Aksi durumda vahşi kapitalizmin satın alma gücü, sosyal ve ekonomik sorunlar oluşturmaktadır.
- Kentsel dönüşümde siyasi otoriteler kentsel barınma hakkını ön planda tutarak insanların yaşayabilecekleri mülk edinmeleri için farklı tip ve modellerde konut üretim modelleri geliştirmelidirler.
- Kentsel dönüşümde başarılı olan ülke örnekleri incelenmeli ve varsa farklı finansman yöntemleri geliştirilmelidir.
- Kentsel dönüşümde arsa finansman maliyetlerini azaltmak için imar alanları ile ilgili geliştirme planları yapılmalıdır.
- Kamu eliyle geliştirilmeyen bütünsel imar alanları diğer aktörler tarafından bütünsel planların dışında geliştirilerek içinden çıkılmayacak sorunların

oluşmasına engel olunmalıdır. Planlamanın bütünsel düşünülmesi ve yapılması kamu eliyle sağlanmalıdır.

- İmar alanları geliştirme sonucunda meydana gelecek rantın kamu payı alınmalıdır.
- Deprem riski olan bölgelere öncelik verilerek bu bölgelerin dönüşümü için finansal kaynakların çeşitlendirilmesine ve maliyetlerin düşürülmesine önem verilmelidir.



## KAYNAKÇA

- Açıklan, O., Ünsal, S., Aydın, S., & Canbeyoğlu, N. ve Özcan, A. (2001). Mardin Katılımcı Kentsel Rehabilitasyon Projesi Toplumsal Değerlendirme Analizi. *UNDP-GAP Bölge Kalkınma İdaresi*.
- Asicioglu, F., Kuloglu, M., Genc, T., Bulbul, T., Yayla, M., Simsek, Z., Adiores, C., & Mercan, S. (2021). Investigation of temporal illicit drugs, alcohol and tobacco trends in Istanbul city: Wastewater analysis of 14 treatment plant *Water Research*, 190, 116729.
- Akcar, Z. M. (2006). Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye. *Planlama*, 2: 29-38.
- Ataöv, A., & Osmay, S. (2007). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Yöntemsel Bir Yaklaşım. *Odtü Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 24(2): 57-82.
- Avcioğlu, S. (2016). Tarihi Çevrelerde Kentsel Koruma ve Kentsel Yenileme Eğilimleri: yasal ve yönetsel çerçeve. *İdealkent*, 7(20): 698-719.
- Aydınlı, H. I., Turan, H. (2012). Kuramsal ve yasal çerçevede Türkiye'de kentsel dönüşüm. *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, (28): 61-70.
- Bal, S. (2017). *Türkiye'de Soylulaştırma: Ankara Dikmen Vadisi Örneği*. (Yüksek Lisans Tezi). Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Denizli.
- Beswick, C. A. (2001). Public-Private Partnerships In Urban Regeneration: The Case of London Docklands, Unpublished Master Thesis, Calgary University Faculty of Enviromental Design, Calgary.
- Bilgehan, R. (2016). *İsmetpaşa Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinin Kentsel Dönüşüm Hukuku Açısından İncelenmesi* (Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Ticaret Üniversitesi, İstanbul.
- Çakır, S. (2011). Türkiye'de Göç, Kentleşme/Gecekondu Sorunu ve Üretilen Politikalar. *Süleyman Demirel Üniversitesi Fen-Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi*, (23): 209-222.
- Çeker, A., & Belge, R. (2015). İstanbul'da Kentsel Dönüşüm Kapsamında Gerçekleşen Bir Olgu: Soylulaştırma. *Türk Coğrafya Dergisi*, (65): 77-86.

- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇSB, 2019). Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesinin Hazırlanmasına Yönelik İlke ve Esaslar. <https://webdosya.csb.gov.tr/db/yalova/haberler/kentsel-donusum--8230-21115-20190301104203.pdf>
- Duany, A. & Plater-Zyberk, E. (1994). The neighborhood, the district and the corridor. Peter Katz (Ed.), *The New Urbanism; Toward an Architecture of Community* (ss. xvii-xx). New York: McGraw-Hill.
- Eraslan, İ. G. (2007). Yönetim Mekanizmalarının Kentsel Dönüşüm Algısı ve Uygulamaları Üzerindeki Etkisi: İngiltere, Almanya ve Türkiye örnekleri.
- Ergüder, B. (2017). Türkiye’de İnşaat Sektöründe Büyüme ve Menkulleştirme: Vergi ve Yasal Düzenlemeler. *Institutions, National Identity, Power, and Governance in the 21st Century*, 191-208.
- Ernsten, C. (2021). Reimagining Urban Truth. In *Colonial Heritage and Urban Transformation in the Global South* (pp. 133-155). Springer, Cham.
- Ertaş, M. (2011). Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi, Ankara ve Londra Örnekleri. *Selçuk-Teknik Dergisi*, 10(1): 1-18.
- Evans, J., Vácha, T., Kok, H., & Watson, K. (2021). How cities learn: From Experimentation to Transformation. *Urban Planning*, 6(1), 171-182.
- Esentürk, M. (2009). İstanbul İli Örneğinde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Fanıd, N. A., & Kavacık, D. (2019). Danıştay Kararları Işığında Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu. *Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 11(30): 793-810.
- Genç, F. N. (2008). Türkiye’de kentsel dönüşüm: Mevzuat ve uygulamaların genel görünümü. *Yönetim ve Ekonomi: Celal Bayar Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 15(1): 115-130.
- Göksu, A. F. (2002). Ankara Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, İmar Haklarının Topplulaştırılması Modeli. *Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul*.

- Göksu, F. (2016). Kent Planlamada Yenilikçi Uygulama Araçları (iht, iht., menkulleştirme) “Şehircilikte Reform: Kentsel Dönüşüm Yaklaşımları” 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü. 27. Kolokyumu-Mersin, 27 Haziran 2016.
- Güllüpnar, F. (2012). Kent Sosyolojisi Kuramları Üzerine Bir Litaretür Değerlendirmesi. *Çağdaş Yerel Yönetimler*, 21(3): 1-29.
- Güngör, K. (2017). Thatcher’ın Temel Maliye-Ekonomi Politikaları ve Birleşik Krallık’taki Etkileri. *Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 18 (2), 1-20.
- Gür, M. (2016). Türkiye'deki Kentsel Dönüşüm Politikalarının Toki İşbirliğiyle Gerçekleşen Uygulamalar Üzerinden Okunması: Bursa Örneği. *Uludağ Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Dergisi*, 21(2): 341-363.
- Haksever, S. T. (2019). Aktörler Arası İlişkilerin Kentsel Dönüşüm Sürecine Etkilerinin Fikirtepe Örneğinde Modellenmesi, Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 1-76.
- Harvey D, (2019). Paris, Modernitenin Başkenti, Berna Kılınçer (Çev.), 4. Baskı, İstanbul: Sel Yayınları.
- Hölscher, K., & Frantzeskaki, N. (2021). Perspectives on urban transformation research: transformations in, of, and by cities. *Urban Transformations*, 3(1), 1-14.
- İslam, T., Sakızlıoğlu, B. (2015). İstanbul, Türkiye'de Devlet Öncülüğünde Soylulaştırmanın Yapılması ve Buna Karşı Direniş. *Küresel soylulaştırmalar: Eşitsiz kalkınma ve yerinden edilme*, 245.
- İnam, Ş., & Salalı, V. (2021). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Hukuki Boyutu ve Uygulamada Karşılaşılan Yasal Sorunlar. *Ankara Barosu Dergileri*, 79(1).
- İrdem, İ., Lenger, A. (2021). 1923-1950 Arası Dönemde Ankara Kentleşmesi ve Sorunları. *Gazi Akademik Bakış*, 14(28): 331-357.
- Jones, E. (1990). *Metropolis*, Oxford University Press.
- Kalabalık, H. (2017). *İmar Hukuku Dersleri*. İstanbul: Seçkin Yayıncılık.

- Kalağan, G., & Çiftçi, S. (2012). Kamu-Özel Sektör İşbirliğinin Kentsel Mekâna Yansımaları: Kentsel Dönüşüm Örneği ve Yeni Aktörler. *Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi*, 4(2): 121-133.
- Kandaloğlu, N. (2013). *Kentsel Dönüşüm ve Bir Dağıtım Modeli Önerisi* (Doctoral dissertation, Fen Bilimleri Enstitüsü).
- Karasar, N. (2012). *Bilimsel araştırma yöntemi*. Ankara: Nobel Yayıncılık
- Kaptan, N. (2021). *Kentleşme Serüveni*, İstanbul: Literatür Yayıncılık Yayınevi.
- Karaman, K. (2003). Türkiye’de Şehirleşme Olgusu ve Gecekondu Sorunu. *Fırat Üniversitesi Doğu Araştırmaları Dergisi*, 2(1): 108-117.
- Kashi, H., Mohammadi, M., & Habibi, M. (2021). Analysis of the Impact of Urban Transformation and Changes on Place Attachment. *Urban Planning Knowledge*.
- Katz, P. (1994). *The New Urbanism, Toward an Architecture of Community*, New York: Mc Graw Hill.
- Kaya, E. (2009). Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Halk Katılımı. *Toplum ve Demokrasi Dergisi*, 3(6): 203-216.
- Kaypak, Ş. (2013). Modernizmden Postmodernizme Değişen Kentleşme. *Global Journal of Economics and Business Studies*, 2(4): 80-95.
- Keith, T. ve del Rio, V. (2004). New Urbanism, Automobile Dependency and Sense of Community: A Comparative Study of Two Residential Developments in California, *Focus*, 1(1), 54-60.
- Kılınç, Z. A., & Çelik, A. (2009). Kentsel Dönüşüm ve Kültürel Dönüşüm. *Sosyal Ekonomik Araştırmalar Dergisi*, 9(18): 145-164.
- Kırılıoğlu, H. & Bağdat, A. (2016). Barter İşlemlerinin Gelişimi ve Günümüzdeki Yeri. *Uluslararası Yönetim İktisat ve İşletme Dergisi*, ICAFR 16 Özel Sayısı, 643-653.
- Kocalar, A. C. (2016). İmar Planı Uygulama Araçlarından “Mülkiyet ve İmar Haklarının Aktarım Modeli” (Miham), Uzaktan Algılama-Cbs Sempozyumu

- Köktürk E., & Köktürk, E. (2007). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi. 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, TMMOB Harita Mühendisleri Odası, 2-6 Nisan, Ankara, 305-327.
- Kömürcüoğlu, M. (2012). İdari ve sosyal açıdan Türkiye’de kentsel dönüşüm. Yayımlanmamış Doktora Tezi. <https://acikerisim.sakarya.edu.tr/handle/20.500.12619/77560>
- Köroğlu, A. (2016). Gayrimenkul Sertifikasi Modeli ve Türkiye’de Uygulanabilirliği. *Gazi İktisat ve İşletme Dergisi*, 2(1): 25-42.
- KPMG (2019). Sektörel Bakış. <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/tr/pdf/2019/07/sektorel-bakis-2019.pdf?>
- Lefebvre, H. (1991). *The Production of Space*. Translated by Donald Nicholson-Smith. Cambridge: Blackwell.
- Lefebvre, H. (2003). *The Urban Revolution*. Minneapolis: Minnesota University Press.
- Maltaş Erol, A. (2020). *Yeni Şehircilik Akımı Çerçevesinde İnsan Odaklı Kentsel Dönüşüm ve Geleneksel Mahalle Planlaması: Eskişehir Karapınar Mahalle Örneği*. Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Maltaş Erol, A., & Görmez, K. (2020). Teoride ve Pratikte Yeni Şehircilik Akımı. Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 22 (1), 271-310.
- Manavoğlu, E., & Kutlu, N.Ö. (2007). Antalya Kenti’nin 1950’den Günümüze Kentleşme Sürecinin Değerlendirilmesi. 20. Yüzyılda Antalya Sempozyumu Bildiri Kitabı, 2: 425-445.
- Mataracı, O., Haznedar, H., Şahin, N., & Bayraktar, Ş. (2017). Kentsel Dönüşümde Alternatif Bir Yöntem: İmar Hakkı Transferi. *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası*, (16): 3-6.
- Mikelsone, E., Atstaja, D., Koval, V., Uvarova, I., Mavlutova, I., & Kuzmina, J. (2021). Exploring sustainable urban transformation concepts for economic development. *Studies of Applied Economics*, 39(5).

