İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

GAYRİMENKUL GELİŞTİRMENİN KENTSEL YAPI ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ: PROFİLO ALIŞVERİŞ MERKEZİ ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Şehir Plancısı Öner AÇIKEL

Anabilim Dalı : DİSİPLİNLERARASI

Programı : GAYRİMENKUL GELİŞTİRME

HAZİRAN 2007

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

GAYRİMENKUL GELİŞTİRMENİN KENTSEL YAPI ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ: PROFİLO ALIŞVERİŞ MERKEZİ ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ
Şehir Plancısı Öner AÇIKEL
516031023

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 7 Mayıs 2007
Tezin Savunulduğu Tarih : 13 Haziran 2007

Tez Danışmanı :	**Prof.Dr. İsmet KILINÇASLAN**
Diğer Jüri Üyeleri	**Prof.Dr. Vedia DÖKMECİ**
	Prof.Dr. Heyecan GİRİTLİ

HAZİRAN 2007

ÖNSÖZ

Öncelikle, tez çalışmam sırasında bilgisi ve tecrübeleri ile benden yardımlarını esirgemeyen, araştırmalarımı yönlendiren, azmi ile bana örnek olan değerli hocam ve danışmanım Sayın Prof. Dr. İsmet KILINÇASLAN'a teşekkürlerimi sunarım.

Ayrıca yapığı araştırmalar sırasında gerekli bilgilere ulaşmama olanak sağlayan Profilo Alışveriş Merkezi Halkla İlişkiler Sorumlusu Savrun BALCIOĞLU'na, Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden Tülin Even'e, tezin yazılmasında, düzenlenmesinde, eleştirel bir gözle katkı sağlayan Yük. Müh. Ertan BALABAN'a içten teşekkürlerimi sunarım.

Mayıs, 2007 Öner Açıkel

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR ..... **v**
ŞEKİL LİSTESİ ..... **vi**
TABLO LİSTESİ ..... **vii**
ÖZET ..... **viii**
SUMMARY ..... **ix**

1. GİRİŞ **1**
1.1. Konunun Tanıtılması, Kapsam ve Amaç **1**
1.2. Çalışmada İzlenen Yöntem **2**

2. KENTLEŞME **3**
2.1. Tanım **3**
2.2. Tarihsel Gelişim **4**
2.3. Kentleşmenin Göstergeleri **7**
2.4. Kentleşme ve Ekonomik Yapı **8**
2.5. Türkiye'de Kentleşme Olgusu **8**
2.6 İstanbul'da Kentleşme Hareketleri **10**

3. KENTSEL YAPI / PLANLAMA **14**
3.1. Temel Tanım ve Kavramlar **14**
3.1.1. Kentsel Yapı 14
3.1.2. Kent Planlaması 14
3.2. Kentsel Arazi Kullanım Modelleri **15**
3.2.1. Tek Merkezli Çemberler Modeli 17
3.2.2. Sektör Modeli 18
3.2.3. Çok Merkezli Büyüme Modeli 19
3.2.4. Merkezi Yerler Teorisi 20
3.3. Kent Planlaması Kuramları **21**
3.3.1. Camillo Sitte Yaklaşımı 22
3.3.2. Güzel Kent 22
3.3.3. Bahçe Kent 23
3.3.4. Endüstriyel Şehir 23
3.3.5. Etkin Kent 24
3.4. Günümüzde Kent Planlaması Süreci **25**

4. GAYRİMENKUL GELİŞTİRMENİN TANIMI **27**
4.1. Gayrimenkul Tanımı **27**
4.2. Gayrimenkul Geliştirme **28**
4.3. Gayrimenkul Geliştirme Sürecinin Bileşenleri **30**
4.4. Projelendirme Süreci **30**
4.4.1. Fikrin Başlangıcı 32

4.4.2. Fikrin Geliştirilmesi....32
4.4.3. Fizibilite....32
4.4.4. Kontrat Görüşmeleri....32
4.4.5. Resmi Sözleşme....32
4.4.6. Yapım....32
4.4.7. Tamamlama ve Resmi Açılış....33
4.4.8. Bina, Varlık ve Portföy Yönetimi....33

5. TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SÜRECİ....34
5.1. Tarihsel Gelişim....34
5.2. Kurumsallaşma....35
5.2.1. Kamusal Sektör....35
5.2.2. Formel Sektör....43
5.2.3. Enformel Sektör....43
5.2.4. Finansal Yatırımcılar....44
5.3. Gayrimenkul Geliştirme Faaliyetlerinin Kent Ölçeğindeki Etkileri....48
5.3.1. Kentsel Yapı Üzerindeki Etkiler....48
5.3.2. Kent Ekonomisi Üzerindeki Etkiler....48
5.3.3. Doğal Çevrenin Durumu....49

6. ÖRNEK ÇALIŞMA ALANI: 'PROFİLO ALIŞVERİŞ MERKEZİ'....50
6.1. Bölgenin Fiziksel ve Coğrafi Tanımı....50
6.1.1. Tarihsel Gelişim....50
6.1.2. Şişli'nin İstanbul Metropoliten Alanındaki Yeri....55
6.1.3. Şişli İmar Planı....58
6.2. Profilo Alışveriş Merkezi'nin Gelişimi....63
6.2.1. Profilo Alışveriş Merkezi'nin Tarihi....63
6.2.1.1. Profilo Elektronik Fabrikası Dönemi....63
6.2.1.2. İmar Haklarının Değiştirilmesi Süreci....64
6.2.1.3. Fabrikanın Alışveriş Merkezine Dönüştürülmesi....67
6.2.2. Profilo Alışveriş Merkezi'nin Kapasitesi....69
6.2.3. Profilo Alışveriş Merkezi'nin Ticari Kabiliyeti....69
6.3. Kentsel Sistemdeki Etkisi....71
6.3.1. Yapılaşmış Çevreye Etkisi....72
6.3.2. Sosyo-Ekonomik Açıdan Çevreye Etkisi....74
6.3.3. Doğal Çevredeki Etkisi....76
6.4. Bölüm Değerlendirmesi....78

7. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ....79
7.1. Değerlendirme....79
7.2. Sonuç....80

KAYNAKLAR....82

EKLER....84

ÖZGEÇMİŞ....85

KISALTMALAR

MİA: Merkezi İş Alanı
CBD: Central Bussines District
ULI: Urban Land Institute
AVM: Alışveriş Merkezi

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 3.1: Yığışık ve Planlı Kentler....15
Şekil 3.2: Tek Merkezli Çemberler Modeli....18
Şekil 3.3: Sektör Modeli....19
Şekil 3.4: Çok Merkezli Büyüme Modeli....20
Şekil 3.5: Merkezi Yerler Teorisi....21
Şekil 3.6: Bahçe Kent....23
Şekil 4.1: Gayrimenkul Geliştirmenin Başında Kontrol Edilen Dört Ana Faktör....29
Şekil 4.2: Gayrimenkul Geliştirme Süreci....30
Şekil 4.3: Gayrimenkul Geliştirmenin Sekiz Kademeli Modeli....31
Şekil 6.1: Şişli İlçesi Mahalle Sınırları....51
Şekil 6.2: 20. yy Başları Şişli'den Panoramik Bir Görüntü....52
Şekil 6.3: 20. yy başı Harbiye'den görünüş....53
Şekil 6.4: Şişli Cami ve Çevresi....54
Şekil 6.5: Şişli Mahalle Bazında Sosyo-Ekonomik Tabakalanma Grafiği....57
Şekil 6.6: Şişli Uygulama İmar Planı (Profilo Alışveriş Merkezi ve Çevresi)....61
Şekil 6.7: Şişli Uygulama İmar Planı Lejandı....62
Şekil 6.8: Elektronik Fabrikası Döneminden Görünüş....63
Şekil 6.9: Profilo Alışveriş Merkezi ve Çevresi Halihazır Haritası....64
Şekil 6.10: Profilo Alışveriş Merkezi Demografik Veri Analizi....68
Şekil 6.11: İstanbul'da Alışveriş Merkezleri'nin Dağılımı....70
Şekil 6.12: Profilo Alışveriş Merkezi ve Çevresi Hibrid Uydu Görüntüsü....72
Şekil 6.13: Profilo Alışveriş Merkezi'ne Yapılan Ek Kısımlar....73
Şekil 6.14: Profilo Alışveriş Merkezi ile Profilo Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş. Yönetim Binası Arasından Geçen Yol....74
Şekil 6.15: Profilo Alışveriş Merkezi Çevresindeki İşyerlerinin Açılma Tarihlerine Göre Oranı....75
Şekil 6.16: Profilo Alışveriş Merkezi Çevresindeki İşyerlerinin Ticari Açıdan Faydalanma Oranı....75
Şekil 6.17: İşyerlerinin Profilo'dan Alışveriş Yapma Oranı....76
Şekil 6.18: Trafik Gürültüsünden Rahatsız Olma Oranı....77
Şekil 6.19: Profilo Alışveriş Merkezi Çevresindeki İşyerlerinin Açılma Tarihlerine Göre Oranı....77

TABLO LİSTESİ

Tablo 5.1: Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları 2007 Portföy Bilgileri 47
Tablo 6.1: Gelir Dağılımı - Ekonomik - Sosyal Statü Profili.....56
Tablo 6.2: Profilo Alışveriş Merkezi ve Çevresini Etkileyen İmar Planları ve Değişiklikleri 58
Tablo 6.3: Yıllara Göre Profilo Alışveriş Merkezi Kapasitesi 69
Tablo 6.4: Profilo Alışveriş Merkezi ve Yakın Çevredeki Merkezlerin Kapasiteleri 71

GAYRİMENKUL GELİŞTİRMENİN KENTSEL YAPI ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ: PROFİLO ALIŞVERİŞ MERKEZİ ÖRNEĞİ

ÖZET

Bu çalışmada, insan yaşamı açısından büyük önem taşıyan kentsel yapıların şekillenmesinde gayrimenkul geliştirme faaliyetinin, kentsel yapı etkileri ve bu yapının bütünlüklü olarak düzenlenmesinde yetkili olan planlama otoritesine düşen bu konuda düşen görevler tartışılmıştır. Birinci kısımda konunun tanıtılmış ve çalışmada izlenen yöntem konusunda bilgi verilmiştir. İkinci kısımda ise kent, kentleşme konuları incelenmiş, kentlerin tarihsel gelişimi, kentlerin ekonomik yapı ile olan bağları ve Türkiye de kentleşme olgusu derlenmiştir. Üçüncü kısımda, kentsel yapı ile planlama ilişkisi konusuna eğilinmiş, kentsel yapıyı çözmeyi hedefleyen arazi kullanım modelleri ve tarih içinde geliştirilen kent planlaması kuramları derlenmiştir. Dördüncü kısımda, gayrimenkul, gayrimenkul geliştirme, gayrimenkul geliştirme sürecinde yer alan aktörler ve gayrimenkul geliştirme süreçlerinde yapılan faaliyetler konusunda bilgi verilmiştir. Beşinci kısıma gelindiğinde ise Türkiye'de gayrimenkul geliştirmenin tarihsel arka planı, kurumsallaşma düzeyi, gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinin kentsel yapı üzerindeki etkileri tartışılmıştır. Altıncı kısımda, Örnek çalışma alanı olarak seçilen, 'Profilo Alışveriş Merkezi'nin içinde bulunduğu alan, planlama çalışmaları, sanayi işlevinin ticarete dönüştürülmesi süreci, merkezin çalışma kapasitesi, rakipleri karşısındaki konumu ve kentsel yapı üzerindeki etkileri analiz çalışmaları elde edilen veriler ışığında incelenmiştir.

Son olarak ise yedinci bölümde, gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinin kentsel yapı üzerindeki etkileri ve bu yapının geliştirilmesi ve yönetilmesinden sorumlu olan planlama otoritelerinin üzerine düşenler, tezde yapılan çalışmalar kapsamında değerlendirilmiştir. Büyük ölçekli insan yerleşimleri olarak kentler, niceliksel büyümeleri ile birlikte, ortaya çıkan problemlerin çözümü için yapılan düzenleme çalışmalarının mekanı olmuşlardır. Özellikle sanayi devrimi sonrasında kentlerin hızla büyüyerek eski bütünlüklerini kaybetmeleri modern kent planlamasının doğuşuna kaynaklık edecek arayışlara neden olmuştur.

EFFECTS OF REAL ESTATE DEVELOPMENT ON URBAN STRUCTURE: CASE STUDY OF THE "PROFİLO MALL"

SUMMARY

In this thesis, as it has great importance in public life, urban development, urban structure effects and the tasks that have to be taken by the authorized planners are discussed. In the first section the subject is introduced and the methods that are applied are discussed. In the second section, city and urbanization are investigated, the historical development of cities, city-financial structure relation and urban in Turkey is discussed. In the third section urban structure and urban planning relation is investigated. Land using methods, and the theories that have been developed are discussed. In the fourth section real estate, real estate development, the actors in the process of real estate developments and the operations during the real estate development are discussed. In the fifth section the historical background of real estate development in Turkey, institutionalization level, the effect reel estate development on the urban structure is discussed. In the sixth section the Profilo Alışveriş Merkezi, as an example, is investigated. The site, planning, the process that the shopping center transformed from a factory, the working capacity, comparison between its competitor and its effects to the urban structure is discussed by the help of analysis data. At the last in the seventh section, the effects of reel estate development to the urban structure and reel estate development, the tasks that have to be taken by the authorized planers are discussed. Urban organization is discussed in this thesis. After the industrial revelation, cities loosed their old compactness and after this period modern urban planning has been developed. In general the cities that are emigrated seem to show an accumulated development. This situation narrows the green regions and causes the accumulated residential area. Cities are important in human life. Although they are constructed by the humans by construction of buildings they can not been seen as an arithmetic sum of buildings.

1. GİRİŞ

1.1. Konunun Tanıtılması, Kapsam ve Amaç

Gelişmekte olan ülkelerin demografik yapı dağılımına bakıldığında, kentleşme oranları, gelişmiş ülkelerdekinden daha farklı olan bir durum ortaya çıkmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde, kent nüfusları, artma eğiliminde olmakla beraber, halen ciddi oranda tarımsal nüfus barındırmaktadırlar. Ülkenin kalkınma düzeyine paralel olarak tarımsal nüfusta azalma, kentlere akma ve ikincil, üçüncül sektörler olan sanayi ve hizmet sektörüne geçişler söz konusudur. Türkiye'nin ekonomik kalkınma seviyesi ve yaşanmakta olan kentleşme olgusu bahsi geçen dönüşümü doğrulamaktadır. Genel ölçekte, nüfus hareketini, ülke kalkınmasına yardım edecek şekilde yönlendirmeye yardımcı olması beklenen kentleşme politikaları kent planlamasında ana belirleyen olarak ortaya çıkar.

Birden çok etkene bağlı olarak kentsel alanın yeniden organizasyonu anlamına da gelen şehircilik disiplini, tarihsel süreç içinde kent üzerinde yapılan analiz çalışmaları ile ilerlemiştir. Günümüzde planlama, tek yönlü bir yapılaşmış alanın organizasyonu olarak değil, geniş kapsamlı bir süreç planlaması olarak ele alınmaktadır.

Kent planlaması, serbest rekabet ekonomilerinde kentsel ranttan pay kapmaya çalışan aktörler arası rekabette dengeleyici olmakla birlikte sürdürülebilir bir perspektif taşımalıdır. Kentsel dokunun şekillenmesinde profesyonel bir faaliyet olarak 'Gayrimenkul Geliştirici' rolü ile yer alan aktörler özel kar paylarını yükseltme hedefini taşımaktadırlar. Kentsel doku üzerinde yaratıcı, iyileştirici olduğu kadar bozucu sonuçlarda doğurabilecek olan bu türden faaliyetler karşısında planlama otoritesi, kalkınmaya katkı sağlayacak tarzda yol açıcı olmalı, diğer yandan da bütünsel kent dokusunun gereklerini göz önüne almalıdır.

Bu çalışmada, genel olarak gayrimenkul geliştirme projelerinin kentsel yapıya etkileri örnek çalışma alanı olarak 'Profilo Alışveriş Merkezi' özelinde sınanacaktır.

1.2. Çalışmada İzlenen Yöntem

Tarihsel veriler ışığında kentlerin oluşumu, buna mukabil planlama sürecinin gelişimi, kentsel planlama disiplini verileri ışığında ideal kentsel form arayışları ve projeleri irdelenecektir. Türkiye'de kentleşme faaliyetleri, özelde İstanbul'un konumu ilk elden derlenecektir. Diğer yandan, kent ekonomisi içinde araziye dayalı ranttan etkilenen ve etkileyen ekonomik aktörlerden 'Gayrimenkul Geliştiriciler'in temel dinamikleri organizasyonel yapıları ile bağlantılı olduğu diğer faaliyetler araştırılacaktır. Devamında projelerin gerçekleştirilmesine temel dayanak olan özel kar kestirimi çerçevesinde Şişli-Mecidiyeköy'de hayata geçirilen Profilo Alışveriş Merkezi gayrimenkul geliştirme projesinin kent ekonomisi, fiziki çevre ve sosyal doku üzerindeki olumlu ve olumsuz etkileri, yapılan analizler ile tartışılacaktır.

2. KENTLEŞME

2.1. Tanım

Kent Fransızca'da "cité" kelimesinin karşılığıdır ve büyük kasaba, küçük şehir olarak tanımlanır. Türkiye'de çeşitli kentleşme araştırmalarında nüfusu 10.000'i ya da 20.000'i geçen yerleşme birimleri kent olarak benimsenmektedir. Bir yerleşme birimine kent denilebilmesi, o birimde tarım dışı üretimin ağırlık kazanmasına, üretim, araçlarının ve dolayısıyla nüfusun orada yoğunlaşmasına, bir örnek olmama ve bütünleşme derecelerinin yükselmiş bulunmasına bağlıdır (Günerhan, 2000).

Kent, insanların geniş kalabalıklar halinde bir arada yaşamak üzere kurdukları ortak bir barınma alanı olarak ortaya çıkmıştır. Kent bu temel özelliğinin üzerinde kendi varlığını devam ettirmenin zorunluluğu olarak yerleşik ortak yaşamın ihtiyaçlarını karşılayacak yapılaşmış çevre ve sosyal ilişkiler ağı ile birlikte şekillenmiştir.

Kentleşme dar anlamda, kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfusun artmasıdır. Kentsel nüfus, doğumlarla ölümler arasındaki farkın birinciler lehine olması sonucunda ve aynı zamanda köylerden ve kasabalardan gelenlerle, yani göç ile artar. Gelişmekte olan ülkelerin kentlerinde, doğurganlık eğilimlerindeki düşüşe paralel olarak kentlerdeki esas nüfus artışı daha çok köylerden kentlere olan nüfus akınlarıyla beslenir. Kentleşmenin dar anlamdaki tanımı demografik nitelik taşır (Keleş, 1993).

Nüfusun kökeninde hareketlenmesinden başlayarak kentin bir yerleşme kesiminde son bir kararlılık kazanmasına kadar süregelen kentleşme, bir atılımda gerçekleşen bir olay değildir. Aksine bu dinamik yerleşme süreci, birbirinden tümüyle farklı özellikleri olan kendi içinde çeşitli evreler izleyen iki aşamadan oluşur.

Nüfusun kaynağından kente yerleşme dönemine kadar geçirdiği kentleşme öncesi "ön kentleşme" aşaması öteki ise kente yerleştikten sonra çeşitli yerleşme evrelerinde geçerek tamamladığı "kentleşme" aşamasıdır (Irmak, 1993).

Oysa kentleşme, yalnız bir nüfus hareketi olarak görülürse, eksik kavranmış olur. Çünkü kentleşme olgusu, bir toplumun ekonomik ve toplumsal yapısındaki

değişmelerden doğar. Bu nedenle, kentleşmeyi tanımlarken, nüfus hareketini yaratan ekonomik ve toplumsal değişmelere de yer vermek gerekir. Kentleşmenin ekonomik, toplumsal ve siyasal boyutlarını da hesaba katan, geniş anlamda tanımı belki şudur: Sanayileşmeye ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve bugünkü kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplum yapısında, artan oranda örgütleşme, iş bölümü ve uzmanlaşma yaratan, insan davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus birikim süreci. Kentleşmenin önemli boyutlarından biri olan, siyasal davranış değişikliklerini de, bu tanımın, kentlere özgü davranış değişiklikleri içinde bulmak olanağı vardır (Keleş, 1993).

2.2. Tarihsel Gelişim

İnsanoğlu, belirgin anlamıyla yaratıcı ve üretici olma durumuna M.Ö. 10.000 dolaylarında, göçebelikten yerleşik düzene geçtikten sonra ulaşmıştır. Yerleşik olma, bir köyde ya da kentte güven içinde sürekli oturmak, insanoğluna gıda ve her çeşit mal biriktirme olanağını sağlamıştır. Biriken eşya ise mal alışverişine, başka deyimle ticarete, ticarette yazının icadına yol açmıştır (Akurgal, 1998).

Kent insan yaşamında önemli yer tutar. Ekonomik faaliyetin ortaya çıkışı ve insanoğlundaki büyük kültürel gelişimin temeli, kentleşmenin temeli olan yerleşik hayata geçişe dayanmaktadır. Kentler, ilk yerleşmelerden bu yana dönüşüme uğramışlardır fakat her dönemde ticaretin ve genel anlamda ekonomik döngünün devamında belirleyici öneme sahip olmuşlardır.

Kentler tarih boyunca evrimsel bir dönüşümün içinde bugüne gelmiştir. Tanınmış kent bilgini Lewis Mumford, ‘The culture of Cities adlı eserinde neolitik çağlardan bugüne değin kentlerin gelişimini ayrıntıları ile gözden geçirmektedir. Antik çağların kentlerinin büyüklüklerine ilişkin fazla bilgimiz olmamakla birlikte, Milattan önce 6. yüzyılda Babil’in 350 bin ve iki yüzyıl sonra da Syracuse’ün 400 bin nüfuslu olduğu bilinmektedir. Perikles zamanında Atina daha büyük bir kent idi. Eski Yunan ve Roma kentleri, tutsaklık düzenine dayanan bir uygarlığın ürünüydüler.

Ortaçağın surlarla çevrili kentleri, bir yandan savunma gereksinimlerinin, öte yandan da güzel görünme ihtiyacının etkisiyle, içlerine kapanık kentler olmuşlardır. 12. yüzyılda nüfusu 100.000’i aşan kent sayısı Paris, Venedik, Milano ve Floransa olmak

üzere sadece dört idi. Ortaçağ kentlerine ya tümüyle siyasal ve kültürel işlevler ya da tamamen ekonomik işlevler egemendi (Keleş, 1993).

Organik doku içinde topografyayı takip ederek gelişen ortaçağ kentleri, kilise, aristokratik yönetim yapısı ve pazar alanı çevresinde oluşmakta idi.

Sanayi devrimiyle birlikte, geleneksel kent yapısı sarsıldı. Tüm sanayi dalları eski kentlerin dışında, enerji kaynakları, ulaşım araçları, hammadde kaynakları ve insan gücü sunusunun ucuz ve kolay olduğu yerlerde yerleşmeyi yeğ tuttu. Fabrikalar yakınında sanayi kapitalizminin simgesi olan işçi kentleri doğdu. Batıda sanayi devrimi sonrasında, kentleşme sanayileşmenin bir yan ürünü olarak görünür.

Kentleşme 20. yüzyılın ayırt edici özelliklerinden biri olmuştur. Refah düzeyindeki artışa paralel olarak dünya nüfusundaki hızlı artış beraberinde milyonlarla ölçülen sayılarda nüfusa sahip kentleri getirmiştir (Keleş, 1993).

19. yy sonlarında yerleşme ve teknolojik gelişmelere bağlı olarak üretimde minimum maliyetle maksimum kar sağlama girişimler, işçi işveren ilişkisini etkilemiş; yeni hammaddeler, yeni enerji kaynakları, yeni üretim biçimiyle, mekanik güç insan gücünün yerine geçmeye başlamıştır (Alonso, 1970). Özellikle ilk olarak 18. yy da İngiltere'de görülen sanayi devrimi ile ikinci sanayi devrimi diye adlandırılan ve çelik petrol, elektriğin aktif olarak kullanılmaya başlandığı 1900'li yıllar da makineleşme süreci hızla gelişmiş ve üretimde görülen artışa paralel pazarlama imkanlarında da farklılaşmalar ortaya çıkmıştır. Daha önce yerel ölçekte Pazar bulan ürünler, 19. yy sonlarında ve 20. yy başlarında ulusal ve uluslar arası düzeyde Pazar için üretilmeye başlanmıştır. Söz konusu değişimler sadece üretim biçiminde farklılıklara neden olmayıp aynı zamanda yerleşme biçimlerinde ve faal işgücünün sektörlere bağlı oranlarında da farklılık yaratmıştır. Şehirler, daha önce sur içi yerleşmeleri olarak dikkat çekerken üretimin artması ile gelişme, bu sınırların dışına taşmış ve planlamada yeni arayışlar oluşmuştur (Osborn, 1942; Hilberseimer, 1955; Doxiadis, 1966; Giritlioğlu, 1985; Yüzer, 1999)

Avrupa'da kapitalizmin gelişmesi yalnız sanayileşen ülkelerin kentlerinde değil, sanayileşmemiş ülkelerin kentlerinde de önemli dönüşümlere neden oldu. Sanayileşmiş ülkelerin oluşturduğu kapitalist merkez emperyalist ilişkilerle çevre üzerinde denetim kurarken çevre ülkelerde de önemli dönüşümler yaratıyordu. Merkez ve çevre ülkelerde dönüşüm yaratanın aynı etmen yani kapitalistleşme

olmasına karşın bu dönüşümün merkez ve çevre ülkelerin kentlerine yansıması önemli farklılıklar gösteriyordu (Tekeli, 1980).

1920'lerdeki dünya nüfusu 1,9 milyarı bulmaktaydı. 1960'ta ise 3.1 milyarı aşmaktadır. Bu artış dünyanın gelişmiş bölgelerinde, kendi nüfuslarına göre %40, az gelişmiş bölgelerinde ise %70 derecesinde olmuştur. Buna karşılık, şehirsel yoğunluk bölgelerinde yaşayan nüfus, söz konusu 40 yıl içinde 3 misline (1920'de 270 milyon iken 1960'da 760 milyona) çıkmıştır.

1960'larda, şehirsel ve kırsal yerleşmeler, nüfusları, büyüklükleri ve yayılışları yönünden dünya üzerinde farklılıklar göstermektedir. Birleşmiş milletlere göre, nüfus yönünden yoğun ve büyük yerleşmeler, dünyanın gelişmiş bölgelerinde, diğerleri ise az gelişmiş bölgelerinde toplanmışlardır. Bir başka deyişle "gelişmiş bölgeler" gelişmiş ülkelerin toplandığı; "az gelişmiş bölgeler ise yine az gelişmiş ülkelerin bulunduğu yerlerdir. Dünyanın gelişmiş ülkelerinin bulunduğu yerler: Bütün Avrupa, Kuzey Amerika, Sovyet Rusya, Japonya'da, az gelişmiş bölgeleri ise Doğu ve Güney Asya, Latin Amerika ve Afrika'da bulunmaktadır (Göçer, 1990).

