İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

ÖMERLİ HAVZASI'NDA MÜLKİYET DOKUSUNUN KONUT SEKTÖRÜNE ETKİSİNİN İNCELENMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Şehir Plancısı Tuğba YILMAZ

Anabilim Dalı : GAYRİMENKUL GELİŞTİRME
Programı : GAYRİMENKUL GELİŞTİRME

EKİM 2008

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

ÖMERLİ HAVZASI'NDA MÜLKİYET DOKUSUNUN KONUT SEKTÖRÜNE ETKİSİNİN İNCELENMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Şehir Plancısı Tuğba YILMAZ

(516041014)

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 15 Eylül 2008

Tezin Savunulduğu Tarih : 16 Ekim 2008

Tez Danışmanı : Doç. Dr. Azime TEZER (İTÜ)

Diğer Jüri Üyeleri : Prof. Dr. Vedia DÖKMECİ (İTÜ)

Yrd. Doç. Dr. Elçin TAŞ (İTÜ)

EKİM 2008

ÖNSÖZ

"Ömerli Havzası'nda Mülkiyet Dokusunun Konut Sektörüne Etkisinin İncelenmesi" başlıklı tezimin konusunun ve kapsamının belirlenmesinde beni yönlendiren, destek olan başta danışman hocam Doç. Dr. Azime TEZER'e ve verilerin sağlanmasında bana yardımcı olan İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama Müdürlüğü Ar-Ge Şefliği, İstanbul Metropoliten Planlama- Kentsel Tasarım Merkezi (İMP) çalışanlarına teşekkür ederim.

Çalışmam boyunca benden desteğini esirgemeyen, her zaman yanımda olan aileme ve arkadaşlarıma da sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Ekim 2008

Tuğba YILMAZ

Şehir Plancısı

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖZET ..... **vi**

SUMMARY ..... **viii**

1. GİRİŞ **1**
1.1. Araştırmanın Amacı ve Önemi 3
1.2. Araştırmanın Kapsamı 3
1.3. Araştırmanın Metodolojisi 5

2. TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL (KONUT) SEKTÖRÜNÜN TEMEL ÖZELLİKLERİNİN KENTLEŞME VE MÜLKİYET İLE ETKİLEŞİMİ **7**
2.1. Türkiye'de Kentleşme, Mülkiyet Dokusu ve Gayrimenkul Sektörüne Etkisi 8
2.2. Türkiye'de Gayrimenkul Piyasalarının Durumu 12
2.2.1. Türkiye'de kentsel arsa piyasası 15
2.2.2. Türkiye'de konut politikalarının gelişim süreci 18
2.3. Mülkiyet, Mülkiyet Hakkı ve Mülkiyet Çeşitleri 27
2.3.1. Özel mülkiyet 30
2.3.2. Kamu mülkiyeti 31
2.4. Türkiye'deki Mülkiyet Yapısı 34

3. İSTANBUL'DA KENTSEL GELİŞME, MÜLKİYET DOKUSU VE KONUT SEKTÖRÜNDEKİ DİNAMİKLER **36**
3.1. İstanbul'da Konut Piyasası 42
3.1.1. İstanbul'da farklı dönemlerde konut alanlarının gelişimi 45
3.1.2. İstanbul'da konut alanlarının özellikleri ve mekansal dağılımları 48
3.1.2.1. Düzenli yapılaşmış konut alanları 54
3.1.2.2. Düzensiz yapılaşmış konut alanları 55
3.2. İstanbul'daki Mülkiyet Dokusu ve Gayrimenkul Sektörü ile İlişkisi 57
3.3. İstanbul'un Havza Alanlarında Kentleşme ve Mülkiyet Dokusunun Konut Sektörüne Etkisi 65
3.3.1. İstanbul'daki havza alanları ve kentleşme 66
3.3.2. İstanbul'da su havzalarındaki mülkiyet dokusu ve gayrimenkul sektörü ile ilişkisi 73

4. ÖMERLİ HAVZASI'NIN KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ **74**
4.1. Ömerli Havzası'nda Kentleşme Dinamikleri ve Mülkiyet Dokusu 77
4.2. Ömerli Havzası'ndaki Konut Projeleri ve Yoğunlaştığı Bölgeler 90
4.3. Ömerli Havzası'nda Mülkiyet Dokusunun Konut Sektörüne Etkisi 99

5. SONUÇ VE ÖNERİLER **101**

KAYNAKLAR **110**

EKLER **114**

KISALTMALAR

DHKD **:** Doğal Hayatı Koruma Derneği
DPT **:** Devlet Planlama Teşkilatı
GYO **:** Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
İBB **:** İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İSKİ **:** İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi
TEM **:** Trans European Motorway
TMMOB **:** Türkiye Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TOKİ **:** Toplu Konut İdaresi
TÜİK **:** Türkiye İstatistik Kurumu
UN **:** United Nations

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 2.1 : 1950-2007 Yılları Arasında Türkiye'de Köy, Şehir Nüfusu, Toplam Nüfus Değerleri ve Nüfus Artış Hızı. 9
Çizelge 3.1 : 1950-2007 Yılları Arasında İstanbul'daki Köy-Şehir Nüfusu, Nüfus Yoğunlukları. 37
Çizelge 3.2 : İstanbul İli Konut Alanlarının Alansal Büyüklükleri. 51
Çizelge 3.3 : İstanbul İlinde Arazi Mülkiyet Analizi. 58
Çizelge 3.4 : İstanbul'da Kamu Mülkiyetindeki Alan Değerleri. 61
Çizelge 3.5 : İstanbul İli Ayrıntılı Mülkiyet Analizi. 62
Çizelge 3.6 : İstanbul İli Asya Yakası'ndaki Kamu Mülkiyetindeki Alanlar. 64
Çizelge 3.7 : 1985-2000 Yılları Arasında İstanbul İli İçme Suyu Havzalarında Nüfus Değerleri ve Nüfus Artış Oranları. 69
Çizelge 4.1 : 1970-2007 Yılları Arasında Ömerli Havzası'nda Yer Alan Yerleşmelerin Nüfusları. 79
Çizelge 4.2 : Ömerli Havzası'ndaki Kentsel Yerleşimlerin Nüfus Değerleri. 80
Çizelge 4.3 : Koruma Kuşaklarına Göre Ömerli Havzası'ndaki Yerleşim Alanları. 82
Çizelge 4.4 : Ömerli Havzası'ndaki Yerleşmelerde Bina Sayıları ve Oranları. 83
Çizelge 4.5: İlçelerin Ömerli Havzası Sınırları İçinde Yer Alan Kısmında Hazine Mülkiyetindeki Arazilerin Durumu. 85
Çizelge 4.6 : Ömerli Havzası'nda İlçe Sınırları İçinde Ayrıntılı Mülkiyet Analizi. .86
Çizelge 4.7 : Ömerli Havzası'nda İncelenen Konut Projeleri ile İlgili Genel Bilgiler. 94
Çizelge A.1: Boş Anket Formu. 112

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2.1 : 1950-2007 Yılları Arasında Türkiye'de Nüfus Artış Hızındaki Değişimler. ……..10
Şekil 2.2 : 1950-2007 Yılları Arasında Türkiye'de Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı. 10
Şekil 3.1 : 1950-2007 Yılları Arasında İstanbul'daki Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı. 38
Şekil 3.2 : 1955-2002 Yılları Arasında İstanbul'da Yapılaşmış Alanların Gelişimi 40
Şekil 3.3 : İstanbul'da Kentsel Alan Kullanımı 41
Şekil 3.4 : İstanbul'da Mevcut Konut Alanlarının Mekansal Dağılımı 43
Şekil 3.5 : İstanbul'da Konut Alanlarının Yapılaşma Durumu.....44
Şekil 3.6 : İstanbul'da Konut Alanlarının Asya ve Avrupa Yakası'na Göre Yapılaşma Durumu. 45
Şekil 3.7 : İstanbul İlinde Planlı ve Plansız Gelişen Alanlar 50
Şekil 3.8 : İstanbul İli Konut Alanlarının Alansal Büyüklükleri 51
Şekil 3.9 : İstanbul İli Konut Alanlarının Avrupa/Asya Yakası'ndaki Dağılım Oranları 52
Şekil 3.10: İstanbul'da Konut Üretimi ile İlgili Şema.....53
Şekil 3.11: Düzensiz Yapılaşmış Konut Alanları 56
Şekil 3.12: İstanbul İlinde Arazi Mülkiyet Analizi. 59
Şekil 3.13: İstanbul İli Mülkiyet Dokusunun Mekansal Dağılımı. 60
Şekil 3.14: İstanbul'da Yer Alan Havza Alanları. 67
Şekil 3.15: İstanbul İli İçme Suyu Havzalarında 1985-2000 Yılları Arasında Nüfus Artış Oranları. 70
Şekil 3.16: Avrupa Yakası'nda Yer Alan Havzaların Yapılaşmış Alanları. 71
Şekil 3.17: Asya Yakası'nda Yer Alan Havzaların Yapılaşmış Alanları. 72
Şekil 4.1 : Ömerli Havzası'nın İstanbul İlindeki Konumu. 74
Şekil 4.2 : Ömerli Havzası'nın Genel Görünümü ve Havza Sınırı. 75
Şekil 4.3 : Ömerli Havzası'nda Yer Alan İller. 75
Şekil 4.4 : Ömerli Havzası ve Yakın Çevresinde Yer Alan Yerleşimler. 77
Şekil 4.5 : Ömerli Havzası'ndaki Önemli Çekim (Odak) Noktaları. 81
Şekil 4.6 : Ömerli Havzası'nda Mevcut Konut ve Yerleşim Alanları.....84
Şekil 4.7 : Ömerli Havzası'nda Mülkiyet Dokusu. ……. 88
Şekil 4.8 : Ömerli Havzası'nda Yapılaşmış Alanların Mülkiyet Durumu ile Çakıştırılması. 89
Şekil 4.9 : Ömerli Havzası'nda Mülkiyet Dokusu ve Anket Yapılan Konut Projelerinin Konumu. 91
Şekil 4.10: Ömerli Havzası'nda İncelenen Konut Projelerinin Mülkiyet Durumu. ..93
Şekil A.1 : Ömerli Havzası'nda İncelenen Konut Projelerinin Alansal Büyüklükleri.....116
Şekil A.2 : Ömerli Havzası'nda İncelenen Konut Projelerinin Ekim 2008 İtibariyle Fiyat(YTL)Aralıkları.....117

ÖMERLİ HAVZASI'NDA MÜLKİYET DOKUSUNUN KONUT SEKTÖRÜNE ETKİSİNİN İNCELENMESİ

ÖZET

Türkiye'de hızlı büyüyen kentler, kontrolsüz ve plansız büyümenin etkisiyle doğal kaynakların deformasyon sürecini hızlandırmaktadır. Bu süreçte, kentsel alanlardaki dereler, derelerin beslediği göller ve özellikle su havzaları, nitelikli içmesuyu kaynağı sıkıntısının yaşandığı günümüzde, planlı-plansız kentleşme baskısı altında kalmakta ve giderek doğal kaynak olarak kullanılabilme niteliklerini yitirmektedir. Kentsel alan kullanımı ile hızlı kirlenme ve yok olma sürecine giren su havzalarında yaşanan sorunlarla beraber mülkiyette değişiklikler meydana gelmektedir. Bu değişimlerin gayrimenkul sektöründeki rolünü saptamak; ileriye dönük gerek kamu gerekse özel sektör yatırımlarını yönlendirici, planlama-yönetim açısından çözümleyici ve uygulanabilir modeller geliştirilmesi açısından önemli bir veri olacaktır.