- Mollaahmetoğlu, E., & Akçalı, B. Y. (2018). Gayrimenkul Sertifikası Modeli: Toda-Yamamoto Nedensellik Yaklaşımı ile Analizi. *Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi*, 16(4): 289-300.
- Muharrem, E. S., & Hamza, A. (2004). Kent Yönetimi, Kentleşme Ve Göç: Sorunlar Ve Çözüm Önerileri. *Journal of Social Policy Conferences* (No. 48).
- Mumford, L. (2007). *Tarih Boyunca Kent, Kökenleri, Geçirdiği Dönüşümler ve Geleceği*, İstanbul: Ayrıntı Yayınları.
- Oruç, G. D., & Giritlioğlu, C. (2008). The Evaluation Of Urban Quality And Vitality Of The Istanbul Historical Peninsula -Eminönü District. *İstanbul Teknik Üniversitesi Dergisi*, 5(1): 97-117.
- Özdemir, E. (2018). Modernizm, Kentleşme ve Türkiye, *Akdeniz Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, Antalya, 94.
- Özden, P. (2001). Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği. *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, (23-24): 255-270.
- Özden, P.P. (2007). *Belediyelerin Sosyal Programları ve Kentsel Yenileme, Yerel Yönetimler Üzerine Güncel Yazılar*. Ankara: Nobel Yayın.
- Özden, P.P. (2008). *Kentsel Yenileme*, İstanbul: İmge Kitabevi.
- Özden, P.P. (2010). *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları*. İstanbul: Nobel Yayın,
- Pirenne, H, (2012). *Orta çağ Şehirleri*. İstanbul: İletişim Yayıncılık.
- Pirenne, H. (1994). *Orta çağ kentleri*. İstanbul: İletişim Yayıncılık.
- Polat, S., & Dostoğlu, N. (2007). Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa'da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri. *Uludağ University Journal of The Faculty of Engineering*, 12(1).
- Roberts, P., & Sykes, H. (2008). *Urban Regeneration: A Handbook*. London: Sage Publications Ltd.
- Sadioğlu, U., & Ergönül, E. (2020). Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Anlamı, Aktörleri ve Amaçları. *İdealkent*, 11(30): 878-908.

- Sağlam, S. (2016). 1923-1950 Yılları Arasında Türkiye’de Kent ve Kentleşme Olgusu. *Istanbul Journal of Sociological Studies*, 257-274.
- Saraç, M. (2014). *Kentsel dönüşüm ve gelişimi, sosyal boyutu, kentsel dönüşümden doğan hukuki sorunlar* (Doctoral dissertation).
- Sargin, S. (2005). Isparta’da Kentsel Koruma. *Doğu Coğrafya Dergisi*, 10(14): 251-281.
- Strateji ve Bütçe Başkanlığı (2019). Belediyeler İçin Stratejik Planlama Rehberi. [http://www.sp.gov.tr/upload/xSpKutuphane/files/2nABM+Belediyeler\\_Icin\\_Stratejik\\_Planlama\\_Rehberi.pdf](http://www.sp.gov.tr/upload/xSpKutuphane/files/2nABM+Belediyeler_Icin_Stratejik_Planlama_Rehberi.pdf)
- Şişman, A., & Kibaroglu, D. (2009). Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 11-15 Mayıs 2009, Ankara.
- Tekeli, İ. (1982), “Türkiye’de Kentleşmenin Kavranma Dinamiği Üzerine”, Türkiye’de Kentleşme Yazıları, Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar:3, Turhan Kitapevi, Ankara
- Tulunoglu, D. (2009). *Kentleşme Sürecinde Aile Yapısındaki Değişim (Maltepe Örneği*, Sakarya: Sakarya Üniversitesi Yayınları.
- Turan, M., & Bayram M. (2012). Toprağın Menkulleştirilmesi, *Memleket SiyasetYönetim*. Cilt: 5, Sayı: 12, 2010/12: 90-101.
- T.C. Ticaret Bakanlığı, (2021). Yurtdışı Müteahhitlik Teknik Müşavirlik, <https://ticaret.gov.tr/hizmet-ticareti/yurtdisi-muteahhitlik-teknik-musavirlik> (Erişim Tarihi: 15 Şubat 2022)
- TÜİK (2020). Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Adrese-Dayali-Nufus-Kayit-Sistemi-Sonuclari-2020-37210> (Erişim Tarihi: 15 Ocak 2020)
- TÜİK (2021), İnşaat Maliyet Endeksi, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Ocak-2022-45622> (Erişim Tarihi: 15 Ocak 2022).
- TÜİK (2022), Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Adrese-Dayali-Nufus-Kayit-Sistemi-Sonuclari-2021-45500> (Erişim Tarihi: 15 Şubat 2022).

- Ulutaş, C. Y., & Mengi, A. T. D. *Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılmasında Bir Araç Olarak İmar Haklarının Toplulaştırılması (Dikmen Vadisi Örneği)*. (Doktora Tezi). Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- URL-1. <https://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/esenyurt-belediye-baskanindan-imar-aciklamasi-22606386> (Erişim Tarihi: 09 Nisan 2021)
- URL-2. <https://sehirplanlama.ibb.istanbul/esenyurt-ilcesi/#arazi> (Erişim Tarihi: 01 Mayıs 2021)
- URL-3. [www.Esenyurt Belediyesi.gov.tr](http://www.Esenyurt Belediyesi.gov.tr) (Erişim Tarihi: 23 Ocak 2020)
- URL-4. <http://enr.construction.com/toplists/> InternationalContractors (Erişim Tarihi: 15 Haziran 2021)
- URL-5. <http://www.realestatefairturkey.org/> (Erişim Tarihi: 23 Eylül 2020)
- URL-6. <https://www.endeksa.com/tr/analiz/istanbul/esenyurt/endeks/satilik/arsa> (Erişim Tarihi: 18 Temmuz 2021)
- URL-7. <https://www.bankalar.org/> (Erişim Tarihi: 11 Eylül 2021)
- URL-8. <https://emlakkulisi.com/necmi-kadioglundan-konut-magdurlarina-sizi-dava-edecegim/643391> (Erişim Tarihi: 11 Ekim 2021).
- URL-9. <https://www.gazetedamga.com.tr/> (Erişim Tarihi: 20 Ekim 2021).
- URL-10. İBB Şehir Planlama Müdürlüğü. <http://www.ibb.gov.tr/en-US/Organization/Birimler/SehirPlanlamaMd/Documents/nazim.htm?> (Erişim Tarihi: 20 Kasım 2021).
- Uysal, U. E. (2006). Soylulaştırma Kuramlarının İstanbul'da Uygulanabilirliği: Cihangir Örneği. *Journal of the Chamber of City Planners*, 2: 77-92.
- Üstün, G. (2009). *Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu*. XII Levha.
- Üstün, G. (2014). *Kentsel Dönüşüm Hukuku*. İstanbul: Levha Yayınları.
- Weber, M. (2000). *Şehir: Modern Kentin Oluşumu*. İstanbul: Bakış Yayınları.
- Yakar, M. & Südaş, İ. (2019). Türkiye’de Yabancı Nüfusun Yeni Coğrafyaları. *Ege Coğrafya Dergisi*, 28 (2), 129-164.

- Yalçın, C. (2010). Türkiye’de Kentleşme Sorunları Üzerine Bir Tartışma. *Hacettepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 28(1): 225-245.
- Yılmaz, E. (2016). Konut Sorunu ve Toplu Konut Üretiminde TOKİ’nin ve Belediyelerin Rolü. *Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 3(7): 31-50.
- Yılmaz, G. (2020). *Türkiye’de Kırsal Dönüşüm, Göç Süreçleri ve Sınıfsal Dinamikler: Ünye Örneği* (Master's thesis). Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Yılmaz, M. (2015). Türkiye’de Kırsal Nüfusun Değişimi ve İlere Göre Dağılımı (1980-2012). *Doğu Coğrafya Dergisi*, 20(33): 161-188.
- Zengin, E. Ç. (2018). Kent ve Kentleşme Sarmalında Türkiye. *Kastamonu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 20(1): 84-103.
- Zeybekoğlu, S. (2008). Kentsel Dönüşüm ve Kent Hakkı: Fener-Balat Rehabilitasyon Programı ve Santral İstanbul Projesi Örnekleri.
- Zippelius, E. (2021). Urban Life on the Go: Urban Transformation of Public Space. *International Journal of Urban and Civil Engineering*, 15(5), 240-245.



## **EK-2.Anket Örneği**

### **Değerli Katılımcılar**

Bu anket, kentsel yenileme projelerinde Cumhuriyet Mahallesi'nde kentsel dönüşümün finansmanı ile ilgili siz değerli katılımcıların görüşlerini almak için hazırlanmıştır.

Anketten elde edilen veriler, toplu olarak değerlendirilecek ve sadece çalışmanın amacına uygun olarak kullanılacaktır. Bu nedenle ankete isminizi yazmanıza gerek yoktur. Ankete içtenlikle vereceğiniz cevaplar araştırmanın amacına ulaşmasına katkı sağlayacaktır.

İlgi ve katkılarınız için ve zaman ayırdığınız için teşekkür eder, saygılar sunarım.

İlyas AKTAŞ

Doktora Öğrencisi

### **KİŞİSEL BİLGİLER**

1.Yaşınız

20-30

31-40

41-50

51-60

61 ve üzeri

2.Cinsiyetiniz?

Kadın

Erkek

3.Eğitim düzeyi?

ilkokul

ortaokul

lise

ön lisans

lisans

lisansüstü

4. Medeni durum

Bekar

Evli

5. Aylık gelir düzeyiniz?.....

6. Göreviniz?.....

7. Mesleki kıdeminiz (yıl)?

1 yıldan az

11-15 yıl

1-5 yıl

16-20 yıl

6-10 yıl

21-25 yıl

25 yıldan fazla

### **EK-3. Nitel Araştırma (Mülâkat) Soruları**

#### **Kamu Yerel Yöneticileri ve Plan ve Projelendirme ofisleri yöneticileri**

1. Belediyelerin kentsel dönüşüm uygulamalarında üstlendiği rol sizce yeterli midir, yetersiz ise görev ve sorumlulukların ifası noktasında yetersizliğin nedeni olarak mevcut kanuni altyapı gösterilebilir mi?
2. Belediyelere kentsel dönüşüm uygulama sürecinde sizce ilave olarak hangi yetki ve sorumluluklar tanınmalıdır?
3. Bölgenizde yapılan plan tadilatlarının sonucunca yoğun imar artışlarının olmasının ana sebebi sizce nedir? Bu yoğun imar artışlarından dolayı bölgenizde herhangi bir kalıcı sorun oluşmuş mudur?
4. İlçenizde gerçekleşmiş kentsel dönüşüm sürecine Belediyenin herhangi bir finansman desteği olmuş mudur, olmuşsa nelerdir?
5. Bölgenizdeki Stratejik dönüşüm sürecinde Sosyoekonomik ve Kültürel değişim meydana gelmiş midir? Gelmiş ise sürecin sonuçlarını değerlendirir misiniz

#### **Arsa Sahipleri ve Hak sahipleri**

1. Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'nde ne zaman arsa sahibi oldunuz? Sahip olduğunuz projenin bağımsız bölüm sayısı nedir, bölgeye gelmenizin temel sebebi neydi?
2. Arsanızda plan tadilatı yaptırmak için herhangi bir kentsel dönüşüm süreci beklediniz mi? Bununla ilgili olarak yüklenici firmalarla plan değişikliği şartlı bir ön sözleşme yaptınız mı? Plan değişikliğinde yerinden edildiniz mi, edildiyse yeni yerinizden memnun musunuz?
3. Eski yerleşim alanınız olan arsanız üzerinde yoğunlaştırılmış yeni yapı modelinde alışılmış eski yaşam pratiklerinizi bulabilmekte misiniz? Projede kendiniz, yakınlarınız ve/veya eski komşularınız yaşamaya devam etmekte midir? Oluşan sosyal ve ekonomik sonuçları değerlendirir misiniz?
4. Cumhuriyet Mahallesi'ndeki arsanızın kentsel dönüşüme girmesinden kâr elde edebildiniz mi? Elde ettiğiniz konut veya işyerlerini sattınız mı veya kiraya mı vermektесiniz? Başkaca tanıdıklarınıza bölgeyi tavsiye eder misiniz?