Sanayi devrimin beraberinde getirdiği hızlı şehirleşme hareketleri, tarihsel süreç içerisinde yavaş bir evrim geçirerek değişen ve olgunlaşan şehirsel formlar üzerinde yıkıcı bir basınç uygulamış ve şehirsel dokuların bütünsel bir plan ve kural dizisi halinde kontrollü gelişimini zorunlu kılmıştır. İleriki bölümlerde incelenecek olan kent planlaması biliminin modern anlamıyla ortaya çıkışını, sanayi devriminin kentler üzerindeki yıkıcı etkisine borçluyuz denebilir.

Kentleşme süreci, günümüzde yaşanan dünya genelinde büyük bir ivme ile artmaya devam etmektedir.

Gelişmekte olan dünyanın şehirlerinin plancıları ve yöneticileri muazzam bir görevle karşı karşıyadır. Dünya kentsel nüfusu olağandışı bir oranda artıyor: bazı şehirlerde, toplam nüfusa her yıl çeyrek milyon insan ekleniyor, ilerleyen duruma karşı bütün ezici çabalara rağmen, bilinen geçmiştekinden zaten daha büyük olan şehirler, görünen bir sınırı olmaksızın genişlemeye devam ediyor. Bu onların kentsel gelişimin yönetimi ve hizmetlerin sağlanması sorumluluklarına karşı büyük bir meydan okuma gibi görünüyor (Devas ve Rakodi, 1992)

1950 ve 1990 arasında dünyanın kentsel nüfusu 3 katından daha fazlasına, 730 milyondan 2,3 milyara çıktı. 1990 ve 2020 arasında benzer olarak çiftleyerek 4,6

milyarın üzerine çıkacak. Neredeyse inanılmaz bir şekilde bu artışın yüzde 93'ü gelişmekte olan dünyada olacak. Bu, 2,2 milyar insanın –yüzde 160'lık bir artışla– zaten kalabalık olan üçüncü dünya şehirlerine eklenmesi anlamına gelmektedir (Devas ve Rakodi, 1992).

2.3. Kentleşmenin Göstergeleri

Dünya üzerinde (=kentleşme) olaylarını inceleyebilmek, ülkeleri bu yönde karşılaştırabilmek ve ortak sonuçlara varabilmek için, ortak kentleşme kriterlerine gereksinme vardır. Bir başka deyişle kırsal ve kentsel alan sınırlandırmalarına ait uluslar arası bir terminoloji üretmek gereklidir. Bu amaçla birleşmiş milletler pek çok sayıda araştırma yapmıştır, yapmaktadır. Bu araştırmalarda incelenen konu, yerleşmelerin nicelik ve niteliklerinin tanımlanmasında ne gibi faktör ve kriterlerin söz konusu olabileceğidir.

Günümüzde kentleşme hareketleri geçen yüzyıl kentleşme hareketlerinden birkaç noktada ayrılmaktadır. Sanayileşmiş Avrupa ve Kuzey Amerika kentleri sanayi çevresinde gelişen kentler iken, bu ülkelere hammadde sağlama ve üretilen malları dünya pazarına dağıtmada rol alan, bağımlı ekonomik ilişkiler altında gelişen devasa kentler oluşmuştur. Shanghai, Bombay, Calcutta, Rio de Janerio ve Buenos Aires olarak sayılabilecek bu kentler, yarattıkları ekonomi ölçeğinden çok daha büyük birer hacme sahiptiler.

Kentleşme hareketini etkileyen önemli unsurlardan biri de bir önceki çağlara göre hızla artmakta olan insan nüfusudur. Tıptaki ilerlemeye paralel olarak kolera, tifüs gibi salgınlarla savaşım yöntemleri gelişmiş, bebek ölüm oranları azaltılmıştır (Keleş, 1993).

Kentleşme, istatistiki olarak dünya ölçeğinde bazı nüfus parametrelerine bağlı olarak tanımlanmıştır. Buna göre 10.000 kişinin kentsel form oluşturmada eşik olarak kabul edilebilir. Oysaki günümüzde kent deyince ilk elden akla gelen milyonluk yerleşimlerdir. Üstelik burada nüfus farkı niceliksel olmaktan çok niteliksel bir dönüşüme, farklılaşmaya yol açmaktadır. Kırsal yerleşmeler ile kent yerleşimleri arasında sınır olarak kabul edilen 10.000 ya da 20.000 sayısı milyonluk şehir ölçeğinde ortaya çıkan yeni fiziki, donatım/alt yapı özelikle de sosyo-ekonomik olgular karşısında tanımlayıcı bir veri sunmamaktadır. Hatta söz konusu büyük

şehirlerin kır-kent ayrımından çok daha büyük yapısal farklılıklarla şekillendiği söylenebilir.

Kentleşmenin çeşitli görünüşlere sahip olduğu yönü ile

- Kentleşmeyi; ister bir kırsal yerleşmenin kente dönüşmesi ister doğrudan doğruya kentin büyümesi biçiminde olsun nüfusun kent yerleşmelerinde yoğunlaşması olarak her şeyden önce demografik bir olay olması,
- Nüfusun tarımdan endüstri ve hizmetler kayması ve buna bağlı olarak kentsel işgücü biçimlerinin ekonomik etkenlik kazanması,
- Fiziksel çevre ve koşullarında değişim,
- Sosyal değişme ve yeni bir biçimlenme süreci,
- Bir yönetimsel örgütlenme süreci, (Irmak, 1993)

olarak geniş kapsamlı bir tanımlama içinde değerlendirilebilir.

2.4. Kentleşme ve Ekonomik Yapı

Kentleşme hemen hemen her ülkede, tarımsal nüfusun azalmasını, buna karşılık, tarım dışı alanlardaki nüfus oranının artmasını gerekli kılmıştır. Kalkınmakta olan ülkelerde tarım kesimindeki fazla nüfusun, yani tarım topraklarında marjinal verimliliği azalmış kitlenin tarım dışında yaratılacak iş olanakları ile köyler dışına aktarılması, bir kural olarak, işgücünün verimliliğini arttırabilir. Hızlı kalkınmanın gerektirdiği yatırımlar kentlerde yapıldığı, sanayi ve hizmet kesimlerinin aradığı gelişme ortamı kentlerde yaratıldığı içindir ki, kalkınma yolunun kentlerden geçtiği, yani kentleşmenin, kalkınmanın yaratıcı ve hızlandırıcı bir etmeni olduğu düşünülür.

Kentleşme oranı ile kişi başına düşen gelir arasındaki ilişkinin tespit edilmesi amacıyla yapılan çalışmalar sonucunda, kişi başına düşen ulusal gelirin en yüksek olduğu ülkelerin, aynı zamanda kentli nüfus oranı en yüksek ülkeler olduğu gösterilmiştir.

2.5. Türkiye'de Kentleşme Olgusu

Türkiye'de kentleşme dinamikleri özellikle 1955 yılından beri hızlı değişim göstermektedir. Önceki dönemde sınırlı bir ivme ile artmakta olan kent nüfusu o

yıldan itibaren hız kazanmış, köy nüfuslarının büyük kentlere akması ile birlikte kentsel nüfus oranlarını %30'un üzerine çıkaracak olan hızlı bir artış gözlenmiştir. Bugün gelinen noktada kentli nüfus oranı %73'lere ulaşmıştır.

Türkiye'deki kentleşme olgusu, tarihsel köklerini bulduğu Osmanlı'daki kentleşme hareketlerinden bağımsız olarak incelenemez. Tarihsel olarak Feodal İmparatorluk şeklinde ortaya çıkan ve örgütlenen devlette temel ekonomi, tarımsal üretim, savaş ganimetleri, geleneksel üretim ve ticaret üzerine kurulu olarak şekillendi. Ondokuzuncu yüzyılda Osmanlı İmparatorluğu kapitalist sistemin bir çevre ülkesi haline geliyor. Kendisi sanayileşmemiş olmasına karşın kapitalist sistem ile bütünleşiyor. Kentleri batının sanayi kentlerinin niteliğini taşımıyor. Ama önemli yapısal değişiklikler geçiriyor (Tekeli, 1980).

Batı da ortaya çıkan sanayileşme faaliyetlerini yakalayamayan Osmanlı'da, geriden de olsa gelişmelerin etkisiyle değişmeye başladı.

19. yüzyılda değişen sadece kentlerin merkezi değildi. Değişen artı ürün denetleme mekanizmalarına koşut olarak kentlerin nüfusu da artıyordu. 16. yüzyılın yüzde 8-9 olan kentli nüfusu 19. yüzyıl sonunda yüzde 25'e kadar yükselecektir. Bu bir çok kentin büyümesi demektir (Tekeli, 1980).

Cumhuriyet dönemi, kent dokusunda hissedilir bir farklılaşmanın yeni rejim tarafından bilinçli olarak yaratıldığı bir dönem olmuştur.

Burada kentleşme bir bağımlı değişkendir ve doğrudan veya dolaylı bir biçimde hızlı nüfus artışının ürünü olmuştur. Nüfus artışıyla birlikte, iç göçlere katılan nüfusun önemli bir artış göstermesi, "daha elverişli yaşama koşulları elde etmek üzere akın" olayının kentleşmede önemli bir rol oynadığını açıkça göstermektedir (Irmak, 1993).

Teknolojinin hızlı ve büyük çapta geliştiği siyasi, ekonomik, toplumsal hayatı etkisi altına aldığı yüzyılımızda, nüfus artışı olayı ülkemizde de olanca hızıyla görülmektedir. Özellikle 1950'lerden sonra izlenen hızlı nüfus artışı, tarımsal toprakların çoğalan kırsal nüfus besleyememesi, daha iyi hayat koşullarının bulunacağı umudu ve bunların sonucu olarak köyden şehre akın, şehirleşme hareketlerinin başlangıcı olmuştur (Göçer, 1990).

2.6 İstanbul'da Kentleşme Hareketleri

Proust planıyla başlayan Haliç'in sanayiye açılması süreci, 1947 de belediye İmar Müdürlüğü tarafından İstanbul sanayi bölgelerine ait Talimatname'nin ve 1949'da ilgili komisyon raporunun yayınlanmasıyla tamamlandı. 1947 talimatnamesi, Eyüp-Silahtarağa, Eyüp-Edirnekapı ve Yedikule-Bakırköy sarası ağır, Haliç'in iki yakasını ise orta ölçekli sanayini yerleşmesine açmıştır.

İstanbul ülke ölçeğindeki gücüne 2. Dünya savaşını izleyen yıllarda yeniden kavuştu. 1950'lerde topraktan kopan geniş kitlelerin akımına uğradı. İlk göç dalgasıyla gelenler Haliç yöresiyle sur dışındaki sanayi çevresine yerleşti; Kağıthane ve Zeytinburnu'nda ilk gecekondu mahallelerinin çekirdekleri oluştu. Zeytinburnu'nun ardından Eyüp-Rami sanayi bölgesinin yakınlarında kentin ikinci büyük gecekondu mahallesi olan Taşlıtarla bugünkü Gaziosmanpaşa ortaya çıktı.

1950 yılında 1.116 milyon olan İstanbul ülkenin en büyük kentidir. Sanayileşmenin hız kazanması ile Yakacık-Tuzla, Çayırova-Gebze, Kartal-Maltepe sanayi alanları eklendi ve bu olay gecekondulaşmayı doğrudan etkiledi. 1950–55 döneminde gerek ülke gerekse İstanbul'da kentsel nüfus artışı hızlanmıştır.

1954'te Avrupa yakası için hazırlanan sanayi planı, Mecidiyeköy-Levent, Mecidiyeköy-Şişli, Bomonti-Kağıthane Kasımpaşa arasında kalan kesimleri sanayiye açtı. 1950'lerin ortasına gelindiğinde İstanbul, batıda Yeşilköy, kuzeyde Levent, doğuda Bostancı'ya uzanan bir alana yayılmıştı (Irmak, 1993).

İstanbul'un gecekondu olgusu ile yüz yüze kaldığı bu dönemde, yapılaşma baskısı altında olan kentin gelişimi için bütünlüklü kentleşme politikaları oluşturulamaması günübirlik çözümlerin ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Hızla büyüyen, etrafı gecekondularla çevrilen kentin ruhsatlı konutlarının yer aldığı modern kesimlerinde gelişen yapsatçı apartmanları da gerçekte sistemin anlık olarak geliştirdiği bir çözümdü. Kentin yapsatçı apartmanlarından oluşan bölümüne kentin modern kentin modern kesimi denilmesine karşı, meslek çevrelerinde meşruiyeti sürekli olarak kalmıştır. Kent arsalarının çok pahalı olması üzerine, küçük, girişimcilerin arsa sahiplerinden bu arsalarda konut yaparak satma haklarını kat karşılığında almaları üzerine gelişmiştir. Bu sistemin işleyebilmesi için kat mülkiyeti gibi yeni bir mülkiyet biçiminin geliştirilmesi gerekmiştir. Bu arz biçiminin piyasaya pahalı konut sunması dışında kent içinde imar haklarının artırılması yönünde baskı

yaratmıştır. Çok yüksek yoğunluklu, kentsel servisleri, yeşil alanları yetersiz mahalleler doğmuştur. Bu mahalleler kent plancılarının sürekli olarak eleştirdikleri yerler olmasına karşın sürekli olarak üretilmişlerdir. Tolumda herkesin düşük yoğunluklu alanlarda yaşamayı tercih etmesine karşın, kendi arsalarına yüksek imar hakları almaya çalışmışlardır. Bir başka deyişle yeterli bir regülasyon kurulamayışı toplumda güçlü bir iki yüzlülük kaynağı oluşturmuştur (Tekeli, 2001).

Sürecin kontrol edilemezliği, toplumsal ölçekte imar hareketlerine yeni bir biçim ve yaklaşım tarzı kazandırdığı kadar, siyasi idarenin de çözümü, kapsamlı olarak geliştirmekten çok modernist[1] yaklaşımla, emredici hükümler geliştirmesine neden olmuştur.

Bu modernitenin[2] meşruiyet çerçevesinden uzaklaşan, anlık spontane çözüm arayışlarının bir başka örneği, 1956–1960 döneminde gelişen Menderes Operasyonu olmuştur denebilir. İkinci Dünya savaşı sonrasında yeterli planlama çalışması gerçekleştirilemeyince, kentin büyümesinin yönlendirilmesinde yeniden mevzi planlara mahkum kalınınca, artan motorlu araç dolaşımını sağlamak için yeterli yol sistemi geliştirilemeyince, gerekli trafik düzenlemeleri yapılamayınca, doğan dar boğazların aşılması bir kent sorunu olmaktan çıkarılarak, başbakan tarafından bir ülke sorunu haline getirilmiştir (Tekeli, 2001).

80'li yıllarda nüfus 3 milyona varmıştır. Kentte doğrusal gelişmenin metropolitenleşmenin yapısına uygun olarak birden çok alt merkez ortaya çıktı. Bununla birlikte asıl kent merkezi olarak tanımlanabilecek üç bölge güneybatıda tarihsel yarımda, onun kuzeyinde Karaköy ve Beyoğlu, doğuda da Üsküdar ve Kadıköy çekirdekleridir.

Tarihsel yarımadada mali, adliye vilayet belediye gibi yönetim birimleriyle girişleri pasaj biçiminde düzenlenmiş işhanları yer alır. Kapalıçarşı, Mahmutpaşa, Sultanhamam, Mısır Çarşısı gibisi kentin alt gelir gruplarının alışveriş çevresidir. Üst gelir gruplarına yönelik perakende ticari, büyük ölçüde Nişantaşı-Şişli bölgesine kaptırmış olan Beyoğlu otel, pavyon, restoran, sinema ve tiyatrolarıyla orta-alt gelir gruplarının ilgi gösterdiği bir merkez durumundadır. Şişli- Mecidiyeköy –

[1] Kültürel anlamda modernizm, 19. yüzyılda geleneksel anlamdaki edebi, sanatsal, sosyal organizasyon ve gündelik yaşamın geçerliliğini yitirdiği fikriyle ortaya çıkmıştır.
[2] Modernite kavramı, gelenek ile karşıtlık ve kopuş halinde bireysel, toplumsal ve politik yaşam alanlarının tamamındaki dönüşümü ya da değişimi adlandırmaktadır.

Zincirlikuyu-Levent yöresi holdinglerin yerli ve yabancı şirketlerin yerleştiği bir iş çevresidir (Irmak, 1993).

Zaman içinde İstanbul çeperindeki dönüşümün yarattığı enerji, doğal etkenlere bağlı olarak sınırlanan gelişim çizgisini metropoliten alanın yeni merkezini nispeten daha az yoğun yapılaşmış olan kuzeye kaydırmıştır. Bu durum kentsel sistemin yeniden başka şekilde oluştuğu bir geçiş sürecini yaratmıştır.

Örneğin Merkezi İş Alanında kalan Eminönü İlçesinin yoğunluğu her yıl giderek azalmış ve Eminönü artık göç nüfusunun yerleştiği, ayakkabı imalathaneleri, matbaalar ve otellerin olduğu bir köhneme bölgesi olmuştur (Irmak, 1993).

İstanbul, Türkiye şehir ölçeğinin çok üzerinde yeni bir form kazanmıştır. Artık, büyük bir metropoliten alan özelliği göstermektedir.

Hans Blumenfeld'e göre metropolis: Günlük gidiş gelişi sağlayan ulaşımı ile merkezden en çok 45 dakikalık uzaklıkta oturan en az bir milyon nüfusun oluşturduğu bir toplumdur.

Önceleri kentle kırsal alan arasına bölüşülmüş olan önderlik ve üretim giderlerinin birleştirilmesi sonucu metropoliten alan yapısında, farklı yoğunluk alanlar yer yer rekreasyon tarım ve başka amaçlarla kullanılan geniş açık alanlarla kesilir. Saptanmış bir sınır yoktur. Görünüşe geleneksel kentteki caddeler, meydanlar sistemi gibi kesin bir içyapı yoktur. Gerçekte ne kent ne kırdır (Irmak, 1993).

Bu dönem İstanbul'un dünyadaki gelişmelerden de daha fazla etkilenmeye başladığı, uluslararası etkileşimin arttığı yeni bir süreci ortaya çıkarmıştır. İstanbul yeniden dünya kenti olma yolunda bir fırsat elde etmiştir.

1980'ler sonrasında İstanbul'un yeniden yapılanmasını etkileyen tek değişken dünyaya eklemlenme biçimindeki değişme değildi. Kent formunu belirleyen süreçler de değişmiştir. Bu döneme kentteki rantlar genellikle kentteki küçük girişimcilerin ilgi alanı iken, bu yıllardan sonra büyük sermayenin de ilgi alanına girmiştir. Kentte konut, bu döneme çok küçük girişimci yapsatçılar eliyle yapılırken bu tarihten sonra toplu konut yeni bir konut sunum biçimi olarak ortay çıkmıştır. Sanayi tek tek yer seçerken, bu tarihten sonra organize sanayi bölgeleri, organize küçük sanayi siteleri içinde yer almaya başlamıştır. Kamu ve özel sektör yönetim ve hizmet merkezlerini kampuslar halinde geliştirmeye başlamıştır. Ulaşımda özel araba sahipliği yaygınlaşmıştır. Özel ve kamu kuruluşları çalışanlarını servis araçlarıyla işlerine

getirip götürmeye başlamışlardır. Bütün bu gelişmeler kentin mekanda desantralizasyonuna olana verebilecek öğeleri barındırmaktadır. Kent bir önceki dönemdeki gibi tek tek binaların eklenmesiyle değil kent parçalarının eklenmesiyle büyümektedir (Tekeli, 2001).

3. KENTSEL YAPI/ PLANLAMA

3.1. Temel Tanım ve Kavramlar

Kentlerin ortaya çıkışı ve tarih içerisinde uğradığı dönüşümler daha önceki bölümlerde kısaca irdelendi. Bunun yanında içsel dinamikleri ile birlikte bir organizma olarak kentsel sistem ile bu sistemin ıslahını ve geliştirilmesini içeren kent planlaması konun açıklığa kavuşturulması için iki ayrı başlıkta ele alınmalıdır.

3.1.1. Kentsel Yapı

Kent, fiziksel alan olarak doğa içinde, tek tek insanlar tarafından üretilen yapılarla oluşsa da bağımsız yapıların aritmetik toplamı olarak ele alındığında anlaşılamaz. Kent içinde yer alan her bileşen, içinde bulunduğu fiziksel ve sosyal yönleri ile bir bütün olarak evrensel alanın ve dar bir çerçevesi olarak kentsel yapının tamamında az ya da çok etkilere yol açar. Bu yönüyle kent, alt yapısı doğal oluşlara dayanan, bir makine gibi değil ama her birindeki faaliyet bir diğerini etkileyen kaotik özellikte sistemsel bir yapıdır.

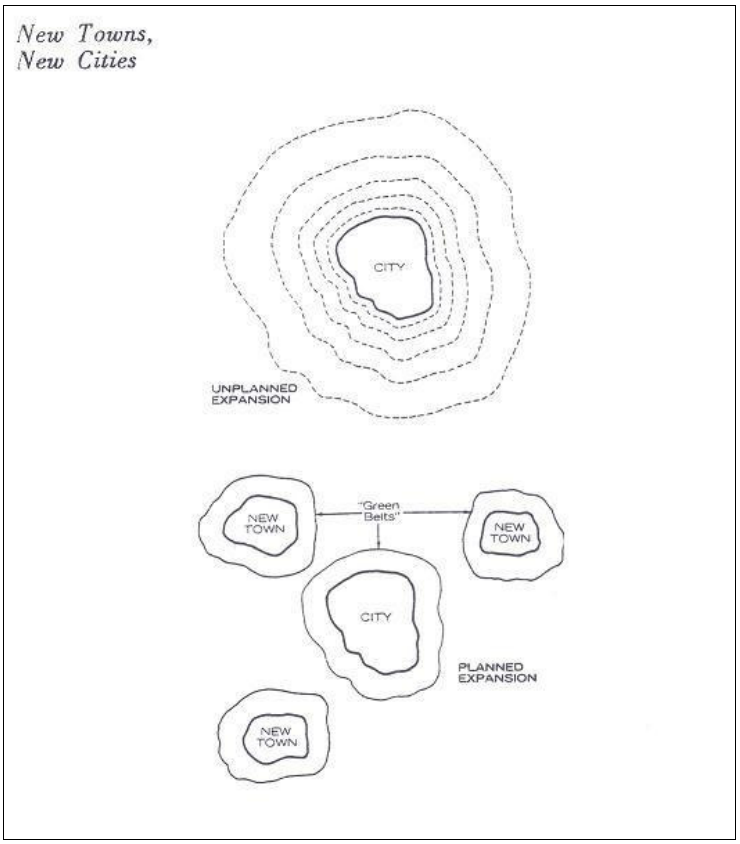
3.1.2. Kent Planlaması

Planlama; plan ve plan çizme olarak kullana geldiğimiz deyimlerle açıklanamaz, çünkü bu iki deyimde de eylemsel boyut mevcuttur. Planlama sistemi içinde eylemde tasarlanmış olabilir, fakat bu bir aşamadır, aşamanın eylem ile tamamlanması esas olabilir fakat bu, planlamanın düzenleme aracılığı ile tanımlanmasını gerektirmez. Planlama, kavramsal olarak belirlenen bir hedefe ulaşabilmek amacıyla, harekete geçmeden önce yapılan hazırlıklar, karar verme, seçim yapma sürecidir (Suher, 1995).

Mekanın oluşturulmasında fonksiyonlar, aktiviteler, kültürel birlik, strüktür, anlam, imaj, kalite, kullanım değerleri, sosyal ve kültürel yargılar gibi kentsel bileşenlerin belirlenmesi ve özellikle katılımın sağlanmasına öncelik verilmesi gerekmektedir.. Katılım ile mekanı kullanan ve kullanması beklenenlerin düşüncelerine yaşam biçimlerine önem verme ve dolayısıyla sosyal özelliklerle form ve aktivite

özelliklerinin ilişkilendirilmesi sağlanabilir. Bu bağlamda başarılı kentsel mekanların yaratılmasında, kullanıcıların mekana yükledikleri anlamın ve algılama biçimlerinin önemli bir ölçüttür (Punter, 1991).

Genel ölçekte bakıldığında kontrolsüz olarak hızlı şekilde göç alan kentlerde yığılma tipi bir gelişim göstermektedir. Bu durum birçok zaman kent yaşamının getirdiği açık alan, yeşil alan gibi ihtiyaçların karşılanamamasını ve yığışık şekilde kurulmuş konut alanlarını ortaya çıkarmaktadır. (Bkz: Şekil 3.1)



Şekil 3.1: Yığışık ve Planlı Kentler (Kaynak: Hellman, 1970)

3.2. Kentsel Arazi Kullanım Modelleri

Kent formunun yapısını çözümlemek üzere birçok yaklaşım geliştirilmiştir. Fakat bu alanda bütünlüklü kapsayıcı bir kuram geliştirmek, kentin çok aktörlü doğası gereği oldukça zor olmuştur.

Sosyal sistemler olarak adlandırılan sistemler, açık sistemlerdir. İç ve dış ilişkiler ile düzenleme süreçleri sayesinde devamlılık sağlarlar. Bu sistemler çevreden etkilenir

ve çevreye katkıda bulunurlar. Sosyal sistemler bütünsel bir yapıya sahiptir aynı zamanda daha büyük sistemlerin parçasıdır ve bileşenleri aynı zamanda diğer sistemlerin de bileşenleri olabilir. 1970 sonu ve 80 başlarında sosyal sistemlerin mühendislik ve diğer kantitatif odaklı sistemlerin katı yapısından farklı olduğu görülmüştür. İnsani/sosyal sistemler, doğal ve mühendislik sistemlerinden farklıdır. Sosyal aktivite sistemleri insan algısı tarafından yönetilir. İnsan aktivite sitemlerinin tek ölçüm yöntemi yoktur sadece olası değerlendirme kümesi vardır. Sosyal sistemlerde her problem diğeriyle ayrılmaz bir şekilde ilişkilidir. Bir otoyolun inşasındaki bir teknik ulaşım problemi; ekonomik, çevresel ve politik konulardan etkilenebilir. Sosyal sistemlerde mikro ve makro süreçler arasında kompleks bir bağ vardır (Dendrinos, 1992, Miller, 2002).

Şehirlerin evriminde belirginleşen süreçleri Vance şu şekilde sınıflandırmıştır:

i. Kentsel deneyim evreleri tarihin kronolojik zamanından çok yerleşimin fonksiyonel yaşamı ile ilişkilidir.

ii. Dönemler zaman koridorunda değiştiği halde, kentin fiziksel özellikleri devam etme eğilimindedir. Bir kere kurulduktan sonra kent asla geçmişini reddedemez.

iii. Kentlerin evrimi esnasında tek tek fonksiyonlar değişerek evrim süreci boyunca değişim sürer.

iv. Fonksiyonlardaki değişim kentin fiziksel yapısına uyum sağlamak durumundadır ve adaptasyon süreci kentin dikkate değer bir yönüdür.

v. Adaptasyon sadece kentin fiziksel yapısı ile ilgili değildir, aynı zamanda fonksiyonun form üzerinde serbest etkisi yerine iki taraflı dönüşümü ifade eden form ve fonksiyon arasında sonsuz bir uzlaşma sürecidir.

vi. Tarih boyunca genişleme konusunda hassas oldukları ve büyüme esnasında Roma devletini çöküşünde olduğu gibi felaketlerin temel kesinti nedeni olacağı görülmektedir.

vii. Sürekli büyüme yönündeki eğilim kentlerin morfolojik ve fonksiyonel dinamizminden kaynaklanan bir özelliktir.

viii. Dinamizm birbiri ile ilişkili iki sürecin çatışması yoluyla ifade edilir, bunlar form ve aktivitelerin birleştirilmesi ile form ve aktivitelerin birbirinden ayrılması süreçleridir.