Türkiye'de artan nüfusun barınma ihtiyacı doğrultusunda, altyapısı tamamlanmış, gerekli yasal izinler ve denetimler doğrultusunda hazırlanmış, depreme dayanıklı, nitelikli yaşam olanağı sunan konuta olan talep giderek artmaktadır. İstanbul'daki arazi varlığının önemli bir bölümü hala kamu mülkiyetindedir. Ancak bu arazi varlığı içinde konut gelişme amaçlı kullanılabilir arazinin oranı tam olarak kestirilemese de, altyapısı ile geliştirilmiş arazi düzenlemelerinin öncelikle kamu iradesinde yönlendirilmesi ve piyasadaki rant baskıları ile kontrolsüz gelişmelerin önlenmesi, özellikle İstanbul'daki havza alanları için büyük önem taşımaktadır. Bu sayede, kamu mülkiyetinde olan arazilerin planlı gelişme alanlarına dönüştürülmesi, konut maliyetlerini düşürecek ve konut edinimini kolaylaştıracaktır.

İstanbul için önem taşıyan konulardan biri de gayrimenkul sektöründe yaşanan değişimi etkileyen kentleşme hareketleridir. Meydana gelen hareketlilik ve değişim, kentin tüm alanlarına, farklı uygulamalarla yayılmış olmasının yanısıra kentin çeperlerindeki havza alanlarında da yoğunlaşmasının ciddi çevresel sorunlara yol açtığı vurgulanmaktadır. Bu noktada, bugünkü metropoliten makroformun oluşmasında, kentin çeperlerindeki alanların mekansal dönüşüm biçimi ve bu dönüşümün gerçekleşmesinde arazi niteliğinin yanısıra mülkiyet yapısının da önemli yeri vardır.

İstanbul'da doğal kaynakları tehdit eden alanlar üzerinde yapılaşmış konut alanları; bu doğal kaynakların sürdürülebilirliğinin yanında İstanbul metropoliten alandaki yaşam kalitesini de tehdit etmektedir. Bu doğal kaynaklar arasında yer alan içme suyu havzaları, özellikle kentsel çekiciliği açısından her dönemde önemli bir şehir olan İstanbul için kıt kaynaklar arasındadır. Bu sebeple, havza alanlarında tehdit altında bulunan doğal kaynaklar yalnızca su kaynakları değil, bunun yanında İstanbul'un iklimini, hava ve su kalitesini etkileyen tüm doğal kaynaklardır.

İstanbul'da günümüzde aktif halde bulunan içme suyu havzaları; Ömerli, Elmalı, Büyükçekmece, Alibeyköy, Terkos, Sazlıdere ve Darlık Havzalarıdır. Aşırı kirlenme ve kentleşme baskısı sebebiyle geçmişte su havzaları içinde yer alan Küçükçekmece Havzası artık bu niteliğini yitirmiştir.

Ömerli Havzası; İstanbul'un Asya Yakası'ndaki 3 su havzasından biri olup içme suyu ihtiyacının yaklaşık 1/3'ünü karşılayan yaklaşık 60.873 ha'lık bir alanı kapsayan bir havza yapısına sahiptir. Üzerinde İSKİ tarafından koruma altına alınan 35 deresi olan ve endemik bitki türlerinin bulunduğu doğal yaşam alanına sahiptir. Bunların yanı sıra, büyüklük itibariyle yapılaşmanın en fazla alana yayıldığı havzadır.

Araştırma alanı olan Ömerli Havzası ve yakın çevresi; İstanbul ili içerisinde Sultanbeyli ilçesinin bütününü, Kartal, Maltepe Pendik, Şile, Tuzla ve Ümraniye ilçelerinin bir kısmını içermektedir. Kartal ilçesine bağlı Samandıra ilk kademe belediyesi, Sultanbeyli ilçesi, Tuzla ilçesine bağlı Akfırat ilk kademe belediyesi, Ümraniye ilçesine bağlı Alemdağ, Taşdelen, Sarıgazi, Yenidoğan ilk kademe belediyeleri yer almaktadır. Ömerli Havza alanının İstanbul ili içerisinde 6 ilk kademe belediyesi ile birlikte toplam 12 belediye bulunmaktadır. Bunların yanı sıra 2 mahalle ve 20 köy de havza alanın da yer almaktadır.

Alan içerisinde bulunan mevcut Üsküdar-Şile TEM bağlantı yolu, yatırım aşamasında olan diğer projeler ile önemli ulaşım ağları içerisinde yer almaktadır. Bölgedeki önemli noktaların (Ömerli Barajı, Formula-1 Alanı, Sabiha Gökçen Havalimanı, Dudullu Organize Sanayi Bölgesi vb.) varlığı ve proje aşamasında olan ulaşım sistemlerinin de etkisiyle il bütününde önemli bir çekim alanı olarak öne çıkmaktadır.

ANALYSING THE EFFECT OF THE OWNERSHIP STRUCTURE UPON THE HOUSING SECTOR IN ÖMERLİ BASIN

SUMMARY

Fast growing cities in Turkey accelerate deformation process of the natural resources, by the effect of the uncontrolled and unplanned growing. Within this process, creeks in the urban area, lakes fed by these creeks and particularly water basins can be stayed under the pressure of the planned and unplanned urbanization and loose their usability features as to be used as natural resources in these days, when water shortage exists. Changes happen at the ownership together with the problems exist at the water basins, which are in the disappearance and pollution process by the effect of urban area usage. Determining the role of these changes at the real estate sector, should be an important data in terms of directing of either public or private sector investments or improvement of analyzer and applicable models in terms of planning and management.

In accordance with the sheltering requirements of the growing population in Turkey, demand to housing, which its substructure has been completed, has been constructed according to necessary legal permits and controls, earthquake-resistant, provides qualified living possibilities, increases. Majority of the area entity in Istanbul is still under the ownership of the Public. However, even the rate of the area that can be used for housing development purpose within this area entity, directing of the usable area towards to public decision that was developed regarding their sub-structure should be performed and preventing of the uncontrolled developments because of the annuity pressures is important. By this means, converting of these areas, which are under public control, to planned development areas should reduce the house costs and shall simplify acquiring of the house.

Another issue, which is important for Istanbul, is urbanization movements that affect the existing conversion at the real estate sector. It is emphasized that resultant motility and conversion spread over all areas of the city through variable applications and by intensifying at the basin areas that surround the urban areas, cause serious environmental problems as well. At this point, spatial conversion style of the areas that surrounding the urban areas and ownership structure as well as characteristic of the area have an importance effect regarding the formation of this metropolitan macro-form.

Structured house areas on the locations that threat the natural resources in Istanbul, threat the sustainability of the natural resources as well as life-quality at Istanbul Metropolitan Area. Drinking water basin among these natural resources are considered in the limited resources, in terms of their attractiveness for Istanbul, which is an important city in every era. Therefore, water basins are not the only natural resources under threat on basin areas all natural resources that affect climate, air and water quality of Istanbul are under this threat as well.

Recently active drinking water basins in Istanbul are; Ömerli, Elmalı, Büyükçekmece, Alibeyköy, Terkos, Sazlıdere and Darlık basins. Because of excessive pollution and urbanization pressure Küçükçekmece basin has already lost this characteristic, when it was considered water basins in the past.

Ömerli Basin; is one of the 3 drinking water basin in Asian part of İstanbul, that corresponds 1/3 of the drinking water requirements and has a basin structure covers approximately 60,873 ha area. It has a natural life area, which includes 35 creeks protected by İSKİ and has endemic plant species. In addition to these, it is the basin where structuring spread over as per the vastness.

Ömerli Basin and close surroundings, which is the research area includes all Sultanbeyli county and some parts of the other counties such as Kartal, Maltepe, Pendik, Şile, Tuzla and Ümraniye. The first municipality stage is Samandıra belongs to Kartal County, Sultanbeyli County, Akfırat first municipality stage belongs to Tuzla County, Alemdağ, Taşdelen, Sarıgazi, Yenidoğan first stage municipalities belong to Ümraniye County are in this location. Ömerli Basin Area has 6 first stage municipalities and totally 12 municipalities within the borders of Istanbul City. In addition to these municipalities, there are 2 districts and 20 villages in the basin area.

Üsküdar-Şile TEM Connection Road, which is existed in the area, other projects, which are in investment stage are included in the important transportation networks. Because of the existence of the important points (Ömerli Dam, Formula-1 Area, Sabiha Gökçen Airport, Dudullu Organized Industry Zone etc.) and transportation systems, which are in project stage, this area comes to the forefront as an important attractive area within the entire city.

1. GİRİŞ

İstanbul'da 1980'lerden sonra yaşanan ve etkisini belirgin bir şekilde gösteren hızlı nüfus artışının beraberinde getirdiği plansız büyüme, öncelikli olarak barınma ihtiyacının karşılanacağı planlı konut alanlarına gereksinimi gündeme getirmektedir. Bir taraftan hızla nüfus artarken diğer yandan konut alanlarının bulunduğu çevrede yaşayan nüfus, son derece önemli doğal kaynakların hızla tüketilmesi tehlikesi ile karşı karşıya kalmaktadır. Yasalardaki boşluklar, yetki karmaşası, yapılan düzenlemelerdeki eksikler, planların yetersizliği, sorunlar karşısında alınması gerekli önlemlerin yetersiz olması, denetimdeki aksaklıklar vb. faktörler, İstanbul için hayati önem taşıyan doğal kaynaklar arasında yer alan havza alanlarının sağlıksız gelişme baskıları altında kalmasına sebep olmaktadır.

Yeryüzünde doğal süreçler altında hızla değişime uğrayan birimler içerisinde önemli bir yere sahip olan içme suyu havzaları; içme ve kullanma sularının temin edildiği ve gelecekte edileceği yüzeysel ve yer altı suyu kaynaklarının tabii su toplama alanlarıdır. Son yıllarda, İstanbul'da eksikliği önemli derecede hissedilen su ihtiyacını karşılayacak havza alanlarına gereksinim ve bu alanların sürdürülebilir kullanımı giderek daha fazla önem taşımaktadır.