#### **İnşaat Firmaları sahipleri ve yatırımcıları**

1. Firmanızı Esenyurt Bölgesi'ne yatırım yapmaya yönlendiren temel sebep nedir? Toplam inşa ettiğiniz bağımsız bölüm sayısı kaçtır.
2. Bölgede arsa temini sürecinde yaşadığınız sorunlar var mıydı ve yerel idareden hangi destekleri almanız sizin için önemliydi ve herhangi bir destek alabildiniz mi?
3. Bölgedeki projelerinizde satış sorunu (Finansal sorun) yaşadınız mı?
4. Klasik finans sistemlerini projelerinizde kullandınız mı, ana finansal fon kaynağınız neydi?
5. 2013 yılında İBB kararı ile durdurulan projeler hakkındaki görüşünüz nedir?
6. Bölgenin stratejik dönüşüm süreci ve sonuçlarını değerlendirmisiniz, bu dönüşüm stratejisine alternatif başka bir yöntem sizce var mıdır? Bölgeyi diğer çalışma semtleriz ile karşılaştırır mısınız?

### **Bankacılar**

- 1.Devam eden inşaat projelerinde (DİP) veya biten inşaat projelerinde (BİP) bölgedeki inşaat firmalarına sağlamış olduğunuz finansal ürünler nelerdir?
- 2.Bölgedeki, finansal destek sağladığınız projelerdeki kredilerin geri dönüşümünde herhangi bir sorun yaşadınız mı?
- 3.Kamunun, müşterilerinize sunduğunu finansal fonlara katkısı var mıdır?
- 4.Bölgedeki bankanızın işlem yoğunluğu ve hacmi diğer bölgelere göre nasıldır?
- 5.Bankacı olarak bölgenizde yapılan projelerde tam finansman sağladığınız proje var mıdır?

### **Bölgede Yaşayan Toplum bireyleri**

1. Bölgede yaşamayı tercih etmenizin temel sebebi nedir?
2. Bölgeye hangi kaynaklardan bilgi sahibi olarak yerleşmeye karar verdiniz
3. Bölgedeki ve binanızdaki sosyal donatı ve hizmet alanlar sizce yeterli midir? Eksik bulduğunuz donatı ve hizmetler nelerdir?
4. Bölgeden satın almış olduğunuz konut yahut işyerleri zamanla iktisadî değer oluşturmakta mıdır?
5. Başkaca insanlara, tanıdıklarınıza bölgeyi tavsiye eder misiniz?

## **EK-4. İBB 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Yapım Süreci**

Nazım İmar Planı; onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan, varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanan ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere 1/2000 veya 1/5000 ölçekte düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile bir bütün olan plandır. Nazım İmar Planı çalışmaları 6 aşamadan oluşmaktadır.

### **1. PLAN YAPILACAK ALANIN BELİRLENMESİ**

Plan yapılacak alan belirlenir ve sınırı tespit edilir.

### **2. PLAN VERİLERİNİN TOPLANMASI**

Plan yapılacak alan ve sınırları belirlendikten sonra, söz konusu alan ile ilgili resmi kurum görüşleri talep edilir. Arazide yapılacak olan çalışmanın programı ve altyapısı hazırlanır.

#### **A. Kurum Görüşleri**

- Harita Müdürlüğü
- DSİ-Köy Hizmetleri Bölge Müdürlüğü Etüd İşleri Daire Başkanlığı
- Milli Savunma Bakanlığı İnşaat Emlak Daire Başkanlığı
- İSKİ Genel Müdürlüğü
- Turizm Bakanlığı İl Turizm Müdürlüğü
- Projeler Daire Başkanlığı Yatırım Planlama Müdürlüğü
- Mezarlıklar Müdürlüğü
- Enerji Tabii Kaynaklar Bakanlığı
- Milli Eğitim Bakanlığı İstanbul Milli Eğitim Müdürlüğü
- Sağlık Bakanlığı İl Sağlık Müdürlüğü
- PTT İşletme Genel Müdürlüğü Anadolu Yakası Telefon Baş Müdürlüğü
- Türk Telekom A.Ş.
- BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.
- TEAŞ Türkiye Elektrik Üretim İletişim A.Ş. Genel Müdürlüğü
- Başbakanlık Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü
- Kültür Bakanlığı İl Kültür Müdürlüğü

- TEDAŞ İstanbul Elektrik Dağıtım Müessesesi
- Emlak Müdürlüğü
- Çevre Bakanlığı İl Çevre Koruma Müdürlüğü
- TEDAŞ
- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Karayolları I.Bölge Müdürlüğü
- İGDAŞ Gen. Müdürlüğü
- İ.E.T.T Genel Müdürlüğü
- Park ve Bahçeler Müdürlüğü
- İtfaiye Daire Başkanlığı
- Ulaştırma Bakanlığı D.L.H. Meydanları Genel Müdürlüğü
- Çevre ve Orman Bakanlığı İl Çevre ve Orman Bölge Müdürlüğü
- İl Turizm Müdürlüğü
- İmar Müdürlüğü
- Planlama Müdürlüğü
- Tapu Kadastro Müdürlüğü
- İstanbul ... Numaralı KTVK Bölge Kurulu
- Zemin ve Deprem İnceleme Müdürlüğü
- İlgili İlçe ve İlk Kademe Belediyesi
- Doğal Hayatı Koruma Derneği
- Yerleşmenin özelliğine göre görüşü alınması gereken diğer ilgili birimler.

### **B. Arazi Çalışmaları**

Arazi çalışmalarında 1/1.000 veya 1/2.000 ölçekli haritalar üzerinde bina bazında aşağıda belirtilen tespitler yapılır.

#### **Bina Tespitleri**

- Bina Kat Adedi
- Bina Durumu
- Bina Yapım Cinsi
- Bina Kat Kullanımları
- Fotoğraf Çekimleri
- Alanın özelliğine göre belirlenecek diğer özellikler.

#### **Anket Çalışması**

Yörenin sosyo-ekonomik yapısını tespit etmeye yönelik konut, işyeri ve sanayi anketleri yapılır.

- Konut anketleri, hane sayısına göre belirlenen bir yüzde ile hesaplanıp uygulanır.

-İşyeri anketleri, %50 örneklem büyüklüğünde uygulanır.

-Sanayi anketleri ise birebir yapılıır.

### **3. ANALİZ VE SENTEZ ÇALIŞMASI**

Arazi çalışmaları ve toplanan kurum görüşleri neticesinde toplanan veriler derlenerek analiz paftaları hazırlanır. Bu veriler birbirleri ile karşılaştırılıp, yorumlanarak sentez paftaları hazırlanır. Sentez çalışmaları sonucunda yerleşilebilir alanlar tespit edilir.

#### **Analiz Paftaları**

-Arazi Kullanım Durumu

-Eğim Analizi

-Dereler

-Jeolojik Durum

-Yapılara ait fiziksel veriler

-Taks Değerleri

-Kaks Değerleri

-Yoğunluk Analizi

-Doku Analizi

-Mülkiyet Durumu

-Arazi Değerleri

-Mevcut Ulaşım Ağı ve Sorunları

-Ulaşım Zonları

-Üst Plan Kararları

#### **Sentez Paftaları**

-Doğal Eşik Sentezi

-Sentez

-Yerleşilebilir Alanlar

### **4. PLAN KARARLARININ VERİLMESİ**

Planlama alanında analizlerden çıkan sonuçlar ve sosyo-ekonomik yapı da değerlendirilerek sentez sonucu ortaya çıkan plan altlıkları üzerine farklı plan alternatifleri üretilir ve üretilen alternatiflerin yerleşmenin dokusuna uygunluğu değerlendirilir.

### **5. PLANIN ÇİZİLMESİ VE RAPORUNUN HAZIRLANMASI**

Alternatif plan yaklaşımlarından biri olgunlaştırılarak, teklif planın hazırlanmasına geçilir. Sayısal ortamda plan çizimi yapılır. Üretilen planda çizgisel olarak ifade edilemeyen hükümler genel ve özel plan notları olarak belirlenir.

Tüm bu planlama sürecinin anlatıldığı ve alt ölçekli plana yön veren yazılı açıklamaların olduğu plan raporu hazırlanır.

## **6. MECLİSTE GÖRÜŞÜLMESİ VE ONAYLANMASI**

- Plan resmi yazı ile meclise gönderilir.
- Mecliste onaylanır.
- Onaylanan plan ilgili birime gönderilir.
- İlgili birim planda gerekli düzeltmeleri yapar ve yedi takım çoğaltıp başkan'a onaylatılır.
- Dağıtım yapılır.
- Plan harita müdürlüğü tarafından askıya çıkarılır.
- Askı süresince yapılan itirazlar değerlendirilir.
- Değerlendirmeler meclise iletilir.
- Meclisin vereceği karar doğrultusunda gerekli işlemler yapılır.

U ID: 26251, Meclis Karar No: 829, Meclis Karar Tarihi: 12.04.2013, Onay Tarihi: 13.04.2013

### **A. GENEL HÜKÜMLER**

**A.1.** Bu plan; plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile beraber bir bütündür. Bu plan Notlarında geçen “emsal” ifadesi “KAKS” değerini ifade eder.

**A.2.** Teknik ve sosyal altyapı alanları (eğitim, sağlık, kültür, dini tesis, resmi kurum, yeşil alan, teknik altyapı, açık otopark, kapalı otopark vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. Bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınamaz, kesin yer tespiti yapılamaz.

**A.3.** Avan proje onayları İstanbul İmar Yönetmeliği’nde belirtilen koşullara göre İlçe Belediyesince veya İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır.

**A.4.** Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması, ilgili Kadastro Müdürlüğü’nden veya Lisanslı Harita ve Kadastro Mühendisleri ve Bürolarından (LİHKAB) alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır.

**A.5.** Planlama alanında, “1. Derece Deprem Bölgesi” parametrelerine uyulacaktır.

**A.6.** Bu planda, ölçek nedeniyle gösterilemeyen donatı alanları (yeşil alan, çocuk bahçesi, trafo, yol vb.) 1/5000 ölçekli nazım imar planı genel kararlarına uygun olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında ayrılacaktır.

**A.7.** Bu planda ölçek nedeniyle gösterilemeyen, flora ve fauna açısından zengin, sulak alanlar vb. ekolojik açıdan özellikler taşıyan alanlar ile nitelikli ağaç ve ağaç toplulukları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında korunacaktır. Net parsel alanlarının her 35 m<sup>2</sup> 'si için çapı 10 cm'den az olmamak üzere bir adet nitelikli, yetişmiş ağaç dikilmeden iskân ruhsatı verilemez. Ağaç dikim alanının parsel bünyesinde sağlanamaması halinde, ilçe belediyesince belirlenecek alanlarda ağaç dikim işlemi yapılacaktır.

**A.8.** Mevcut enerji, haberleşme, içme ve atık su, ulaşım, ulaştırma vb. şehrin teknik altyapısını oluşturan tesis ve sistemler çevre sağlığı ve insan güvenliği sağlanarak kamusal ihtiyaç süresince aynen korunacaktır. Bu alanlar üzerinde ve/veya bitişik yapılaşmalarda proje ve inşaat safhalarında ilgili kurum ve kuruluşlardan görüşler alınacak ve bu plan kararlarına uygun olarak uygulama yapılacaktır.

**A.9.** Plan onama sınırları içinde kalan korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı niteliği taşıyan yapılar, varlıklar ve alanlar korunacak ve bu varlıklara ilişkin her türlü karar, uygulama ve proje şartları ilgili Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'na belirlenecektir.