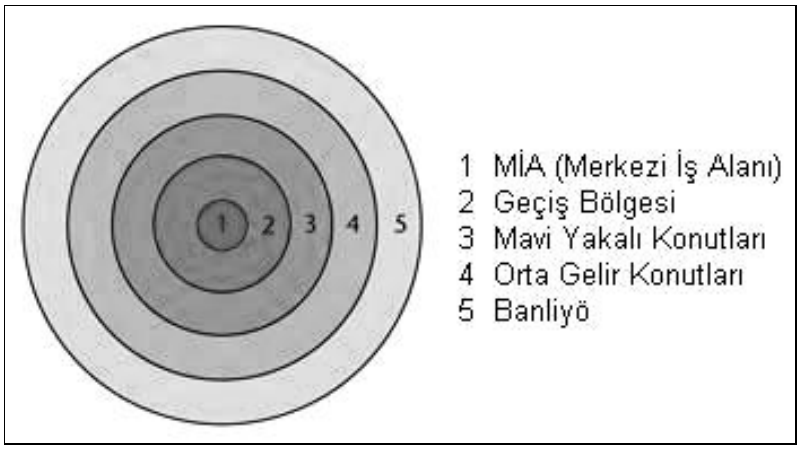
ix. Fiziksel olarak büyüyen kent içerisinde gittikçe artan kompleks yapı; çeşitli şekillerde bir araya gelen bina, kamusal alan ve aktivitelerin arasında bağlantıların varlığını gerektirmektedir.

x. Kentin evrimsel doğası sadece form ve fonksiyona bağlı değil, kentin fiziksel yapısının üçüncü önemli bileşeni olan bağlantılara da bağlıdır. (Vance, 1990, Kaya, 2003)

Bunun yanında, kenti bazı temel karakteristik eğilimleri ile çözümleyen kapsamlı kent kuramları da geliştirilmiştir. Gerek sosyal bilimler gerekse de kent planlama bilimi üzerinde kalıcı etkiler bırakan, zihinsel gelişiminin alt yapısını oluşturan belli başlı üç model aşağıda sıralanmıştır. Bunlar Tek Merkezli Çemberler Modeli, Sektör Modeli ve Çok Merkezli Büyüme Modeli'dir. Bunlara ek olarak Walter Christaller tarafından geliştirilmiş olan, kent birimi özelinde olmasa da daha geniş ölçekte, yerleşmeler arasındaki büyüklük ve kademelenme ilişkisini çözümlemeyi amaçlayan, Merkezi Yerler Teorisi bölüm sonunda verilmiştir.

3.2.1. Tek Merkezli Çemberler Modeli

Şehirsel yerleşmelerde arazi kullanım yapısının modellenmesi ilk olarak 1920'li yıllarda sosyolog E. W. Burgess tarafından Chicago kenti için geliştirilmiştir. Arazi fiyatlarının yerleşmenin merkezinden çevreye doğru değiştiği ve buna bağlı olarak arazi kullanımının konsantrik şekilde geliştiği savunulmuştur (Yüzer, 1999).



Şekil 3.2: Tek Merkezli Çemberler Modeli

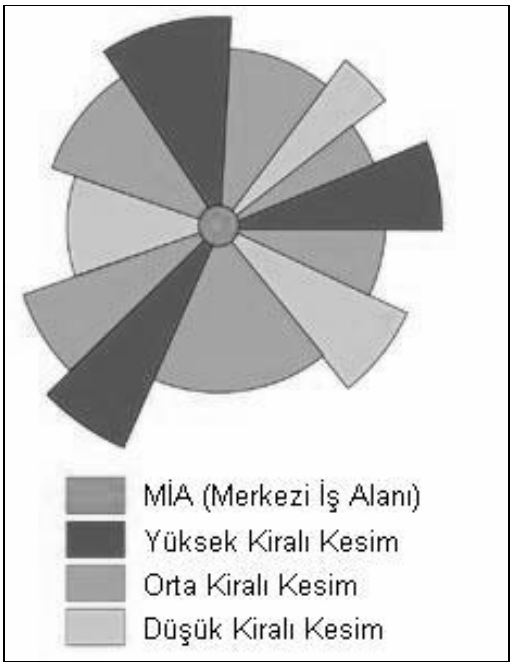
Modelde MİA'nın odak noktası olduğu kabulüyle nüfus yoğunluğunun merkezden dışa azalarak değiştiği, fakat gelir seviyesinin ters orantılı olarak farklılaştığı varsayılmıştır. MİA yakınındaki ilk halkayı göçmenlerin oturduğu slum (yoksul) mahalleleri oluşturmuş ve bu bölge geçiş olarak tanımlanmıştır.

Bu halkanın hemen yanındaki halka sanayide çalışan işçi konut alanları olarak tahsis edilmiş bundan sonraki bölge ise, yüksek gelir grubunda yaşayanlar için konut bölgesi olarak ayrılmıştır.

En dış halkada ise, merkezi iş alanına bir saatlik uzaklıkta, konut alanları tahsisi öngörülmüştür (Burges, 1925, Levy, 1985).

3.2.2. Sektör Modeli

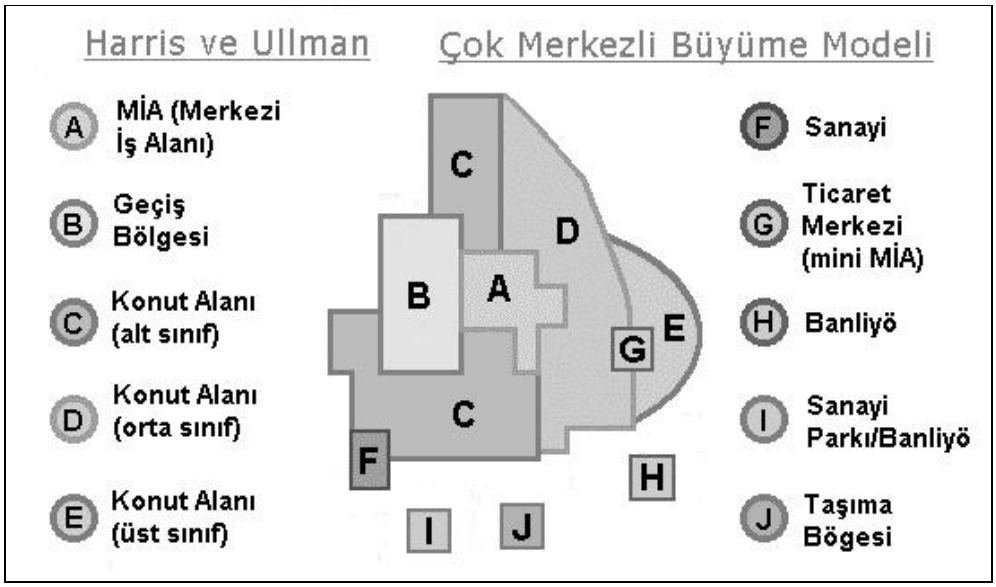
Tek merkezli çemberler kuramının olumsuz yanları nedeniyle yerleşmelerin konsantrik halkalar şeklinde değil de ana ulaşım aksları veya demir yolu arterleri boyunca merkezden dışarıya doğru uzanan ve birbirleriyle ters fonksiyonları sergileyen kamalar şeklinde gelişme eğiliminde olduğu görüşü önem kazanmaya başlamıştır. 1930'lu yıllarda ekonomist Homer Hoyt çok sayıda Amerikan şehrini inceleyerek "Sektör Dilimler Kuramı" adı altında yerleşmeler için arazi kullanım modeli geliştirmiştir. Hoyt Bu kuramında, radyal ana ulaşım akslarının farklılaştırıcı etkisinin önemli olduğu ve birbirleriyle ters fonksiyonların yerleşmelerdeki arazi kullanımını yönlendirerek sektörel dilimler oluşturduğunu belirtmiştir (Hoyt, 1939).



Şekil 3.3: Sektör Modeli

3.2.3. Çok Merkezli Büyüme Modeli

1945'te, Chauncy Harris ve Edward Ullman, çok sayıda kentin, geleneksel tek merkezli çemberler ve sektör modellerine uymadığını açıkladı. Daha büyük ölçekteki şehirler, hakikaten kent dışı alanlar ve belirli bir boyuta erişmiş olan ve küçük bir iş çevresi olarak işlev gören banliyölere doğru gelişiyordu. Bu daha küçük iş bölgeleri, mevcut arazi kullanım şablonu etrafında faaliyet çekirdekleri ya da uydu düğümleri olarak rol oynadı. Harris ve Ullman hala MİA'yı ticaretin ana merkezi olarak görmekle beraber, belirli aktivitelerin, kira ödeme kaynaklarının ve birlikte uygun olarak uzmanlaşmış hücreler oluşturduğunu ileri sürdüler. Modellerinin merkezi, ulaştırma ağları boyunca konumlanmış toptancılık ve küçük üretim bileşenleriyle MİA'dır. Ağır sanayinin, belki düşük gelirli aileler tarafından çevrelenmiş olan kentin daha dış kenarlarına yerleşmesi düşünülmüştü, merkezle bağlantılı banliyöler ve daha küçük hizmet merkezleri kent çevresini işgal edecekti (Campbell, 2007).

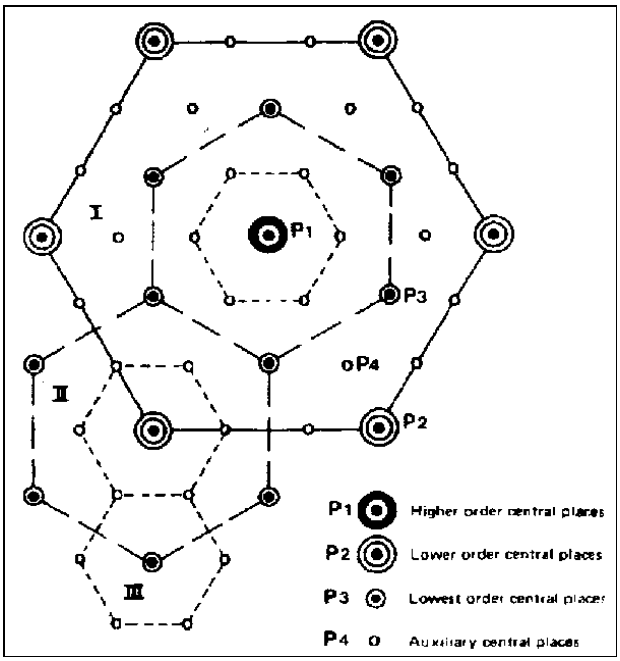


Şekil 3.4: Çok Merkezli Büyüme Modeli

3.2.4. Merkezi Yerler Teorisi

Merkezi yerler teorisi, genel olarak yerleşmelerin büyüklük ve kademelenmeye bağlı dağılımını açıklamak için geliştirilen bir teoridir (Christaller, 1933).

Christaller'e göre şehir, çevresindeki alana mal ve hizmet sağlayan bir merkezdir. Ancak her yerleşme merkezi bu açıdan farklı bir rol üstlenmektedir. Christaller yerleşme merkezlerini yerine getirdikleri fonksiyonlara bağlı olarak yedi farklı (Pazar kasabası, büyük kasaba, ilçe, büyük ilçe, il, büyük il merkezi ve bölge merkezi) kademeye ayırmaktadır (Yüzer, 1999).



Şekil 3.5: Merkezi Yerler Teorisi

3.3. Kent Planlaması Kuramları

Şehircilikte total bir şehir planlama – düzenleme etkinliği Mezopotamya'da Babil kentinde görülebilir. Kentin düzenlenmesi için ilkeleri koyan ilk imar yönetmeliği ile Babil kentinde gelişmeler denetim altına alınmıştır.

Bu ilk imar yönetmeliği'nin hükümleri arasında, "eğer yapılmakta olan duvar yıkılır ve evin oğlunu öldürürse, yapı ustasının oğlunun da öldürüleceği, getirilen düzenleme içinde çatı yüksekliğinde verilen gabari aşıldığında, yapı ustasının çatıya asılarak cezalandırılacağı" gibi hükümler kentin düzeninin bozulması endişesine karşı durumu korumak için getirilen ağır önlemleri gösterir (Suher, 1995).

Şehircilik, ancak XIX. Yüzyıl sonunda bir temel bilim olarak ortaya çıkar İlk kentsel gelişim projeleri Almanya'da Joseph Stübben, Avusturya'da Otto Wagner tarafından tasarlanmıştır. Yoğun endüstrileşmenin ve kırsal nüfusun kente göçü ile dolup taşma noktasına gelen kentler, yeni kentsel gelişim projelerine ihtiyaç duymaktadır. Çeşitli tasarımcıların döneme ait ideal kent projeleri de bunun göstergesidir (Özgen, 1994, Yurdagel, 1999).

Kent planlamasında belirli izler bırakan çeşitli akımların kökeninde, 19. yüzyıldan Paris'ten başlayarak Avrupa genelinde kent dokularında izler bırakan Haussmann'cılığa karşı duyulan tepkiler yatmaktadır. 1848 devrimi sonrası III.

Napolyon döneminde imar hareketlerini yönetmesi için görevlendirilen Haussman'ın uygulayıcısı olduğu geniş bulvarlar, yüzyıl içinde iç savaşlarla çalkalanan Paris'te sokak aralarında kurulan barikatların önüne geçilmesi esasına dayanıyordu. Ayrıca olağan koşullarda da ulaşılabilirlik artacak, bulvarlar üzerinde kurulan kafelerle kentsoyluların sosyalleşmesi sağlanacaktı.

Haussmann'ın uygulamasıyla ortaya çıkan bu planlama pratiği yalnız yakın dönemdeki uygulamaları etkilemeyecek, çok daha sonraki yıllara kadar süregelen bir gelenek oluşturacaktır. Büyük ölçeği, mühendislik uygulamasına ağırlık vermesi, mekanizasyonu benimsemesi vb. bakımdan Haussman, Tony Garnier ve Le Corbusier gibi Fransız plancıların bir öncüsü olduğu söylenebilir (Tekeli, 1980).

Diğer yandan bu katı mekanik yaklaşım, daha insan merkezli kent planlaması düşüncesinin karşıt olarak ortaya çıkmasına neden olmuştur denebilir.

3.3.1. Camillo Sitte Yaklaşımı

Bu dönemde çok etkili bir diğer açılım da Camillo Sitte'cilik olmuştur. Sitte 1889 yılında Viyana'da "Kent inşa sanatı" adlı kitabını yayınlayınca Alman Kent planlamasında bir ikilik doğdu. Sitte bu kitabıyla, Otto Wagner'in klasik formalist yaklaşımına karşı çıkıyordu. Avrupa gibi eski kentlerin yaygın olduğu bir yörede doğan bu akım, bu kentlerde hoyratça uygulama yapan Haussmancılığa karşı çıkıyordu ve kent estetiğini de "güzel kent hareketinde olduğu gibi klasisizmin canlandırılmasında değil, ortaçağ ya da feodal dönem kentine dönüşte görüyordu (Tekeli, 1980).

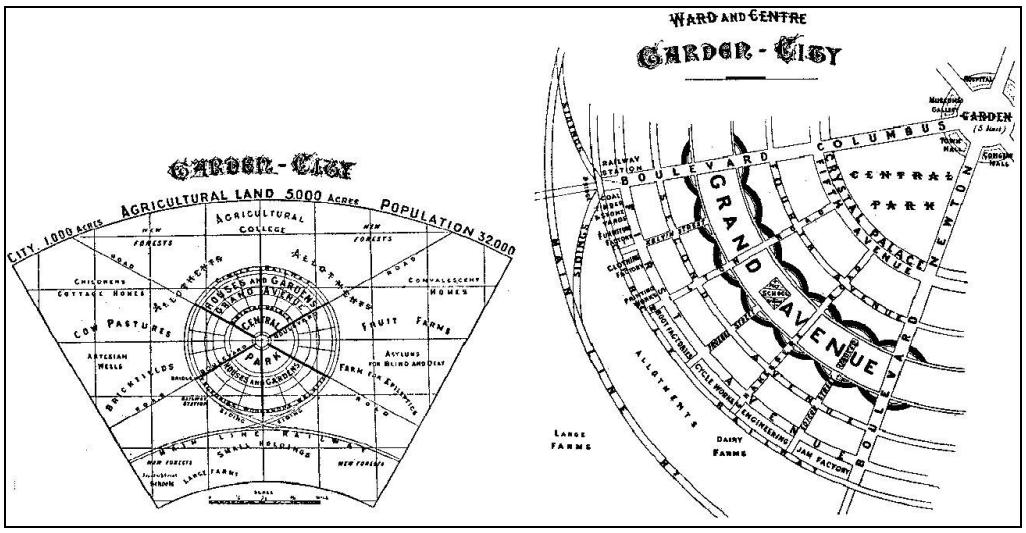
3.3.2. Güzel Kent

Güzel Kent hareketi burjuvazinin Hausmann'cılıkla yarattığı kent görünüşünün evrilmesi, romantik özellikler kazanmasıdır. Bu hareketin 1893 yılında daniel H. Burnham, John Wellborn Root ve Frederick Law Olmsted'in Şikago'daki Colombia sergisini planlamasıyla başladığı söylenebilir. Bu akım ABD'deki kent planlama pratiğinde hakimiyetini birinci dünya savaşı sonrasına kadar sürdürmüştür. Bu akım sırasında kentlerde mimari değeri olan monumental meydanlar yapılmaya, şehri güzelleştirecek parklar, havuzlar kurulmaya çalışılmıştır (Tekeli, 1980).

3.3.3. Bahçe Kent

Bahçe Kent (Garden City) olarak bilinen şehirsel sistem önerisi 1898 yılında yayınlanan "*To-morrow: a Peaceful Path to Real Reform"* isimli kitabı ile Ebenezer Howard tarafından getirilmiştir. Howard, siyasal kuramcı olmaktan daha çok buluşçu bir yaklaşımla bireycilik ve toplumculuk arasında bir uzlaşım arayışı içindeydi.

Howard'ın önerdiği çözümün çıkış noktası kentlerin büyüklüğü'nün bilinçli bir denetim altında tutulmasıydı. Kente karşı olmaktan çok büyük kente karşı idi. Howard 32000 nüfuslu küçük bir kent öneriyordu. Tek küçük kentten çok sekiz kentin oluşturduğu 240.000 kişilik bir topluluk düşünüyordu.



Şekil 3.6: Bahçe Kent

Howard bu küçük kenti, kent ile kır arasında, her ikisinin üstünlüklerini içeren, sakıncalarını dışlayan bir olarak görüyordu. Howard dairesel bir şema içinde betimlediği bu kentin merkezinde, içinde belediye, tiyatro, kütüphane, konser salonu vb. binaların yer aldığı bir park öneriyordu. Bu parkı "Kristal Saray" diye adlandırdığı bir cam arkada çevirecekti. Bu cam arkadın içinde alışveriş yerleri ve kış bahçeleri yer alıyordu. Bunun çevresinde ise konut alanları bulunacaktı (Tekeli, 1980).

3.3.4. Endüstriyel Şehir

Dönemini etkileyen diğer bir akımda Tony Garnier tarafından geliştirilen "Cité Industriel"dir. Garnier, kent tasarımını iki ayrı bölümde oluşturmuştur. Birinci

bölümde konut alanlarını, diğer bölümde ise kamu yapılarını yerleştirmiştir. Kamu yapılarını da, yönetim yapıları, toplantı salonları ve müzeler, spor ve seyirlik yerler olmak üzere, üç ayrı bölüme ayırmıştır. Kent formunu oluştururken " Bahçe kent" e benzer bazı ilkeler geliştirmiştir. Nüfusun, 35.000 olması, konut ile bahçe bütünlüğünün sağlanması buna örnek olarak verilebilir.

Araştırmacılar tarafından, "Cité Industriel"deki fikirlerin Barselona planını, Sovyet yeşil kent uygulamalarını ve İsveç kenti 'Kvarnholmen' tasarımını etkilediği ifade edilmiştir. Ayrıca daha sonraki dönemde mimarlık ve kent tasarımının önde gelen isimlerinden biri olan Le Corbusier üzerinde de etkili olmuştur.

3.3.5. Etkin Kent

Bu beş yaklaşımdan kendi döneminde kent planlama pratiğini etkilemiş olan hakim akım "Güzel Kent" akımı olmuştur. 1910'lı yılara doğru "Güzel Kent akımı ciddi eleştirilere uğramıştır. Bu anıtsal kent anlayışı ile halkın parasının savrulduğu fikri hakim olamaya başlamıştır. Özellikle birinci Dünya savaşı sonrasında böyle savurgan bir kent planlaması anlayışını savunmak zorlaşmıştır. Güzel kent akımının yerini "Etkin kent" (City Efficent) almaya başlamış ve Birinci Dünya Savaşı ile 1929 Dünya Ekonomik Buhranı arasında hakim planlama anlayışı haline gelmiştir.

"Etkin kent anlayışı ile anıtsallık, güzellik gibi ölçülmesi zor ve neye yaradığı belli olmayan hedeflerden daha pratik ve objektif olarak ölçülebilir hedeflere eğilme ön plana geçmiştir. Kent planlamasında yeni bir değerler kümesi önem kazanmıştır. Kent planlamasının ağırlık merkezi parklar, bulvarlar ve kentsel merkezler tasarlamaktan sağlık, konut, ulaşım sorunlarını çözmeye, belediye hizmetlerinin etkinliğini arttırmaya sıçramıştır (Tekeli, 1980).

Bu akım kent planlamada hakim anlayış haline gelmesi ile birlikte planlama sadece mimarların uğraşı olmaktan çıkarak diğer disiplinlerin de ilgi alanı haline gelmeye başlamıştır.

3.4. Günümüzde Kent Planlaması Süreci

Kent planlama, birçok yönü ile birlikte, yaşamsal aktivitenin sürdürüldüğü mekanın yapılanmasının standardizasyonu ile birlikte nitelik olarak yüksek bir organizasyonel yapıya sahip olmasını, sosyal işletim mekanizmalarının korunurken ekonomik aktivitenin verimliliğinin arttırılmasını hedefler. Her ne kadar çıkış noktası mekansal organizasyon olsa da bugün gelinen noktada planlama, plana konu olan alanın yapısal var oluşunun devamını sağlayan içsel dinamiklerin, söz konusu alan dışındaki bağlantılarını, etkileşim kabiliyetini dikkate almak zorundadır.

Kentsel var olan arazi kulanım biçimi ve olması gereken yerleşme düzeni arasında, kent planlama, kentsel mekanın uyumlu organizasyonunu amaçlar. Bu amaca belirli bir süre içinde ulaşmak için seçilen hedefler, var olan duruma bakarak, kentsel işlevler için daha iyi barınma, daha iyi çalışma alanı koşulları, daha iyi bir ulaşım daha iyi bir teknik alt yapı, daha iyi sosyal alt yapı vb. tüm öğelerin daha iyi bir organizasyonun sağlanmasına yöneliktir (Suher, 1995).

Kentsel alanın organizasyonu için bütünlüklü projelerin/kuramların geliştirilmesi kent planlamasında, tarihsel bir rol oynamasına karşın, planlama zaman içinde daha çok problemlerin ve potansiyellerin değerlendirilerek, tekil değil kapsamlı çözümler üretilmesi üzerine yoğunlaşmıştır.

Prof. Patrick Geddes'in, 20. yüzyılın başında öncü bir davranışla şehirciliğe getirmiş olduğu "Survey"- "Alansal Analiz"den yola çıkarak, sonradan kara verme süreci ile geliştirilmiş olan bakış temelde Survey- Analiz- Sentez birlikteliğini gündeme getirmiştir.

20. yüzyılın başında Prof. P. Geddes'in "Survey"den kaynaklanarak geliştirilen planlama sisteminde, karar verme sürecine ilişkin olmak üzere izlenecek yol:

Amaç

Hedeflerin Belirlenmesi

Tanımlama

Plan Genellemesi

Seçenek Üretilmesi

Değerlendirme-(Karar-Seçenekler arasında Seçim)

Uygulama ve Sürecin Geriye Dönüşle kontrolü

olarak belirlenmektedir.

Uzun süre planlama kentteki fiziki alanın düzenlenmesi üzerine yoğunlaşmıştır. Zaman içinde bu yaklaşımla geliştirilen uygulamaların kentin bir yaşam alanı olarak değişme dinamikleri karşısında yeterli cevabı verememesi, fiziksel ve teknik olguların yanında sosyal, ekonomik, siyasal ve örgütsel olguların da planlamanın ana unsurları olarak görülmesi zorunluluğunu ortaya çıkarmıştır. Bu anlamıyla, planlamanın salt 'imarcılık' faaliyetine indirgenmesine karşın diğer unsurları da içeren geniş kapsamlı kent planlamayı yaklaşımının geliştirilmesine neden olmuştur.

Geniş kapsamlı planlamayı savunanlar, haklı olarak "kent planlaması"nı yalnız fiziksel sorunların çözümü için değil, kentin tüm gelişmesinin bir aracı olarak görmektedirler (Bademli, 1980).

Kent planlamasının geniş kapsamlı olarak tasarlanmasını, kentin yönetimsel sınırları içinde kalınarak gerçekleştirmek mümkün görünmemektedir. Bunun sebebi kentin yönetimsel sınırlanmasının belirlenmesinde etken olan siyasal ve yönetilmesel ihtiyaçlardan farklı olarak, içsel dinamiklerinin ve dışsal bağlantılarının farklı faklı nedenlere dayanmasıdır. Bu yönüyle geniş kapsamlı planlamanın kentin içinde bulunduğu ekonomik havza ile birlikte ele almak gereği ortaya çıkar.

Geniş kapsamlı planlama etrafında şekillenen 'kamu yararı', 'değerler ve erekler', 'planlama- politika ilişkileri konusu', 'planlama için bilgi toplama', 'uzun vadelilik' gibi tartışmaları da işin içine katarsak, geniş kapsamlı planlama görüşünü tümden bir kenara bırakabiliriz. Oysa geniş kapsamlı planlama kent basamağında bir gelişme planlaması değil, ülke ve bölge ölçeklerindeki gelişme planlarının kent ölçeğinde ve kentsel sorunların ışığında yorumlanarak, kent planlaması bağlamında sorunların açıklığa kavuşturulması, göreli önceliklere göre sıraya konulması ve hedeflere ulaşmak için benimsenebilecek siyasaların şekillendirilerek ayrıntılı planlama çalışmalarına ışık tutulması olarak görülebilir (Keleş, 1972, Bademli, 1980).