İstanbul'un içme suyu havzalarında, özellikle 1990'lardan sonra yaşanan hızlı kentleşmenin çevresel kirliliğe sebep olması ve bu durumun kentin gelecekteki su ihtiyacının karşılanmasında tehdit oluşturması, havzalarda yapılan ve yapılacak düzenlemelerin önemini arttırmaktadır. Bir yanda yasa dışı gelişen plansız konut alanları, diğer yanda yapılan plan çalışmaları doğrultusunda yasal olarak gelişen, kentin gelişimine şekil veren, teşvik edilen gelişme alanları yer almaktadır. Bu gelişme alanları, yanı sıra gelecekte yapılması düşünülen gayrimenkul projelerinin getireceği kullanımlar, havzalardaki gelişme baskısını daha da arttırmaktadır.

Araştırma alanı olarak, İstanbul'un en önemli su kaynağı, aynı zamanda önemli bir doğal yaşam alanı olan içme suyu havzası özelliğindeki Ömerli Havzası seçilmiştir. Bu alan, İstanbul metropoliten alanı Anadolu Yakası'nda yer almakta olup, sahip

olduğu doğal kaynaklar açısından çok önemli bir konuma sahiptir. Aynı zamanda havza alanı ve yakın çevresi; özellikle son 25 yılda Türkiye'de hızlı kentleşme, demografik gelişmeler ile artan konut talebine bağlı olarak yatırımcıların projeleri için seçtikleri gelişme alanları arasında yer almaktadır. Araştırma için özellikle Ömerli Havzası'nın seçilmesinde bir yanda düzensiz, plansız gelişen gecekondular ile kaçak, ruhsatsız yapıların hakim olduğu yerleşim birimleri diğer yanda ise yapılan plan çalışmaları doğrultusunda teşvik edilen gelişme alanlarını bünyesinde barındırması ile ilgili etkenler yer almaktadır. Farklı sosyo-ekonomik yapıya sahip nüfusun, yaşadığı mekanı kullanımı ve bu kullanımların mülkiyet ile ilişkileri bu çalışmada değerlendirilmeye çalışılmıştır. Araştırmada, Ömerli Havzası'ndaki gayrimenkul hareketleri, ticari gayrimenkuller kapsam dışında tutularak konut projeleri özelinde ele alınarak incelenmiştir.

İstanbul metropoliten alanının sürdürülebilir gelişimi için doğal kaynaklar ve özellikle su havzaları, kentin gelişme yönünün ve potansiyelinin saptanmasında önemli belirleyicilerden biridir. Buna bağlı olarak çalışmadaki önemli değerlendirmelerden biri de, içme suyu havzalarının üzerinde bulunan yüksek yoğunluklu, düzensiz yapılaşmış alanları ve geliştirilen projelerin mekansal dağılışını tespit için mülkiyet dokusundaki değişimin izlenmesidir.

"Ömerli Havzası'nda mülkiyet dokusu konut sektöründeki hareketliliği etkilemektedir" hipotezinden yola çıkılarak hazırlanan araştırma; havza alanında yer alan konut projelerini ve mevcut mülkiyet dokusunu ortaya koymaktadır. Araştırmada; havzada meydana gelen kentleşme hareketleri, konut sektöründeki gelişmeler ve konut projelerinin konumu, mülkiyet dokusu ile açıklanmaya çalışılmaktadır. Münferit/hisseli, tescilli/tescilsiz, kamu/özel niteliğe sahip mülkiyetlerin gayrimenkul yatırımların karar aşamasında yönlendirici etkileri bulunmaktadır. Yasal prosedür çerçevesinde şekillenen mülkiyet dokusu, hem yatırımcı hem de alanda yaşayan nüfusun ihtiyaçları doğrultusunda da değişim göstermektedir. Özellikle kamu mülkiyetinde olan arazilerin değerlendirilmesi, orta ve alt gelir grubu için konut ve donatı ihtiyaçlarının karşılanmasında büyük önem taşımaktadır. Bu araştırma ile kentsel gelişimin yönlendirilmesi için konut yerleşim alanlarının mekandaki dağılımı gözlemlenmekte, alandaki konut projeleri-mülkiyet dokusu arasındaki ilişki incelenerek ve mevcut durumun tespiti yapılarak, geleceğe yönelik politikalara açıklık getirilmesi hedeflenmektedir.

1.1. Araştırmanın Amacı ve Önemi

Araştırmanın amacı; konut sektöründeki hareketlilikler ile mülkiyet dokusu arasındaki etkileşimi, mülkiyet dokusunun ve gayrimenkul projelerinin nasıl bir çeşitlilik gösterdiğini anlamaya çalışarak gözlemlemek, aralarındaki ilişkiyi açıklamak ve mevcut durumun yansıttığı değerlendirmelerden hareketle geleceğe yönelik politikaları ortaya koymaktır.

Bu araştırmada gerçekleştirilmek istenen; bölgesel gelişme kavramı ile birlikte giderek artan çevre duyarlılığı karşısında kısıtlı su kaynaklarına sahip İstanbul metropoliten alanının hızlı nüfus artışı ile mevcut durumda karşı karşıya kaldığı çevresel riskleri belirlemektir.

Bu araştırma; risk altında olan havzaların başında yer alan Ömerli Havzası'nda en hareketli sektörlerden biri olan konut sektöründe son yıllarda yaşanan hızlı gelişmelerin açıklanmasını amaçlamaktadır. Ayrıca, araştırmada ulaşılan bilgiler; konut sektörü ile paralel olarak mülkiyet dokusundaki hareketliliğin, tercihlerin, eğilimlerin, beklentilerin ne yönde olduğunun ve gelecekte ne olacağının kestirimi açısından yararlı olacaktır.

1.2. Araştırmanın Kapsamı

Araştırmanın kapsamında, Türkiye, İstanbul ve Ömerli Havzası'na yönelik kentleşme hareketleri, konut sektörü, mülkiyet dokusuna ilişkin veriler değerlendirilmeye çalışılmıştır. Bu şekilde ortaya koyulan mevcut durum, ülke, il ve havza ölçeği ile karşılaştırılmalı olarak ele alınabilmiş ve değerlendirilebilmiştir.

Araştırma alanı; İstanbul için hayati öneme sahip olan ve kentin içme suyu ihtiyacının yaklaşık 1/3'ünü sağlayan Ömerli Havzası'nın bulunduğu alanı kapsamaktadır. Havzanın Kocaeli ili içinde kalan bölümü kapsam dışında tutularak İstanbul ili içindeki bölümü değerlendirmeye alınmıştır. Alan; gayrimenkul yatırımları için çekim merkezi haline gelirken yoğun ve kontrolsüz yapılaşma, çevresel değerlerin korunması ve sürdürülebilirliğin sağlanması açısından risk taşımaktadır.

İstanbul'un mekansal gelişiminin süreç içerisinde nasıl şekillendiğini gözlemlemek ve doğal eşiklerin özellikle havza alanlarının İstanbul için stratejik önemini ve

sınırlayıcı etkilerini saptamak, araştırma alanı seçiminde belirleyici olmuştur. Seçilen araştırma alanı, küresel anlamda dünya kentleri ile yarışan İstanbul ilinin doğal nitelikleri ve gelişme eğilimiyle çevresindeki gerekli olan nitelikli konut alanları ihtiyacını karşılamak için hem kullanıcı hem de yatırımcı için ekonomik odak noktaları arasında yer almaktadır. Araştırmada; odak noktalardan biri olan ve gelişme tehdidi ile karşı karşıya kalan Ömerli Havzası'nda konut sektörü hareketleri mülkiyet, kentleşme (nüfus kriterleri, yapılaşma) süreci göz önüne alarak incelenmektedir.

Araştırmada, son yıllarda yoğun biçimde yaşanan gayrimenkul hareketliliği ile mülkiyet sahipliği, kullanımı ve bu iki olgunun birbiriyle ilişkileri ele alınmıştır. Ömerli Havzası'nın seçilmesindeki gerekçeler;

- Ömerli Havzası'nda mülkiyet ilişkilerine dayanan hareketlerin varlığı,
- 1990'lardan sonra yaşanan hızlı yapılaşma,
- Alanın yatırımcılar açısından odak noktası olması ve giderek artan yatırımlar,
- Yapılan konut projelerine yakınlık ve boş arazi stoku,
- Alanın hem risk hem de fırsatlar sunması ile daha dikkatli değerlendirme yapılması gerekliliği
- Alanda korunması gereken alanlar (havza koruma kuşakları, orman alanları, endemik bitki türlerinin bulunduğu doğal yaşam alanı) ın varlığı
- Mekansal olarak en fazla alana yayılan yapılaşma

olarak sıralanabilir.

Araştırma, toplam 5 bölümden oluşmaktadır.

Araştırmanın 1. bölümünde; araştırmanın amacı, önemi, kapsamı ve metodolojisi tanımlanmıştır.

Araştırmanın 2. bölümünde; Türkiye'de gayrimenkul sektörünün temel özellikleri ile kentleşme, mülkiyet etkileşimimin nasıl olduğu incelenmiş ve konut olgusu tariflenmiştir. Aynı zamanda mülkiyet ile ilgili genel tanımlar yapılmıştır.

Araştırmanın 3. bölümünde; İstanbul'da kentleşme, gayrimenkul sektörünün nitelikleri belirtilmiş, piyasalardaki mevcut durumun ve mülkiyet yapısının tespiti yapılmıştır. İstanbul'daki havza alanlatında kentleşme ve mülkiyet dokusunun

gayrimenkul (konut) sektörüne olan etkisinin boyutları incelenmiştir. Geçmişten günümüze kritik bir öneme ve konuma sahip olan su havzalarında yaşanan kentleşme hareketleri ile İstanbul'un şekillenmesinin mevcut duruma bağlı olarak değerlendirilmesi yapılmıştır.

Araştırmanın 4. bölümünde; İstanbul genelinde gayrimenkul piyasasındaki hareketliliğin ne ölçüde Ömerli Havzası'na yansıdığı, bu alanda tamamlanan ve yapılmakta olan gayrimenkul projeleri (konut projeleri)nin havzadaki konumlarının gösterimi, mülkiyet dokusu ve gayrimenkul sektöründeki hareketlilik bu bağlamda açıklanmaya çalışılmıştır. Bu bölümde aktarılacak bulguların büyük bir kısmı, gayrimenkul şirketleriyle yapılan görüşmeler neticesinde derlenen anket formuna dayanmaktadır. Genel bir çerçevenin oluşturulmasıyla detayda mülkiyet dokusu ve konut projeleri ile ilgili bilgiler verilmiştir.