**A.10.** Planlama alanında, halihazırda ruhsatlı olup planda sanayi ve konut dışı kentsel çalışma alanı lejantı dışında farklı bir fonksiyonda gösterilen mevcut sanayi ve konut dışı kentsel çalışma faaliyetinin devam ettirilmek istenmesi halinde; sanayi ve konut dışı kentsel çalışma faaliyeti bütününde (üretim-depolama) “çevreye duyarlı ileri teknolojik endüstriyel sistemlerin kullanıldığı yönündeki” ilgili kurumların olumlu görüşleri alınması zorunludur. Bu alanlarda ruhsata esas müktesep haklarla belirlenmiş sınırlarda, ilgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda üretim sistemlerinin yenilenmesi amacıyla “mevcut binaların yıkılıp yeniden yapılmaması” şartıyla yapısal iyileştirmeler yapılabilir; ancak söz konusu yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde mer'i plan yapılaşma hakları ve fonksiyonu geçerli olacaktır.

**A.11.** Bu planda belirtilmeyen hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, Endüstriyel Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği, Isınmadan Kaynaklı Hava Kirliliğinin

Kontrolü Yönetmeliği, Gürültü Kontrolü Yönetmeliği, Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, Tıbbi Atıkların Kontrolü Yönetmeliği ve Zararlı Kimyasal Madde Ürünlerinin Kontrolü Yönetmeliği, Toprak Kirliliği Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği vb. yönetmelik hükümleri geçerlidir.

## **B. ÖZEL HÜKÜMLER**

**B.1.** Kamu kullanımına ayrılan yapı ve alanların zemin altı kullanımları, afet ve olağan üstü

Hal durumlarında sığınak olarak kullanılmak üzere düzenlenecektir.

**B.2.** Kamu kullanımına ayrılan alanlar (açık ve yeşil alanlar, kentsel açık alanlar, kentsel sosyal altyapı alanları, kentsel teknik altyapı alanları vb.) ve kentsel çalışma alanlarında proje ve uygulama aşamasında İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

**B.3.** Planlama alanında, ticarî amaçla tehlikeli ve kimyasal maddelerin (sıvı, katı, gaz) depolanacağı terminaller oluşturulamaz.

**B.4.** Planlama alanının merkezî özellik gösteren alanlarında sağlık, itfaiye, haberleşme, iletişim gibi tesislerin bulunduğu alanlarda, ulaşım ağlarına yakın alanlardaki açık alan, meydan, park gibi yerlerin uygun noktalarında ilgili kuruluşların uygun görüşleri alınması, heliport yönetmeliğine uyulması şartı ile helikopter iniş-kalkış pisti (heliport alanı) yapılabilir.

**B.5.** “K” Kavşak noktası şematik olup, uygulama projesinde kesinlik kazanacak ve ilgili kamu kurumu tarafından onanacak uygulama projesine göre uygulama yapılacaktır.

**B.6.** Anayola cephesi olan tüm parsellerde, anayol dışında kalan yollardan cephe alan parsellerde ise; emsale dahil inşaat alanı veya katlar alanı (KAKS) 5000 m<sup>2</sup>'den büyük olan yapılar için inşaat yapım ruhsatı verilmeden önce yoldan parsel yapılacak giriş-çıkışlar için giriş-çıkış düzenlemesini gösteren UTK (Ulaşım ve Trafik Düzenleme Kurulu) kararı alınacaktır.

**B.7.** Kamu alanlarında toplam alanın % 10'unu aşmamak şartıyla ilgili idarelerce uygun görülmesi, özel ve tüzel nitelikli alanlarda ise ilgililerinin muvaffakatı ve ilgili idarelerince de uygun görülmesi halinde; Trafo, Doğalgaz Bölge Regülâtörü, Vana Odası v.b. teknik yapılar yapılabilir.

**B.8.** Kamu kullanımına ayrılan alanlarda parsel alanlarının yapı yaklaşma mesafelerini geçmemek kaydıyla zemin altı kullanımları, afet ve olağanüstü hallerde kullanılmak üzere sığınak olarak düzenlenebilir.

**B.9.** Planlama alanında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları, Sosyal Tesisler ve Kültürel Tesisler lejantlarında gösterilen alanlarda; özel veya kamuya ait sosyal ve kültürel tesisler, konferans salonları, sanat galerileri, müzeler, kongre salonları, kongre merkezleri, kapalı toplantı salonları, sinemalar, düşün salonları, kafeteryalar, vb. alanlarda faaliyet gösterecek ve tamamı bu amaçlarla kullanılacak yapılarda katlara ait iç yükseklikler 5.80 m.'ye kadar yapılabilecektir. Bu yapılarda otopark, parsel ve bina bünyesinde karşılanmak kaydı ile iki bodrum kat emsal harici olarak iskân edilebilir.

**B.10.** Taşkın riski taşıyan (Dere Koruma bandına yakın/komşu) imar parsellerinde dereye bakan cephe boyunca dere kenar duvar kotundan +1.00 mt. Yüksekliğin altında hiçbir şekilde bodrum katına izin verilmemesi, ancak zemin ve inşaat teknikleri açısından bodrum kat yapılması zorunlu değerlendirildiği hallerde, yüksek taşkın riskine maruz bu katlar, konut, depo, otopark vb. her türlü ticarî veya ticarî dışı faaliyet amacıyla kullanılamaz.

**B.11.** Planlama alanında konut ve ticaret alanlarında 1000 m<sup>2</sup> 'nin üzerindeki parsellerde, yüzey sularını toplamak, binaları zemin suyundan korumak ve bahçe sulama işlerinde kullanmak üzere, bir drenaj sistemi oluşturularak, yüzey ve zemin sularının tabii zemin altında tesis edilecek bir sarnıçta toplanması sağlanacaktır. Söz konusu drenaj sistemi ve sarnıç bina ön cephe hattı gerisinde yan ve arka bahçe mesafeleri içinde düzenlenebilecek ve vaziyet planında gösterilecektir. Bu düzenlemeye konu yapılaşmalar emsal haricidir.

**B.12.** İmar durumu ve ruhsat alınmadan önce parselin topografyasını değiştirmek amacıyla dolgu veya hafriyat yapılamaz, setler tanzim edilemez.

**B.13.** Planlama alanında çekme kat ve çatı katı yapılamaz. Çatı aralarında ancak son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı piyesleri yapılabilir. Çatı arası piyesleri, iskân edilen bodrum katlar, açık-kapalı çıkmalar emsale dâhildir.

**B.14.** Kamu kullanımına ayrılan yapı ve alanlarının bodrum katları ve zemin altı kullanımları, afet ve olağan üstü hal durumlarında sığınak olarak kullanılmak üzere düzenlenecektir. Zemin altı kullanımlar için düzenleme alanları, net parsel alanının 1/2'sini geçemez.

**B.15.** İmar uygulaması yapılacak parsellerde kamuya ayrılan alanların parselin % 40'ını geçmesi halinde bu alanlar bilabedel kamuya terk edildiğinde, İstanbul İmar Yönetmeliğine göre yapılabilir ebatlardaki kalan net parsel alanından inşaat emsali % 60 üzerinden hesaplanacaktır.

**B.16.** 28.08.2008 tasdikli R.U. İ Planına göre; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Denetim Platformundan YİBF numarası alınıp ruhsat alınarak yapımına başlanmış yapıların ruhsat ve iskân işlemleri, 28.08.2008 tarihli planın yapılaşma hükümlerine göre yürütülür. Bu planın onay tarihinden önce ruhsat alınıp inşaatına başlanan ve yapı denetim işlemleri kamu kurumlarınca üstlenilmiş yapıların ruhsatta belirtilen yapılaşma hakları korunacaktır. Bu yapıların çekme mesafeleri, blok ebatları, blok alanı ve kot alınacak noktalarının belirlenmesinde ilçe belediyesi yetkilidir. Bu plana göre yola terk işlemleri yapılmadan ve diğer donatı alanında kalan kısımlar için donatı transferi yapılmadan bu hüküm uygulanamaz.

\* Bu plan sınırları dahilinde, bu plana göre yapılacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen emsal değerine karşılık gelen emsal alanı diğer parsellere transfer edilebilir. Bir parseldeki emsal alanının transfer edilebilmesi için boş olması şarttır. Emsal alanı, net parsel alanı ile planda verilen emsal değerinin çarpılması ile elde edilen alandır. Bu planda KAKS değeri verilmemiş alanlarda yoğunluk değerine karşılık gelecek KAKS değeri aşağıda verildiği gibi olacaktır.

200 ki/ha- KAKS=1 300 ki/ha- KAKS=1.50 400 ki/ha- KAKS=2 500 ki/ha- KAKS=2.25 600 ki/ha- KAKS=2.50

- Emsal alanı transfer edilecek boş parseller, ilgili kurum lehine bedelsiz olarak terkin ve/veya devredilecektir. Bedelsiz olarak terkin veya devredilen parsellerde plan tadilatı ile bölgenin ihtiyaçlarına göre belirlenecek oranda kamuya ait; sosyo-kültürel, eğitim, sağlık, park, spor ve dini tesis fonksiyonları yer alacaktır. Bu alanların, bu maddede belirtilen fonksiyonların dışında başka bir amaçla kullanılmaması yönünde tapu kayıtlarına şerh düşülecektir.

- Emsal alanı konut ve konut+ticaret fonksiyonları arasında gerçekleştirilir.
- Bir parselin bu plana göre tamamında veya bir kısmında bulunan donatı alanı, plan sınırları içerisinde kalan, konut veya konut fonksiyonunu içeren fonksiyonlara konu olan boş parsellere transfer edilebilir. Donatı transferinin yapılacağı parseller, transfer

edilecek donatı alanından az olmamak şartıyla, ilgili kurum lehine bedelsiz olarak terkin ve/veya devredilecektir.

- Donatı ve/veya emsal alanı transferine konu parsellerde sırasıyla; 1/1000 Uygulama İmar planı, plan tadilatı, devir ve/veya terkin ve tescil işlemleri yapılmadan ruhsat ve diğer uygulama işlemleri yapılamaz. Yol alanları donatı transferine konu edilemez.

### **B.17. TOPLULAŞTIRMA YAPILACAK KONUT VE KONUT+TİCARET ALANLARI**

U ID:27900, Meclis Karar No: 1522, Meclis Karar Tarihi: 12.07.2013, Onay Tarihi: 13.09.2013

\* Bu hükümler yalnızca bu planın onayından önce inşaat ruhsatı almış parsellerde uygulanır.

- Bu plan notu konut ve konut fonksiyonu içeren fonksiyonların bulunduğu alanları kapsar.
- Bu plan notu ile parsel büyüklüğü belirli bir büyüklüğe ulaşmış parsellerde Mülkiyet hakkı parsel maliklerinde kalmak şartıyla, parselin %15'inin vaziyet planında park, çocuk oyun alanı fonksiyonlarından en az birisine ayrılması sağlanacaktır. Ayrıca parselin %20'lik kısmı plan yolundan en az 15 m cephe alacak şekilde kamusal amaçlı kentsel ve sosyal donatı alanı (sağlık tesisi, ilköğretim tesisi, kültür tesisi, dini tesis, spor tesisi) olarak kullanılmak üzere bilabedel kamuya devredilerek/terk edilerek ve bu parsellerin başka amaçla kullanılmaması yönünde tapuya şerh düşürülmesi durumunda uygulanacaktır. Bu plana göre yapılacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı emsal hesabı % 20 terkin veya devir yapılmadan önceki parsel hesabı üzerinden yapılacaktır.
- Parsel bünyesinde o parselde yaşayacak nüfus için gerekli otopark alanı, avan proje aşamasında çözümlenecektir.
- Toplulaştırma sonucunda bölgenin sosyal ve teknik donatı ihtiyaçları tespit edilip, Büyükşehir Belediyesi'nin görüşü ve İlçe Belediyesi'nin teklifi doğrultusunda terkin veya devredilecektir.

- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, yapı adalarının birleşmesi sonucu arada kalan yol ve yeşil alanlarının miktarı kadar alan sosyal ve teknik donatı alanları düzenleme sahasının uygun bir kısmında ayrılacaktır. Bu alanlar yapılaşma hesabına dahil edilemez.