4. GAYRİMENKUL GELİŞTİRMENİN TANIMI

4.1. Gayrimenkul Tanımı

Gayrimenkul, bulunduğu yerden başka bir yere götürülmesi mümkün olmayan, bir arazi ve üzerindeki araziye bağlı olarak inşa edilmiş taşınmaz her şey olarak tanımlanabilmektedir. Bir yatırım aracı olarak kabul gören gayrimenkul, geliştirilmiş ve geliştirilmemiş olarak iki grupta ele alınabilir. Geliştirilmemiş gayrimenkul, üzerinde herhangi bir bina olmayan yani sadece toprak parçası yani arazi olarak kabul görmektedir. Geliştirilmiş gayrimenkul ise arazi üzerinde herhangi bir yapının bulunma hali olarak kabul edilebilir (Appraisal Institute, 2001).

Geliştirilmemiş gayrimenkul olarak kabul edilen arazi, insanların sosyal ekonomik faaliyetlerinin temelini oluşturur. Arazi hem somut bir fiziki varlık, hem de zenginlik kaynağı olarak kabul görmektedir. Arazi toplum ve yaşam için büyük bir önem taşıdığından hukuki ekonomi sosyoloji ve coğrafya gibi disiplinler için üzerinde önemle durulan bir konu olmuştur.

Hukuk, gayrimenkul ile ilgili olarak mülkiyet ve arazinin kullanımı gibi konular üzerinde yoğunlaşmaktadır. Ekonomide arazi, emek, sermaye ve girişimcilik konuları ile birlikte düşünülmektedir. Sosyolojide ise arazi, herkes tarafından paylaşılan bir kaynak ve bireyler tarafından sahip olunabilen, alınıp satılabilen ve kullanılabilen bir mal olarak kabul görmektedir. Coğrafya da ise, arazinin fiziksel öğeleri ve bunu kullanan insanların eylemleri üzerinde çalışılmaktadır.

Hukukçular, ekonomistler, sosyologlar ve coğrafyacılar arazinin özelliklerini şu şekilde sıralamaktadırlar.

- Her toprak parseli konum ve yapısı açısından kendine özgüdür.
- Toprak fiziksel olarak hareketsizdir, kımıldatılamaz.
- Toprak süreklidir eskimez
- Toprak arzı sınırlıdır. (Diğer bir deyişle kıt varlıktır.)
- Toprak insanlar için faydalıdır.

Sonuç olarak arazi, mülkiyet haklarını içeren ve toplumun yararı için bu hakların yasal olarak sınırlanabildiği ve ekonomik açıdan para ile ölçülebilir ve değişim değeri olan fiziki bir varlık olarak tanımlanabilmektedir (Yılmaz, 2002).

4.2. Gayrimenkul Geliştirme

Gayrimenkul geliştirme toplumun ihtiyaçlarını karşılamak için çevrenin inşa edilmesinin sürekli olarak yapılandırılmasıdır. Geliştirmeye olan ihtiyaç süreklidir, çünkü nüfus, teknoloji ve zevkler sürekli değişim halindedir. Gayrimenkul geliştirme süreci, bu ihtiyaçların karşılanması için mülk yaratmanın yanı sıra finanse edilmesi sürecidir (Miles ve diğ, 2000).

Gayrimenkul geliştirmede sürükleyici amaç kar elde etmedir. Gayrimenkullerin ekonomik çevrim içinde sirkülasyonu, geliştirici firmaların ticari faaliyetinin kaynağıdır.

Firmalar birçok bireyin üretim aralarını kullanarak bir araya geldiği özel kurumlardır. Firmalar piyasa kurallarına göre kararlarını verir ve her karar aşamasında bireylerden daha etkin biçimde kar amacı güderek, maliyet ve fayda hesabı yaparlar (Kılınçaslan, 2002).

Gayrimenkul geliştirme, arazi geliştirme ve bina yapımına ilişkin birçok aktiviteyi kapsayan, çok yönlü bir iş alanıdır. Bir gayrimenkul geliştirme projesi eski binaların satın alınarak veya kiralanarak yeniden kullanılmasından, bina renovasyonuna, büyük bir arazi satın alınarak üzerinde konut siteleri inşa etmeye ya da hiç bina üretilmeden büyük bir arazi parçasının parselasyonu yapılarak bölümler halinde satılmasına kadar değişik şekillerde olabilir.

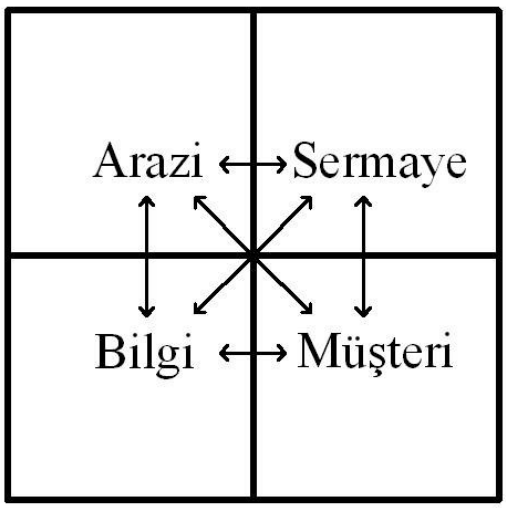
Gayrimenkul geliştirme, çevreyi şekillendiren, aynı zamanda politik, ekonomik, sosyal, yasal ve fiziksel birçok bileşene bağlı dinamik ve disiplinler arası bir süreçtir. Bu bileşenlere bağlı hızla değişen şartlar, yeni bina teknolojileri, araç ihtiyaçları ve malzeme seçenekleri sebebiyle gitgide büyümekte ve karmaşık bir hal almaktadır. Günümüz koşullarında bu büyük yatırımların başarısı şansa bırakılmamalıdır. Bunun için, pazar ve müşteri odaklı yaklaşım çok önemli olmaktadır.

Gayrimenkul geliştirme insan ve risk yönetimine dair pek çok beceriyi gerektirir. Geliştirme temelde yaratıcılık gerektiren bir işlemdir. Başarı için, yaratıcı insanların yönetimini ve bu insanların işlerini en iyi biçimde yapabilmeleri için motive

edilmelerini gerektirir. Geliştirme, birçok problemin çözümünü gerektirir. Proje ne kadar iyi planlanırsa planlansın geliştiricinin başa çıkması gereken beklenmeyen olaylar ortaya çıkar (Peiser ve Schwanke, 1992).

Geliştirme bir fikrin ortaya konmasıyla başlar. Arazi emek, sermaye, yönetim, girişimcilik faktörleri bu fikrin gerçeğe dönüştürülmesi için gereklidir. Gayrimenkul geliştirme süreci, işletme, yönetim, finansman politik, enflasyon likidite ve faiz oranları vb. konularda birçok riski içerir. Bunun yanı sıra yukarıdaki bahsedilen risklere karşın gayrimenkul geliştirme, girişimci olan kişilere büyük karlar elde etmek için şanslar sunar (Leelarasamee, 2005).

Başlangıçta acemi geliştiriciler 4 şeye bakmalıdır: arazi, sermaye, bilgi, müşteri. Birden fazla şeyi kontrol ederlerse iş daha kolay olacaktır. Eğer geliştirici önce araziye bakarsa sonra ki aşama bir kullanım bulmaktır. Eğer geliştirici bilgiye veya müşteriye sahipse sonrasında talebe göre bir kullanıma bakmalıdır. Eğer paraları varsa seçenekleri de vardır (Peiser ve Schwanke, 1992). (Bkz: Şekil 4.1)



Şekil 4.1: Gayrimenkul Geliştirmenin Başında Kontrol Edilen Dört Ana Faktör

Gayrimenkul geliştirme sürecinde bir ürünün ortaya çıkması için farklı sektörlerde birçok aktörün birlikte çalışması gerekliliği ortaya çıkar. Gayrimenkul geliştirme süreci ekip çalışması gerektirir ve disiplinler arası koordinasyonu zorunlu kılan, interaktif ve dinamik bir süreci kapsar. Bütün bu süreçler içinde mekansal alanın üretilmesi ve yeniden tasarlanması yönüyle gayrimenkul geliştirme, kentsel yapıyı sürekli değişime uğratmaktadır.

4.3. Gayrimenkul Geliştirme Sürecinin Bileşenleri

Gayrimenkul geliştirme sürecinde üç ana grup söz konusudur. Bu gruplar karşılıklı etkileşim içerisindedir. Tüketici, ürünü kullanacak kişiler yani alıcı ve kiracılardır. Geliştirici ürünü yaratan gruptur. Geliştirici grup, tüketicinin ihtiyaçlarını karşılayacak ürün yaratma çabasındadır. Yerel alt yapı grubu ise proje için gerekli olan alt yapıyı sağlar. (Yollar, kamu hizmetleri ve servisleri, örneğin okul, itfaiye vb. servisler) (Zuckerman, 1991).

Öte yandan gayrimenkul geliştirme süreçleri içinde birçok farklı disiplinden uzman kendi alanları hakkındaki birikimleri ile katkıda bulunurlar. Bu yönüyle gayrimenkul geliştirme sürecinin farklı uzmanlık alanlarının katkısına gereksinim duyduğu ve bu gereksinim doğru karşılandığı sürece başarının mümkün olabilir.

4.4. Projelendirme Süreci

Bir geliştirme projesinin başarılı olabilmesi için birçok öğenin yerine getirilmiş olması ya da tamam olması gerekmektedir. Bunlar, konum, planlama, pazar zamanlaması ve doğru pazarlama hedeflerinin belirlenmesi, mevcut finansman gücü ve finansman yapısı, inşaat maliyetlerinin ve planlanan programın uyumlandırılması, iyi yönetişim, sağlıklı bir ekonomi, uzlaşma sanatı, kaliteli servisler, iyi hal ve şans faktörü olarak sıralanabilir (Yılmaz, 2002).



Şekil 4.2: Gayrimenkul Geliştirme Süreci

Gayrimenkul geliştirme süreçleri gayrimenkul geliştirici şirketin yatırım yaptığı ürün tipine, geliştirici ortama ve şirket organizasyonuna göre farklılık gösterir. Bu süreçler biçimsel açıdan, süreçlerin tanımlanması açısından farklılar gösterse de temelde benzer faaliyetlerden oluşur.

Gayrimenkul geliştirmenin, bütün aşamalarını içeren model olarak ortaya konulması için yapılan çalışmalardan uluslararası alanda kabul gören, Miles, Berens ve Weiss tarafından geliştirilen 8 aşamalı modeli örnek olarak verilmiştir (Bkz: Şekil 4.3). Diğer birçok modelle karşılaştırmak için değil, süreci açıklayan temel bir model olması dolayısı ile yer verilmiştir.



Şekil 4.3: Gayrimenkul Geliştirmenin Sekiz Kademeli Modeli

Sürecin modelini oluşturan uzmanlar bahsi geçen aşamalarda gerçekleştirilen faaliyetleri şu şekilde açıklamışlardır:

4.4.1. Fikrin Başlangıcı

Geliştirici, mevcut Pazar ihtiyaçları konusundaki geçmişten gelen deneyim ve birikimleri ile olanaklı gördüğü yatırım için fikir geliştirir. Bu süreçte önemli unsur, basit ve hızlı bir fizibilite analizinin yapılmasıdır.

4.4.2. Fikrin Geliştirilmesi

Geliştirici, fikri için uygun özel bir bölge bulur, fiziksel olanaklılıklara bakar, muhtemel, müşteriler, mal sahipleri, kiracılar, ortaklar, uzmanlar görüşür, deneme amaçlı bir tasarım geliştirir, eğer fikir iyi gözüküyorsa söz konusu alana opsiyon tanır.

4.4.3. Fizibilite

Geliştirici, pazar emilimini ve doyum oranlarını tahmin etmek için resmi bir Pazar çalışmasını yönetir ya da yaptırır. Projenin tahmini değeri ile maliyetini karşılaştıran fizibilite çalışmasını yönetir ya da yaptırır. Kamu kurumları aracılığıyla süreçleri planlar. Bütün iştirakçiler için yasal, fiziksel ve finansal fizibiliteyi kanıtlar.

4.4.4. Kontrat Görüşmeleri

Geliştirici, kullanıcıların istekleri ve yapacakları ödemeler ilişkin pazar etüdüne dayanan son tasarımı tespit eder. Kontratlar görüşülür. Geliştirici, yazılı taahhüt kredisi alır, genel yükleniciye karar verir, genel kiralar ya da satış gereklilikleri belirler, yerel yönetimden izinler alır.

4.4.5. Resmi Sözleşme

Kontratlar, diğerlerinin şartlarına bağlı olarak imzalanır. Geliştirici en başta bütün kontratlara sahip olabilir: ortak girişim sözleşmesi, yapı kredisi sözleşmesi ve sürekli kredi sözleşmesi, yapım kontratı, araz donatım uygulaması hakkı, sigorta satın alması, önalım sözleşmesi.

4.4.6. Yapım

Geliştirici düzenli muhasebe sistemine geçer, bütçe içinde yer alan bütün gizli maliyeleri araştırır. Geliştirici pazarlama uzmanları ve geliştirici takımı tarafından teklif edilen değişiklikleri kabul eder, yapı uyuşmazlıklarını çözer, denetim yapar, iş takvimine sadık kalır, ihtiyaç duyulursa işletme için uzman yönetici getirir.

4.4.7. Tamamlama ve Resmi Açılış

Geliştirici tam zamanlı işletme yöneticisi getirir, reklamları arttırır. Kent geliştirilen projeyi tanır, altyapı hizmetleri bağlanır, müşteriler taşınır. Yapım kredisi ödenir ve sürekli kredi kapatılır.

4.4.8. Bina, Varlık ve Portföy Yönetimi

Mal sahibi (geliştirici ya da yeni mal sahibi) yeniden kiralamayı da içeren mülk yönetimi, yeniden yapılandırma, yeniden biçim verme, ekonomik yaşama erişme ve varlığın performans geliştirilmesi gerekli ise yeniden pazarlama, işinde olan yatırımcıların portföylerinin göz önüne alınması ve sabit varlıkların birlikte yönetimini gerçekleştirir.

5. TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SÜRECİ

5.1. Tarihsel Gelişim

Türkiye'de 1950-1960'larda yaşanan göç dalgasının ardından oluşan çarpık yapılaşmaya çözüm olarak doğan 1980'lerdeki toplu konut projeleri Türkiye'deki ilk büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarıdır. Bu dönemde toplu konut fonunun oluşturulması ve Arsa Ofisi tarafından büyük ölçekli alanların tahsis edilmesi yaratılmış olan olumlu koşullardır.

Ülkemizde, bir anlamda konut sorunu ve politikalarının gelişimi ile kendine yön bulmuş olan gayrimenkul geliştirme sektörü, 1990'lı yıllarda ortaya çıkan bir çok konut projesinin yanı sıra, modern alışveriş merkezleri, çok katlı iş merkezleri ve çok amaçlı eğlence ve spor kompleksleri ile hem mekansal hem de ekonomik olarak kendini ortaya koymaya başlamıştır.

Gayrimenkul piyasası, ülkemizin genel ekonomik ve demografik değişimlerinden direkt olarak etkilenen bir yapıya sahiptir. Artan nüfus ve iç göçler belirli bölgelerde piyasayı hareketlendirirken, ekonomideki dalgalanmalar genel olarak daralmalara neden olmaktadır. Tek kullanıcıya yönelik konutlar, çok kullanıcıya yönelik konutlar, ofis ve iş merkezleri, alışveriş merkezleri, turistik tesisler ve oteller, sanayi tesisleri gayrimenkul sektörünün alt segmentleri arasında yer alır (www.garantigyo.com).

Türkiye'de çoğu zaman inşaat sektörünün bir branşı, başka bir versiyonu gibi değerlendirilen gayrimenkul sektörünün en büyük sıkıntılarından biri kurumsallaşma olmuştur. 1990'larda GYO'ların kurulması ile birlikte sektör olarak anılmaya başlanan 'Gayrimenkul Sektörü' bugün konumunu büyük projelere atılan imzalar ile sağlamlaştırmıştır. GYO'ların yanı sıra gayrimenkul sektöründe danışmanlık veren firmalar, klasik emlak komisyonculuğunu daha profesyonel platformlara taşıyan pazarlama satış ofisleri, proje yönetimi şirketleri sektörün diğer paydaşlarıdır. ABD ve gelişmiş ülkelerdeki örneklere bakıldığında tüm kurumların imar hareketlerinin

planlı ve düzenli bir şekilde gelişmesinde ve sermaye piyasasının çeşitlenmesinde önemli pay sahibi olduğu gözlenmektedir (Çırakoğlu, 2005).

Giderek artan şekilde yatırımcılar, gayrimenkul sektöründe geçmiştekinden farklı olarak özelleşmiş mülklerin üretimine başlamışlardır. Bunda, yılların getirdiği sektörel birikim kadar, yükselen kullanıcı beklenti ile birlikte sektöre yabancı oyuncularında girmesiyle artan keskin rekabetinde etkisi var. Rekabet koşullarında ayakta kalabilmek, geliştirilen projelerde fark yaratabilmeye bağlıdır.

Uzun yıllar alt yapı hizmetlerinde kamu mütahitliği, ya da en iyi ihtimalle konut üreten inşaat firmaları, zamanla gayrimenkul sektörünün farklı alanlarında da projeler geliştirmeye başlamışlardır. Bu projeler, alışveriş merkezlerinden A sınıfı ofislere, otellerden endüstriyel yapılara geniş bir yelpazeye dağılmaktadır. Artık konut üretimi dahi, çok daha özellikli hale gelmiştir. Konutlar, kent merkezinde üretilen apartmanların dışında, kent çeperinde villa tipi üst gelir grubuna yönelik türlerinden, yine kent merkezinde yüksek katlı yapılarda rezidanslara, tatil bölgelerinde 2. konutlara ya da bir bütün olarak içinde çeşitli ticari ve sosyal donatıları da barındıran yüzlerce konutluk sitelere doğru çok farklı özelliklerde ve farklı yatırım perspektifleri ile üretilmektedir.

Karma kullanım, kentsel alanın algılanmasındaki değişiklikle de paralel olarak gayrimenkul geliştirme projelerinde dikkati çeken bir unsurdur. Son yıllarda özellikle kent merkezinde geliştirilen projelerde bu duruma sıkça rastlanmaktadır. Özellikle 1980'li yıllarda görülen apartman altı pasaj formları 2000'li yıllarla gelindiğinde içinde otelleri, konutları, ofisleri ve alışveriş merkezlerini barındıran daha komplike yapılara dönüşmüşlerdir.

5.2. Kurumsallaşma

Gayrimenkul geliştirmenin, dinamikleri tüketici beklentilerine dayanmakla birlikte geliştirmede esas aktörler olarak 4 ana grup sayılabilir: Kamusal sektör, özel sektör, enformel sektör, finansal yatırımcılar.

5.2.1. Kamusal Sektör

Türkiye'de cumhuriyet ile birlikte başlayan süreçte mevcut geri kalmışlığın giderilmesi amacıyla devlet eliyle kalkınma hedeflenmiştir. 1929 büyük buhran

sonrası dünyada hakim olan Keynesyen ekonomi politikaların da etkisiyle kamu idaresi, ekonomik alandaki yatırımcı özelliğini uzun yıllar korumuştur. Yıllar yılı sadece kamusal hizmetlerin geliştirilmesi için de değil, ülkenin ihtiyaç duyduğu sanayi, ticaret ve finans sektörlerinde de yatırımlar yapmıştır. Ancak dünya çapında neo-liberal ekonomi görüşlerinin önem kazanması ile beraber Türkiye'de de 1980'li yıllarla başlayan ve 90 sonlarında hızlanan özelleştirme politikaları çerçevesinde kamu, birçok sektörden çekilmiştir.

Bütün bu süreç içinde özellikle halkın konut ihtiyacını karşılama konusunda anayasa hükmüyle yükümlü kılınan kamu idaresi, bu faaliyetleri çeşitli araç ve kurumlarla gerçekleştirmiştir.

Sosyal faydası bireysel faydasından yüksek olan piyasada tam olarak fiyatlandırılması mümkün olmayan kamu kesimi yatırımları genellikle kamusal ve yarı kamusal malların üretimine yöneliktir. Önemli bir bölümü alt yapıyı geliştirmeye yöneliktir ve bu yatırımlar özel kesim yatırımları için dışsal ekonomi yaratır (Kuruoğlu, 2006).

Devlet, kamu idaresi olarak kanun ve yönetmelikler ile sürecin düzenleyicisi olduğu kadar çeşitli kurumları ile gayrimenkul geliştirme süreci içinde doğrudan üretici olarak yer almaktadır. Alt yapı yatırımlarının dışında, özellikle konut üretiminde bulunarak gayrimenkul sektörünün ana bileşeni olmayı devam ettirmiştir. Geçmişten bugüne konut üretiminde bulunan belli başlı devlet kurumları, Milli Emlak, Emlak Bankası, Arsa Ofisi, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi, Bayındırlık Bakanlığı, ilgili bakanlıklar, yerel yönetimler olarak sayılabilir.

Milli Emlak Genel Müdürlüğü:

Osmanlı İmparatorluğu zamanında, milli emlâk ile ilgili işler gelir servisleri tarafından yürütülürken, 1909 yılında Maliye Nezaretine bağlı Emlak-i Emiriye Müdüriyeti kurulmuştur.

Cumhuriyete geçişte bu Müdürlüğün adı Emlak-i Milliye Müdürlüğü olmuştur. 1929 yılında çıkarılan 1452 sayılı kanunla Maliye Bakanlığı'na bağlı bu idarenin adı, Milli Emlak Müdürlüğü olmuştur. Daha sonra, 1942 yılında 4286 sayılı kanunla bu müdürlük, Milli Emlak Umum Müdürlüğü'ne dönüştürülmüştür.

Özel kanunlarla verilen yetkiler dışında, Hazine malları konusunda genel yetkili kuruluş Milli Emlak Genel Müdürlüğü'dür. Bu Genel Müdürlüğün yetki ve görevleri,

178 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 13. maddesinde belirtilmiştir. Bu görevler şunlardır:

a) Hazinenin özel mülkiyetinde ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz malların yönetimine ilişkin hizmetleri, gerektiğinde diğer kamu kurum ve kuruluşları ile işbirliği yaparak yürütmek,

b)Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların satışı, kiralanması, trampası ve üzerinde sınırlı aynî hak tesisi, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiralanması ve bu yerler için gerekli görülen hallerde kullanma izni verilmesi işlemlerini yapmak,

c) Devlete intikali gereken taşınır ve taşınmaz mallarla hakların Hazineye mal edilmesi işlemlerini yürütmek, taşınmaz malların tescilini, taşınır malların tasfiyesini sağlamak,

d) Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden, kamu hizmeti için kullanılması gerekli olanları; genel, katma ve özel bütçeli idarelere tahsis etmek ve tahsis amacının ortadan kalkması veya amaç dışı kullanılması halinde tahsisi kaldırmak; tahsisi kaldırılan taşınmaz mallar üzerinde Hazine dışındaki kamu kurum ve kuruluşlarına ait yapı ve tesisleri tasfiye etmek, tasfiyeye ilişkin esas ve usulleri belirlemek,

e) Devlete ait konutları yönetmek ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait konutların yönetimi konusundaki politikaları belirlemek, her yıl yurtiçi ve yurtdışındaki kamu konutlarının kira ve yakıt bedelleri ile işletme, bakım ve onarım esaslarını tespit etmek,

f) Hazineye ait taşınmaz malların envanter kayıtlarını tutmak ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarının taşınmaz mallarının envanter kayıtlarının tutulmasına ilişkin esas ve usulleri belirlemek,

g) Bakanlık adına yapılacak kamulaştırma işlemlerini yürütmek ve diğer genel bütçeli kuruluşların kamulaştırdığı yerlerin Hazine adına tescilini sağlamak,

h) Kanunlar ve antlaşmalar gereğince muayyen zümrelere izafetle el konulması gereken para, mal ve hakların işlemlerini yapmak ve tasfiyelerini sonuçlandırmak,

i) Genel bütçeye dahil dairelerin hizmet dışı kalan taşınır mallarının satışını yapmak veya Tasfiye İşleri Döner Sermaye İşletmeleri Genel Müdürlüğü aracılığı ile sattırmak,

j) Bakanlık hizmet binaları ve İçişleri Bakanlığının görüşünü almak suretiyle Hükümet konaklarının yapımını programlamak, satın alma işlemlerini yürütmek ve bunların onarımlarını yapmak,

k) Kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmaz mallar üzerindeki yönetim esaslarını tespit etmek,

l) Kamu kurum ve kuruluşlarının taşınmaz mal edinme ve yönetimine ilişkin olarak hazırlayacakları kanun, tüzük ve yönetmelik tasarıları hakkında görüş bildirmek,

m) Kamu mallarına ilişkin politikaları tespit etmek,

n) Hazine mallarıyla ilgili diğer mevzuatla Bakanlığa verilen görevleri yürütmek,

o) Görev alanına giren konulardaki alacakların süresinde ve mevzuata uygun olarak takip edilerek tahsil aşamasına getirilmesi için gerekli tedbirleri almak,

p) Teşkilat ve görev alanına giren işlemleri kontrolörleri vasıtasıyla incelemek ve denetlemek (MEGM, 2007).

Türkiye Emlak Bankası:

Gayrimenkul sektöründe kamu etkinliği ilk olarak 1926 yılında "Türkiye'de halkın inşaat teşebbüslerini desteklemek, gerekli kredileri sağlamak" hedefiyle kurulan Emlak ve Eytam Bankası ile ortaya çıkmıştır. Bu kurum 1946 yılında ortaya çıkan yeni ihtiyaçları karşılayabilmek maksadıyla yeniden organize edilerek Türkiye Emlak ve Kredi Bankası Anonim Ortaklığı'na, 1988 yılında ise Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi'ne dönüşmüştür.

Banka 3 ayrı dönem içinde sırasıyla çeşitli projeleri gerçekleştirmiştir.

İlk olarak, Saraçoğlu Mahallesi projesi gerçekleştirilmiştir. İkinci dönemde ise belli başlı projeler; Ankara-Yenimahalle, Ankara-Telsizler, İstanbul-Levent, İstanbul-Koşuyolu İstanbul-Emekli Subay Evleri, İstanbul-Ataköy, İzmir-Denizbostanlısı, Edirne-Mimar Sinan, Eskişehir-Yunuskent, Urfa, Çankırı ve Diyarbakır konutlarıdır.

Banka son yıllarda İstanbul-Ataköy, Ataşehir, Bahçeşehir, Mimaroba, Sinanoba, Ankara-Bilkent, Elvankent, Konutkent, İzmir-Gaziemir, Mavişehir gibi projelere

imzasını atmıştır. Emlak bankası uzun süre Türkiye de gerek özel gerek kamu sektörü içinde en önemli gayrimenkul geliştirici olarak rol almıştır. 2001 yılında B.D.D.K. kararı ile bir başka kamu bankası olan Ziraat Bankası'na devredilerek tasfiye sürecine sokulmuştur.

Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü:

Kentsel çalışmalara tahsis etmek üzere planlanmış ve alt yapısı tamamlanmış arsa üretmek hedefi ile 1969 yılında kurulmuştur.