Araştırmanın 5. ve son bölümü ile tez konusu kapsamında gayrimenkul sektöründeki hareketliliğinin mülkiyet bilgileri ışığında değerlendirilmesi ile ilgili sonuçlar çıkarılmış, mevcut durum ortaya konulmuş ve öneriler geliştirilmiştir.

1.3. Araştırmanın Metodolojisi

Araştırma; İstanbul metropoliten alanında yer alan kaçak yapılaşmanın ve geliştirilen gayrimenkul projelerinin etkisi altında bulunan Ömerli Havzası'nda edinilen mülkiyet bilgileri ışığında gayrimenkul (konut) sektörünün izlenmesine yönelik analizlerin yapılması ile şekillenmiştir.

Araştırmada; literatür taramasını takiben anket, kişisel görüşme yöntemlerinden yararlanılarak bilgilere ulaşılmıştır. Öncelikle ulaşılan bilgilerin yorumlanması için konu ile ilgili tanımlar ve genel kavramlar belirlenmiştir. Araştırma konusu ile ilgili genel kavramların verilmesinin ve Türkiye-İstanbul ölçeğinde bu kavramlar ile ilgili açılımların yapılmasının ardından literatür taraması yapılmış, ilgili kamu, kurum ve kuruluşlarından (İBB, İSKİ vb.) gerekli bilgiler toplanarak derlenmiş, TÜİK'den alınan istatistiki bilgiler yorumlanmıştır. Araştırma alanına ilişkin mülkiyet ilişkilerini gözlemlemek, mülkiyet bilgilerinin alandaki dağılımını göstermek için ilgili belediye ve müdürlüklerinden temin edilen veri tabanı, ARCGIS programı ile sayısallaştırılmış ve tematik haritalar oluşturulmuştur. Havzadaki konut projelerine yönelik anket formu oluşturulmuştur (Çizelge A.1). Anket formu; proje konumu,

proje adı, yüklenici/geliştirici firma, projenin başlangıç-bitiş tarihi, proje alanı, konut sayısı, m^2 ve fiyat aralığı, mülkiyetin önceki durumu ve yer seçim kriterleri hakkında bilgileri içermektedir. Bu anket çalışması, son 10 yıl içinde geliştirilmiş konut projeleri arasından seçilen ve en az 10 birim konuta sahip olanları içermektedir. Hazırlanan anket ve yapılan görüşmeler doğrultusunda, konut projesi geliştiren 36 adet firma ile anket çalışması yapılmıştır. Konut projeleri için hazırlanan anket formu, hem projenin genel bilgileri hem de mülkiyet bilgilerini içerecek şekilde hazırlanmıştır. Anketlerden elde edilen bilgiler, grafik ve tematik haritalandırma yöntemi kullanılarak değerlendirilmiştir. Böylece araştırmada, Ömerli Havzası'nda doğal dengenin korunması için yönlendirici olacağı düşünülen değerlendirmelere ulaşılması söz konusu olabilmiştir.

2. TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL (KONUT) SEKTÖRÜNÜN TEMEL ÖZELLİKLERİNİN KENTLEŞME VE MÜLKİYET İLE ETKİLEŞİMİ

Kentleşmede öne çıkan en temel konular; nüfusun mekansal dağılımı ve bu dağılımın çevreye olan etkileridir. Bu noktada ilişki iki yönlüdür. Birincisi, çevre şartlarının, nüfusu kente göçmeye zorlaması, ikincisi ise kentin çevresine doğru gelişmesiyle kentli tüketiminin "sürdürülebilir tüketim" normlarını zorlamasıdır (DPT, 1997). Sürdürülebilir tüketimin yanı sıra kentleşmenin hız kazanması, kentlerin gelişme ve kalkınmanın lokomotifi olmasıyla mülkiyet ve arazi rantı ilişkisi de yeniden şekillenmeye başlamıştır. Özellikle küreselleşme süreci ile birlikte sermaye sahipleri, dünyanın her yerinde arsa üretme ve yatırımlarını genişletme ihtiyacı duymuştur. Kentsel topraklar, küresel sermayenin önemli yatırım alanları haline gelmiştir. Özellikle, Türkiye gibi arazi mülkiyetinin çoğunluğunun devlet elinde toplandığı ülkelerde kamu arazileri, kentsel arazilerin paylaşılması konusunda önemli yer tutmaktadır (Kıvırcık, 2005).

Gayrimenkul sektörünün temelini, kentsel arsa üretimi ile bu arsalar üzerinde geliştirilen projeler oluşturmaktadır. Nüfus baskısı ile ortaya çıkan barınma ve donatı ihtiyacını karşılayacak kentsel arsalara duyulan ihtiyaç da giderek artmaktadır. Yetersiz olan bu alanların etkin kullanımı, hem geliştirilen projeler hem de kentte yaşayan nüfus açısından giderek önem kazanmaktadır. Kentsel alanlardaki hızlı büyümeye bağlı değişim, mülkiyet dokusunun da yeniden şekillenmesine sebep olmaktadır.

Bu bölümde; Türkiye'de gayrimenkul piyasalarının durumu, kentsel arsa ve arazi geliştirme konuları incelenmiştir. Alt başlık olarak, Türkiye'de tarihsel süreç içerisinde, mevcut yasal düzenlemelerin kentleşme hareketleri ve yapılaşma üzerinde olumlu/olumsuz etkileri, mülkiyet dokusu ve mekanda meydana gelen değişimler, bu değişimlerin gayrimenkul sektörü kapsamında konut piyasasına etkileri de incelenmeye çalışılmıştır. Ayrıca, özellikle dar gelirli nüfus için çözüm gerektiren konut sorunu ile ilgili dönemler itibariyle geliştirilen konut politikaları da ele alınmıştır.

2.1. Türkiye'de Kentleşme, Mülkiyet Dokusu ve Gayrimenkul Sektörüne Etkisi

Hızlı nüfus artışı ve kontrolsüz kentleşme, gelişmekte olan ülkelerin önemli sorunları arasında yer almaktadır. Hızlı kentleşmeye bağlı olarak bir yandan kentsel hizmetlerin sunumunda yetersizlikler ortaya çıkarken, diğer taraftan plansız gelişmeye bağlı olarak kentlerde nüfus yığılmaya başlamış ve çevre sorunlarının hızla büyümesine yol açmıştır (DPT, 1997). Pek çok gelişmekte olan ülkede olduğu gibi, Türkiye'de de nüfus birkaç önemli metropoliten alanlarda yığılmaktadır (UN, 2007). Nüfus yığılmalarının yaşandığı kentsel alanlarda mülkiyet dokusunun özellikleri ile yığılmanın niteliği arasındaki ilişki önem kazanmaktadır. Bu bağlamda, Türkiye'deki metropoliten alanların mülkiyet dokusunda;

- İlgili kurum ve kuruluşların mülkiyete dayalı kısa ve uzun vadeli programlarının olmaması,
- Kamu kurum ve kuruluşlarının tescilli, tescil harici kalmış arsa ve arazilerinin işgal edilmiş olması,
- Belediyelerin işgal ve kaçak yapılaşmaya teknik ve mali olanaksızlıklar yanında siyasi sebeplerle göz yumması

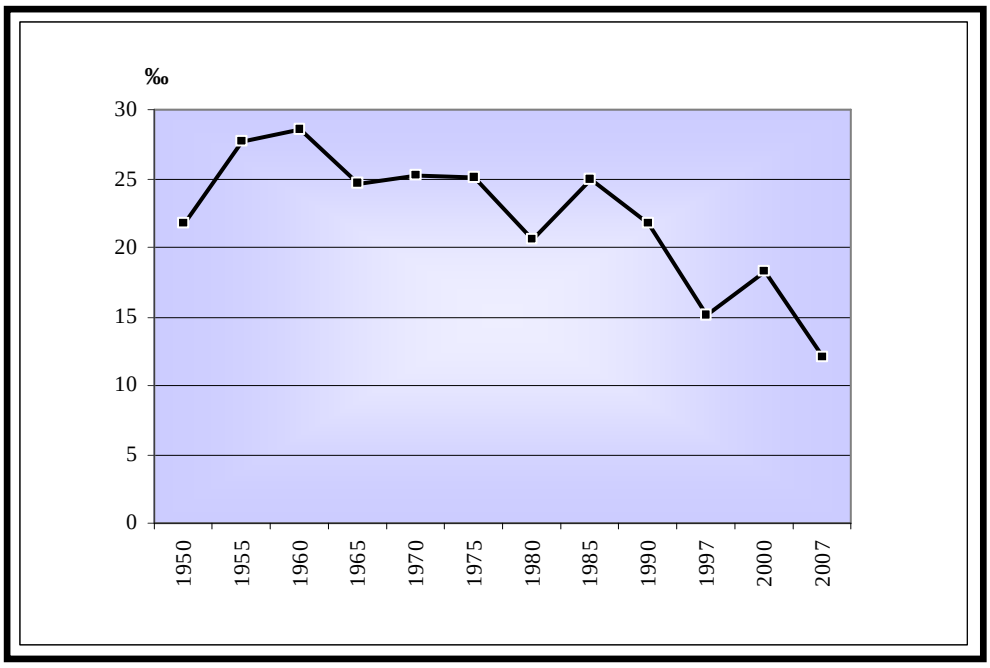
vb. faktörlere dayalı olarak günümüzde özellikle kamu mülkiyetindeki alanlarda gecekondulaşma bunun yanı sıra plansız kentleşme ortaya çıkmaktadır (Polat, 2008).

Türkiye'de 1950-2007 yılları arasındaki nüfus sürekli artış göstermiştir. Köy ve şehir nüfuslarına bakıldığında, 1985 yılına kadar köy nüfusu şehir nüfusundan fazla iken bu oran 1980-1985 döneminde şehir nüfusu yönünde artış göstermiştir. Şehirlerde yaşayan nüfus oranı, son on yılda önemli artış göstererek 1997 yılında % 65 iken, 2007 yılında % 70,48'e yükselmiştir (Çizelge 2.1).

Çizelge 2.1: 1950-2007 Yılları Arasında Türkiye'de Köy, Şehir Nüfusu, Toplam Nüfus Değerleri ve Nüfus Artış Hızı (TUİK Genel Nüfus Sayımı).