Yukarıdaki şartları sağlaması ve toplulaştırma sonucu; parsel büyüklüğünün 5000 m<sup>2</sup> ile 10000 m<sup>2</sup> arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu plana göre yapılacak uygulama imar planında belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı %5,

\* parsel büyüklüğünün 10000 m<sup>2</sup> ile 15000 m<sup>2</sup> arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu plana göre yapılacak uygulama imar planında belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı % 10,

\* parsel büyüklüğünün 15000 m<sup>2</sup> ile 20000 m<sup>2</sup> arasında bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu plana göre yapılacak uygulama imar planında belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı % 15 ve

\* parsel büyüklüğünün 20000 m<sup>2</sup> ve üzeri bir büyüklüğe ulaşması durumunda parselin bu plana göre yapılacak uygulama imar planında belirlenmiş emsal değerine göre yapılaşma hakkı % 20 arttırılır.

UID: 26721, Meclis Karar No: 1003, Meclis Karar Tarihi: 16.05.2013, Onay Tarihi: 19.05.2013 S

#### **B.1.1.S B.18. KONUT ALANLARI**

#### **B.18.1. ESENYURT BÖLGESİ (K1)**

##### **B.18.1.1. Gelişme Konut Alanları:**

- **SK1 Gelişme 400 kişi /ha Yoğunluk Bölgesi;** KAKS=2.00, Simgeli yapı düzeni verilecek alanlarda Hmaks=15.50 m. olacaktır.
- **K1 Gelişme 600 kişi /ha Yoğunluk Bölgesi;** KAKS=2.50, SSimgeli yapı düzeni verilecek alanlarda Hmaks=15.50 m. olacaktır. STAKS:0.40'tır.

##### **B.18.1.2. Meskûn Konut Alanları:**

- **K1 Meskûn 300 kişi/ha Yoğunluk Bölgesi;** SKAKS=1.50, Simgeli yapı düzeni verilecek

- **K1 Meskûn 400 kişi/ha Yoğunluk Bölgesi;** SKAKS=2.00, S SSimgeli yapı düzeni verilecek
- **K1 Meskûn 500 kişi/ha Yoğunluk Bölgesi;** KAKS=2.25, Simgeli yapı düzeni verilecek alanlarda Hmaks=15.50 m. olacaktır. TAKS:0.40'tır.
- **K1 Meskûn 600 kişi /ha Yoğunluk Bölgesi;** KAKS=2.50, Simgeli yapı düzeni verilecek alanlarda Hmaks=15.50 m. olacaktır. TAKS:0.40'tır.

## **B.18.2. KIRAÇ BÖLGESİ (K2)**

### **B.18.2.1.Gelişme Konut Alanları**

- \* **K2 Gelişme 200 kişi/ha Yoğunluk Bölgesi;** TAKS:0.30, KAKS: 1.00; Hmaks: 12.50 m.; Min Parsel:1000 m2 dir.

U ID:27900, Meclis Karar No: 1522, Meclis Karar Tarihi: 12.07.2013, Onay Tarihi: 13.09.2013

Ancak bu planın onayından önce inşaat ruhsatı almış 5000-10000 m2 arası büyüklükteki parsellerde KAKS:1.50 değeri üzerinden ve aynı şekilde bu planın onayından önce ruhsatı almış 10.000 m2 ve üzeri büyüklükteki parsellerde KAKS:2.00 değeri üzerinden parsellerde KAKS:2.00 değeri üzerinden uygulama yapılacaktır.

U ID: 26721, Meclis Karar No: 1003, Meclis Karar Tarihi: 16.05.2013, Onay Tarihi: 19.05.2013

500 m2'den büyük parsellerde TAKS:0.50 KAKS:1.50'dir. 500 m2'ye kadar büyüklükteki parsellerde Hmaks 12.50 m.'yi geçemez.

Alanlarda Hmaks=12.50 m. olacaktır.

500 m2'den büyük parsellerde TAKS:0.50 KAKS:2.00'dir. 500 m2'ye kadar büyüklükteki parsellerde Hmaks 15.50 m.'yi geçemez.

Alanlarda Hmaks=15.50 m. olacaktır.

- \* **K2 Gelişme 300 kişi/ha Yoğunluk Bölgesi;** TAKS:0.30, KAKS: 1.50; Hmaks: 30.50 m.; Min Parsel: 2000 m2, SSimgeli yapı düzeni verilecek alanlarda Hmaks=12.50 m. olacaktır.

U ID:27900, Meclis Karar No: 1522, Meclis Karar Tarihi: 12.07.2013, Onay Tarihi: 13.09.2013 Bu planın onayından önce inşaat ruhsatı almış 10.000 m2 ve üzeri büyüklükteki parsellerde KAKS:2.00 değeri üzerinden yapılacaktır.

U ID: 26721, Meclis Karar No: 1003, Meclis Karar Tarihi: 16.05.2013, Onay Tarihi: 19.05.2013

#### **B.18.2.2. Meskûn Konut Alanları**

**K2 Meskûn 200 kişi/ha Yoğunluk Bölgesi;** Bu alanlarda TAKS: 0.30; Hmaks:9.50 m.' dir.

Ancak;

- 1000 m2 ile 7500 m2 arası parsel büyüklüğünün sağlanması halinde 300 kişi/ha Yoğunluk değeri üzerinden uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda Hmaks:12.50 m.' dir.
- 7500 m2 ve üzeri büyüklükteki parsellerde ise 400 kişi/ha Yoğunluk değeri üzerinden uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda Hmaks:30.50 m.' dir.

U ID:27900, Meclis Karar No: 1522, Meclis Karar Tarihi: 12.07.2013, Onay Tarihi: 13.09.2013 Ancak bu planın onayından önce ruhsat alan 5.000 m2'den büyük parsellerde planda ve plan

Notlarında verilen yükseklik sınırları uygulanmaz.

U ID: 26721, Meclis Karar No: 1003, Meclis Karar Tarihi: 16.05.2013, Onay Tarihi: 19.05.2013

**K2 Meskûn 300 kişi/ha Yoğunluk Bölgesi;** STAKS: 0.30; KAKS: 1.50; Hmaks: 30.50 m.;

Min Parsel: 2000 m<sup>2</sup>

SPS SPS

**K2 Meskûn 400 kişi/ha Yoğunluk Bölgesi;** TAKS: 0.30; KAKS: 2.00; Hmaks: 36.50 m.; Min Parsel: 2000 m2' dir.

U ID:27900, Meclis Karar No: 1522, Meclis Karar Tarihi: 12.07.2013, Onay Tarihi: 13.09.2013 Ancak bu planın onayından önce ruhsat alan 5.000 m2'den büyük parsellerde planda ve plan notlarında verilen yükseklik sınırları uygulanmaz.

U ID: 26721, Meclis Karar No: 1003, Meclis Karar Tarihi: 16.05.2013, Onay Tarihi: 19.05.2013

**K2 Meskûn 500 ki/ha Yoğunluk Bölgesi;** TAKS:0.30, KAKS: 2.25, Hmaks= 36.50 m'dir.

U ID:27900, Meclis Karar No: 1522, Meclis Karar Tarihi: 12.07.2013, Onay Tarihi: 13.09.2013

Ancak bu planın onayından önce ruhsat alan 5.000 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde planda ve plan notlarında verilen yükseklik sınırları uygulanmaz.

U ID: 26721, Meclis Karar No: 1003, Meclis Karar Tarihi: 16.05.2013, Onay Tarihi: 19.05.2013

### **B.18.3. YAKUPLU BÖLGESİ (K3) B.18.3.1. Gelişme Konut Alanları**

**K3 Gelişme 300 kişi/ha Yoğunluk Bölgesi;** KAKS=1.50, SSimgeli yapı düzeni

Verilecek alanlarda Hmaks=12.50 m. olacaktır.'dir.

Bu alanlarda Hmaks=12.50 m'dır. TAKS:0.30'dur.

### **B.18.3.2.Meskûn Konut Alanları**

**K3 Meskûn 300 kişi/ha Yoğunluk Bölgesi;** SKAKS=1.50, Simgeli yapı düzeni verilecek alanlardaS Hmaks=12.50 m. olacaktır.

**K3 Meskûn 400 kişi/ha Yoğunluk Bölgesi;** KAKS=2.00, SSimgeli yapı düzeni

Verilecek alanlarda Hmaks=12.50 m. olacaktır.

“P” Rumuzlu yapı adalarında bu planda otopark alanı, park alanı olarak gösterilmiş alanlar parseller bünyesinde aynen korunacak ve bu alanlar emsal hesabına dahil edilecektir.

### **B.18.4. ARDIÇLI EVLER BÖLGESİ (K4) Meskûn Konut Alanları**

**K4 Meskûn 100 kişi/ha Yoğunluk Bölgesi**

KAKS: 0.45-0.60; Min Parsel Büyüklüğü: 1000 m<sup>2</sup>'dir ve Min İfraz Büyüklüğü: 3000

PP

-Ticaret şartıyla yapılacak parseller için ilgili Belediye tarafından Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirim yapılarak, bu parseller için “İmar Planında Ticaret Alanı” olarak Tapu Siciline belirtme yapılması sağlanacaktır.

-Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmasına ilişkin taleplerde mimari projeyi ve yapı ruhsatını onaylayan ilgili Belediyece onaylı mimari projedeki tüm bağımsız bölümlerin kullanım amacının mimari proje üzerinde belirtilerek onama yapılması ve yönetim planında konut amaçlı kullanımların uygun görülmemesi sağlanacaktır.

(T1) Alanlarında; Ticaret ve Hizmet Amaçlı Yapılar, Bürolar, İş Hanları, Lokanta, Çarşı, Çok Katlı Mağazalar, Bankalar, Oteller, Sinema Tiyatro Gibi Kültürel ve Sosyal Tesisler, Konut Alanları yapılabilir. İlgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarından Görüş Alınmak Koşulu İle Özel Hastane ve Özel Eğitim Tesisleri yapılabilir. KAKS:2.00; Min. İfraz Büyüklüğü:1000 m2'dir. Toplam inşaat alanının %50 dan fazlası Ticaret olarak kullanılması halinde KAKS:3.00; Min. İfraz Büyüklüğü:2000 m2'dir.

(T2) Ticaret ve Hizmet Alanlarıdır. KAKS:2.00, min. İfraz büyüklüğü:1000 m2'dir. Bu alanlarda varsa ruhsata esas müktesep haklar aynen korunacaktır. Bu plan onayından sonraki yeni yapılaşmalarda bu plan şartları geçerli olacaktır.

(T3) Ticaret ve Hizmet Alanlarıdır. KAKS:1.75, min. İfraz büyüklüğü:1000 m2'dir.

(T4) Konut+Ticaret alanlarıdır. Bu alanlar planda verilen yoğunluk şartlarına tabidir. Bu alanlarda; konut, ticaret ve sosyal-teknik donatı alanları yer alacaktır.

(T5) Hmaks= 36.50 m., KAKS:2.50; Min. Parsel:3000 m2'dir.

Bölge Ekonomisine ve Sanayisine Hizmet Edebilecek Sektörlerin Yer Alacağı, Bilgi Ekonomisinin Alt Yapısının Oluşturulduğu, Yeni Kentsel Gelişme Alanlarının İhtiyacının Karşılandığı Kentsel Fonksiyonların, Şehir Parklarının, Meydan ve Yürüyüş Parkurlarının Yer Alacağı, Mevcut Şehir Dokusuna ve MİA' Ya Baskıyı Azaltacak Merkezlerdir. Ticaret ve Hizmet Amaçlı Yapılar, Bürolar, İş Hanları, Lokanta, Çarşı, Çok Katlı Mağazalar, Bankalar, Oteller, Sinema Tiyatro Gibi Kültürel ve Sosyal Tesisler, Konut Alanları, Yapılabilir.

İlgili m2 PP

## **SB.1.1.S B.19. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

### **SB.1.1.1.S B.19.1. TİCARET ALANLARI**

'dir. Hmaks:6,50 m.'dir.

TAKS:0.30'dur.

Kamu Kurum ve Kuruluşlarından Görüş Alınmak Koşulu İle standartlara uygun Özel Hastane ve Özel Eğitim Tesisleri Yapılabilir.

(T6) Ticaret ve Hizmet Alanlarıdır. Bu Alanlarda Belirtilen Fonksiyonlarla Birlikte Konut Kullanımı da Yer Alabilir. KAKS:1.50, Min. Parsel:1000 m2'dir.