Kurum görevleri uygulama yönetmeliğinde şu şekilde sıralanmıştır.

a) Arsaların aşırı fiyat artışını önlemek ve kontrolü sağlamak amacı ile arsa stokları, tanzim alış ve satışlar yapmak,

b) Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için kamulaştırma, anlaşma, devir, satın alma yolu ile benzeri şekilde arazi ve arsa sağlamak; sağladığı bu arazi ve arsaları tespit edilecek esaslara göre planlayarak, olduğu gibi veya alt yapı tesislerini kısmen veya tamamen ikmal ederek veya ettirerek ihtiyaç sahiplerine satmak, kiraya vermek, trampa etmek, irtifak hakkı tesis etmek,

c) Hazineye ait arazi ve arsalar ile evvelce Hazineden intikal etmiş olup da belediyelerce herhangi bir hizmete tahsis edilmemiş olan arazi ve arsaların Milli Emlak ve Arsa Ofisi Genel Müdürlükleri'nce müştereken takdir edilecek kıymetleri üzerinden Genel Müdürlük'e devrini sağlamak,

d) Hazine Belediye, Özel İdare ve Vakıflar İdaresinin satışa çıkarmadan önce bildireceği arazi ve arsaların durumlarını tetkik ederek bunları satın alıp almayacağını bildirmek,

e) Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ile kamu tesisleri için planlanmış sahalar içinde kalan özel ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve varsa bunlar içerisindeki veya üzerinde bulunan bina veya sair tesislerin Genel Müdürlük adına kamulaştırmasını Bakan Onayı ile gerçekleştirmek,

f) Genel Müdürlük tarafından satılan arsalar üzerine satış şartlarına uygun inşaat yapılıp yapılmadığını kontrol etmek, belirtilen süre içinde satış şartlarına uygun yapı yapmayanlar ile bu şartlara aykırı inşaat yapanların arazi ve arsaları hakkında Kanunun ilgili hükümlerine göre gerekli işlemi yapmak.

g) Kamulaştırılan, satın alınan, planlanan veya çeşitli kamu hizmet ve tesisleri yapılarak değerlendirilen sahalar ve bunlar içimde veya civarında binalı veya binasız diğer arazi ve arsaların değer artışlarının vergilendirmede dikkate alınmasını sağlamak üzere Maliye Bakanlığına bildirmek,

h) Kamu tüzel kişiliğini haiz kuruluşlar, kamu kurumları ve özel hukuk tüzel kişileri ile görev alanına giren hususlarda araştırma, inceleme, proje hazırlama konularında teknik işbirliği yapmak,

i) Bakanlığın Onayını almak şartıyla görev alanına giren konularda belediyelerle ortaklık kurmak,

j) Yıllık iş programı ve Bütçeyi hazırlayarak Bakanlığın Onayına sunmak,

k) Amaçlarını gerçekleştirmede kullanmak üzere gerekli fonları oluşturmak için miktarı, faizi, itfa süresi, ihraç fiyatı gibi hususlar Bakanlıkça belirlenmek üzere tahvil ihraç etmek,

l) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve fonları kurmak ve işletmek,

m) Amacıyla ilgili ihtisas bankalarına iştirak etmek,

n) Ürettiği veya üreteceği arsalar karşılığında menkul kıymet ihraç etmek,

o) Kanun amaçları çerçevesinde kullanacağı taşınmaz malların halihazır haritasını, her ölçekteki imar planlarını ve parselasyon planlarını yapmak veya yaptırmak, (AOGM, 2004)

Bu kapsamda önemli bir kısmı büyükşehirlerde olmak üzere, kuruluşundan bugüne kadar 55 ilde 11.428 hektarlık bir alanda konut sektörüne arsa sağlanmıştır.

Büyük şehirlerimizin imar planlarındaki gelişme alanları olarak belirlenen üç beldede (Ankara'da Eryaman, İstanbul'da Halkalı, İzmir'de Gaziemir) yeni yerleşim alanı olarak çalışmalar yapılmıştır. Bunun yanı sıra Kentsel Arsa Üretim Projesi kapsamında ağırlıklı olarak kentsel gelişmelerin yoğun olduğu büyük kent ve yakın çevrelerinde mülkiyeti Hazineye ait arazi ve arsalar tespit edilmiş olup, bunlardan arsa üretimine katkıda bulunulmuştur (AOGM, 2004).

Arsa Ofisi'nin kuruluşuna dayanak olan kanun 2004 yılında değiştirilerek, kurum görevleri TOKİ'ye devredilerek tasfiye edilmiştir.

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi

Önemli gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinde bulunan diğer bir kamu kurumu ise TOKİ'dir. Kuruluş hedefi şu şekilde tanımlanmıştır.

"Ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Bu tarihte yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur." (TOKİ, 2007)

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın temel görevleri 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile belirlenmiştir. İdarenin kuruluş aşamasında 2985 sayılı Kanun'un verdiği görevler şunlardır:

a) Devlet garantili ve garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak,

b) Yurt içi ve yurt dışından, Toplu Konut İdaresi'nce kullanma alanlarında yararlanmak üzere kredi almaya karar vermek,

c) Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek,

d) Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanlarda çalışanları desteklemek,

e) Özellikle kalkınmada öncelikli yörelerde bulunan konut inşaatıyla ilgili şirketlere iştirak etmek,

f) Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek,

g) Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak.

Ancak, İdarenin kuruluşundan bugüne kadar olan süreçte konut ve kentleşme sorunlarının çözümüne yönelik önceliklerde değişiklikler olmuş ve İdarenin konut ve kentleşme meselesinin tüm boyutlarında faaliyette bulunmasına ihtiyaç duyulmuştur.

Bu çerçevede, 06.08.2003 tarih ve 4966 sayılı kanunla yapılan değişikliklerle, Toplu Konut İdaresinin 2985 sayılı Kanunla tanımlanan görevleri arasına yeni görevler eklenmiştir. Bu görevler şunlardır;

a) Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek;

b) Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak;

c) Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak;

d) İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak;

e) Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü taktirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek.

Ayrıca yine yapılan yasal düzenlemelerle İdare, Hazineye ait arazileri bağlı olduğu Bakan ve Maliye Bakanı teklifi ve Başbakan onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine sahip olmuştur (TOKİ, 2007).

Kurum, ana konusu konut üretimi olmakla beraber bunu kendisi bizzat gerçekleştirdiği gibi sağladığı krediler ile de gerçekleştirebilmektedir. Son dönemde uygulamalarını, arsa tahsisi ve kar ortaklığı ile özel şirketler eliyle konut üretimi şeklinde yoğunlaştırmıştır.

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkan Yardımcısı Ercan Tıraş, kamuoyuna yaptığı açıklamaya göre 58 ve 59. hükümetlerin Acil Eylem Planı çerçevesinde "planlı kentleşme ve konut üretimi" programı kapsamında başlatılan konut seferberliğiyle TOKİ, 2003–2007 yılları arasında 81 il ve 306 ilçede 684 şantiyede 249 bin 923 konut üretimi gerçekleştirmiştir.

Tıraş, açıklamasında ayrıca şunları da ifade etmiştir:

“Ürettiğimiz konutların 118 bin 270'i dar ve orta gelir grubuna, bin 450'si alt gelir grubu ve yoksullara yönelik, 21 bin 137'si gecekondu dönüşüm, 7 bin 200'ü afet konutları, 2 bin 396'sı (23 köyde) tarımköy uygulamaları kapsamında olup toplam

202 bin 4'ü sosyal konut niteliğinde. 42 bin 826'sı ise kaynak geliştirme uygulamasıdır."

Aynı metinde geçen bir ifadeye göre, "sosyal donatılar kapsamında 261 lise, ilköğretim ve anaokulu (7 bin 297 derslik), 49 spor salonu, 36 kütüphane, 229 ticaret merkezi, 7 hastane, 54 sağlık ocağı, 193 cami ihalesinin gerçekleştirilmiş ve bunların büyük kısmının uygulamasına başlanmıştır. Yatırım maliyeti (KDV dahil) yaklaşık 13 milyar YTL olan uygulamalarla doğrudan ve dolaylı olmak üzere 800 bin kişilik istihdam sağlandı. Ayrıca, 2003'ten itibaren 56 bin konuta tamamlanma kredisi verilmiştir."

Yine Tıraş'ın açıklamasına göre önümüzdeki dönemi de kapsayacak tarzda 500 bin konutluk program yapılmış olup, 2007 sonuna kadar 250 bin konuta başlanması ve büyük kısmının tamamlanmasının hedeflenmektedir.

Tıraş, daha önceki döneme ilişkin olarak ise 1984-2003 yılları arasında 19 yılda Toplu Konut Fonu'nun da imkanlarıyla Emlak Bankası'ndan da devralınan 7 bin 582 konutla birlikte toplam 43 bin 145 konut üretildiğini ve 549 bini 1989 sonuna kadar 940 bin konutun üretimine kredi desteği sağlandığını açıklamıştır (Anadolu Ajansı, 2007).

5.2.2. Formel Sektör

Özel firmalar, gayrimenkul sektöründe uzun yıllar 'müteahhit' unvanı ile yer almıştır. Devlet eliyle yaratılan çeşitli inşaat projelerinde yüklenici olarak yer alan firmaların kendi başlarına geliştirdikleri projeler çoğunlukla tek ya da birkaç blokluk apartman dizileri şeklinde gelişmiştir. Ülke kalkınması, kent ölçeğindeki değişimler, dünyadaki standartların yükselmesi ile konut algılaması değişmiştir. Nihayetinde müteahhit firmaların çeşitli deneyimler kazanması ile birlikte, konut projelerinde yeni çeşitlilik yaratılmış, konut dışında da ticari gayrimenkul üretiminde yeni arayışlara girilmiştir. Günümüzde gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinde özel sektör, ana aktör olarak rol almaktadır. Bu durum kent ölçeğinde alışveriş merkezileri, az katlı yüksek katlı, rezidans, villa vb. türlerinde yeni bir yapılaşma ve farklılaşmaya yol açmaktadır.

5.2.3. Enformel Sektör

Türkiye'nin daha önce bahsedildiği üzere gelişmekte olan ülke olma durumu, ülke nüfus dengesinin kırsal niteliğinden kentsel olana doğru hızlı dönüşümü ve ortaya

çıkan hızlı dönüşümü yönetecek organizasyonel kapasitenin bulunmaması, büyük şehirler etrafında kontrolsüz olarak gelişen gecekondu alanlarının ortaya çıkmasına neden olmuştur. Kentlere akın eden geniş kalabalılar, temel bir ihtiyaç olarak barınma ihtiyaçlarını gidermek için gecekondu olarak bilinen yapıları oluşturmuşlardır. İlk olarak sanayi alanları alanlar çevresinde kentin çeperinde ortaya çıkan gecekondu bölgeleri süreç içinde kamu idaresi tarafından çıkarılan aflarla birlikte mevcut halleri ile yasal statü kazanmış ve kentsel bütünün olağan parçaları haline gelmişlerdir. Bugün İstanbul ölçeğinde kent merkezinde kalan birçok alanın geçmişi gecekondulara dayanmaktadır.

Kentsel sisteme bütünsel bir bakış açısıyla değil anlık barınma ihtiyacının ürünü olarak katılan müstakil yapılar, daha sonraki dönemde kent merkezine kalarak arazi rantı yaratmış ve plansız konumlanışları ile yeni kente altlık olmuşlardır.

5.2.4. Finansal Yatırımcılar

Piyasa ekonomisi ilkelerinden biri de risk ile kar oranının paralel olarak geliştiği varsayımıdır. Gayrimenkul sektöründe girişimciler yeni anlayış ve modellerle farklı olanı yaratarak talep edilen projeler yaratma çabasında olurlar.

Diğer yandan, çeşitli kaynaklar ile büyük sermaye birikimi elde etmiş olan sermaye fonları risklerini alternatif yatırım araçlarına dağıtma perspektifi ile hareket ederler. Büyük fonların, bir kısmının üretici alanlara, çeşitli sektörlere, borsada hisse senedi alarak yatırılması, devlet tahvili alımı (gelişmiş ve gelişmekte olan piyasalarda olarak iki alternatifli) söz konusu olabilmektedir. Özellikle küçük yatırımcıların birikimlerini değerlendirmek üzere kurulmuş olan sigorta, emeklilik gibi fonlar uzun vadeli gelir getirici yatırımları tercih etmektedir. Gayrimenkul yatırımları, gerek Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları gerekse de işlemekte olan ofis alışveriş merkezi gibi gelir getirici ticari gayrimenkullere yatırılabilmektedir. Bu yönüyle gayrimenkul projelerinde finansal yatırımcılar katalizör görevi görmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları temel olarak inşaat ve gayrimenkul sektörü içerisinde yer almaktadır. İnşaat sektörü, Türk ekonomisinin öncü sektörüdür. Büyük ölçüde yerli sanayiye dayanması, yüksek katma değer yaratması, istihdam potansiyelinin yüksekliği, başta imalat sektörü olmak üzere diğer sektörlerle sıkı bir girdi çıktı ilişkisi içerisinde olması ve yurt dışındaki faaliyetlerin döviz kazandırıcı etkisi nedeniyle sektör ekonomi için bir lokomotif işlevi görmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, gayrimenkul sektöründe yer almasına karşın emlak komisyonculuğu ya da inşaat faaliyeti içerisinde değildir. GYO'lar; gayrimenkul portföylerinin işletilmesi, gayrimenkul yatırımları finansmanı ve proje geliştirme işlevleri ile yatırımcıların kaynaklarını bir portföyde toplayarak büyük ölçekli gayrimenkul projelerine yatırım yapmak suretiyle ciddi kazançlar yaratan finansal kurumlar olarak sermaye piyasası içerisinde de yer almaktadırlar.

1995 Yılında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yasal düzenlemeleri tamamlanarak hayata geçirilen GYO şirketleri ilk kez 1997 yılında Borsa'da işlem görmeye başlamıştır. İMKB'de işlem gören gayrimenkul yatırım ortaklıkları 2007 Nisan ayı itibariyle 12 adettir.

Gayrimenkul sektöründe kurumsallaşmayı teşvik etmek amacıyla tanınan Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8/4 maddesi istisnası ile bu finansman modeline ilgi hızla artmıştır. 1998 yılında Sermaye Piyasası Mevzuatında GYO şirketlerine ilişkin hükümlerde ciddi değişikliklere gidilmiş ve yatırım alanları genişletilerek yatırımcıların korunması ve kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanmasına dair hükümler mevzuata ilave edilmiştir.

Başlangıç yıllarında daha çok kiralık gayrimenkul portföylerine yatırım yaparak büyüyen GYO şirketleri zaman içinde daha çok gayrimenkul geliştiriciliği fonksiyonuna kaymışlar bunun sonucunda da portföy yapılarında geliştirme projelerinin oranı yükselmiştir. 2005 yılı itibariyle halen ticari gayrimenkuller ağırlıklı bir portföy yapısına sahip olan GYO şirketleri giderek artan bir şekilde konut ve alışveriş merkezi yatırımlarına yönelmeye başlamışlardır (www.garantigyo.com).

GYO şirketleri, Sermaye Piyasası mevzuatında bir sermaye piyasası kurumu olarak sayılmış, genel olarak yatırım ortaklığı mantığı ile faaliyet göstermelerine rağmen SPK'nın Seri:VI, No:11 Sayılı Tebliği ile özel olarak düzenlenmiş olan gayrimenkule yatırım yapan halka açık anonim şirketlerdir. Bu anlamda bakıldığında GYO şirketleri hem gayrimenkul hem de finans sektöründe yar alan karma nitelikli şirketlerdir.

GYO şirketleri, en az %49 oranında halka açık olmak zorunda olup, emlakçılık, danışmanlık ve inşaat işleri ile uğraşmaları yasaklanmıştır. Yapabilecekleri işler ilgili Tebliğ ile detaylı olarak sayılmış olup, gayrimenkul sektöründe halka açıklığı,

kaydiliği ve kurumsallaşmayı teşvik etmek maksadıyla bu şirketlere Kurumlar Vergisi Kanunu çerçevesinde kurumlar vergisinden istisna sağlanmıştır.

GYO şirketleri, halka açılmak suretiyle çok sayıda yatırımcıdan topladıkları kaynakları bir havuzda toplayarak bunlarla değerli ve yüksek tutardaki gayrimenkul yatırımlarını gerçekleştirmektedirler. Böylece bireysel yatırımcılara kendi tasarruflarıyla yapamayacakları büyük gayrimenkul yatırımlarında dolaylı şekilde pay sahibi olma şansı verilirken, farklı projelere çeşitlendirilmiş bir portföy mantığı ile yatırım yapılabilmesinden dolayı yatırım riski düşürülebilmektedir. Bu şekilde GYO şirketleri hem gayrimenkul projelerine kurumsal ilkelerle profesyonel bir şekilde yatırım yaparak bireysel yatırımcılara kendilerinde olmayan bir ekspertizden faydalanma imkanı vermekte hem de doğrudan gayrimenkul yatırımlarında kolay olmayan likiditasyon imkanını hisse senetlerinin Borsa'da satılabilmesi yoluyla kolaylaştırmaktadırlar.

GYO şirketleri, yatırımcılarına hisse senetlerinin değer artışı ve temettü dağıtımı şeklinde fayda sağlamaktadır. Bu şirketler portföylerinden gayrimenkul satış geliri, kira geliri ve menkul kıymetlerden elde edilen faiz geliri gibi farklı vade ve risk yapılarında gelir elde etmektedirler. GYO şirketleri farklı yönetim stratejilerine uygun olarak bitmiş ve kiralık gayrimenkullere veya geliştirme projelerine veya bunların bir kombinasyonuna yatırım yapabilirler. Şirketlerin portföylerindeki gayrimenkuller Sermaye Piyasası Kurulu tarafından lisans verilmiş gayrimenkul eksperleri tarafından değerlenerek kamuya açıklanır (Bkz: Şekil 5.1). Böylece yatırımcılar şirketlerin portföylerindeki varlıkların değerini kolayca ve güvenli bir şekilde öğrenebilirler. GYO şirketleri SPK ve Borsa'nın denetimi yanında mali açıdan bağımsız denetime de tabidirler.

ŞİRKET BAZINDA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ GENEL BİLGİLERİ	2007 1. Çeyrek Sonu						
	Portföy Dağılımı %						
Ortaklığın Unvanı	Gayrimenkul Yatırımları	İştirakler	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Diğer	Portföy Değeri (YTL)	Net Aktif Değeri (YTL)	Piyasa Değeri (YTL)
1 AKMERKEZ G.Y.O.	94,90	0,00	5,10	0,00	798.571.384	796.116.582	601.430.000
2 ALARKO G.Y.O.	67,30	0,00	32,70	0,00	222.322.962	199.910.828	171.565.625
3 ATAKULE G.Y.O.	88,34	0,00	11,66	0,00	145.217.917	144.646.674	119.070.000
4 EGS G.Y.O.	99,92	0,01	0,07	0,00	37.602.548	5.237.924	15.000.000
5 DOĞUŞ-GE G.Y.O.	97,00	3,00	0,00	0,00	155.388.965	124.685.147	143.910.000
6 İŞ G.Y.O.	97,00	0,00	3,00	0,00	1.116.808.259	1.077.687.168	1.039.392.900
7 NUROL G.Y.O.	92,00	0,00	8,00	0,00	40.550.281	43.080.294	43.000.000
8 PERA G.Y.O.	0,00	93,00	7,00	0,00	30.640	31.752	23.680.000
9 SAĞLAM G.Y.O.	52,00	0,00	48,00	0,00	30.038.637	16.130.687	2.338.000
10 VAKIF G.Y.O.	70,71	0,00	29,29	0,00	67.408.046	66.911.699	4.351.200
11 Y & Y G.Y.O.	71,00	0,00	29,00	0,00	23.314.305	27.040.074	44.106.165
12 YAPI KREDİ KORAY G.Y.O.	99,00	1,00	0,00	0,00	274.793.713	127.301.912	170.400.000

Tablo 5.1: Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları 2007 Portföy Bilgileri (Kaynak: www.spk.gov.tr)

5.3. Gayrimenkul Geliştirme Faaliyetlerinin Kent Ölçeğindeki Etkileri

5.3.1. Kentsel Yapı Üzerindeki Etkiler

Gayrimenkul projelerinin bireyler ya da kurumsallaşmış şirketler eliyle yürütülmesinin kentsel dokuyu değiştirmenin ötesinde sosyolojik etkileri de vardır. Temel dinamikleri, "kamusal çıkarı gözetmek" üzerine kurulu olan kentsel planlama yaklaşımının tersine, geliştiriciler kar maksimizasyonu ilkesi doğrultusunda çalışırlar. Geliştirilen proje kentsel ölçekte yapılan analiz sonucunda söz konusu mahal ve konseptin kullanımını en yüksek düzeye çıkaracak şekilde yorumlanır. Sonuç olarak ortaya çıkan proje dönemsel karı yükseğe çıkarsa de uzun vadede kentsel kaynakların düzgün dağılımı ve rantı büyüterek bütünlüklü kalkınma yerine dar alanda mevcut ranttan pay kapma olarak ta gelişebilir. Bu durum, daha çok kent ölçeğinde fiziki alandan faydalanmada en zayıf konumda olan konut kullanıcıları -en çok ta yoksullar ve kiracılar-, küçük işletme sahipleri, özürlüler, çocuklar ve yaşlıları etkiler.

Başarılı büyük ölçekli kentsel elemanlar zengin iç kompleks yapı sunar ve birbirleri ile büyük oranda bağ kurarlar (Jakobs, 1961). Benzer fonksiyonların yoğun bir şekilde bir arada bulunduğu net sınırlara sahip alanlar birleştirilemezler. Bu durumda geçiş zonu olarak görev yapacak alt strüktürlere gereksinim vardır. Günümüzde iki veya üç farklı yüksek yoğunlukta fonksiyon içeren alanın bir arada kullanılmasının sakıncaları görülmektedir. Otoyol kenarındaki dev ofis binaları çok büyük otopark alanıyla bir arada bulunan alışveriş birimleri, konut alanı yanından geçen yoğun bir üst kademe yol, çok büyük ve homojen yeşil alanlar içerisindeki yüksek katlı konut blokları bağlantı kurulmasını zorlaştıran kentsel alanlardır. Bu durumun kentsel yaşama yansıması, yayalar ve özellikle çocuk ve yaşlıların hareketini kısıtlamak ve engellemek şeklinde olmaktadır (Eklin ve diğ., 1991, Kaya, 2003).

5.3.2. Kent Ekonomisi Üzerindeki Etkiler

Gayrimenkul geliştirme projeleri birkaç yönden kentsel ekonomiyi etkilemektedir. Bir yönü ekonomik faaliyetlerin rekabet esasına dayanması dolayısı ile ekonominin canlandırılması iken diğer yönü ile projelerin hayata geçmesi için çoğu zaman gerekli olan maddelerin farklı sektörlerden sağlanmasıdır. Bunlara istihdam arttırıcı faaliyetlerde eklenmelidir.

Ülke ekonomisinde önemli bir yeri vardır. Hangi gelişmişlik düzeyinde olursa olsun, dünyanın bütün ülkelerinde gayrimenkul sektörü, ekonominin başlıca öğelerinden biridir (Çırakoğlu, 2005).

Gayrimenkul geliştirme süreçleri inşaat sektörü ile doğrudan ilişkilidir. Keza gayrimenkullerin geliştirilmesi çoğu zaman büyük inşaat faaliyetleri ile mümkün olmaktadır. Gayrimenkul geliştirmenin bir alanı olan arazi geliştirme de dahi, arazinin nitelik kazanması için yapılan alt yapı yatırımları inşai bir süreçtir.

Konut, ofis, alışveriş merkezi, otel gibi yapı üretimi ile mümkün olan gayrimenkul yatırımlarında ise çok daha kapsamlı inşaat çalışmaları gerekmektedir. İnşaat sektörü ise inşaata hammadde sağlayan madencilikten, demir çelik sektörüne, mobilyacılıktan birçok mühendislik alanına geniş bir alanda ekonomik aktivitenin artmasında katalizör görevi görmektedir.

Diğer yandan, gayrimenkullerin pazarlanması, satışı, kredilendirilmesi ve işletilmesi, hizmet sektörünün bir alanı olarak, sektörün ekonomik büyüklüğünün artmasına katkı sağlamaktadır.

5.3.3. Doğal Çevrenin Durumu

Daha önce belirtildiği üzere gayrimenkul, doğrudan toprak/arazi ile ilişkilidir. Kent içinde yapılaşmanın artması, kenti besleyen su havzaları, ormanlık alanlar, kıyı şeritleri ve buna bağlı olarak doğal hayatta olumsuz sonuçlar doğurabilmektedir.

Küresel iklim değişikliği olgusunun günlük yaşam üzerindeki etkilerinin hissedilmeye başlaması ile günümüzde doğal çevrimin üzerinde risk oluşturabilecek her türlü aşırı faaliyetin önlenmesi çok daha önem kazanmıştır.