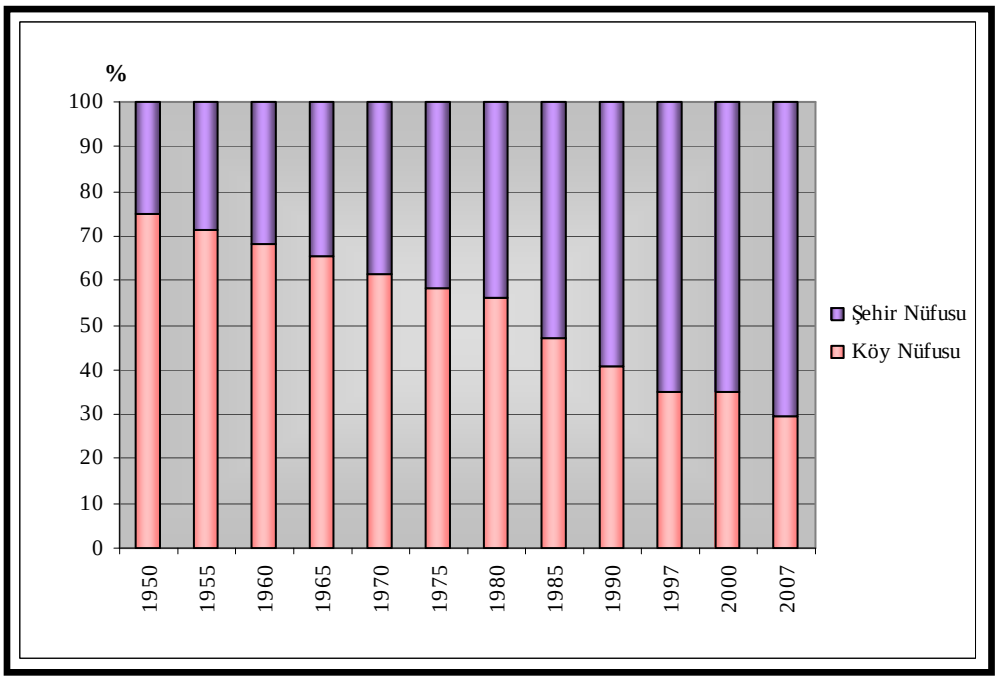
Yıl	Toplam Nüfus	Yıllık Nüfus Artış Hızı (‰)	Köy Nüfusu	Toplam Nüfusa Oranı (%)	Şehir Nüfusu	Toplam Nüfusa Oranı (%)
1950	20.947.188	21,73	15.702.851	74,96	5.244.337	25,04
1955	24.064.763	27,75	17.137.420	71,21	6.927.343	28,79
1960	27.754.820	28,53	18.895.089	68,08	8.859.731	31,92
1965	31.391.421	24,63	20.585.604	65,58	10.805.817	34,42
1970	35.605.176	25,19	21.914.075	61,55	13.691.101	38,45
1975	40.347.719	25,01	23.478.651	58,19	16.869.068	41,81
1980	44.736.957	20,65	25.091.950	56,09	19.645.007	43,91
1985	50.664.458	24,88	23.798.701	46,97	26.865.757	53,03
1990	56.473.035	21,71	23.146.684	40,99	33.326.351	59,01
1997	62.865.574	15,08	21.983.217	35	40.882.357	65
2000	67.803.927	18,28	23.797.653	35,10	44.006.274	64,90
2007	70.586.256	12,10	20.838.397	29,52	49.747.859	70,48

Nüfus artış hızının en fazla olduğu dönem ‰ 28,53 değeriyle 1955-1960 dönemidir. Bu dönemde görülen artış; II. Dünya Savaşı'nın sona ermesi ve kentsel alanlara yönelik ekonomik kalkınma yatırımlarının hız kazanması yanında, sağlık hizmetlerinin yaygınlaşmasından kaynaklanmaktadır. 1955-1960 döneminde ‰ 28,53 ile en yüksek seviyeye ulaşan nüfusun yıllık artış hızı, 1960-1985 döneminde önemli bir değişim göstermemiş, ancak 1985 yılından sonra hızla azalma sürecine girmiştir. Yıllık nüfus artış hızı; 1980-1985 döneminde ‰ 24,9, 1985-1990 döneminde ‰ 21,71 iken 1990-2000 döneminde ‰ 18,28 olmuş ve diğer dönemlere oranla belirgin bir azalma gözlenmiştir. Bu değer ile 1945 yılından sonra ilk kez 1990-2000 döneminde nüfus artış hızı ‰ 20'nin altına düşmüştür (Şekil 2.1).



Şekil 2.1: 1950-2007 Yılları Arasında Türkiye'de Nüfus Artış Hızındaki Değişimler.

1950 yılında toplam nüfusun yalnızca % 25,04 şehirlerde yaşarken bu oran, 1980 yılında % 43,91'e çıkmıştır. 1985 yılından sonra şehirlerde yaşayan nüfus (% 53,3)'un köylerde yaşayan nüfus (% 46,97)'tan daha fazla olduğu bir dönemin başladığı görülmektedir. Şehirlerde yaşayan nüfusun oranı, son 10 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında % 59,01 iken 2000 yılında % 64,9'a yükselmiştir (Şekil 2.2).



Şekil 2.2: 1950-2007 Yılları Arasında Türkiye'de Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı.

1950'lerden sonra yaşanan hızlı, plansız kentleşmeyi önlemeye ve kontrol altına almaya yönelik kurumsal yapı yetersiz olduğu için plan dışı gelişmeler giderek artmıştır. Bu kontrolsüzlüğün olumsuz sonuçlarını ortadan kaldırmak, yeni kontrol mekanizmaları geliştirmek ve temelde bölgeler arası dengesizliği ortadan kaldırmak, planlı gelişmeyi sağlamak amacıyla, DPT (Devlet Planlama Teşkilatı) tarafından kalkınma planları hazırlanmaya başlanmıştır. Ancak geliştirilmeye çalışılan politikalar, gecekondulaşma sürecini, fiziki mekanın organizasyonunu daha olumlu bir duruma getirememiştir. Bu durum, kentleşme sürecinde gecekondu ile konut edinme ve yerleşim konusunun değişik bir biçim, içerik ve yöntemle ele alınması gerekliliğini önemle ortaya koymaktadır.

Türkiye'de 1960'lardan bu yana devam eden nüfus artışı, iç göç, plansız kentleşme, ekonomik ve sosyal sorunlarla ortaya çıkan yasal olmayan konut üretimlerinin artması ve yasallaştırılmaya çalışılması, önemli bir sorun olmakta ve bu sorun günden güne büyümektedir. Türkiye'de 1960-1980 yılları arasında önemli toplumsal ve ekonomik değişimler görülmektedir. 1950 yılında toplam nüfusun yalnızca % 18'i kentlerde yaşarken bu oran 1980 yılında % 44'e çıkmıştır. Ancak 1950'li yıllarda olduğu gibi, 1960'lı ve 1970'li yıllarda da gecekondulaşma olgusu, yasal olmayan yollardan kamu arazisi üzerine gecekondu inşa etme şeklinde devam etmiştir.

Kamu arazilerinin işgaline bağlı olarak gelişen kentsel rantlar, kentsel arazi rantının haksız dağıtılmasına da yol açmıştır. Kişilerin kamu malından yararlanmaları ya genel yararlanma şeklinde ya da önceden izin almak suretiyle özel yararlanma usulleri çerçevesinde olabilmekteyken, haksız yararlanma; ya yararlanma süresinin dolmasına rağmen fiilen kullanmaya devam etmek suretiyle ya da baştan itibaren herhangi bir yararlanma hakkı olmamasına rağmen kamu malını kullanmaya devam etme şeklinde olabilmektedir. İkinci durumda açıklanan haksız kullanma biçiminin ortaya çıkış sebepleri; kamu malının envanterinin çıkarılamaması ve idarelerin kontrol ve yönetim ile sık sık uygulanan aflardan kaynaklanmaktadır. Özellikle bazı yasal düzenlemelerle hukuka aykırı yararlanmaların yasal statüye sokulması ve bu malların haksız kullanıcılara devir ve bağışına imkan tanınması etkili olmaktadır. Hazineye veya diğer idarelere ait taşınmazlar üzerinde gecekondu yapılması, bunun somut örneklerinden biridir (Polat, 2008).

Devletin kent içinde ve kentin yakın çevresinde yer alan gelişme alanlarında büyük toprakların sahibi olması, genişleyen kentler için ciddi bir kaynak oluşturmaktadır.

Kentleşmenin ilk dönemlerinde kente göç eden kitlelerin yerleşecekleri alanlar bu stoktan karşılanmış, geniş hazine arazileri gecekondu yapımı için işgal edilerek kentsel gelişimi yönlendirmiştir (Işık ve Pınarcıoğlu, 2001). Gayrimenkul sektörü bu durumdan olumsuz etkilense de her dönemde kamu ya da özel sektör yatırımları ile canlı kalmayı başarmış, kentin farklı alanlarında farklı içeriğe sahip farklı gelir düzeyine hitap eden projeler hayata geçirilmiştir. Diğer taraftan, kentlerimizin planlı gelişmesini sağlayacak imar planlarının uygulanması amacıyla 3194 Sayılı İmar Kanunu'nda tanımlanan uygulama araçları (18. madde uygulaması, şerefiye gelirleri, Kamulaştırma Kanunu vb.) ve Taşınmaz Vergilerine ilişkin mevzuatın, kentsel rantların kentleşme sürecinde, kamunun yüklendiği maliyetlerle orantılı bir biçimde kamuya dönüşümünü sağlayacak düzenlemeler içermediği görülmektedir. Son 50 yılda kentleşme hızına paralel olarak hızla artan kentsel rantların, büyük ölçüde kişilere aktarılmasına yol açan imar ve vergilendirme mevzuatı, kaçak yapılaşmanın önlenemeyen boyutlara ulaşmasındaki önemli etkenlerden biri olmuştur.

2.2. Türkiye'de Gayrimenkul Piyasalarının Durumu

Türkiye'de kentlerin hızlı büyüme sürecinde sergilediği dinamik yapı, gayrimenkul sektörüne; uluslararası düzeyde etkili olan bir çekim oluşturması yanı sıra, kalite ve standartların da giderek yükseldiği bir döneme girilmesine sebep olmuştur. Sektör, özellikle ekonomik açıdan gelişen piyasalarda cazip hale gelmektedir. Koçoğlu (2004)'ndan alınan bilgilere göre, Türkiye'de 2006 yılı itibariyle makro ekonomide % 4,5 oranında artış yaşanırken, bu oran gayrimenkul sektöründe % 21,5 oranında gerçekleşmiş ve bu oranla en hızlı büyüyen sektör olmuştur.

Uluslararası güçlü firmaların konut sektörüne girmelerinin ve rekabet üzerindeki olumlu etkilerinin, sektörün kurumsallaşmasında önemli rolü olmuştur. Bu durum, gerek sektörün gelişmesi gerekse kalitesiz ve plansız üretimin azaltılması açısından önem taşımaktadır (Tanes, 2008). Avrupa Birliği'ne tam üyelik sürecinde de standartları yüksek ve kurumsallaşmış bir gayrimenkul sektörüne yönelmek zorunluluk haline gelmiştir. Sektörde, üreticinin olduğu kadar tüketici profili de değişmektedir. Şeffaflık, profesyonellik, kurumsallık, kalite, standardizasyon gibi bugüne kadar gayrimenkul sektöründe olmayan kavramlar daha da önem kazanmaktadır (Kodal, 2000).