(T7) Ticaret ve Hizmet Alanlarıdır. KAKS: 1,60'tır. Bu alanda turizm, spor, eğitim, sağlık, hastane ve hizmet tesisleri ile ticaret, inşaat malzemeleri ve ev gereçleri ile ilgili ticaret ve eğlence merkezleri yapılabilir.

(T8) Ticaret ve Hizmet Alanlarıdır. TAKS: 0,60, KAKS: 1,80'dir. Maksimum bina yüksekliği: 3 kattır.

(T9) Ticaret+Hizmet alanlarıdır. KAKS: 0,45'i ve Hmaks:6.50 m.' yi geçemez.

(T10) Ticaret+Konut alanlarıdır. Bu alanlar 300 k/ha yoğunluk şartlarına tabidir. KAKS 1.50'yi ve Hmaks:21.50 m.' yi geçemez.

#### **B.19.1.1. Tercihli Sanayi ve Ticaret Alanları (TS1)**

Bu alanlarda ticaret alanı veya sanayi fonksiyonu yer alabilir.

- Sanayi Fonksiyonu Yer Alması Halinde S1 yapılaşma şartları geçerli olacaktır.
- Ticaret Fonksiyonu Yer Alması Halinde KAKS: 1.50; Hmaks: 4 kat, Min Parsel büyüklüğü (ifraz halinde) 10000 m2 olacaktır.

#### **B.19.1.2. Tercihli Sanayi ve Ticaret Alanları (TS2)**

- Sanayi Fonksiyonu Yer Alması Halinde KAKS: 1.25, Min Parsel: 3000 m2
- Ticaret Fonksiyonu Yer Alması Halinde KAKS: 1.50; Hmaks: 18.50, Min Parsel:1500 m2 olacaktır.

**B.19.1.3. Konut+Ticaret alanları:** 15 m ve üstü yoldan cephe alan ilk sıra parsellerde ticaret uygulaması yapılacaktır. Bu alanlarda Zemin Katta Ticaret Olmak Kaydıyla Üst Katlarda Konut Fonksiyonu Yer alacaktır. Bu parseller, içinde bulunduğu yapı adasının yapılaşma şartlarına tabidir.

U ID:27900, Meclis Karar No: 1522, Meclis Karar Tarihi: 12.07.2013, Onay Tarihi: 13.09.2013

**B.19.1.3. Konut+Ticaret alanları:** S15 mS 12 m ve üstü yoldan cephe alan ilk sıra parsellerde ticaret uygulaması yapılacaktır. Bu alanlarda Zemin Katta Ticaret Olmak Kaydıyla Üst Katlarda Konut Fonksiyonu Yer alacaktır. Bu parseller, içinde bulunduğu yapı adasının yapılaşma şartlarına tabidir

U ID: 26721, Meclis Karar No: 1003, Meclis Karar Tarihi: 16.05.2013, Onay Tarihi: 19.05.2013

### **SB.1.1.2. SB.19.2. SANAYİ ALANLARI**

Sanayi Alanlarında, ruhsata esas müktesap hak niteliğindeki asli fonksiyonları dışında başka bir fonksiyona alınan mevcut yapılar; güncel yapı denetim mevzuatı açısından emniyetli yapı statüğü şartlarının sağlanması, çevresel etkiler açısından yapıda ve yapı kullanımında can ve mal güvenliğinin sağlanması, sağlıklı ortamların sağlanması şartıyla, ekonomik ömrü süresince korunabilecektir. Bu yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde, planda verilen fonksiyon ve yapılaşma hükümleri geçerli olacaktır.

#### **B.19.2.1. ESENYURT BÖLGESİ (S1)**

- 1593 Sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine Uygun Olarak Çevre ve Sağlık Koşulları Gözetilerek Toplu Olarak Yer Almaları Öngörülen İleri Teknoloji Kullanan Sanayi Alanlarıdır. Desantralize Edilmeyecek Olan Mevcut Sanayi Alanları, Sağlıklı Bir Yapıya Kavuşturulacak ve Yeniden Organizasyonu Sağlanacak, Sanayi Birimlerinin Teknolojisi Geliştirilecek, Yapıları İyileştirilecek ve Çevreye Duyarlı Hale Getirilecektir. KAKS: 1.50; Hmaks: 12.50 m.; Min. Parsel büyüklüğü (ifraz halinde) 3000 m<sup>2</sup>'dir.
- Bu alanlarda, Gayri sıhhi müesseseler yönetmeliğinde belirtilen her türlü çevreyi kirletici tesisler ile yanıcı, parlayıcı-patlayıcı, aşındırıcı ürünler imal eden ve depolayan tesisler yer alamaz.
- Sanayi alanlarında, lojistik ve depolama alanları ile üretilen ürünlerin teşhirine yönelik üniteler yer alabilir.
- Bu binalarda; toplantı salonları, yönetim birimleri, ofis, revir, kreş, kütüphane, yemekhane ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir.
- Yapılacak sanayi türünün yapı teknolojisinin gerektirdiği, yaşam ve faaliyet ortamı içermeyecek eklentiler ruhsat aşamasında gerekçeleri teknik raporla (mekanik, teknik, mimari ve statik) desteklenmek ve emsale konu inşaat alanının % 10'nu geçmemek kaydıyla emsale ve azami yüksekliğe dahil değildir.

**B.19.2.1.1. Küçük Sanayi Alanları (KSS1):** Bu alanlarda; Oto sanayi iş kolları, Demir doğrama ile ilgili iş kolları, Madeni eşya iş kolları, Mermer ile ilgili iş kolları, inşaat ve Ağaç ile ilgili iş kolları, Onarım ve servis ile ilgili iş kolları vb.... kullanımlar yer alabilir. KAKS: 1.50, Hmaks: 9.50 m., min. parsel büyüklüğü (ifraz halinde) 5000 m<sup>2</sup>'dir.

### **B.19.2.2. KIRAÇ BÖLGESİ (S2)**

- 1593 Sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine Uygun Olarak Çevre ve Sağlık Koşulları Gözetilerek Toplu Olarak Yer Almaları Öngörülen İleri Teknoloji Kullanan Sanayi Alanlarıdır. Desantralize Edilmeyecek Olan Mevcut Sanayi Alanları, Sağlıklı Bir Yapıya Kavuşturulacak ve Yeniden Organizasyonu Sağlanacak, Sanayi Birimlerinin Teknolojisi Geliştirilecek, Yapıları İyileştirilecek ve Çevreye Duyarlı Hale Getirilecektir.
- Bu alanlarda, Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliğinde Belirtilen Her Türlü Çevreyi Kirletici Tesisler İle Yanıcı, Parlayıcı-Patlayıcı, Aşındırıcı Ürünler İmal Eden ve Depolayan Tesisler Yer Alamaz.
- KAKS: 1.25; H maks: 12.50 m.; Min. Parsel büyüklüğü (ifraz halinde) 3000 m<sup>2</sup>'dir.
- Sanayi alanlarında, lojistik ve depolama alanları ile üretilen ürünlerin teşhirine yönelik Üniteler yer alabilir.
- Bu binalarda; toplantı salonları, yönetim birimleri, ofis, revir, kreş, kütüphane, yemekhane ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir.
- Yapılacak sanayi türünün yapı teknolojisinin gerektirdiği, yaşam ve faaliyet ortamı içermeyecek eklentiler ruhsat aşamasında gerekçeleri teknik raporla (mekanik, teknik, mimari ve statik) desteklenmek ve emsale konu inşaat alanının % 10'nu geçmemek kaydıyla emsale ve azami yüksekliğe dahil değildir.

#### **B.19.2.2.1. Küçük Sanayi Alanları (KSS2)**

- KAKS: 1.00, Hmaks: 6.50 m., Min. Parsel Alanı: 1000 m<sup>2</sup>'dir
- Bu alanlarda; Oto sanayi iş kolları, Demir doğrama ile ilgili iş kolları, Madeni eşya iş kolları, Mermer ile ilgili iş kolları, Ağaç ile ilgili iş kolları, Onarım ve servis ile ilgili iş kolları vb.... kullanımlar yer alabilir.

#### **B.19.2.3.BAHÇEŞEHİR BÖLGESİ (KSS3)**

Bu alanlar Küçük Sanayi Alanları olup, TAKS: 0,40; KAKS:0,80; Min parsel büyüklüğü:3000

M2; Min ifraz şartı 5000 m<sup>2</sup>'dir.

### **SB.1.1.3.S B.19.3. DEPOLAMA ALANLARI**

D1 Rumuzu ile gösterilen depolama alanlarında KAKS=0.10 Hmaks=6.50'dir.

D2 Rumuzu ile gösterilen alanlarda ticari maksatlı depolama faaliyetleri yer alacaktır. KAKS=1.20 Hmaks=15.50 m.'dir.

### **B.1.1.4. B.19.4. BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONLARI**

Bakım ve Akaryakıt İstasyonlarında uygulama, ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

Ayrıca, bu plana uygun olarak hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onayından sonra akaryakıt istasyonları için ilk ruhsat taleplerinde ve mevcut ruhsatlı akaryakıt istasyonlarının yıkılıp yeniden yapılması halinde yapılacak yeni uygulamada; net parsel büyüklüğü minimum 2000 m<sup>2</sup>, parsel cephesi minimum 40 metre, parsel derinliği minimum 25 metre şartı aranacaktır. Yakıt tankı ve pompa noktaları ile eğitim, sağlık, dini tesis vb. sosyal donatı alanlarına ve konaklama özellikli tesislere en az 100 metre mesafe bırakılacaktır.

U ID:27900, Meclis Karar No: 1522, Meclis Karar Tarihi: 12.07.2013, Onay Tarihi: 13.09.2013 Bakım ve Akaryakıt İstasyonlarında SKAKS: 0 20'yiS TAKS:0.15 KAKS:0.30'u ve yapı

Yüksekliği iki katı aşamaz.

U ID: 26721, Meclis Karar No: 1003, Meclis Karar Tarihi: 16.05.2013, Onay Tarihi: 19.05.2013

### **SB.1.1.5.S B.19.5. OTEL-MOTEL ALANLARI**

Bu Alanda Konaklama İhtiyaçlarına Yönelik Otel, Motel vb. Yapılar Yapılabilir. KAKS: 2.00'dır.

### **SB.1.1.6.S B.19.6. İDARİ TESİS ALANI**

Genel, Katma ve Özel Bütçeli İdarelerle, İl Özel İdaresi, Belediyece veya Kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait tesislerin yer aldığı alanlardır.

Yönetim merkezi alanları ilgili plan notlarına ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

### **SB.1.1.7S B.19.7. PAZARLAMA ALANLARI**

Bu alanlar, çok amaçlı açık kamusal kullanım alanı olup, sosyal, kültürel, eğlence ve açık ticaret aktivitelerinin yapıldığı tören alanı, açık konser alanı ve yerel ürünlerin pazarlandığı alanlardır. Bunun dışında ilgili belediyenin uygun görmesi halinde gerekli alt yapının hazırlanması şartıyla otopark, yılın belirli günlerinde ilgili idarelerin uygun görüşü alınmak kaydıyla kurban satışı alanı olarak kullanılabilir. Bu alanlarda sabit yapılar niteliğindeki karakol, umumî helâ vb. amaçla kullanılmak üzere KAKS:0.05, toplam inşaat alanı 50 m<sup>2</sup>'yi, yüksekliği 3,50 m'yi aşmayan yapılar yapılabilir.

### **SB.1.1.8.S B.19.8. BELEDİYE HİZMET ALANI**

Bu alanlarda 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nda belirtilen belediyelerin görev ve hizmet kapsamına giren tesisler yapılabilir.

Belediye hizmet alanlarında ilgili plan notlarına ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

### **SB.1.1.9.S B.19.9. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

Konut dışı kentsel çalışma alanlarında; moteller, lokantalar, kafeteryalar, resmi tesisler, kültürel ve sosyal tesisler, “dumansız, kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan” imalathaneler ile “patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen” depolar yapılabilir.

**B.19.9.1. KDKÇA 1 RUMUZU İLE GÖSTERİLEN ALANLARDA:** KAKS: 1.25' dır. Hmaks: 3 kattır. Min. İfraz büyüklüğü: 2000. m<sup>2</sup>.dir.