6. ÖRNEK ÇALIŞMA ALANI: 'PROFİLO ALIŞVERİŞ MERKEZİ'

6.1. Bölgenin Fiziksel ve Coğrafi Tanımı

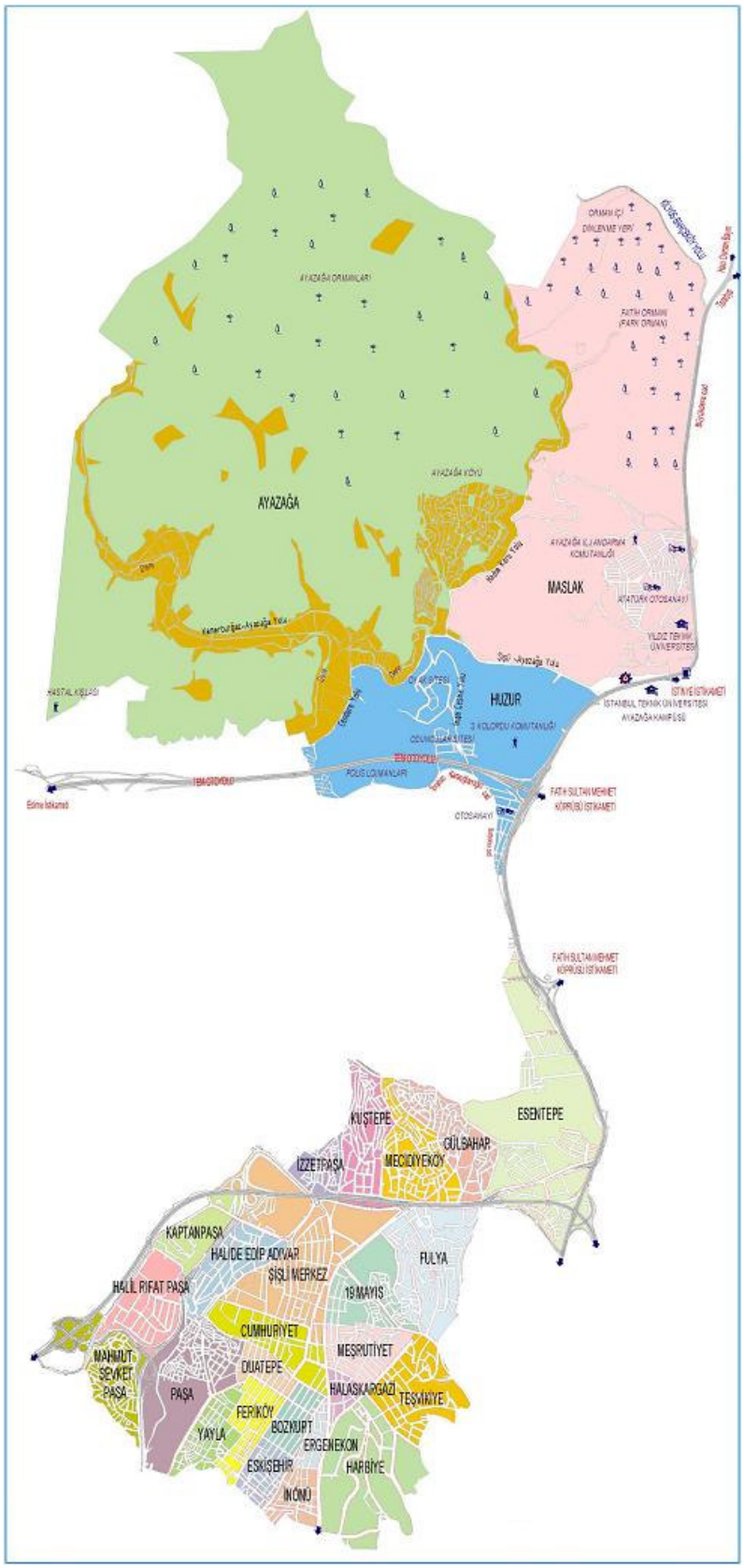
Profilo Alışveriş Merkezi Şişli İlçesi Gülbahar Mahallesi sınırları içinde bulunmaktadır. Şişli İstanbul metropoliten alanının batısında yer alır. 1987 yılında Kağıthane'nin ayrılmasından sonra Şişli İlçesi toprakları ikiye bölünmüş durumdadır. Kuzeydeki Ayazağa bölümü, kuzey ve doğuda Sarıyer, güneydoğuda Beşiktaş, güneyde Kağıthane, batıda da Eyüp ilçeleriyle çevrilidir. Güneydeki Şişli bölümü ise batı ve kuzeyde Kağıthane, doğu ve güneydoğuda Beşiktaş, güney ve güneybatıda Beyoğlu ilçelerine komşudur. Bu sınırlar içinde toplam yüzölçümü 30 km²'dir. Çatalca Yarımadası'nın doğu kesiminde yer alan ilçe topraklarının denize kıyısı yoktur. Kuzey kesimi güney kesimine göre daha büyüktür (Şişli Belediyesi, 2007).

Şişli'nin hali hazırda iki parçalı durumu sosyo-ekonomik bir bağ üzerinden şekillenmemiştir. Tamamıyla idari bir yapı olarak ilçe bütünlüğü sağlanmaktadır.

6.1.1. Tarihsel Gelişim

Şişli İstanbul'un, Taksim kuzeyindeki bütün semtleri gibi, yeni bir yerleşmedir. Şehrin bu yöresinin 19. yy'ın ortalarında bile henüz yerleşme bölgesi olmadığı biliniyor. 1850'lerde bugünkü Şişli'nin yayıldığı alan geniş bir kırlıktı. İlçenin en eski mahallesi olan Tatavla'nın (Kurtuluş) 16. yy'da kurulduğu ileri sürülür. 17. yy'da Taksim' den Pangaltı' ya doğru uzanan yolun iki yanında mezarlıklar; 18. yy'da Şişli ve Mecidiyeköy yörelerinde bağlar ve bostanlar yer alıyordu. Balmumcu Çiftlik Hümayunu Şişli' ye kadar uzanıyordu. Bahçelerde sebze ve meyvenin yanı sıra çiçek de yetiştirilirdi. 19. yy'dan itibaren çeşitli binalar yapılır.

Feriköy'de ilk bira üretim tesisinin kurulması ve Şişli'de Etfal Hastanesi'nin açılışı 1890'lara rastlar. Bomonti'de bira fabrikası 19. yy'ın başlarında kurulmuştur. 1870'te Beyoğlu yangınında evsiz kalan Levantenler ve gayrimüslimler Harbiye çevresinde inşa edilen kagir binalara taşınmışlardır. Matbaa-i Osmaniye'yi kuran Osman Bey de Harbiye ile Şişli arasında bir arazi satın alarak bu arazide konak yaptırmıştır. Osmanbey semtinin adı bu konaktan gelir.



Şekil 6.1: Şişli İlçesi Mahalle Sınırları

Abdülmecid döneminde (1839–1861) imparatorluğun sınır bölgelerindeki yurtlarından olan birçok göçmen İstanbul'a sığınmış; bunlardan bir bölümü Şişli'nin hemen kuzeydoğusunda arpa tarlaları ve dutlukların bulunduğu alana yerleştirilmiştir. Bu kırsal yerleşim yerine padişahın adıyla Mecidiyeköy denmiştir. Taksim – Şişli tramvay hattı 1913'te elektrikli hale getirilmiş, tramvay deposu da Şişli ile Mecidiyeköy arasına inşa edilmiştir. İstanbul'daki önemli anıtlardan biri olan Abide-i Hürriyet de 1911'de açılmıştır. Şehir yavaş yavaş Harbiye'ye, Pangaltı'ya doğru, daha çok askeri ve idari yapılarla uzanmaktadır.

Şehrin kuzeye ve kuzeydoğuya, yani Şişli ve Nişantaşı – Teşvikiye'ye doğru yayılmasında iki önemli etken, 1870'te Beyoğlu'nun büyük bölümünü ortadan kaldıran yangın felaketi ve Tanzimat'la birlikte yabancıların da şehrin istedikleri yerlerinde mülk edinmelerine olanak tanınmasıdır. Yerleşmenin Şişli'ye doğru uzanması 1881'den itibaren atlı tramvayın Taksim'den Pangaltı'ya ve biraz daha ileriye, bugünkü Şişli'nin ortalarına doğru gelmesi ile hızlanmış, 1913'te elektrikli tramvay işlemeye başlamış, Şişli Beyoğlu'ndan sonra, İstanbul'un elektrik ve havagazı almaya başlayan ikinci semti olmuştur.



Şekil 6.2: 20. yy Başları Şişli'den Panoramik Bir Görüntü

Bütün bu ayrıntılar, semtin 1870'lerden sonra oluşmaya başladığını; 19.yy'ın son yıllarında, yabancıların ve kalburüstü azınlıkların yanında, batıcı bir yaşam biçimini benimsemiş veya buna özenen Osmanlı seçkinlerinin ve aydınlarının, o günün koşullarında görece çağdaş olanaklardan yararlanarak yaşadıkları bir yer olmaya yüz tuttuğunu göstermektedir.

19.yy'ın sonlarında, 1890'larda Şişli'de İstanbul'un ünlü yabancı zenginlerinin, Beyoğlu'ndan bu tarafa doğru kayan azınlıkların, Osmanlı paşalarının, yüksek memurların, devrin aydınlarının bahçeler içindeki tek tük konakları yanında; 1895'te Okmeydanı'na doğru Darülaceze, 1898'de de, difteriden ölen kızı Hafize Sultan için II. Abdülhamit'in yaptırdığı Etfal Hastanesi gibi sağlık kurumları da yer almaktadır.

Şişli semtinin hızla gelişmeye başlaması 1913'te elektrikli tramvayın buraya uzanması ve Şişli'nin son durak olmasından sonradır. Halaskargazi Caddesi boyunca evlerin, konakların sıklaşması, ilk apartmanların belirmesi 1910-1920 dönemidir. Mustafa Kemal'in Samsun'a gidene kadar Aralık 1918'den Mayıs 1919'a kadar kaldığı ve bugün Atatürk Müzesi olarak korunan bina, dönemin yapıları hakkında bir fikir vermektedir.



Şekil 6.3: 20. yy başı Harbiye'den görünüş

Cumhuriyet' in kuruluşundan sonra Şişli, 1930'larda şehrin en mutena semtlerinden biri durumundadır. Büyükdere Caddesi üzerinde tek yapı eski tramvay garajıdır. Karşıları ise mezarlıktır. Halaskargazi Caddesi'ne paralel giden Abide-i Hürriyet Caddesi'nin batısında Bomonti Bira Fabrikası ve bahçesinin bulunduğu sırtlara doğru, semtin 1920'ler sonrasında hızla yapılaşan kesimleri yer almaktadır. Bugün de varlığını sürdüren Feriköy Fırın Sokağı ve ona paralel Sıracevizler Sokağı semtin son meskun bölgeleridir. 1930-1940 arasında başta Halaskargazi olmak üzere semtin ana caddelerinin iki yanında, çoğu günümüze kadar gelen, döneminin en lüks apartmanları bitişik nizamda kurulmuş; böyle bir apartman yerleşmesi Abide-i Hürriyet Caddesi'nin batısında kalan ve en ünlüleri Hanımefendi Sokağı, Perihan Sokağı, Sıracevizler Caddesi olan sokaklarda da büyük bir hızla gelişmiştir. Ünlü "Lüküs Hayat" opereti, zengin ve modern yaşam özlemini dile getirirken "Şişli'de bir apartıman; yoksa eğer halin yaman" dizeleriyle dönemin bu gelişmesini belgeler.

Şişli semtinin mutena bir konut ve yerleşme bölgesi olarak gelişmesi 1960 hatta 1970'lere kadar sürmüş, bu dönemden sonra ise semt, çevre semtlerle birlikte daha çok zengin çarşıların, pasajların, seçkin dükkanların, butiklerin, işyerlerinin, bankaların yer aldığı; ticaret, iş ve eğlence hayatının ağır bastığı bir yapı kazanmıştır. Şişli'nin günümüzde merkezi sayılabilecek Şişli Camii 1949'da açılmış yeni bir camidir. Halaskargazi Caddesi üzerinde, caminin biraz ilerisinde yer alan Fransız Lape Hastanesi, Etfal Hastanesi ile birlikte semtin en eski sağlık kurumlarıdır. Daha sonraki dönemlerde bunlara çok sayıda yenileri eklenmiştir. Maçka Silahhanesi, Mekteb-i Harbiye binası, Nişantaşı'ndaki Meşrutiyet Camii, Teşvikiye Camii, Darülaceze binası ilçenin en eski yapılarındandır. Abide-i Hürriyet Anıtı, Atatürk Müzesi ve Şişli Camii de bunlara eklenebilir.



Şekil 6.4: Şişli Cami ve Çevresi

1950'lerden sonra İstanbul'un gündemine girip günümüze değin hızını yitirmeyen göç olgusundan Şişli yöresi de nasibini aldı. Şişli semtinin kuzeyinde Çağlayan ve Gültepe gibi gecekondu semtleri belirdi. Kağıthane'nin nüfusu da hızla artmaya başladı. Bu sırada Beyoğlu İlçesi'ne bağlı bir bucak olarak yönetilen Şişli yöresi, 1954'te ilçe yapıldı. 1960'tan sonra yeni yerleşim birimleri, evler ve fabrikalar yapıldı. 1970'lere gelindiğinde nüfus 100.000'i aştı. Yeni alışveriş merkezleri, mağazalar yapıldı. Halaskargazi, Rumeli ve Valikonağı caddeleri 1980'lerde İstanbul'un ve belki de Türkiye'nin en gözde alışveriş merkezi haline geldi. Üst üste

gelen bu gelişmeler Kağıthane ve çevresindeki gecekondu mahallelerine hizmet götürmeyi güçleştirince Kağıthane Belediyesi kuruldu. Şişli İlçesi'ndeki gelişmeler 1980'lerde de sürdü. Ayazağa ve Kağıthane köy statüsünden çıktı. 1987'de Kağıthane İlçesi kuruldu.

Şişli Camii'nden Büyükdere Caddesi'ne doğru eski tramvay ve İETT garajının, yerine ve çevresine yapılan büyük bloklarda oteller, işyerleri, kültür ve ticaret merkezleri bulunmaktadır. Halaskargazi Caddesi üzerinde iki yanlı büyük pasajlardaki sinemalar, eğlence yerleri semte canlılık ve kendi rengini kazandırmaktadır.

İlçede yer alan birkaç tiyatro ve sinemanın yanı sıra, Lütfü Kırdar Kongre Salonu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Açıkhava Tiyatrosu, Şehir Tiyatroları Harbiye Sahnesi, Askeri Müze, İstanbul Teknik, Marmara, Yıldız Teknik Üniversiteleri'nin bazı birimleri Şişli İlçesi'nin sınırları içinde yer almaktadır.

Şehrin üç büyük stadyumundan Ali Sami Yen Stadı da ilçe sınırları içindedir. Şişli kuruluşunda itibaren üst sosyoekonomik katmanlarda yer alan yabancıların ve azınlıkların rağbet ettikleri bir semt olmuştur. Cumhuriyet'ten sonra, bu yapı bir ölçüde değişse de halen İstanbul'un, azınlıkların belli ve giderek azalan bir oranda bulundukları nadir semtlerindendir.

Şişli İlçesi hızla gelişen değişim içinde 21. yy İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma yolundadır (Şişli Belediyesi, 2007).

6.1.2. Şişli'nin İstanbul Metropoliten Alanındaki Yeri

Sosyo-Ekonomik yapı:

Şişli, gerek İstanbul gerekse de Türkiye ölçeğinde özel bir konuma sahiptir. Şişli, tarihsel süreç içinde Türkiye Finans sektörünün merkezi olarak şekillenmiştir. Türkiye'deki özel sermayeli bankaların %37.5'i, yabancı sermayeli bankaların %67'si şişli ilçesi sınırları dahilinde bulunmaktadır. Hatta inceleme konusu olan Profilo alışveriş merkezine ulaşımın ana yükünü taşıyan Büyükdere Caddesi üzerinde gayrimenkule 3 km mesafe uzaklıktaki bir yay içinde bulunduğu söylenebilir. Bunun dışında Türkiye iç ticaretinin %11, dış ticaretinin %15'i Şişli'de

gerçekleştirilmektedir. Öte yandan yine ilçe sınırlarında olan Osmanbey Türkiye ölçeğinde kumaş ve hazır giyim toptancılığının üssü konumundadır.

Şişli, İstanbul (Tarihi yarım ada ve Beyoğlu) un dışında şekillenen ilk yapılaşmış alan olan Nişantaşı ve Teşvikiye cumhuriyet dönemi mimari özelliklerini taşıyan yapısı ile yüksek gelir gurubuna mensup kişilerin hem konut olarak barındığı, hem de bu gruba yönelik hizmet veren perakende ticaret ve hizmet merkezlerinin bulunduğu bir kent parçasıdır.

Tablo 6.1: Gelir Dağılımı - Ekonomik - Sosyal Statü Profili (Kaynak: Şişli Belediyesi)

MAHALLE	**Sosyo-Ekonomik Tabaka**
ESENTEPE	A: Üst
HALASKARGAZİ	
HARBİYE	
MASLAK	
ERGENEKON	B: Orta üst
İNÖNÜ	
MERKEZ	
TEŞVİKİYE	
BOZKURT	C1: Orta
CUMHURİYET	
DUATEPE	
ESKİŞEHİR	
FERİKÖY	
FULYA	
HUZUR	
MEŞRUTİYET	
19 MAYIS	C2: Orta alt
GÜLBAHAR	
HALİDE EDİP ADIVAR	
HALİL RIFAT PAŞA	
İZZETPAŞA ÇİFTLİĞİ	
KAPTAN PAŞA	
MAHMUT ŞEVKET PAŞA	
MECİDİYEKÖY	
YAYLA	
AYAZAĞA	D: Alt
KUŞTEPE	
PAŞA	

Şişli'de yerleşik nüfusun gelir dağılımına bakıldığında, homojen bir yapı olmadığı, içe sınırları içinde oldukça farklı gelir gruplarından insanları barındığı görülebilmektedir. (Bkz: Şekil 6.5)



Şekil 6.5: Şişli Mahalle Bazında Sosyo-Ekonomik Tabakalanma Grafiği

6.1.3. Şişli İmar Planı

Şişli ilçesinin planlama alanını kapsayan onanlı en eski 1/5000 ölçekli nazım imar planı 17.02.1954 tasdik tarihli Beyoğlu Nazım Planı'dır. Bu plan üzerine çeşitli ölçeklerde (1/500, 1/1000, 1/2000, 1/5000) bölge, ada ve parsel bazında ıslah planları, mevzi planlar ve plan tadilatları yapılmıştır. Dolayısıyla plan alanının tamamını kapsayan 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır. Bu durum, İstanbul'un en önemli merkezlerinden biri olan bölgenin ıslah planı, mevzi plan ve tadilatlarla düzensiz sağlıksız ve aşırı yoğun bir şekilde gelişmesine yol açmıştır.

Şişli'de bugüne kadar 52 adet ayrı plan ve plan tadili çalışması yapılmıştır. Aşağıda bu planlama çalışmalarından Profilo Alışveriş Merkezi ve yakın çevresi üzerinde direkt etkili olanları sıralanmıştır. (Bkz: Tablo 6.2)

Tablo 6.2: Profilo Alışveriş Merkezi ve Çevresini Etkileyen İmar Planları ve Değişiklikleri

Plan Tasdik Tarihi	Ölçek	Plan Adı
17.02.1954	1/5000	Beyoğlu Nazım İmar Planı
15.12.1986	1/1000	Şişli-Mecidiyeköy-Kuştepe-Gülbahar Mah. Islah İmar Planı Tadili
26.10.1988	1/1000	Kuştepe-Gülbahar Mahallesi Islah İmar Planı
24.03.1989	1/2000	Şişli Merkez Mahalleleri Ticaret Alanları Plan Tadilatı
27.08.1991	1/2000	Şişli Merkez Mahalleleri Ticaret Alanları Plan Tadilatı (Plan notu tadili)
25.01.1994	1/1000	Şişli-Büyükdere Cad. Güzergahı Ticaret sahaları Planı
08.09.1995	1/1000	Şişli-Büyükdere Cad. Güzergahı Ticaret sahaları Planı Revizyonu
16.04.1997	1/1000	Kuştepe-Gülbahar Mahallesi Islah İmar Planı Değişikliği
29.12.2003	1/5000	Şişli Merkez ve Çevresi Revizyon Nazım İmar Planı
10.06.2005	1/1000	Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı

1988 yılında yapılan ıslah imar planı ile bölge içinde kaçak olarak inşa edilen yapıların ve oluşturdukları dokunun rehabilite edilmesi amaçlanmışsa da sağlıklı bir kentsel doku oluşturmak mümkün olmamıştır. Aksine, yasa dışılığın onaylanması imar sürecinde yozlaşmayı kentsel doku da bozulmayı artırmıştır.

Bu nedenle planlama alanının 15.11.1995 onanlı 1/50.000 ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Alt Bölge Nazım Planı kararlarına dayanılarak hazırlanan 1/5000

ölçekli revizyon nazım imar planı doğrultusunca 1/1000 ölçekli uygulama imar planları hazırlanması gerekli olmuştur.

Söz konusu plan, Şişli merkez ve çevresinde bulunan 12 mahalleyi kapsamaktadır. Bunlar: Şişli Merkez, 19, Mayıs, Meşrutiyet, Kuştepe, Mecidiyeköy, Fulya, Teşvikiye, Esentepe, Harbiye, Halaskargazi, Gülbahar ve İzzet Paşa mahalleleridir.

1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışmalarının başladığı dönemde nüfus oranı 1996 verilerine dayanılarak 114.364 olarak kabul edilmiştir. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarının başladığı 2001 yılında ise düzetme ile sayı 194.137 olarak hesaplanmıştır. Diğer yandan Şişli, metropoliten alanda aktarma istasyonu işlevinin yanı sıra yoğun bir ticari ve sosyal hareketliliğe sahiptir. Bu durum bölge gece nüfusunun, gündüz üç katına kadar çıkmasına ve yoğun bir insan ve taşıt sirkülasyonuna neden olmaktadır.

Planlama alanının mevcut durumuna bakıldığında bölge; konut ve nüfus yoğunlukları bakımından homojen olmayan bir dağılım göstermektedir. 1-2 katlı konutlar ile 5-6 katlı konutlar ve daha yüksek katlı konutlar yan yana bulunmaktadır. Planlama alanının tamamında nüfusun genellikle yoğun bir şekilde dağıldığı gözlenmektedir. En yoğun nüfuslu mahalleler Fulya, Gülbahar ve Mecdiyeköy'dür. Fulya'da 29.875 kişi, Gülbahar Mahallesinde 25.084 kişi, Mecidiyeköy Mahallesi'nde ise 27.227 kişi oturmaktadır.

24.03.1989 tasdik tarihli 1/2000 ölçekli ticaret planı özellikle Halaskargazi, Abide-i Hürriyet ve Büyükdere Caddesi boyunca planlama alanının mevcut kullanımda ticaret olan tüm adalarının fonksiyonunu korumuştur. Ayrıca 26.08.1988 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Mecidiyeköy-Kuştepe-Gülbahar ıslah imar planında İnönü, Dereboyu, Gülbahar Caddeleri'nden yüz alan parsellerde ticaret+konut fonksiyonu verilmiştir. 08.09.1999 tasdik tarihli Büyükdere Caddesi güzergahı ticaret sahaları planında tüm adalar ticaret fonksiyonu almış ve plan notlarına H=serbest, E=2.5(net alan üzerinden) yazılmıştır.

Planlama alanının geneli emsal olarak incelendiğinde mevcutta emsalin 3'ün üzerinde olduğu ve irtifanın serbest bırakıldığı gözlenmektedir. Bu durum 1/50.000 ölçekli planın sıhhileştirilecek ticaret alanları ile ilgili bölümdeki "Merkez alanı bölgesi olan bu alt bölgede mevcut kat yüksekliklerinin Boğaziçi siluetini bozmayacak şekilde belirlenmesi" notu ile çelişmektedir.

Planlama alanının ticaret alanları 15.11.1995 tasdik tarihli 1/50.000 ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Alt Bölge Nazım İmar Planı'nda "Sıhhileştirilecek Ticaret Alanları" lejantında kalmakta olup, plan notlarının B.1 Metropoliten Merkez Bölümü B.1.2. Sıhhileştirilecek Ticaret Alanları bölümünde;

"Şişli-Beşiktaş-Levent-Maslak- bölgesinde;

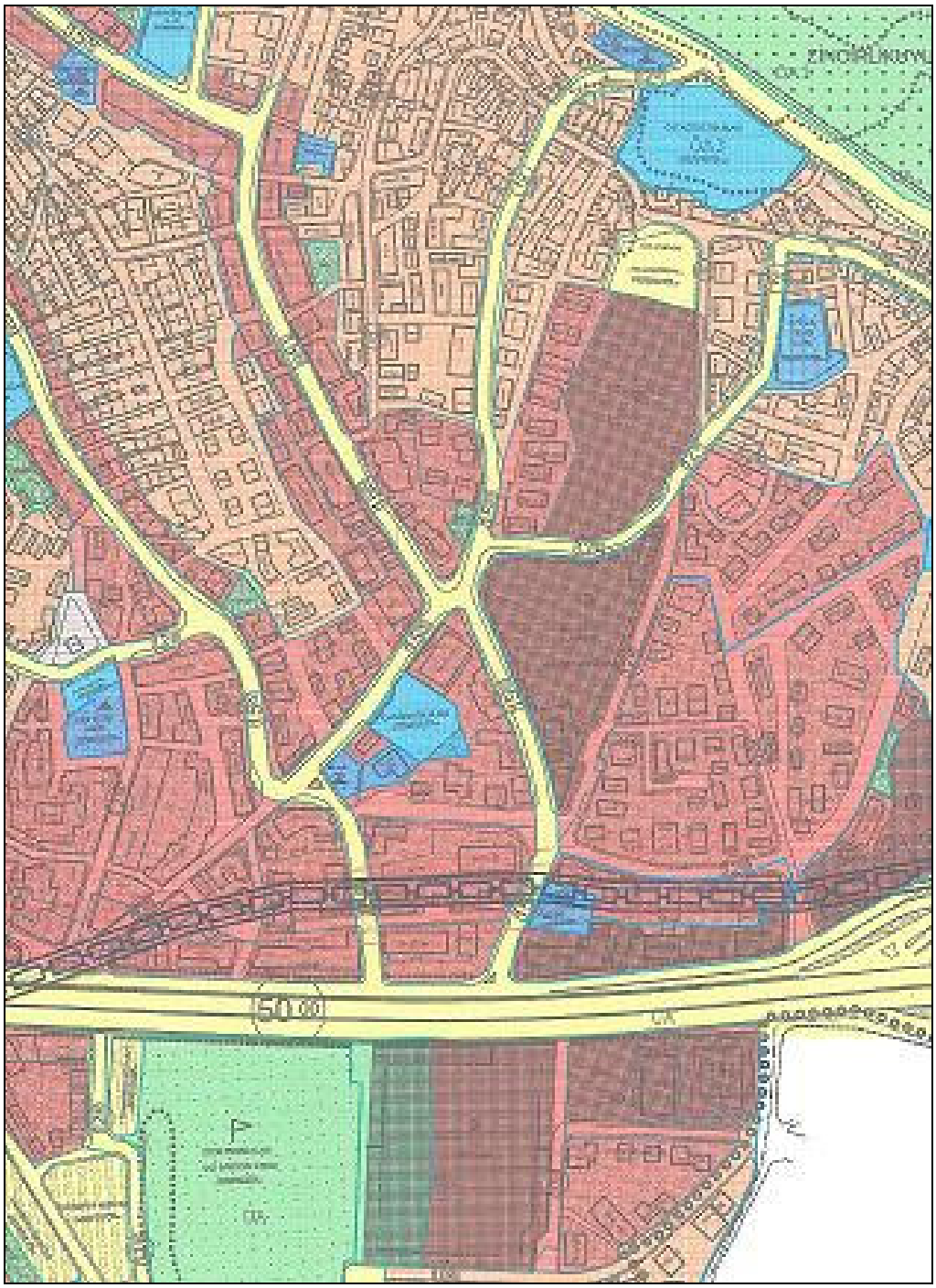
- Ticaret ve hizmet bölgesi, alt ölçekli planlarda tespit edilecek sınırlar çerçevesinde korunacaktır.
- Mevcut alan içerisinde özelleşmiş ve ihtisaslaşmış hizmet ve ticaret fonksiyonları önerilirken, sosyal ve teknik alt yapı yeterli standartlarına kavuşturularak iyileştirilecektir.
- Levent- Maslak aksında, boğaza kayma ve kentin kuzey yönünde gelişmesi teşvik edilmeyecek, silueti ve makroformu olumsuz etkileyecek gelişmeye izin verilmeyecektir."

hükümleri yer almaktadır.

Şişli-Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda ticaret alanları Şişli-Büyükdere Caddesi güzergahında yer almaktadır. 54 ha olarak planlanan alan toplam alanın %8.87'sini kaplamaktadır. Bu bölgedeki ticaret alanları genelde hizmetler sektörü olarak adlandırılan bankacılık, sigortacılık büyük holdinglerin yönetim merkezleri, iş merkezleri gibi faaliyetleri kapsamaktadır.