Sur (2005), Türkiye'de gayrimenkul sektöründeki hareketliliğin zeminini oluşturan süreçte;

- Sınırlandırılmış banka mevduat garantisinin olması,
- Gayrimenkulün Türk insanı için geleneksel ve kârlı bir yatırım aracı olarak görülmesi,
- Uzun vadeli konut finansman sistemi (mortgage) ile orta gelir grubuna ev sahibi olma imkanı tanınması,
- GYO'lar ve proje geliştiricilerin yeni yatırımlarının olması,
- Döviz kurlarında ve ekonomik göstergelerde istikrar yaşanması

gibi faktörler etkili olduğunu belirtmektedir.

Türkiye'de gayrimenkul sektörü, geçmişten bu yana kamu kuruluşları, kooperatifler ve inşaat firmalarının kısıtlı olanakları çerçevesinde gelişebilmiştir. Gayrimenkul sektörüne yönelik olarak metropoliten alanlarda yaşanan başlıca sorunlar; mevcut konut açığı, planlardaki yetersizlikler, imarlı ve altyapı arsa eksiklikleri, kaçak yapılaşma, kontrolsüz imar hareketlerinden doğan gecekondu alanlarıdır. Ayrıca, sektördeki bu temel sorunlara inşaat üretiminde gayrimenkul projelerinin üretimi ve yönetimindeki denetimsizlikler de eklenmelidir.

Kırsal üretimin hakim olduğu küçük kentlerde ise; hızlı bir konut üretim süreci görülmektedir. Bu uygulamalardaki temel politika, küçük şehirlerdeki konut açığını kontrol altına almak ve kırsal alandan metropoliten alanlara olan göçü azaltmaktır. Bu amaçla gerçekleştirilen konut üretimi uygulamalarında, TOKİ (Toplu Konut İdaresi) yanında özel sektörden küçük girişimciler de rol almaktadır. Şehirlerde arsa az ve maliyetli iken kırsal bölgelerde ya da küçük şehirlerde arsa maliyeti daha düşük olmaktadır. Bu alanlarda nüfusu tutmak için de konut edindirme önem kazanmaktadır.

Türkiye'de yaşanan 1999 yılındaki deprem sonucunda; yatırım riskinin dışında mevcut konut stokuna karşı duyulan güvensizlik sebebiyle gayrimenkul sektöründe kriz yaşanmış, halkın gayrimenkule olan güveni sarsılmıştır. Son yıllarda, Türkiye'de yaşanan ekonomik krizlerin aşılması, Deprem Yönetmeliği'ne uygun olarak inşa edilen konutların tercih edilmesi ve bu yönde hazırlanan konut ve ticari amaçlı projelerin geliştirilmesi, mortgage/tut-sat (ipotekli konut finansmanı) sisteminin

devreye girmesi, ekonomik ve siyasi istikrarın devam etmesi gibi etkenler, gayrimenkul sektörüne olan ilgiyi tekrar artırmıştır. Deprem süreci sonrasında uzun bir dönem durağanlık yaşayan sektör, 2004 yılının ikinci yarısından sonra tekrar gözde bir yatırım aracı olmuş ve inşaat sürecinde özellikle konut projelerinde büyük bir artış yaşanmıştır. İstihdam olanaklarının geniş olması ve birçok ardıl üretim sektörünü bünyesinde barındırmasından ötürü inşaat sektörünün Türkiye için önemi, gayrimenkul sektörünün cazip bir yatırım alanı olarak gelişmesinde etken olmaktadır. 2007 yılında 5582 sayılı Mortgage Kanunu'nun devreye girmesiyle tüketici kredisi kapsamında uygulanan konut kredisi hizmetleri, özellikle İstanbul'un gayrimenkul piyasasını hareketlendirmektedir.

Türkiye'de barınma ihtiyacının karşılanmasının yanı sıra yaşanabilir, altyapısı uygun, yasal, doğal tehlikelere dayanıklı, kaliteli yaşam alanlarının oluşturulmasında konut üretimi ve sunumu önem taşıyan bir konudur. Bu kapsamda, gayrimenkul sektörü içinde üretilen konutlar çoğu zaman uzun vadeli bir yatırım aracı olarak görülmektedir. Bunun başlıca sebepleri arasında; halkın konutu güvenilir bir finansal araç olarak görmesi, enflasyonun olumsuz etkilerinden korunmak için kullanılması, gayrimenkulun kredi alımında teminat olarak gösterilmesi sayılabilir.

Türkiye'de, GYO (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı)'lar; SPK (Sermaye Piyasası Kurulu)'nın 1995 yılında yayınlamış olduğu "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ile sermaye piyasalarındaki yerini almıştır. GYO'lar, Türkiye için, yeni bir finansman aracı olma işlevinin yanı sıra, sosyal yönü de bulunan bir yatırım aracıdır. GYO'lar tarafından gerçekleştirilecek projeler ile, atıl kalan arazilerin değerlendirilerek, alt yapı yatırımları hızlandırılarak ve modern yaşam merkezleri oluşturularak, yerleşim bölgelerindeki plansız kentleşme engellenmeye çalışılmıştır. GYO'lar genelde kontrolsüz olarak gelişmiş olan gayrimenkul sektöründe planlı ve yaşam kalitesi yüksek standartlarda üretimin getirilmesinde öncü rol oynamaktadırlar (GYODER, 2000).

2006 yılı sonu itibariyle, GYO'larının menkul değerlerden oluşan portföylerin dışında toplam portföyünün % 96'sını gayrimenkul yatırımları oluşturmaktadır. Bu gayrimenkul yatırımlarında portföy değerinin % 77,1'ini ticari gayrimenkuller oluşturmaktadır. Ticari gayrimenkuller dağılımında; % 41,6 ve % 27,7 oranına sahip perakende ve ofis gayrimenkullerini, otel gayrimenkulleri % 7,8'lik bir oran ile

izlemektedir. Ticari gayrimenkullerin yanı sıra konut gayrimenkulleri ise % 7,3'lük bir orana sahiptir (YEM, 2007).

Son yıllarda, yoğun tüketim talebi karşısında halen pazarda olan firmalara ek olarak yurtdışından pazara yeni giren firmaların da mağaza zincirlerini büyütmek ve genişletmek istedikleri görülmektedir. Bu taleplere karşılık, GYO'lar için bu tür gayrimenkulleri inşa ettirip uzun vadeli kiralama ve işletme olanakları doğmuştur (http://www.gmtr.com.tr). GYO'ların ilgisinin lüks konuta yönelik olması, yatırım için ticari gayrimenkullere konut üretimine oranla bütçelerinden daha fazla pay ayırmalarından dolayı, orta ve alt gelir grubunun konut talebini yeterli düzeyde karşılayamamaktadır. Bu durumda, büyük ölçekli, lüks konut üretimini hızlandıran özel sektör ve GYO'lar, orta ve alt gelir gruplarının ihtiyaçlarını karşılayacak konut politikaları geliştirecek kamu sektörüne olan ihtiyacı arttırmaktadır.

2.2.1. Türkiye'de kentsel arsa piyasası

Kentsel nüfus artışına paralel olarak bu nüfusun barınacağı alan ve konut ihtiyacı da artmaktadır. Bir arazi parçasının imarlı arsaya dönüşebilmesi için imar planlarıyla önce tarımsal kullanıştan kentsel kullanışa tahsis edilmesi, ardından altyapısının hazırlanması, daha sonra da yol, otopark, yeşil alan ve meydan gibi kamusal hizmetlerle donatı alanlarına dönüştürülmesi gereklidir (Keleş, 1984). Bu dönüşüm sürecinde oluşan imarlı arsalar ve bulunduğu bölgelerde değer artışları görülmektedir.

Kentsel arsa, sadece konut arsası olmayıp kentlerde yer alan birçok farklı fonksiyon alanını içermektedir. Sanayi alanları, yeşil alanlar, açık alanlar vb. alanlar ile şehirler büyüdükçe çeşitlilik artmakta, çeşitli kültürlerin bir araya gelmesiyle entegrasyon zor hale gelmekte, bu da bir sorun olarak ortaya çıkmaktadır.

Kentsel arsa piyasasının üç temel bileşeni vardır. Bunlar; kentsel arsa talebi, kentsel arsa sunumu, talep ve sunumuna ilişkin yasal ve yönetsel çerçeveyi içeren kamunun arsa piyasasına yönelik düzenlemeleridir. Bu sebeple, kentsel arsa piyasasının incelenmesi için kentsel arsa talebi ve sunumunu belirleyen koşulları, mevcut düzenleme mekanizmalarının bu piyasaya olumlu ve olumsuz katkılarını tanımlayan etkinlik göstergelerini ve piyasayı tanımlayan üç ana bileşenin birbirleri ile olan etkileşiminin tanımlanması gerekmektedir. Kentsel arsa sunumunu etkileyen faktörler ise piyasa koşulları ve kamu sektörü tarafından yapılan düzenlemeler olmak

üzere iki farklı grupta ele alınmaktadır. Kentsel arsa sunumu, arsa piyasası koşulları içinde kentsel arsa rantları ve arsa fiyatları ile belirlenmektedir. Kentsel arsa sunumu, yasal arsa piyasası içinde farklı şekillerde yapılabilmektedir. Bunlar; özel mülkiyetin olduğu alanların planlanarak ve hizmet götürülerek arsa piyasasına katılımı, kamu arsa geliştirme programları ve daha önce yapılaşmış gecekondu alanlarının yasallaştırılmasıyla sürece katılan kentsel alanlardır (Eraydın, 2002). Ancak, bu alanların yetersizliği ve buna bağlı oluşan yüksek fiyatlardan dolayı yasa dışı arsa piyasası da ciddi boyutlarda gelişmiştir.

Türkiye'de, özellikle planlı dönemle birlikte (1960'lı yıllardan sonra) gözetilen arsa politikasının başlıca hedefleri arasında; sağlıklı ve düzenli bir kentleşme gerçekleştirmek, kentleşmenin gerektirdiği altyapı ve üstyapı gereksinimini karşılamak ve bu yolla gecekondulaşmayı engellemek gibi konular yer almıştır. Bunun yanı sıra, kentsel gelişmenin denetlenmesi, tarım topraklarının kentsel amaçlarla kullanılmasının sınırlandırılması, arsa ve arazi fiyatlarındaki aşırı ve doğal olmayan artışların ve spekülasyonun önlenmesi, arsa politikasının temel unsurları olarak hem yerleşme-kentleşme, hem de konut ve çevre politikaları arasında yer almıştır.