**B.19.9.2. KDKÇA 2 RUMUZU İLE GÖSTERİLEN ALANLARDA:** KAKS: 1.50' dır. Min. İfraz büyüklüğü: 2000 m<sup>2</sup>.dir.

### **B.1.1.10. B.19.10. KENTSEL HİZMET ALANLARI**

Bu alanlarda, enerji, iletişim, ulaşım, içme atık su vb. yerleşmenin teknik altyapısına hizmet eden kamu kurum ve kuruluşlarının tesis ve sistemleri yer alabilir. Bu alanlarda ilgili plan notlarına ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

### **SB.1.2.S B.20. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**

## **SB.1.2.1.S B.20. 1.EĞİTİM TESİSLERİ ALANI**

### **B.20.1.1.İlköğretim Tesisleri Alanı**

Bu alanlarda ilgili plan notlarına ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

### **B.20.1.2. Orta öğretim Tesisleri Alanı**

Bu alanlarda ilgili plan notlarına ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu

ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

### **B.20.1.3. Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisleri Alanı**

Bu alanlarda ilgili plan notlarına ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu

ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

### **B.20.1.4. Özel Eğitim Tesis Alanları**

Bu alanlarda KAKS:2.00, Hmaks:4 kat olup, standartlara uygun olmak şartıyla özel ilköğretim, ortaöğretim tesisleri ve bu tesislere hizmet edecek spor salonu, yurt vb. birimler yapılabilir. Bu alanlarda konut ve ticareti birimleri yer alamaz.

## **SB.1.2.2.S B.20.2. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI**

Çevre yapılaşma koşullarını geçmemek ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile sağlık tesisi yapılacaktır. İlgili mevzuata uygun olarak yapılacak hastane, dispanser, sağlık ocağı, sağlık evi, sağlık merkezi ve doğumevi gibi tesislerin bulunduğu alanlardır.

## **SB.1.2.3.S B.20.3. DİNİ TESİSLER ALANI**

Dini tesisler; cami ve bağlı tesislerin bulunduğu alanlardır. Net parsel alanının 2500 m<sup>2</sup> yi geçen dini tesis alanlarında, Parsel alanının %10'luk bölümünde, ek hizmet yapıları niteliğindeki imam ve müezzin odaları ile dini hizmet amaçlı yapılar yer alabilir. Bu ek hizmet yapıları niteliğindeki yapılarda toplam inşaat alanı 200 m<sup>2</sup>'yi ve yükseklik 6,50 m'yi geçemez.

## **SB.1.2.4.S B.20.4. KAPALI VE AÇIK SEMT SPOR ALANLARI**

U ID:27900, Meclis Karar No: 1522, Meclis Karar Tarihi: 12.07.2013, Onay Tarihi: 13.09.2013

Spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır. Bu alanda yerleşmenin ve fonksiyon alanının büyüklüğüne uygun olarak futbol, basketbol, tenis, voleybol, yüzme havuzu gibi spor faaliyetlerini içeren kapalı veya açık tesisler yapılabilir. Bu alanlarda ilgili plan notlarına ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda plan kararı alınmadan kamu kullanımını dışında kullanım getirilemez.

U ID: 26721, Meclis Karar No: 1003, Meclis Karar Tarihi: 16.05.2013, Onay Tarihi: 19.05.2013

#### **SB.1.2.5S B.20.5. SOSYAL TESİS ALANLARI**

U ID:27900, Meclis Karar No: 1522, Meclis Karar Tarihi: 12.07.2013, Onay Tarihi: 13.09.2013

Bu alanlarda, ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile sosyal tesis yapılacaktır. İlgili mevzuata göre yapılacak huzurevi, yetiştirme yurdu, kamu ve özel kişilerce ilgili mevzuata uygun olarak yapılacak öğrenci yurtları, çocuk yuvaları, sığınma evleri, gündüz bakımevi (kreş) ve rehabilitasyon merkezi gibi tesislerin bulunduğu alanlardır. Bu alanlarda plan kararı alınmadan kamu kullanımını dışında kullanım getirilemez.

U ID: 26721, Meclis Karar No: 1003, Meclis Karar Tarihi: 16.05.2013, Onay Tarihi: 19.05.2013

#### **SB.1.2.6.S B.20.6.KÜLTÜREL TESİS ALANLARI**

U ID:27900, Meclis Karar No: 1522, Meclis Karar Tarihi: 12.07.2013, Onay Tarihi: 13.09.2013

Bu alanlarda, ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile kültürel tesis alanı yapılacaktır. Semt bilgi ve kültür evleri, kütüphane, konferans ve seminer salonları, konser, tiyatro, sinema, sergi salonları gibi kültürel tesislerin bulunduğu alanlardır. Bu alanlarda plan kararı alınmadan kamu kullanımını dışında kullanım getirilemez.

U ID: 26721, Meclis Karar No: 1003, Meclis Karar Tarihi: 16.05.2013, Onay Tarihi: 19.05.2013

### **SB.1.2.7.S B.20.7. GÜNÜBİRLİK VE REKREASYON ALANLARI**

Bu alanlarda rekreasyon kullanımına yönelik spor ve oyun alanları, yeşil alanlar, piknik, eğlence ve dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanım alanları planlanmış olup; bu alanlarda KAKS:0,05, toplam inşaat alanı 250 m<sup>2</sup>'yi ve yapı yüksekliği Hmaks:6,50 m'yi geçmeyen yapılar yapılabilir

### **SB.1.2.8.S B.20.8. AKTİF (ETKİN) YEŞİL ALANLAR**

#### **B.20.8.1. Park ve Dinlenme Alanları**

Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır.

Bu alanlarda çevreyle uyumlu, topografyayı bozmadan, bölgenin özgün doğal yapısını ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır.

Park ve dinlenme alanı olarak planlanan yeşil alanlarda yerleşmenin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik, gezi alanları, yürüyüş; koşu, bisiklet, atıcılık gibi açık havada yapılabilen spor faaliyetleri, seyir terasları, çocuk bahçeleri ve oyun alanları gibi fonksiyonlar yer alabilir.

10000 m<sup>2</sup> ve üzerindeki park alanlarında; ilgili kurumlardan görüş alınarak, afet durumlarında kullanılmak üzere gerekli altyapı tesislerinin kurulması sağlanacak ve çadır kamp alanına uygun düzenlemeler yapılacaktır.

#### **B.20.8.2. Çocuk Bahçeleri ve Oyun Alanları**

Bu alanlarda bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç ve gereçlerinden ve park Mobilyasından başka düzenleme ve yapı elemanı yapılamaz.

### **SB.1.2.9S. B.20.9. DİĞER YEŞİL ALANLAR**

#### **B.20.9.1. Mezarlık Alanları**

İlgili mevzuata göre tespit ve tesis edilen defin alanlarıdır. Bu alanlarda toplam alanın %5'ini geçmemek ve ilgili kurum görüşleri alınmak kaydıyla mezarlık alanlarına hizmet maksatlı idari hizmet yapıları, ihtiyaç nispetinde otopark alanı ve defin hizmet birimleri yapılabilir. Hizmet amaçlı yapılarda, toplam inşaat alanı 200 m<sup>2</sup>'yi ve yapı yüksekliği 2 katı geçemez.

### **SB.2.S B.21. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI SB.2.1S.**

## **B.21.1. ALTYAPI VE ULAŞIM ALANLARI**

### **B.21.1.1.Erişme Kontrollü Yollar**

Metropol ölçeğinde ana erişim aksıdır.

### **B.21.1.2. I. Derece Yollar (25m, 20m)**

Planlama alanı içindeki bölgeleri birbirine bağlayan ara bağlantı yolları olup, taşıt izleri, trotuar ve yaya aksları yol enkesiti içerisinde yer almaktadır.

Planda kavşak niteliğinde gösterilen ulaşım sistemlerindeki bağlantı ve birleşme çözümleri 1/1000 ölçekli uygulama planı ve sonrasında netleştirilecektir.

### **B.21.1.3. II. Derece Yollar (15m, 12m, 10 m)**

Yerleşmenin merkezini besleyen kent içi yollardır.

**B.21.1.4. Demiryolları:** Planlama Alanında Yer Alan Metro, Hafif Metro, Tramvay Gibi Raylı Sistem Güzergâhları İle Bunlara İlişkin İstasyon Alanları ve Aktarma Merkezi Şematik Olup Kesin Güzergâhlar, İstasyon Düzenleme Alanları ve Kamulaştırma Sınırları İlgili Kurum Görüşü Alınarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Kesinleşecektir.

**B.21.1.5. Açık ve Katlı Otoparklar:** Bu alanlar açık veya kapalı otopark alanlarıdır. Çevre yapılanma koşullarını geçmemek ve ilgili yönetmelikteki standartlara uygun olmak kaydıyla kapalı otopark alanlarında; mülkiyeti şahıslara ait olan alanlar için ilgililerinin müracaatı ve ilgili kurumların (Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı, Ulaşım Daire Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, vs.) uygun görüşleri alınarak Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararıyla “Özel Katlı Otopark” olarak uygulaması yapılabilir.

Açık otopark alanlarında; Konut alanları ile otopark arasında izole amaçlı, gürültü kesici bitkilendirme, ağaçlandırma yapılacak ve bu alanda yıkama-yağlama işlevleri yer almamak, helâ, bekçi kulübesi olarak kullanılmak üzere büyüklüğü 10 m<sup>2</sup>'yi, yüksekliği 3.50 m. yi aşmayan yapı yapılabilir.

**B.21.1.6. Zemin altı (Yeraltı) Otopark:** Planlama alanı içinde, Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Ulaşım Daire Başkanlığı'nın uygun görüşü alınmak koşulu ile açık yeşil ve park alanları, spor alanları, çocuk bahçeleri, meydan, yol ve kavşak alanları gibi kamuya açık alanların zemin altları ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği yeterli

toprak derinliği bırakılarak ve doğal zemin kotları değiştirilmeyecek biçimde, olağanüstü durumlarda sığınak alanı olarak, diğer zamanlarda ise ulaşım ve trafik düzenleme komisyonu (UTK) kararıyla kamuya ait “Zemin Altı Katlı Otopark” olarak kullanılmak üzere düzenlemeler yapılabilir. Park alanlarının altında otopark olarak düzenlenecek alanlar, net parsel alanlarının 1/3’nü geçemez.

#### **SB.2.2.S B.21.2. KENTSEL AÇIK ALANLAR (MEYDAN)**

1/1000 ölçekli uygulama imar planı esnasında meydan düzenleme alanı olarak tanımlanacak meydanın içinde ve yakın çevresinde özelliği olan ağaç, çeşme v.b. yapı ve öğelerle birlikte değerlendirilecek, geleneksel doku ve sokakların korunduğu uygulama yapılacaktır.

Meydan düzenleme sahasında, idari hizmet amaçlı yapılar, bekçi kulübesi vb. meydanı tamamlayıcı fonksiyonlar için, meydan alanının korunacak yapı alanlarının dışında kalan kısmının % 5 değerini, yapı yüksekliği bir katı ve toplam inşaat alanı 150 m<sup>2</sup> yi geçemez.

#### **SB.1.3.S B.22 YAPI YASAĞI YA DA SINIRLAMA GETİRİLEN ALANLAR**

##### **SB.1.3.1. SB.22.1. DERE KORUMA ALANI**

Bu bantlar dere ıslahı, servis yolları veya açık-yeşil alan olarak kullanılacak olup, afete maruz bu alan yapılaşmaya yasaklı alandır.

\* Dere koruma alanlarında; idare tarafından yapılacak veya yaptırılacak arıtma tesisleri hariç hangi maksatla olursa olsun hiçbir şekilde yapı yapılamaz; mezarlık kurulamaz, Sıvı ve katı atıklar dökülemez ve depolanamaz. Zorunlu hallerde yolların bu alandan geçecek olan kısımlarında sadece ulaşım ile ilgili işlevlerine izin verilebilir. Dinlenme tesisi, akaryakıt istasyonu, açık otopark vb. tesisler yapılamaz. Planlama alanında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanması aşamasında ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda dere taşkın alanları netleştirilecektir. Etkilenme alanlarında yapı su basman kotu ve yapı çekme mesafesi buna göre düzenlenecektir.