Konut+ticaret alanları ise Halaskargazi, Valikonağı ve Rumeli Caddeleri'ne yakın olan adalarda yoğunlaşmış olup, 110 ha alanla toplam alanın %18.08'ini kaplamaktadır. Bu alanda perakende ve toptan ticaret yapan işletmeler yer almaktadır.

Ticaret ve konut+ticaret alanının toplam büyüklüğü 164 ha olup, planlama alanı içinde %26.95 gibi büyük bir orana sahiptir. Bu durum bölgenin İstanbul metropoliten alan ölçeğinde tarihi şekillenişi, ulaşım sirkülasyonu açısından hayati önemde olan D-100 karayoluyla yüksek oranda bağlanma kapasitesi olmasından ve bunlarla birlikte merkezi iş alanının bu çevre üzerinde oluşmasından kaynaklanmaktadır.



Şekil 6.6: Şişli Uygulama İmar Planı (Profilo Alışveriş Merkezi ve Çevresi)



Şekil 6.7: Şişli Uygulama İmar Planı Lejandı

Profilo Alışveriş Merkezinin içinde bulunduğu alan, 1960 yılında dondurulmuş sanayi statüsü alanı olarak tanımlandı. Bundan önceki bir tarihten başlayarak uzun bir süre Profilo Fabrikası olarak üretim faaliyetinde bulundu. 1984 yılında kent

merkezi içinde kalan sanayi tesislerini kent dışına çıkarılması için yapılan imar planı değişikliği ile söz konusu alan ticaret alanı olarak tanımlandı.

6.2. Profilo Alışveriş Merkezi'nin Özellikleri

6.2.1. Profilo Alışveriş Merkezi'nin Tarihi

Profilo Alışveriş Merkezi, esas olarak elektronik fabrikası olarak faaliyet gösterilen alanda belirli yapıların dönüştürülmesi ile ortaya çıkmıştır. Esasında döşüme konu olan gayrimenkul ilk yapıldığından bugüne geçirdiği değişimlerle bulunduğu bölge içinde etkide bulunmuştur. Bu değişim süreci üç ana başlıkta incelenebilir: Profilo elektronik fabrikası dönemi, İmar haklarının değiştirilmesi ve alışveriş merkezine dönüştürülmesi süreçleri

6.2.1.1. Profilo Elektronik Fabrikası Dönemi

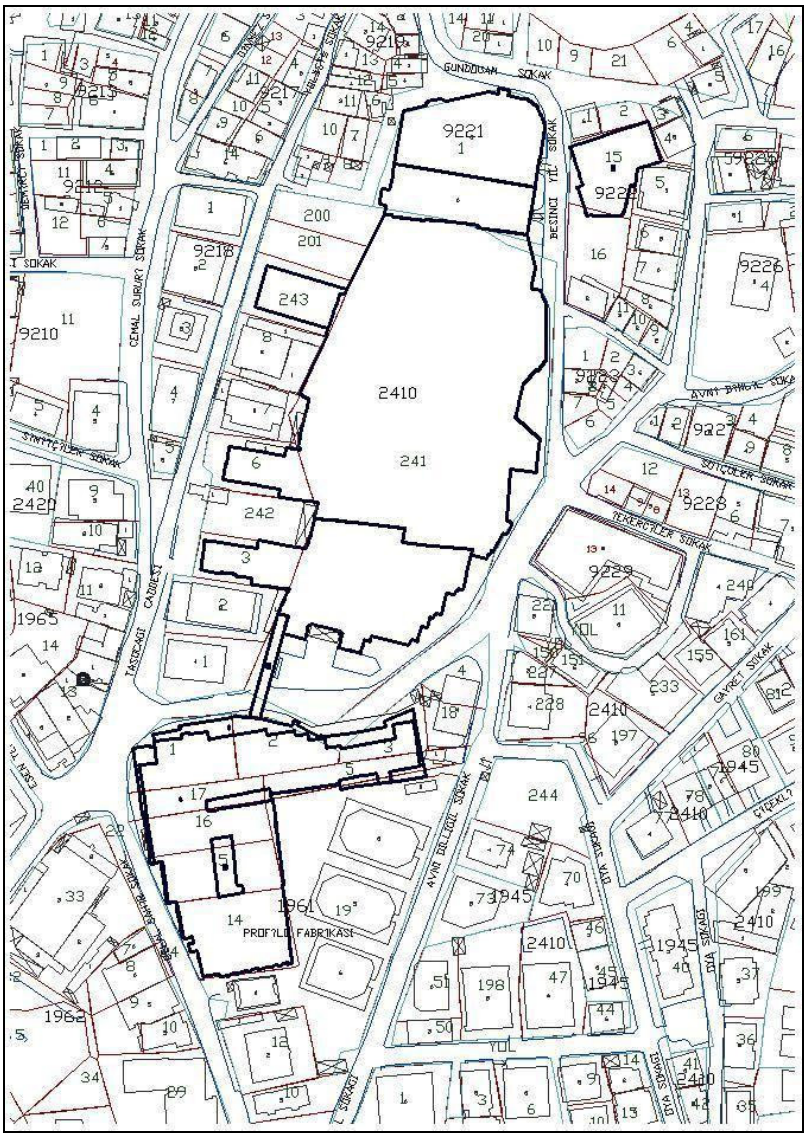
1960 yılından başlayarak söz konusu alanda Profilo Ticaret ve Sanayi A.Ş. olarak elektronik eşya üretimi yapılmıştır. Kent içinde kalan sanayi alanlarının kent dışına çıkarılması politikasına bağlı olarak fabrika bölüm bölüm Çerkezköy'e taşınmıştır. Son bölümün taşınması ile 1994 yılında elektronik eşya üretimi durdurulmuştur.



Şekil 6.8: Elektronik Fabrikası Döneminden Görünüş

6.2.1.2. İmar Haklarının Değiştirilmesi Süreci

İmar haklarındaki dönüşüm fabrika faaliyetlerinin devam ettiği dönemde başlamıştır. Profilo elektronik fabrikası 3 ayrı yapı adasında faaliyet göstermekte idi. Bunlar 1961, 2410 ve 9221 numaralı adalardır. (Bkz: Şekil 6.9)



Şekil 6.9: Profilo Alışveriş Merkezi ve Çevresi Halihazır Haritası (Kaynak: Şişli Belediyesi)

Profilo Elektronik Fabrikası'nın alışveriş merkezine dönüştürülmesine kaynaklık eden imar planı değişikliği ilk olarak, Şişli Belediye Meclisi'nin 16.12.1985 tarihinde aldığı 372 numaralı karar ile başlıyor. Bu toplantıda, Profilo Sanayi ve Ticaret

Anonim Şirketi'ne ait 1961 ada, 1, 2, 3, 5, 17, 16, 15 ve 14 parseller, 2410 ada 65, 63, 226, 3, 6, 9, 10 parseller için "Dondurulmuş sanayi sahasından çıkarılarak ticaret sahasına alınması, e:3,5'ın e:3'e düşürülmesi yol sahasında kalan kısımların belediye e bedelsiz terk edilmesi, diğer hususlardaki yapılaşmamın ise Mecidiyeköy İmar Planı şartlarına tabi olması şartı ile söz konusu parsellerde değişik irtifada birden fazla ticaret binası yapılması uygun görülmüştür." kararı alınmıştır.

Bu süre zarfında Profilo Elektronik Fabrikası halen kahverengi eşya üretimine devam etmektedir: Ahmet Kemalettin Çelik maliki olduğu 1961 ada 6, 7, 8, 9, 13 parselleri 1 Ağustos 1985 ten itibaren 17 ay müddetle Profilo Elektronik Fabrikası'na kiraya vermiştir. Sonrasında, aynı kişi, 21.01.1986 tarihli dilekçesinde söz konusu parseller için imar planında sanayi alanından çıkarılarak ticarete alanına dönüştürülmesi ve 3 emsal yapılaşma hakkı istemiştir.

Bu arada daha önce alınmış olan Şişli Belediye Meclisi kararı İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne gönderiliyor. Dönemin belediye başkanı Bedrettin Dalan'ın insiyatifi ile 27.03.1987 tarihinde ilçe belediyesi kararı reddedilir.

17.12.1954 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda 200 kişi/ha yoğunlukta seyrek iskan sahasında iken 01.06.1987 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli U.İ.P'da 1961 ada 1, 2, 5, 7, 14, 15 ve 16 parseller Taks:0.40 avan projeye göre uygulama yapılacak ticaret alanına alınmış, 6, 8, 9, 13, 17 parseller ise belirsiz bırakılmıştır.

29 Mart 1988 tarihinde Profilo Ticaret ve Sanayi A.Ş. dilekçe ile daha önce varılan anlaşmanın uygulanması için "terk işlemi yapıldıktan sonra avan proje ile müracaat edilir" şartının kaldırılmasını talep eder. 01.02.1989 tarihinde Şişli Belediye Meclisi 45 numaralı karar ile ilk önce "2410 ada 65 parsel 3 katlı otopark aşevinin yapılması kapalı spor salonu % 50'si belediye'ye terki, böylece tamamının terkinin iptali"ne karar vermiş aynı toplantıda daha sonra dönemin belediye başkanı Mehmet Emin Sungur'un önerisi ile parselin %35'inin terki ve tesislerin bağışı ile belediyeye devrini kabul etmiştir. Fakat ilçe belediyesinde alınan bu karar 11.05.1989 tarihinde dönemin büyükşehir belediye başkanı Nurettin Sözen zamanında reddedilir. Şişli Belediyesi 23.05.1989 tarihinde red kararını Profilo'ya bildirir. Profilo Elektronik Sanayi A.Ş. 10.04.1992 tarihinde tekrar dilekçe ile başvurur.

Söz konusu alan için imar durumu 28.11.1995 tarihli 671 numaralı İ.B.B Meclisi kararı ile Emsal:1.25 olarak belirlenmiştir. Bu karar Profilo'nun itirazı üzerine İstanbul 5. İdare Mahkemesi tarafından 31.10.1996 tarihinde 1996/118 sayı ile durdurulmuştur. Daha sonra 09.05.1997 tarihinde karar tamamen iptal edilir.

07.08.1997 tarihinde Profilo ile Belediye arasında protokol imzalanır. Protokolde yapının %65'i Profilo'nun %35'inin ise belediyenin olacağı konusunda anlaşmaya varılıyor. 5 katlı otoparktan 2 veya 3 katının (%35'i olacak şekilde) belediye adına tescil edilmesi 9 katlı 600–800 araç kapasiteli otopark yapılması, Profilo alışveriş merkezi için 2410'daki zorunlu otopark ihtiyacının bu yapı adasında kullanılabilmesine karar verilir. Ayrıca mal sahibinin otoparkın üst katına açık spor sahası ve sosyal tesis yapması kararlaştırılır.

Otopark için 11.09.1997 gün 997/49222 sayı ile 5 bodrum kat+zemin+3 normal kat avam projeye göre tasdik ediliyor. 12.09.1997 tarihinde 314 sayı ile ruhsat veriliyor.

Sonra Profilo Ticaret ve Sanayi A.Ş. 02.10.1998 1961 adanın tarihinde 'spor alanı' sahasından çıkarılarak 'kat otopark alanı'na geçirilmesi için plan değişikliği ister. Şişli Belediye Meclisi bu talebi 07.10.1998 tarihinde aldığı 354 sayılı karar ile uygun görür. Konu basına yansır, bunun üzerine Valilik 26.11.1998 tarihinde Belediye'ye bu konuyu sorar. Belediye 17.02.1999 tarihinde durum açıklayan bir yazı ile cevap verilir.

Şişli Belediyesi 17.02.1999 gün 98/884498 sayılı yazı ise Ek: 07.10.1998 gün 354 sayılı meclis kararı ile 1/1000 ölçekli ıslah imar planı değişikliği yapılan imar paftası Büyükşehir Belediyesi'ne gönderir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi ise cevap olarak 18.05.1999 tarihinde söz konusu değişikliğin yapılamayacağı bildirmiştir. Şişli Belediyesi, 15.06.2001/1998 sayılı Meclis Kararı sonucunda 27.06.2001 tarihinde tekrar bir yazı gönderir. Buna karşılık İstanbul Büyükşehir Belediyesi ise 07.08.2001 tarihinde tekrar söz konusu değişikliğin bu şekilde yapılamayacağı bildirmiştir.

Bu aşamada, 29.12.2003 tarihinde yeni Nazım İmar Planı hazırlanıyor, planda söz konusu alan otopark alanına alınır. En sonunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi 11.01.2005 tarihinde 29 sayı ile karar alarak bu alanın kamuya açık ve ücretsiz katlı otopark alanı olmasına karar vermiştir.

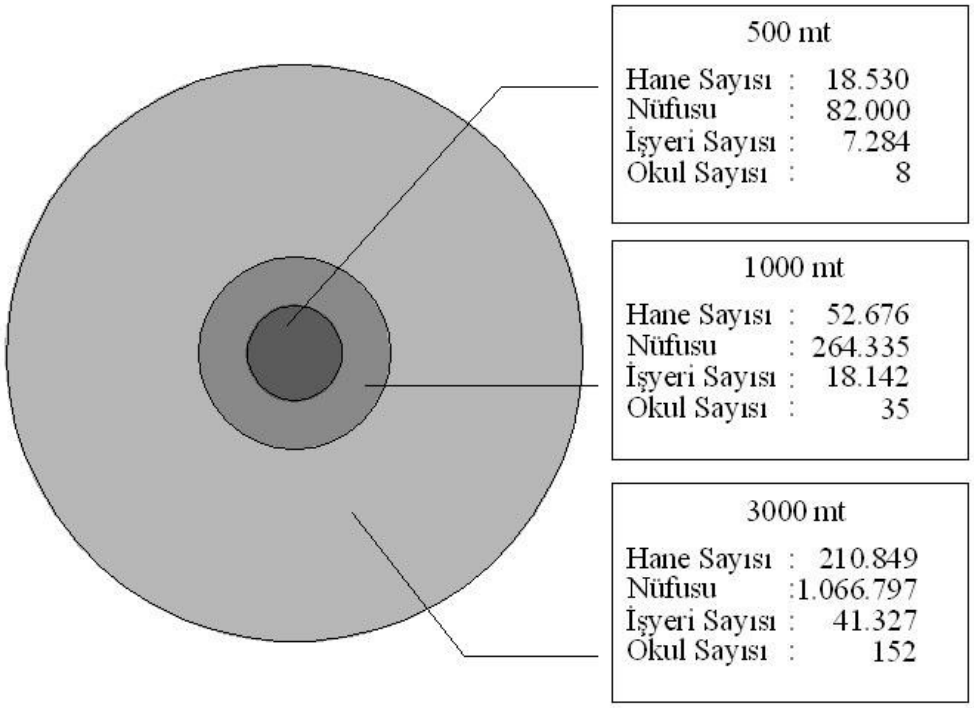
Bu arada 18.10.2005 yılında Profilo 1961 ada 1, 2, 3, 5, 14, 15, 16, 17 parsellere çok katlı bina yapmak üzere başvuruyor. 20.10.2005'te, Şişli Belediye'si talebin Nazım İmar Planı'na uymadığına karar verir.

Bu arada 01.11.2005'te 530 no'lu kararla 2410 ada 3, 6, 243 ve 241 parseller tevhid edilerek yeni parsel numarası 246 olarak belirlenir. (Şişli Belediyesi Arşivi)

6.2.1.3. Fabrikanın Alışveriş Merkezine Dönüştürülmesi

Profilo Alışveriş Merkezi, daha önce uzun yıllar elektronik fabrikası olarak işlev gören yapının yenileme ile yeni bir işlev yüklenmesi sonucunda ortaya çıkmıştır. Projeyi geliştirmek üzere yapısal dönüşüm faaliyetlere başlamadan önce Şişli Belediyesi nezdinde yapılan girişimler sonucunda, söz konusu alan imar planında dondurulmuş sanayi alanından ticaret alanı'na geçirilmiştir. Bu, projenin yapılabilirliği açısından hayati öneme sahiptir.

Profilo Alışveriş Merkezi Halkla İlişkiler Sorumlusu Savrun Balcıoğlu'ndan alınan bilgiye göre proje geliştirme aşamasında, yakın çevrede demografik yapı analizi yapılmıştır. (Bkz: Şekil 6.10) Araştırma verilerine göre proje alanı merkez olmak üzere 500 m yarı çaplı alanda 82.000 kişi yaşamakta ve 7.284 işyeri bulunmaktadır.. Çember yarıçapı 1000 m'ye çıkarıldığında ise yerleşik nüfus sayısı 264.335'e, işyeri sayısı ise 18.142'ye ulaşır. 3000 m yarıçaplı alanda ise nüfus 1.066.797 kişi, işyeri sayısı ise 41.327 olmaktadır. Veriler incelendiğinde, proje alanının nüfus olarak yoğunlaşmanın yanı sıra, ticari aktivitesi yüksek bir bölgenin ortasında bulunduğu göze çarpmaktadır.



Şekil 6.10: Profilo Alışveriş Merkezi Demografik Veri Analizi (Profilo Alışveriş Merkezi Arşivi)

Bununla birlikte, projenin geliştirilmesi sürecinde 1996 yılı ve takip eden yıllarda yakın çevrede geniş kapsamlı bir alışveriş merkezinin bulunmaması, proje alanının D-100 karayolu bağlantıları güçlü ve metropoliten alan ölçeğinde önemli bir ulaşım istasyonu görevi gören Mecidiyeköy'de bulunması projenin karlılık tahmininde belirleyici olmuştur.

1998 yılında 75 bin m2 alanı ile ziyaretçilerine kapılarını açan Profilo Alışveriş Merkezi, bu gün bünyesine kattığı yeni yaşam alanlarıyla 110 bin m2 alana hizmet veriyor.

1999 yılında AMPD (Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği) tarafından özel proje dalında ödüle laik görülen Profilo Alışveriş Merkezi, Mayıs 2000'de Türkiye'de ilk ISO 9002 kalite belgeli Alışveriş Merkezi unvanını kazandı. Profilo Alışveriş Merkezi Mart 2002 de "Yılın Alışveriş Merkezi "dalında" Tüketiciyle Dost Altın Kalite Ödülü"ne, Nisan 2002 de ise Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği (AMPD) tarafından 2001 yılı yenileme dalında Büyük Ödüle layık görüldü.

6.2.2. Profilo Alışveriş Merkezi'nin Kapasitesi

Profilo Alışveriş Merkezi 1998 yılında dönüştürme sürecini tamamlayarak, ticari faaliyete başlamıştır. 120 adet mağaza ile açıldığı dönemde alışveriş merkezi 75.000 m² kapalı alana, 22.500 m² kiralanabilir ticari alana sahipti.

Tablo 6.3: Yıllara Göre Profilo Alışveriş Merkezi Kapasitesi

	1998	2007
KAPALI ALAN	75.000 m²	110.000 m²
TİCARİ ALAN	22.500 m²	42.000 m²
MAĞAZA	120 adet	207 adet
OTOPARK	1000 araç	1500 araç
SİNEMA	5 salon	7 salon (1500 koltuk)
TİYATRO	1 salon	3 salon (750 koltuk)

İşletme süreci içinde yapılan genişleme faaliyetleri ile Alışveriş merkezi kapasitesi artırılmıştır. Günümüzde, Profilo Alışveriş Merkezi; 110.000 m² toplam kapalı alan, 42.000 m² kiralanabilir ticari alanda 207 mağaza, 7 sinema salonu, 20 hatlı bowling, 16 masalı bilardo salonu, 3 tiyatro salonuna ve 1.500 araç kapasiteli kapalı otopark alanına sahiptir.

Profilo Alışveriş Merkezi'nde yer alan 43 ayrı fast food, cafe ve restoranlar hazır gıda hizmeti vermektedir. Merkez içinde 2.200 m2 alana yayılan kapalı yüzme havuzuna sahip spor kulübü ile ziyaretçi çocukları için düzenlenmiş olan çocuk kulübü gibi olanakları bünyesinde bulundurmaktadır.

6.2.3. Profilo Alışveriş Merkezi'nin Ticari Kabiliyeti

1998 yılından günümüze Alışveriş Merkezi pazarına giren rakip firmalarca geliştirilen projeler, İstanbul'da Profilo Alışveriş Merkezi'ninde içinde bulunduğu şişli Levent- Bölgesinde yoğunlaşmıştır. Bu durum nedensiz değildir. Bölgenin İstanbul güncel Metropoliten alanı olması, bir yandan D-100 karayolu ve TEM bağlantıları ile ulaşımın kent dış sınırlarından dahi kolayca sağlanabilmesi, diğer yandan Büyükdere Caddesi'nin kentin ticari hayatının can damarı olması, ulaşılabilirlik ve kentsel yoğunluğun işletme karlılığında belirleyici öneme sahip olduğu, perakende sektörünün parçası olan alışveriş merkezlerinin alışveriş merkezi projelerinin söz konusu alan içinde gerçekleştirilmesine neden olmaktadır. İstanbul

genelinde geliştirilen alışveriş merkezlerinin alansal dağılımına bakıldığında, bölgedeki yoğunlaşma belirgin şekilde göze çarpmaktadır. (Bkz: 6.10)



Şekil 6.11: İstanbul'da Alışveriş Merkezleri'nin Dağılımı (Kaynak: Colliers International Turkey)

Bölgedeki yoğunlaşma alışveriş merkezleri arasında rekabeti arttıran önemli bir unsurdur. Rekabetin yoğun olduğu bu koşullarda, Alışveriş merkezleri doğru pazarlama taktikleri ile müşteri çekmeye çalışmaktadırlar. İstanbul'da rekabetin kızıştığı, Şişli Levent hattında ve yakın çevresinde 5 adet büyük ölçekli, 6 adet küçük ölçekli alışveriş merkezi vardır. (Bkz: Tablo 6.5) Kendisi de kapasite olarak büyük ölçekli olan, Profilo Alışveriş Merkezi, daha çok benzerleri ile rekabet halindedir.

Bunlardan Akmerkez dışındakiler, Profilo'dan daha sonra faaliyete başlamıştır. Akmerkez bulunduğu konum itibari ile Şişli-Levent hattını besleyen Büyükdere Caddesine nispeten uzaktır. Son dört yıl içinde açılan Metrocity, Kanyon, Cevahir ise bu aks üzerinde olduğu gibi Taksim-4.Levent hattında çalışan İstanbul metrosuna direk bağlantılıdır.

Bu durum, ulaşılabilirliğin hayati önem taşıdığı perakende sektöründe Profilo Alışveriş Merkezi için büyük risk oluşturmaktadır. Diğer yanıyla, Profilo'dan farklı olarak bahsi geçen alışveriş merkezleri, ilk baştan konseptlerine uygun olarak projelendirilmişlerdir. Fiziki yapıları, bu yönüyle fabrikadan alışveriş merkezine dönüştürülen Profilo'ya göre işletmeye daha müsaittir.

Durum buyken, sektörde Profilo'nun ticari konumuna tekrar baktığımızda, diğerleri karşısında rekabet gücünü halen koruduğu görülmektedir. Ortalama kira değerleri diğerlerine göre nispeten düşük olmasına karşın, yüksek doluluk oranları ile Profilo iyi bir ticari gayrimenkul olma özelliğini korumaktadır.

Tablo 6.4: Profilo Alışveriş Merkezi ve Yakın Çevredeki Merkezlerin Kapasiteleri (Kaynak: Kuzey Batı Gayrimenkul)

	AVM'ler	Açılış Tarihi	Mevcut kapalı alan	Kiralanabilir alan (m²)	Doluluk oranları	Aylık m² kira değerleri (USD)
Büyük Ölçek	Akmerkez	1994	51.000	34.600	98%	120
	Profilo AVM	1998	110.000	40.600	95%	48
	Metrocity	2003	52.000	31.980	90%	55
	Kanyon	2006	50.841	37.500	95%	80
	Cevahir	2005	325.000	107.000	75%	50
Küçük ölçek	Pol Center	1998	15.000	4.225	20%	15
	Mayadrom	1998	11.500	4.900	80%	35
	Kule Çarşı	2001	6.675	3.679	90%	30
	Maya Uptown	2003	10.000	8.000	60%	20
	G-Mall	2003	7.635	4.685	95%	35
	MKM	2004	5.500	3.575	70%	30

6.3. Kentsel Sistemdeki Etkisi

Profilo Alışveriş Merkezi, büyük kapsamlı ticari gayrimenkul olarak, kent bütününde de etkilerinin olmasının yanı sıra yakın çevresi üzerinde çok daha algılanabilir etkilere yol açmaktadır.

Profilo'nun beslendiği Büyükdere Caddesi, olukça yoğun bir akstır. Mecidiyeköy bölgesinin, bir yandan kentin batı yönüne çalışan toplu taşıma araçları için kalkış istasyonu olması, diğer yandan Anadolu yakasının Avrupa yakasına bağlanmasını sağlayan iki arterden biri olan D-100 karayolunun en güçlü çıkışı olması ile kent ölçeğinde, ulaşım bağlantılarının sağlandığı bir düğüm noktası özelliği kazanmasına yol açmaktadır. (Bkz: Şekil 6.12)

Mecidiyeköy, yüksek düzeyde ulaşım transfer merkezi olmasıs dolayısı ile kent ölçeğinde hizmet sektörü faaliyetlerinin toplandığı yoğun bir iş alanıdır. Üstelik sadece iş alanı da değil, yoğun yapılaşma ile kalabalık bir konut alanı özelliği de taşımaktadır.



Şekil 6.12: Profilo Alışveriş Merkezi ve Çevresi Hibrid Uydu Görüntüsü

Profilo Alışveriş Merkezi Halkla İlişkiler Sorumlusu Savrun Balcıoğlu'ndan alınan bilgiye göre alışveriş merkezine hafta içi 28.000-30.000, hafta sonu ise 30.000 ila 33.000 kişi kapıdan giriş yapmaktadır. Bu kişilerin tümü alışveriş yapmasa dahi, ticari aktivitenin ve insan sirkülasyonunun yoğunluğu konusunda fikir vermektedir.

6.3.1. Yapılaşmış Çevreye Etkisi

Profilo bahsi geçtiği üzere, kendi varlığından bağımsız olarak, uzun yıllara dayanan yapılaşma serüveninin kontrolsüz olarak gelişen bir alt yapıya sahip olması ortaya yoğunluklu bir yapısal çevre çıkarmıştır.

Bölgede yapılan incelemelerde, yapılar arasında olması gereken asgari mesafelerin olmadığı, son yıllarda ruhsat alınarak inşa edilmişte olsa, yapım sırasında bina gabarilerinin, onaylı projelerine aykırı olarak büyütüldüğü, üstelik 2 kadar kaçak kat çıkıldığı tespit edilmiştir. Diğer yandan, bölgenin bir planlı bir yerleşim alanı olamaması, kuzeyde Dereboyu Caddesi'ne doğru yüksek eğime ulaşan bölgede, kullanışlılığı zayıf olan yol dokusu oluşmasına neden olmuştur. Hatta eğim bazı

noktalarda yol yapımına dahi izin vermemiştir. Bu da ulaşımın merdivenlerle sağlanmasına yol açmıştır. Profilo, geniş yapısal hacmi dolayısıyla bulunduğu bölge ile tezat oluşturmamaktadır.