Özellikle alt gelir grubuna yönelik konut, ucuz arsa edinimi ve üretimi, kentsel altyapı temini kamu yönetimlerinin başlıca görevleri arasında yer almaktadır. Devlet; gerek arazi sağlamada, gerekse burada oluşturulacak yerleşim birimlerine, eğitim, sağlık ve sosyal hizmetlerin götürülmesinde bazı yasal ve yönetsel araçlara sahiptir. 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi hakkındaki Kanun ile getirilen düzenleme ile Bakanlar Kurulu'nca belirlenecek, hazineye ait taşınmaz malların gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığında hasılat paylaşımı esasına göre, inşaat sözleşmesi yapılmak suretiyle GYO'larca ve diğer gerçek veya tüzel kişiliklerce değerlendirilmesi imkanı getirilmiştir (Türel, 2002).

Arsa ve arazilere ilişkin bilgilerin tespitinde ve arsa geliştirme aşamasında; alanın öncelikli olarak fiziksel özellikleri, mülkiyet bilgileri, yakın çevresinin teknik altyapı ve sosyal donatı özellikleri, planlama verileri, maliyete, talebe ilişkin ön bilgiler, çevresel değerler vb. konular incelenmekte ve değerlendirilmektedir. Bu değerlendirme doğrultusunda, arsa temininde gayrimenkul seçiminde uygulama yapılacak alandaki konut açığı, göç, nüfus hareketi, topoğrafik yapı, mülkiyet dokusu vb. faktörler göz önüne alınarak yatırım potansiyeli belirlenmektedir. Bu şekilde

yapılması düşünülen gayrimenkul projelerinin yapılabilirlik düzeyi tespit edilmektedir.

Arazi gelişim süreci üç aşamada incelenebilir. Bu aşamalardan birincisi; etkin olmayan aşama olup, arazi ham arazi olarak nitelendirilmektedir. İkinci aşama, gelişme aşamasıdır. Üçüncü ve son aşama ise arazinin gelişimini tamamlamış ve üzerinde imar planlarıyla imar durumunun belirlenmiş olduğu olgunluk aşamasıdır. Bir toprak parçasının, önce tarımsal kullanımdan kentsel kullanıma dönüştürülmesi, sonra altyapısının hazırlanması, ve yol, otopark, yeşil alan vb. kamusal donatılarla çevrelenmesi onun değerini arttırmaktadır. Bir arazi parçası, ancak altyapıya ve kamu tesislerine kavuşunca kentsel arsa niteliği kazanmış olur. Bir alanın ham araziden gelişmiş araziye dönüşmesi parsellenme süreci ile olur (Ülger ve Eray, 2003). Ancak planlama sisteminin parsel gelişimine uygun yapılaşma koşullarını sağlayacak planlar sunamaması, mülkiyetten kaynaklanan problemleri çözmeye ilişkin doğrudan öneriler getirememesi sebebiyle yasal konut ve arsa piyasasında, tüm gelir grupları ve konut dışı kullanımlar için erişilebilir kentsel arsa ve konut sunumunda sorunlar yaşanmaktadır (DPT, 2001). Benzer şekilde, VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu'nda; planlı arsa sunumunda, planlama sisteminin mülkiyetten kaynaklanan problemleri çözmeye ilişkin doğrudan öneriler getiremediği vurgulanmaktadır. Ayrıca, planlı (altyapılı) arsa üzerinde yasal olmayan konut gelişiminde ve plan uygulamalarında mülkiyetin yeniden düzenlenmesinin çok önemli bir sorun olduğu da belirtilmektedir.

Arazi ve arsa düzenlemesi parsel ölçeğinde incelendiğinde, yapılan parselasyon işleminin amacı; arazinin kullanma şekli, mülkiyet sınırları, mevcut yapıların durumu gibi faktörleri göz önüne almak suretiyle, üzerinde yapı yapmaya elverişli imar parsellerinin oluşturulmasıdır. Düzenleme sırasında arsa ve araziler, hem birbirleri ve yol fazlaları, hem de Hazine, kamu kurumu ve belediyelere ait yerler ile birleştirilmektedir. Bu birleşim sonucu, düzenleme yapılan arsa ve araziler, imar planına uygun ada ve parsellere ayrılarak münferit, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtılmakta, böylece oluşan imar parselleri belediye ve mücavir alan içerisinde belediyeler, dışında ise valilikler tarafından tapu kütüğüne re'sen tescil ettirilmektedir.

Kentlerde özel sektör, kooperatifler ve kamu kuruluşları arsa üretirken özel sektör, sahip olduğu gayrimenkuller üzerinde, kooperatifler ise üyelerine gerek arsa, gerekse

konut sağlamak amacıyla imar planı yaptırmak suretiyle arsa üretmektedir. Kamu uygulamaları ise Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü ve Belediyeler olmak üzere 5 kurum ve kuruluş tarafından gerçekleştirilmektedir.

2591 sayılı "Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralanması ve Satışına Dair Genel Yönetmelik" hükümlerine göre (madde 5) belediyeler; "düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediyeler tarafından imarlı ve alt yapılı arsalar üretilebilir" maddesiyle yetkili kılınmaktadır. Bu arsalar, yönetmelikte belirtilen şartlarda olan dar gelirlilere veya üyelerinin tamamı bu özelliklere sahip olan kooperatiflere tahsis edilebilmektedir (Kaya, 2008).

Arsalar, konut üretiminde en fazla maliyete sahip girdi olup hazine ve belediye arazilerinin zaman zaman kişilere satılması, arsa stoklarını azaltmaktadır. Bu girdinin uygun koşullarda ve düşük maliyetle sağlanması, konut maliyetlerini büyük ölçüde aşağıya çekebilmektedir. Bu sebepten dolayı, dar gelirlilere konut yapımı için uygun koşullarda arsa tahsisi önem taşımakta olup tahsis edilecek arazilerin imarlı ve alt yapılı arsalar olması gerekmektedir. Altyapısı bulunmayan arsaların tahsisi, kentlerimizde var olan sorunu daha da arttırmakta ve belediyelere daha yüksek maliyetler getirmektedir. Tahsis edilecek arsaların su, yol, kanalizasyon gibi altyapılarının tamamlanmış olması sağlıklı kentleşme açısından da önemlidir. Belediyeler; kamulaştırma, pazarlık yapma, arsa ve arazi takası, gecekondu yasalarından arsa temini, İmar Kanunu'ndaki hamur kuralını işletmek vb. yollarla konut üretimi amacıyla çeşitli biçimlerde arsa temin edebilmektedir (Kaya, 2008).

2.2.2. Türkiye'de konut politikalarının gelişim süreci

Konut ve çevresi, bireyin yaşam kalitesinin en temel göstergelerinden biri olmasının yanı sıra kentsel alanların büyük bir kısmını kaplayan alanlar olmaları sebebiyle kentsel yaşam kalitesinin temel belirleyicileri içinde yer almaktadır (İBB, 2006).

Türkiye'de konut kavramı; dünyada olduğu gibi salt barınma gereksinimini karşılayan bir araç olarak değil, aynı zamanda kentleşme sürecini yönlendirici ve bölgeler arası gelişmişlik farkını azaltıcı bir kentsel uygulama aracı olması yönünden de önem taşımaktadır. Gelişme sürecinde yaşanan ekonomik ve sosyal değişim, kentleşme ve konut sorunlarının sürekli olarak yeniden tanımlanması, yeni politika

ve çözüm önerilerinin geliştirilmesini gerekli kılmaktadır. Sanayileşmeyle birlikte ortaya çıkan sosyo-ekonomik gelişimler, kentleşme olgusu ve kentlere göçün hızlanması, inşaat sektörü içinde konut yapımına önemli bir boyut kazandırmaktadır. Özellikle İstanbul ve Ankara gibi büyük şehirlerin iş olanakları sebebiyle yoğun göç alması sonucunda, alt gelir grubuna yönelik konut talebi, hızlı bir şekilde artmış, ancak kamu ve özel girişim kanalıyla üretilen konut sunumunun talebi karşılayamamış olması, gecekondulaşma olgusunun ortaya çıkmasına sebep olmuştur (Demiray, 2008). Türkiye'de serbest pazar ekonomisi içinde oluşan konut sektörü, barınma ihtiyacının giderek artması ve bu ihtiyacın karşılanması konusunda, konut ve arsa üzerinde spekülasyona dönüşen bir nitelik kazanmıştır. Bu gelişme, kentlerin biçimlenmesinde en önemli faktörlerden biri olmuştur (Özçevik, 1999). Türkiye'de yaşanan önemli yapısal değişim, gerek konuta olan yoğun talep, gerekse konut arzındaki yetersizlikler, konut sorununun çözümünü giderek güçleştirmektedir. Bir yanda büyük şehirlerimizdeki kronikleşmiş gecekondu sorunu, diğer yanda düşük ve orta gelir gruplarının konut edinmede karşı karşıya bulunduğu ekonomik zorluklar, konut sorununu ülkemiz gündeminin ön sıralarına getirmiştir (Peynircioğlu, 2002).

Konutun ikame edilemeyen bir temel gereksinim olması ve konut edinmedeki sorunlar, devleti, bu konuda politikalar geliştirmek ve konut piyasasına müdahale etmek zorunda bırakmıştır. Halkın inşaat teşebbüslerini desteklemek, gerekli kredileri sağlamak amacıyla kurulan Emlak ve Eytam Bankası'nın faaliyetlerini genişletmek amacıyla 1946 yılında 4947 sayılı Kanun ile kurulan Türkiye Emlak Kredi Bankası'nın kuruluş amaçları; özellikle konutu olmayanlara konut yaptırmak, süresi 50 yılı aşmamak üzere arsalarıyla birlikte bina ve yapı ipoteği karşılığında kredi vermek olduğu halde konutların çoğu Ataköy, Levent örneklerinde olduğu gibi üst gelir grubunun talebine yönelik olarak yaptırılmış olduğundan, asıl sorunun çözümüne cevap verememiştir. Diğer taraftan, 1948'de imar affıyla ilgili 5218 ve 5228 sayılı yasalar çıkarılmış ve mevcut gecekondulara yasallık kazandırma süreci başlatılmıştır. Bu yasalar, bireysel üretimin yükselen arsa fiyatları ve yetersiz krediler sebebiyle girdiği krizi, belediyeler vasıtasıyla aşmayı hedeflemiştir. Ayrıca, kamu mülkiyetindeki arsaları, dar gelirliye uygun fiyatla konut yapım kredisi vererek tahsis etmeyi amaçlamıştır.

1950'li yıllarda başlayan ve belediyelerin konut üretim sürecini örgütlemeyi öngören politika ve uygulamaların, çoğunlukla gerçek kentleşme sürecinin çok gerisinde

kaldığı görülmektedir (Aslan, 2007). Bu dönemde, yıllık ortalama % 6 civarında olan kentleşme oranı ve % 2'nin üzerinde gerçekleşen nüfus artış hızı, Türkiye'deki konut ihtiyacını önemli ölçüde arttırmıştır (Kongar, 1999).