##### **SB.1.3.2.S B.22.2. Botaş Boru Hattı (Koruma Kuşadı)**

a) Planlama bölgesinden geçen 70 bar basınçlı BOTAŞ Boru Hattı ekseninden itibaren sağda ve solda 37,5 metre mesafe içinde yapılaşmaya kesinlikle izin verilmeyecektir.

b) Boru Hattı kamulaştırma şeridi üzerinde süreklilik arz etmeyecek yol, su, elektrik v.s. gibi Teknik Altyapı Projeleri İçin BOTAŞ izninin alınması gerekir. İzin başvurularına geçiş projeleri eklenecektir. BOTAŞ ek güvenlik önlemleri önerdiğinde bu tedbirler alınmadan inşaat uygulamasına geçilemez.

c) Boru Hattı (Kamulaştırma şeridi) üzerinde yer alacak her türlü bitkilendirme BOTAŞ'ın iznine tabidir.

d) Trafolar kamulaştırma şeridine 30 – 120 kw için en az 20 metre, 120 – 380 kw için en az 40 metreden daha yakına yapılamaz. Bu mesafelerin altına düşülmesi durumunda BOTAŞ'ça belirlenecek ek güvenlik önlemlerinin yerine getirilmesi zorunludur.

e) Enerji nakil hatları konusunda T.E.K. tarafından 08.03.1992 gün ve 1244 sayılı yazı eki tablolarda belirtilen mesafeler minimum mesafeler olarak alınacaktır.

f) Parlayıcı, yanıcı, yakıcı, aşındırıcı madde bulundurulan, imal eden, kullanan atölye, depo, ardiye, imalathane, fabrika, benzin istasyonu gibi tesisler boru hattı kamulaştırma şeridi sınırına en fazla 200 metre yakında yapılabilir.

g) Basınç düşürme ve kompresör istasyonlarına minimum 400 metre mesafeden daha yakına patlayıcı madde imal eden bulunduran kullanan tesisler yapılamaz. Ayrıca 400 metre mesafe içinde kum alınması, kum ocağı açılması BOTAŞ iznine tabidir.

h) Boru hattı ekseninden itibaren sağ ve soldan 200 metre toplam 400 metrelik mesafe içinde yapılacak her türlü inşaat hafriyat ve uygulama öncesi, BOTAŞ Yönetim Kurulu'nun 28.02.1997/609 sayılı kararının öngördüğü kriterlere uyulacak ve alınacak görüşe göre önlemler alınacaktır.

#### **SB.1.3.3.S B.22.3. Nato Boru Hattı**

a) NATO Akaryakıt Boru Hattı istimplâk şeridi üzerinde ve kamulaştırma sınırı haricinde 5 metre sağa ve 5 metre sola olmak üzere koruma bandı ayrılarak her ne şekilde olursa olsun inşaat yapılmaması ve ruhsat verilmemesi, bağ bahçe tesis edilmemesi, kanal kanalizasyon, ark, hendek, kuyu açılmaması, sulama kanallarının zorunlu olarak kesiştiği noktalarda borunun emniyete alınması ve takviye yapılması için ilgili işletme müdürlüğüne müracaat edilmesi,

b) 150 metre yakınında taş, kireç, kum, maden ocağı vb. tesislerin işletilmesine müsaade verilmemesi, telefon ve enerji nakil direklerinin dikilmesine izin verilmemesi,

c) İstimlâk şeridinin yol olarak kullanılmaması ancak zorunlu geçişlerde ilgili işletme müdürlüğüne yazı ile müracaatta bulunarak müsaade istenmesi ve verilecek olan yol geçiş tip projesinin uygulanması gerekmektedir.

d) Planlama alanından geçen NATO Akaryakıt Boru Hattı güzergâhı için 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapımı aşamasında ilgili kurum ve kuruluşlardan (Milli Savunma Bakanlığı, Botaş vb.) görüş alınarak uygulama yapılacaktır. Bu bölgede 2565 sayılı askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri kanunu hükümleri geçerlidir.

U ID: 26721, Meclis Karar No: 1003, Meclis Karar Tarihi: 16.05.2013, Onay Tarihi: 19.05.2013 S

#### **B.1.3.4.S B.22.4. ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI**

---

ENH koruma kuşağı altında kalan ve planda; yapı yasaklı alan olarak planlanan parsellerin imar

---

Hakları enerji nakil hatları koruma kuşağı içerisinde kalan kısımların kamuya bedelsiz terk

---

Edilmesi koşuluyla plan onama sınırları içerisindeki başka parsellerde kullanılabilir.

---

Kamuya terk edilen alanlar yeşil alan olarak düzenlenecek ve başka amaçla kullanılmayacaktır.

İmar hakkı transfer edilen parselde planda verilen emsal değeri en fazla % 50 arttırabilir, kullanılmayan imar hakları ise başka parsel veya parsellerde kullanılabilir. Bu alanlarda kalan ve daha önce imar uygulaması görmemiş parsellerde transfere konu imar hakkı parsel alanının % 60'ı üzerinden hesaplanır. 3194 sayılı İmar kanununa göre imar uygulaması görmüş parsellerde ise uygulama öncesi parsel alanının % 60'ı üzerinden hesap yapılır.

İmar hakkı transferi hesabı ENH koruma kuşağına komşu parsellerdeki düşük yoğunluklu/yapılaşma koşullu fonksiyon bölgeleri dikkate alınarak yapılacaktır. Parsel sahibinin talebi halinde ENH koruma kuşağı altında kalan ve planda; yapı yasaklı alan, park alanı (yeşil alan), pasif yeşil alan olarak planlanan parselde ilgili kurumlardan uygun görüş alınmak şartıyla E:0.03 h:4.50 m. yapılaşma koşulları aşılmayacak şekilde ticari birimler yapılabilir.

Kısmen ENH koruma kuşağı altında kalan parsellerde ENH koruma kuşağı dışında kalan kısmın planda verilen hükümlere göre yapılaşmaya uygun olması halinde ENH

koruma kuşağı altında kalan kısımlarının imar hakları bu kısımların kamuya bedelsiz terk edilmesi koşulu ile parselin ENH koruma kuşağı dışında kalan kısmında kullanılabilir veya başka parsellere yukarıda belirtilen koşullar çerçevesinde transfer edilebilir.

**GÜZELYURT (HARAMİDERE) MAHALLESİNDE YAPILAN BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI'NCA 04/07/2000 TARİHİNDE ONANLI JEOLJİK-JEOTEKNİK RAPOR GEREĞİ OLARAK;**

**“II” İLE GÖSTERİLEN BÖLGELERDE**

Yeraltı suyu varlığından kaynaklanan ve temellendirme çalışmaları sırasında ve/veya sonrasında sorunlar yaratacak alanlardır. Bu nedenle uygulama yapılmadan önce ilgili parsel ve yakın çevresini kapsayan zemin etüdlerinin yapılarak ilgili teknik okullardan herhangi birisinden olumlu görüşünün alınması gerekmektedir.

**“III” İLE GÖSTERİLEN ALANLARDA**

Bu alanların jeomorfolojik yapıları nedeniyle etüdlere yapılarak ilgili bakanlıktan onaylandıktan sonra inşaat uygulaması yapılacaktır.

**“IVA” İLE GÖSTERİLEN ALANLARDA**

- Bu bölgeler yerleşime uygun olmayan alanlar olması nedeniyle ağaçlandırılacak alanlardır.
- Jeolojik jeoteknik etüdlere yeniden yapılarak ve ilgili bakanlıkça onandıktan sonra tekrar revize edilecektir.

**“IVB” İLE GÖSTERİLEN ALANLAR**

YUO-IVb rumuzu ile gösterilen alanlar jeolojik açıdan yerleşime uygun olmayan alanlar niteliğindedir. Bu alanların aktif heyelanlı bir bölge olması nedeniyle mevcut imarlı yapılaşmalar için mühendislik önlemlerinin kesinlikle alınması, arazide sürekli ölçüm-gözlem sistemlerinin oluşturulması, mevcut yapı temel ortamlarının iyileştirilerek korunması zorunludur.

U ID:27900, Meclis Karar No: 1522, Meclis Karar Tarihi: 12.07.2013, Onay Tarihi: 13.09.2013

- Planlama alanında yerleşime uygunluk haritalarında tamamen veya kısmen yerleşime uygun olmayan alan sınırları içinde kalan parsellerde ayrıntılı jeolojik-

jeoteknik etüd raporu hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylatılmadan ve Zemin ve Deprem İnceleme Müdürlüğü'nden görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

- 1/5000 ölçekli planda işlenmiş olan enerji nakil hatları şematik olup bu hatların kesin güzergahları 1/1000 ölçekli planlarda belirlenecektir.

U ID: 28582, Meclis Karar No: 1029, Meclis Karar Tarihi: 16.07.2014, Onay Tarihi: 21.07.2014 544 ada 1 parselde emsal hesabı 2-3 pafta 131 parselin alanı üzerinden yapılacaktır.

U ID:28625, Meclis Karar No: 1171, Meclis Karar Tarihi: 09.09.2014, Onay Tarihi: 13.09.2014 Esenyurt Devlet Hastanesi önündeki "K" kavşak alanından etkilenen parsellere ilişkin uygulama aşamasında Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüşü alınacaktır.

U ID: 34088, Meclis Karar No: 878, Meclis Karar Tarihi: 13.05.2016, Onay Tarihi: 13.05.2016

İmar planında turizm tesisi, özel sağlık tesis alanı, özel eğitim alanı, özel sosyal kültürel tesis alanı fonksiyonlarına ayrılan bölgelerde ve imar planı notlarına göre bu fonksiyonların yapılabildiği alanlarda yapılacak olan turizm tesisi, özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi, özel sosyal kültürel tesisi binalarında, binanın tek bağımsız bölüm olarak yapılması, bağımsız bölüm olarak ticaret ve konut birimlerinin bulunmaması otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla 1. ve 2. bodrum katlarda bu fonksiyonlara hizmet edecek şekilde yapılan konferans salonu, toplantı salonu, tiyatro, müze, sanat galerisi, teknik odalar, personel soyunma giyinme odaları, personel yemekhanesi, tesis yönetimi ile ilgili idari birimler, spor merkezi, spa, yüzme havuzu, kütüphane, mescit, yemek salonu, balo salonu, ameliyathane, morg, laboratuvar, görüntüleme merkezi, yoğun bakım ünitesi, temizlik odaları vb. birimler yapılabilir, emsale dahil değildir. Bu alanlarda doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz. Turizm tesislerinde bağımsız bölüm oluşturmamak kaydı ile tesise hizmet edecek şekilde ticari birimler yer alabilir, zemin kat yüksekliği 7m.'ye kadar yapılabilir.

İmar planında donatı alanı olarak ayrılan alanlar (yol, yeşil alan, park alanı, çocuk bahçesi alanı, okul alanları, sağlık alanları, belediye hizmet alanı, idari tesis alanı,

toplu taşıma ve triyaj alanları vb. kamu kullanımına ayrılmış tüm alanlar) kamu eline bedelsiz geçmeden parselin imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.

Bu plan notu ile meri plan notları arasında çelişki olması halinde plan tasdik tarihinden önce iskân (yapı kullanma izin belgesi) sürecini tamamlamamış yapılarda geçerli olacaktır. Yapı kullanma izin belgesi almış yapıların 1. ve 2. bodrum katlarında uygulanır.



## ÖZGEÇMİŞ

**Adı Soyadı** : İlyas AKTAŞ

### EĞİTİM

İlk, orta ve lise öğrenimi İstanbul Bahçelievler Kocasinan Lisesi

Anadolu Üniversitesi İşletme Lisans

İZU Siyaset Bilimi Uluslararası İlişkiler Yüksek Lisans

İZU Kentsel Dönüşüm ve Şehircilik Doktora

### MESLEKİ DENEYİM

1992-2001 AKTAŞ YAPI YÖN. Kurulu üyeliği.

2001-2022 NEVAGRUP Dış Ticaret İnşaat Yönetim Kurulu Başkanlığı