Daha geniş ticari alan yaratmak için yapılan çalışmalarla, aynı yapı adasında batı yönünde bulunan konut ve ofis işlevi gören yapıların arasına ana binayla bütünleşik yapılar inşa edilmiştir. Dış cepheleri sağı olan bu yapılar, Profilo Alışveriş Merkezi ana binasından beslenmektedir. (Bkz: Şekil 6.13)



Şekil 6.13: Profilo Alışveriş Merkezi'ne Yapılan Ek Kısımlar

Yakın çevresi ile etkileşim halinde olmaya ihtiyaç duymayan bu yapısal form, girişlerin sağlandığı ana cephedeki davetkar düzenlemeyle ile tezat oluşturmaktadır. Bölge dışından gelen kullanıcılar için prestijli bir etki bırakmak isteyen cephe tasarımı, yoğun bir kullanıcı akışı olmayan sokaklarda ise önemsenmemiştir.

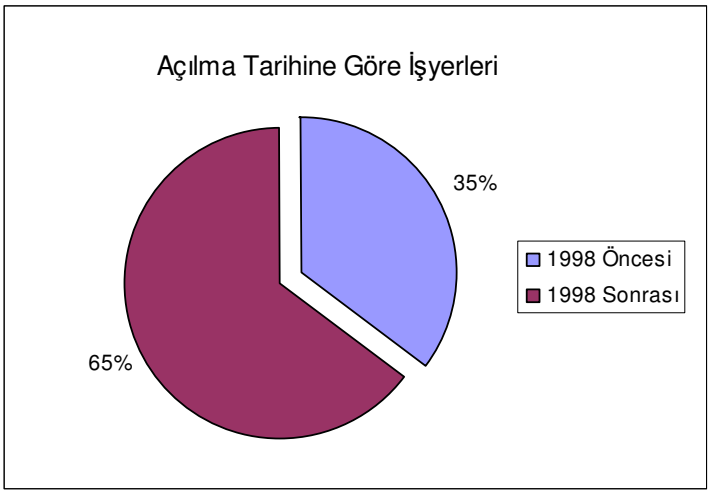


Şekil 6.14: Profilo Alışveriş Merkezi ile Profilo Elektronik Sanayi ve Ticaret A.Ş. Yönetim Binası Arasından Geçen Yol

6.3.2. Sosyo-Ekonomik Açıdan Çevreye Etkisi

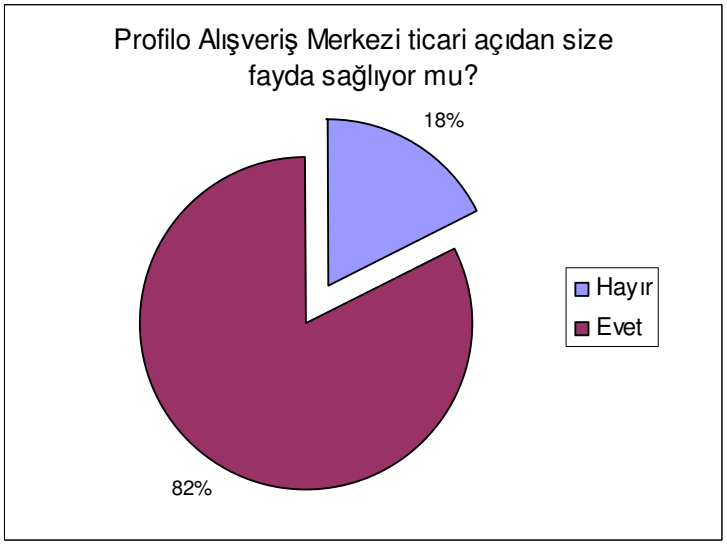
Profilo Alışveriş Merkezi'nin çevresindeki sosyo-ekonomik yapıyı analiz etmek üzere yapılan anket çalışmalarının neticesinde belirli sonuçlara ulaşılmıştır. İlk olarak, Profilo Alışveriş Merkezi ile Büyükdere Caddesi arasında bağlantıyı sağlayan Selahattin Pınar Caddesi, Cemal Sahir Sokak, Cemal Sururi Sokak ve Oya Sokak üzerinde zemin katta bulunan ticari işletmelerle anket çalışması yapılmıştır. Anket çalışması ile Profilo'nun çevredeki ticari aktiviteye olan etkisinin ölçülmesi hedeflenmiştir.

Başlangıçta ticari işletmelerin bulundukları noktada faaliyete geçtikleri tarihler tespit edilmiş ve Profilo Alışveriş Merkezi'nin açıldığı tarih olan 1998 öncesi ve sonrası olarak sınıflandırılmışlardır. Buna göre ticari işletmelerin %35'i Profilo Alışveriş Merkezi açılmadan önce %65'i ise daha sonra faaliyete başlamıştır.(Bkz. Şekil 6.15)



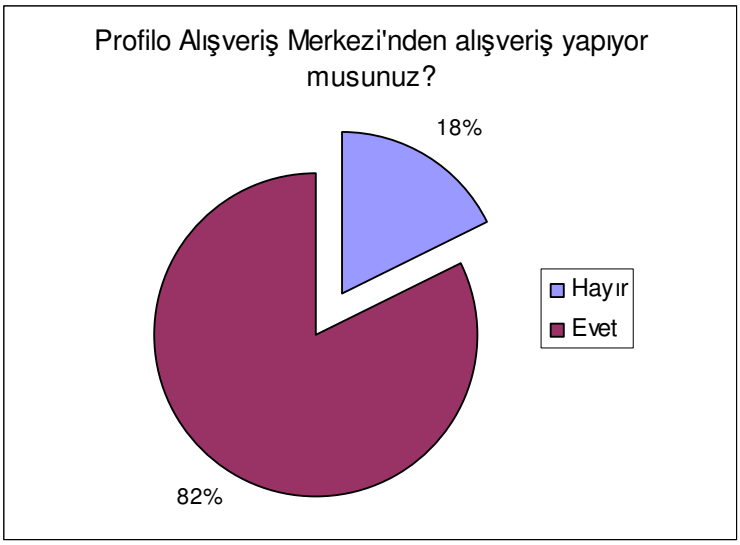
Şekil 6.15: Profilo Alışveriş Merkezi Çevresindeki İşyerlerinin Açılma Tarihlerine Göre Oranı

Profilo'nun işletme sahipleri tarafından nasıl algılandığının ölçülmesi için yöneltilen 'Profilo Alışveriş Merkezi ticari açıdan size fayda sağlıyor mu?' sorusuna %82 oranında 'evet' cevabı alınmıştır. (Bkz. Şekil 6.16)



Şekil 6.16: Profilo Alışveriş Merkezi Çevresindeki İşyerlerinin Ticari Açıdan Faydalanma Oranı

Diğer yandan Profilo'nun işletme sahipleri tarafından kullanılırlığının tespiti için yöneltilen 'Profilo Alışveriş Merkezi'nden alışveriş yapıyor musunuz?' sorusuna yine %82 oranında 'evet' cevabı alınmıştır. (Bkz. Şekil 6.17)



Şekil 6.17: İşyerlerinin Profilo'dan Alışveriş Yapma Oranı

Diğer bir konu olarak, alışveriş merkezinde mağaza çalışanları ile birlikte toplam 1500 kişi istihdam edilmektedir. Bu nüfusta, çevre ile etkileşim halindedir. Müşterilerinin büyük kısmının bu çalışanlar olduğunu söyleyen bir hazır gıda işletmesi sahibi, yakın çevrede 2 işyeri daha olmasına rağmen, alışveriş merkezine girişin sağlandığı kavşakta bir işyeri daha açmıştır.

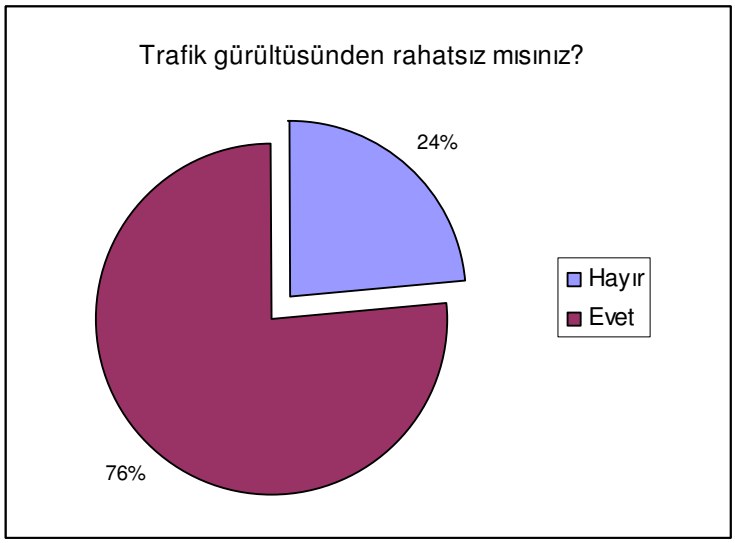
Anket çalışmasıyla alınan cevaplar ışığında, çevredeki yol üzeri perakende ticaret işletmelerinin Profilo'nun çekim gücünden olumlu etkilendiği, genel olarak bölgedeki ticari aktivitenin kapasitesinin artmasına katkı sağladığı söylenebilir.

6.3.3. Doğal Çevredeki Etkisi

Alışveriş merkezleri, birer hizmet sektörü faaliyeti olarak çevreye riskli atıklar üretmemektedirler. Fakat büyük hacimleri dolayısıyla, yarattıkları trafik yoğunluğu, çevredeki mikro klima üzerinde insan sağlığını olumsuz etkileyen gürültü ve hava kirliği gibi sonuçlar doğurabilmektedir.

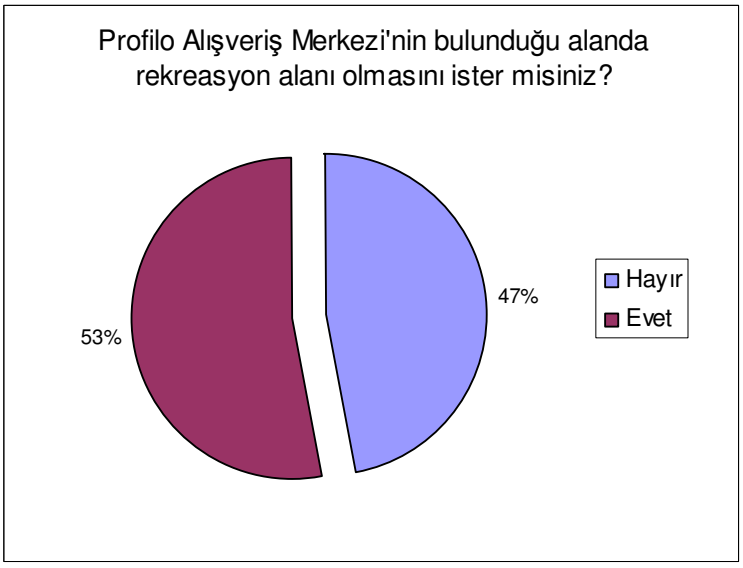
Bir diğer konu, alışveriş merkezi çevresinde rekreatif amaçlı alanların yokluğudur. Daha önce bahsedildiği üzere, Profilo'nun arka tarafında bulunan katlı otopark alanı, imar planında spor alanı olarak tanımlanmış iken, gayrimenkulü geliştirenlerin girişimleri ile belediye ile katlı otoparkın üzerine spor tesisi yapılması konusunda anlaşmaya varılmış, daha sonra bu spor tesisi yapılmamıştır.

Yoğun trafiğin işyeri çalışanları üzerindeki etkisini ölçmek için sorulan 'Trafik gürültüsünden rahatsız mısınız?' sorusuna %76 oranında 'evet' cevabı alınmıştır. (Bkz. Şekil 6.18)



Şekil 6.18: Trafik Gürültüsünden Rahatsız Olma Oranı

Diğer yandan yakın çevrede herhangi bir dinlenme alanı olmadığı için , bu ihtiyacın Profilo'nun bulunduğu alanda giderilmesi yönünde sorulan 'Profilo Alışveriş Merkezi'nin bulunduğu alanda rekreasyon alanı olmasını ister misiniz?' sorusuna işyeri sahipleri tarafından %53 oranında 'evet' cevabı verilmiştir.



Şekil 6.19: Profilo Alışveriş Merkezi Çevresindeki İşyerlerinin Açılma Tarihlerine Göre Oranı

6.4. Bölüm Değerlendirmesi

Profilo Alışveriş Merkezi kent ölçeğinde önemli bir düğüm noktası olan Mecidiyeköy'de bir dönüştürme projesi olarak geliştirilmiştir. Profilo Alışveriş Merkezi'nin işletme kabiliyeti açısından büyük riskler taşıyan, fabrikadan dönüştürülmesinin ortaya çıkardığı problemler, çeşitli yenileme ve düzenleme faaliyetleri ile giderilmeye çalışılmıştır.

Projenin geliştirilmesi sürecinde İmar hakları çeşitli girişimlerle, aynı zamanda geliştirici de olan mülk sahibi lehine değiştirilmiştir. Ticari rant geliştiricilerin planlama ve yerel yönetim otoriteleri üzerinde baskı kurmasına neden olmuştur.

Bölgedeki yoğunluğun azaltılması, açık alan yaratılması gibi hedeflere sahip olan plan hedeflerinden ayrılınmıştır. Kamusal alan olarak bölgedeki spor alanı ihtiyacını karşılaması hedeflenen alanda gayrimenkul geliştiricilerin çabaları ile halen alışveriş merkezi müşterilerine hizmet eden katlı otopark inşa edilmiştir.

Profilo'nun açılmasından sonraki dönemde aynı arterden beslenen ve metro gibi toplu taşıma kapasitesi yüksek bir sistemle direkt bağlantısı olan 3 ayrı alışveriş merkezi açılmıştır. Bu durum Profilo Alışveriş Merkezi açısından ticari riskler yaratmaktadır. Buna karşın halihazırda işletme kapasiteleri karşılaştırıldığında, Profilo'nun halen rekabet gücünü koruduğu görülmektedir.

Öte yandan alışveriş merkezi, yakın çevresinde kalıcı etkilerde bulunmaktadır. Yoğun yapılaşan bir bölgede bulunmakta ve bu yoğun büyüklüğüne önemli ölçüde katkı sağlamaktadır. İnsan ve trafik yoğunluğunu arttıran bir merkez olması çevre kullanıcıları üzerinde olumlu ve olumsuz etkilere neden olabilmektedir.

Toplam olarak, Profilo Alışveriş Merkezi bir gayrimenkul geliştirme projesi olarak, ticari yönüyle başarılı bir sonuç elde etmiştir. Halen rakipleri karşısında rekabet gücünü koruduğu görülmektedir. Fakat bu başarı planlama sürecinin olumsuz etkilenmesine neden olduğu gerçeğini gizleyememektedir.

7. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

7.1. Değerlendirme

Büyük ölçekli insan yerleşimleri olarak kentler, niceliksel büyümeleri ile birlikte, ortaya çıkan problemlerin çözümü için yapılan düzenleme çalışmalarının konusu oluşlardır. Özellikle sanayi devrimi sonrasında kentlerin hızla büyüyerek eski bütünlüklerini kaybetmeleri modern kent planlamasının doğuşuna kaynaklık edecek arayışlara neden olmuştur.

İlk başlarda, kenti sıhhileştirmek ya da güzelleştirmek için yapılan çalışmalar, konu hakkında birikimi artırmış, süreç içinde kentlerin yapısının çözülmesine dönük çalışmalara doğru evrimleşmiştir. Bu durum 20. yy sonlarına doğru, kentsel dokunun, çok aktörlü bir sistem olarak kentin kendi iç dinamikleri üzerinden geliştiğini ortaya çıkarmıştır.

Kent içinde her birey ve bireylerin faaliyetleri halinde oluşan, sosyal ya da ticari birliktelikler, varoluş dinamiklerinin belirleyiciliği altında, kenti değişime uğratırlar. Belirli bir ailenin taşıdığı sosyal demografik özelliklerle komşularıyla, semt esnafıyla kurduğu, hatta her bir aile bireyinin yerel ilişkileri, kent bütünü etkileyen çeşitli donatılarla ilişkileri, kendi başına bir etkileşim, ketsel formun oluşumunda birer etkide bulunur. Kent içinde organizasyonel yapıların etkileri daha büyük ölçekli ve belirleyicidir.

Kentin fiziki ve ekonomik dönüşümünde, düzenleyici otoritelerle birlikte, serbest piyasa ekonomisinin gereği olarak işletmeler yaratarak kar etmek isteyen girişimciler de etkili olurlar. Özellikle gayrimenkul yatırımları alanında uzmanlaşmış olan ticari yapılar, kent içindeki dönüşümleri ve bu dönüşümlerin ortaya çıkardığı ihtiyaçları okuyarak geliştirdikleri projelerle, gelir elde etme çabasındadırlar.

Örnek olarak Şişli-Mecidiyeköy'de eski elektronik fabrikasının dönüştürülmesi ile ortaya çıkan 'Profilo Alışveriş Merkezi', böyle bir ihtiyacın okunması ile geliştirilmiş bir gayrimenkul yatırımıdır. Bu yatırım yatırımcılarına gelir getirici

olmakla birlikte içinde bulunduğu kentsel çevreye de olumlu-olumsuz belirli etkilerde bulunmaktadır.

Projenin geliştirilme aşamasında, kentsel planlama konusunda yetkili olan ilçe ve büyükşehir belediyeleri nezdinde girişimlerde bulunulmuş ve bütün olumsuzluklara karşın planların değiştirilmesinde etkili olmuşlardır. Özellikle imar planında alışveriş merkezi yapılabilmesine izin veren T3 lejandlı ticaret alanının, diğer uygulandığı yerler ana akslar üzerinde bulunmasına karşın bu bölgede sadece söz konusu alanda tanımlanması dikkat çekicidir.

Yapılan analiz çalışmaları sonucunda, özellikle ulaşım açısından alt yapıları yetersiz yoğun olarak yapılaşmış bir bölge içinde geliştirilen projenin zaten yoğun olan trafik yoğunlunu arttırdığı ortaya çıkmıştır. Diğer yandan çevredeki hizmet sektörünün ekonomik aktivitesinin gelişmesini sağlamıştır. Özetle olumlu ve olumsuz etkileri bir arada bulunmaktadır.

7.2. Sonuç

Genel olarak bakıldığında bölgedeki gelişimin, merkezi ölçekteki yetkili planlama birimlerinin öngörüsü ve denetimi altında bir seyir izlemediği aksine metropoliten ölçekteki değişimlerin ve buna bağlı olarak ortaya çıkan talebe kar mantığıyla cevap vermek isteyen bireysel yatırımcılar ile geliştirici şirketlerin öncülüğünde gerçekleştiği görülmektedir. Yaşanan gelişmeler ışığında yerel ekonomi içinde önemli faydaları olan değişimin doğal çevreye verdiği/vereceği zararlı etkileri en aza indiren iyi işleyen bir kentsel sistemi yaratabilmek için yerel yönetimler ve sorumlu plancılar, girişimcilerin bir adım önünde giderek değişimi yönetmelidirler.

Söz konusu değişimde eksen, sürece katılan birey ve organizasyonların üzerinde bulunur. Bir okulun hastanenin, kültür merkezinin ya da güçlü bir yol bağlantısının etkisi, kenti kendi eksenleri etrafında eğmek şeklide olmaktadır. Kentsel mekan/yaşam bu anlamıyla birçok alt noktanın kendi çevresiyle oluşturduğu bağlar, ilişkiler yumağı içinde oluşur.

Kentsel dokunun, çok aktörlü bir sistem olan kentin kendi iç dinamikleri üzerinden geliştiği, planlama biriminin buradaki rolünün dengeleyici, düzenleyici, yönlendirici nitelikte olması gerektiği ortaya çıkmaktadır.

Aktörler ve bunun üzerinden belirli alt bölgeler arası rekabetle gelişen sürecin sürdürülebilir bir kentsel yaşam içinde kalabilmesi için kamusal çıkarı ve doğal çevreyi korunması önem arz etmektedir.

Kent Plancısı, yerel temsilcilerin denetimi altında yerel ekonomik faaliyetin ve refah düzeyinin arttırılmasından sorumludur. Bu bağlamda planlama, salt fiziki doku planlaması olarak ele alınamaz. Aynı zamanda potansiyellerin en yüksek kapasitede değerlendirilmesi için ekonomik aktivitelerin önü açılmalı ve girişimci faaliyetler için cazibe merkezi olmak yolunda çaba harcanmalıdır. Yerel halkın işgücü kapasitesinin kullanılabilmesi, ticari faaliyetlerin ve devamında yerel yönetimlerin vergi gelirlerinin artabilmesi sonucunda yerel sınırlar içinde daha kaliteli kentsel çevreyle birlikte yaşam standardının ekonomik olarak ta artması mümkün olacaktır.

Katı bir çerçeve içinde kurallar koymaktan çok bu süreci kolaylaştırıcı, farklı yaklaşımlara ve tasarım özelliklerine izin verilmesi gerekir.

Mutlak bir otoriter güç olarak değil, yönetici- eğilimlere yön veren- bir güç olarak ortaya çıkması, planlama sürecinin bir rekabet yönetimi olarak ele alınması ile söz konusu gelişmelerin kentsel yapıyı daha yüksek bir ekonomik kalkınma faaliyetinin sağlanması mümkün olabilecektir. Buna karşın yaşanabilir bir çevrenin yaratılması için, aşırı rekabetin yıkıcı etkilerine karşı, kamusal çıkarı gözeten bir yaklaşımla süreç yönetilmelidir.

KAYNAKLAR

Yayınlar:

Akurgal, E., 1998. Anadolu Kültür Tarihi, Tübitak Yayınları, İstanbul

Aprasial Instutite, 2001. Gayrimenkul Değerlemesi, İstanbul Üniversitesi, İstanbul

Devas, N., Rakodi, C., 1993. Managing Fsat Growing Cities. Longman Scientific&Technical. New York

Göçer, O., 1990. Metropoliten Planlama. Yıldız Teknik Üniversitesi Matbaası. İstanbul

Gök, T., 1980. Türkiye'de İmar Planlaması. ODTÜ Mimarlık Fakültesi Matbaası. Ankara

Hellman, H., 1970 The City in The World of Future, New York

Keleş, R., 1993. Kentleşme Politkası, İmge Kitabevi, Ankara.

Kılınçaslan, İ., 2002. Kentleşmenin Ekonomik Yönleri. İTÜ Matbaası. İstanbul.

John, Friedmann., 1973. Urbanization, Planning and National Development, Sage Publications, London

Kuruoğlu, M., 2006. Konut amaçlı arazi Yatırımlarında Fizibilite ve Pratik bir Metod Önerisi. İstanbul Ticaret Odası. İstanbul

Leelarasamee, Y., 2005. A Desicion Support Sytem For Income-Producing Real Estate Development Feasibility Analysis And Alternative Assesmen, PhD Thesisi, Teksas A&M Universty, Texas.

Miles, M. E., Berens, G., and Weiss, M. A., 2000. Real Estate Development Princeples and Process, Urban Land Institute, Washington, D. C., U.S.A.

Peiser, R.B., 1992. Professional Real Estate Development. Dearborn, Financial Publishing, Inc. and ULI, U.S.A.

Ratcliffe, J., Stubbs, M. And Stepherd, M., 2002. Urban Planning and Real Estate Development, Spon Press, London

Suher, H., 1996. Şehircilik. İTÜ Mimarlık Fakültesi Baskı Atelyesi. İstanbul

Ülger, N. E. ve Eray G. B., 2003. Arazi Geliştirmenin Kurumsal Temelleri, İstanbul Üniversitesi Müh. Fak. Yerbilimleri Dergisi, 1, S..55-65

Zuckerman, H.A., and Blevins, G.D., 1991. Real Estate Development Workbook and manuel, Pentice-Hall, U.S.A.

Tezler:

Çırakoğlu, E., 2005. Gayrimenkul geliştirmede stratejik planlama : Abbasağa pilot bölgesinde kentsel dönüşüm proje önerisi / Doktora Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

Irmak, S., 1993. Nüfus Hareketlerindeki Değişmelerin Şehir Planlarına Olan Etkisi, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

Kabadayı, H., 2006. Yaşam Kalitesi ve Kullanıcı Memnuniyetinin Kentsel Tasarımdaki Etkisine Çok Boyutlu Yaklaşım, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

Kaya, S., 2003. Kentsel Mekan Zenginliğinin Kaos Teorisi ve Fraktal Geometri Kullanılarak Değerlendirilmesi. Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.

Mert, G., 1999. 1980 Sonrası Üretim ve Hizmet Etkinlikleri İlişkilerinin Tanımlanması Mekana Yansımaları ve İstanbul Bölgesi Kapsamında Bir Değerlendirme Doktora Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

Özalp, S., 2006. Sosyo-Mekansal Dinamiklerle değişen Planlama Yaklaşımı Mekansal Stratejik Planlama ve İstanbul Örneği. Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.

Özkul, S., 2004. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Türkiye Değerlendirmesi, Yüksek Lisans Tezi, İtü Fen bilimleri Enstitüsü, İstanbul

Özus, E., 2001. Gayrimenkul Ortaklıklarının Planlamaya ve Kentsel Gelişmeye Etkilerinin İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

Seçkin, N., 1998. Gayrimenkul Yatırım kararlarında Fizibilite Analizi, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

Selimoğlu, A. T., 2006. Türkiye'de Konut Finansmanı 'Mortgage' Konusunun İlgili Yasa Çerçevesinde İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

Yılmaz, D., 2006. Gayrimenkul Geliştirme Projelerinde Fizibilite Analizi, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen bilimleri Enstitüsü, İstanbul

Yurdagel, H., 1999. Kentler, Büyük Pojeler ve Değişim, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

Yüzer, M. A., 1999. Şehirsel Yerleşmelerde Fraktal ve Hücresel Otomata Yöntemi ile Gelişme Alanlarının Belirlenmesi, Doktora Tezi, İTÜ Fen bilimleri Enstitüsü, İstanbul

İnternet Kaynakları:

www.toki.gov.tr
www.profiloalisverismerkezi.com.tr
www.arsaofisi.gov.tr
www.milliemlak.gov.tr
www.csiss.org
www.utexas.edu
www.appraisalinstitute.org
www.tasfiyeemlak.com
www.sislibelediyesi.com
www.fao.org
www.uncc.edu
http://maps.google.com/maps

EKLER

EK:1 Şişli Merkez ve Çevresi Ulaşım ve Teknik Altyapı Paftası.....87
EK:2 Şişli Merkez ve Çevresi Donatı Paftası 88
EK:3 Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı 89
EK:4 Profilo AVM ve Çevresi İmar Planı 90
EK:5 Profilo AVM ve Çevresi İmar Planı Lejandı 91
EK:6 Profilo AVM ve Çevresi İmar Planı 92

ÖZGEÇMİŞ

Öner Açıkel, 1980 yılında İstanbul'da doğdu. İlk ve orta öğretimini Maltepe'de tamamladı. 2004 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nden mezun oldu. Yüksek öğrenim sonrası başladığı çalışma hayatına halen Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak devam etmektedir.