1950'li yıllardaki konut üretimi, yukarda açıklanan kentleşme dinamikleri sebebiyle konut ihtiyacına ve talebine cevap verecek kapasite ve esneklikte olamamıştır. Aynı dönemde, özellikle kentsel arazi mülkiyetindeki parçalanmış yapı ve ana sermaye kurumlarının konut sektörüne yatırım yapmayı tercih etmemeleri sebebiyle yalnızca küçük sermaye için konut çekici olmuş ve bu da sektörün yeterince gelişmesini engellemiştir.

1953 yılında çıkarılan 6188 sayılı "Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Yapılar Hakkında Kanun" belediyelerin sahip oldukları arazilere konut yapımına izin vererek hazine arazilerinin belediyelere devrini sağlamıştır. Bu yasa da, daha öncekiler gibi 1953 yılına kadar yapılan gecekonduları yasallaştırmış, yapımını yasaklamasına karşın, yeni gecekonduların yapımına engel olamamıştır (Ergun, 1996).

1958'den itibaren belediyelerin ruhsat vermeye başlaması, kentlerde ve küçük yerleşimlerde ruhsatsız yapıların yapılmasını engelleyememiştir. Bu durum ve çözüm arayışları sonucunda, İmar ve İskan Bakanlığı kurulmuş, gecekondu ve konut alanlarıyla ilgili sorunlar bu kurumun görev ve sorumluluk alanına alınmıştır. 1959 yılında çıkarılan 7367 sayılı "Hazineden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun" ile hazine arazilerinin bedelsiz olarak belediyelere devredilmesi öngörülmüş ve bu alanlara gecekondu yapımını önlemek amacıyla planlı ve altyapılı arsa geliştirilmesi düşünülmüş olmasına rağmen, olumlu bir sonuç alınamamıştır (Ergun, 1996). Bu dönemde; imar ve yapılaşmaya ilişkin yasalar, kentsel arsa ve konut üretimine yönelik politikalar ve kaynak üretme araçları hızla büyüyen talep karşısında yetersiz kalmıştır. Çünkü merkezi ve yerel yönetimler, arsa ve konut üretiminin geliştirilmesi ile ilgili olarak etkin rol üstlenememişlerdir (Polat, 2008).

1960'lara kadar geçen sürede, yaşanan hızlı nüfus artışı sonucu ortaya çıkan konut sorunu, sadece yeterli konut üretilebilmesinde karşılaşılan zorluklardan dolayı değil kentlerin büyüme biçimlerinden de kaynaklanmıştır. Kent yönetimleri; altyapılı arsa üretimini gerçekleştirme olanağına sahip olamadıklarından kentler, altyapısı yetersiz olan alanlara doğru kontrolsüzce büyümüştür. Kentlerde yetersiz altyapı sorununun yanı sıra belediye sınırları içinde yer alan imarlı arsaların değerlerinde de hızlı bir

artış gözlenirken, belediye sınırları dışındaki kırsal alanlarda da hızlı bir parselasyon süreci başlamıştır (Tekeli, 1996). Bu faaliyetle birlikte konut sorununa çözüm niteliğinde çıkarılan tüm yasa ve uygulanan politikalara rağmen hızlı kentleşme ve gecekondu alanlarıyla ilgili sorunlara engel olunamamış ve konut ihtiyacı karşılanamamıştır (Turan, 1999).

Konut sektöründeki yatırımların toplam yatırımlar içindeki payı, 1960 yılından sonra % 20 seviyesine ulaşmasına rağmen, konut açığı giderek büyümüştür. Özellikle büyük kentlerdeki konut sahipliliği oranları, Türkiye ortalamasına göre oldukça düşüktür. Türkiye'de ortalama % 70 dolayında olan konut mülkiyeti, kentlerde % 50'ye büyük kentlerde ise % 40'a düşmüştür (Kongar, 1999).

1963'te DPT'nin hazırlamaya başladığı beş yıllık kalkınma planları ile planlı döneme girilmiştir. Planlı kalkınma döneminde, toplu konut üretimine kalkınma planlarında yer verilmesine rağmen toplamda konuta bütçeden yeterli pay ayrılmaması sebebiyle plansız gelişme engellenememiştir (Keleş, 1984). Bu dönemde; genelde planlı ve dengeli kentleşme eğilimi gözlenmektedir. Bu eğilim; 1950'lerde yaşanan sorunlara karşılık olarak 1960'larda mevcut gecekonduların iyileştirilmesi ve bu bölgelere kamu hizmetinin sunulması, kredi ve ayni yardım yapılması gibi çözüm arayışlarını beraberinde getirmiştir. Ayrıca, gecekondu yapımının önlenmesi amacıyla, göç ve kentlerde oluşturulacak iş olanakları arasında bir denge sağlanması ve alt gelir grubuna yönelik ucuz arsa temini hakkında geliştirilen politikalar da dikkat çekmektedir (Aslan, 2007).

1960'lardan sonra nüfustaki artış ile beraber konut sunumunda da sürekli bir artış olmuştur. Bu dönemde, devletin yaptırdığı veya bankalarıyla desteklediği toplu konut alanları daha da gelişmiştir. 1961 Anayasa'sında, kalkınmanın hazırlanan beş yıllık ulusal kalkınma planları ile sağlanması ve ekonomik, toplumsal konuların bu planlarla düzenlenmesi öngörülmüştür (Turan, 1999). Diğer taraftan kabul edilen Anayasa'nın 49. maddesi devlete, dar gelirlilerin barınma gereksinimini karşılamak üzere görev yüklemiştir. Bu öngörüyle ilk kalkınma planı, 1963-1967 dönemi için hazırlanmış ve hazırlanan I. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda konut sektörü ilk defa bir bütün olarak ele alınmıştır. Bu plandaki konut politikalarında; lüks konut üretiminin azaltılması ve ucuz maliyetle çok sayıda konutun yapımıyla daha geniş bir kitlenin barınma ihtiyacının karşılanması hedeflenmiş olup aynı miktar yatırımla daha çok konut üretilmesi gereğiyle *sosyal konut kavramı* ortaya çıkmıştır

(http://www.dpt.gov.tr). Gecekonduların arsa mülkiyeti problemini çözerek bu alanlara kamu hizmetlerini sağlamak da hedefler arasında yer almıştır. Ayrıca Plan; gecekonduların ortadan kaldırılması yerine, belediye hizmetleriyle yaşam kalitesini yükselterek iyileştirme politikasını benimsemiştir (Tekeli, 1996). Planda; tüm yatırımlar içinde konut yatırımları için % 20'sinin konulmuş olup uygulamada bu sınır aşılmış olmasına rağmen yeterli üretim yapılamamıştır.

1965'te Kat Mülkiyeti Kanunu'nun çıkmasıyla İstanbul'un kentsel alanındaki arsaların değeri büyük artış göstermiş, inşaat sektörü hareketli dönemlerinden birine girmiştir. 1965 yılında çıkarılan Kat Mülkiyeti Kanunu ile katlı yapılarda irtifak tesisi ile mülkiyet yapısı gerçekleştirilerek yap-satçılık tanınmaya ve yaygınlaşmaya başlamıştır. Işık ve Pınarcıoğlu (2001)'na göre; yap-satçılık, Türkiye'deki ilk ruhsatlı kitlesel konut sunum örneğidir. Bu yasa; arsa mülkiyeti ile konut üreticilerinin rollerini tanımlamış ve konut üretiminin daha yaygın olarak uygulanmasını kolaylaştırmıştır. Daha önceki dönemlerde üretilen ruhsatlı konut sunumu kısıtlı bir alıcı grubuna hitap ederken, "yap-sat" türündeki üretim daha yaygın uygulama alanı bulmuştur. Kentsel arazinin pahalılaşması, tek parsel üzerinde yapılaşma ile birlikte orta gelir grubunun konut sahibi olabilmesini zorlaştıran sorunların aşılması, apartmanlaşma ve kat mülkiyeti her katın ayrı mülkiyette bulunmasına olanak veren yasal düzenleme ile gerçekleşmiştir. Dolayısıyla konut kooperatifleri de konut piyasasında konut sunum biçimi olarak yerini almıştır (Yirmibeşoğlu, 1997).

1966 yılında çıkarılan ve günümüzdeki yasal uygulamaların da altyapısını oluşturan 775 sayılı Gecekondu Kanunu, gecekondulara af getiren ve yenilerinin yapılmasını önlemeyi amaçlayan en önemli yasadır. Bu yasa kapsamında, ıslah, tasfiye ve önleme bölgeleri öngörülmüştür. Diğer bir öngörü ise gecekondu önleme bölgelerinde kamulaştırılan arsaların alt yapısı getirildikten sonra halk konutu veya nüve (çekirdek) konut yapacaklara tahsisi olmuştur.

1968-1973 II. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda belirlenen ilkelerde; I. Beş Yıllık Kalkınma Planı'ndan (1963-1967) farklı olarak gecekondu sorununun konut sektörü içinde ele alınması, konut sorununun genel yerleşme politikasına uygun çevre ve şehir düzeni içinde değerlendirilerek çözümlenmesi yer almıştır. Bu planda da, konut yatırımlarını azaltma politikası izlenmiş, ancak plan dönemi sonunda % 17,9 olarak dondurulması öngörülen konut yatırımlarının, tüm yatırımlar içindeki oranı % 20,1 olmuştur. Ayrıca, bu plan döneminde, devletin karma ekonomi düzeni içinde

konut piyasasında yerini alması ve piyasada yatırımcı olarak değil düzenleyici olarak görev yapması önerilmiştir (Turan, 1999).

1970-71 yıllarında, fiziki planlama faaliyetinin yetersiz kalacağı düşüncesiyle İmar ve İskan Bakanlığı, uygulamanın büro tarafından yürütülmesi gereğiyle İstanbul Şehirsel Gelişme Projesi'ni oluşturmuştur. 1973-1977 III. Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde; özellikle düşük gelir grupları için kiralık konut yapımına önem verileceği ve bu alanlardaki engelleri ortadan kaldıracak örgüt, yönetim ve finansman ile ilgili önlemlerin alınacağı öngörülmüştür. Sorumluluğun özel ve kamu kesimi tarafından paylaşılması gerektiği de belirtilmiştir.

1979-1983 IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde, konut sektöründe yasaların etkisinin fazla olmaması ve piyasada talebin genellikle üst gelir grubundan gelmesi sebebiyle, konut kullanım alanlarında büyüme olmuştur. Bu sebeple, bu plan döneminde, ilk kez konutun barınma, tasarruf ve yatırım gereksinimi dışında bir sosyal güvenlik aracı olma özelliğine vurgu yapılmıştır. 1980'li yıllarda çıkarılan, kaçak yapıların affına ilişkin yasalar, gecekondu üzerinden rant elde etmeyi yasal olarak desteklemiştir. Böylece, 1970-1980 yılları arasında gecekondu yapım süreci tümüyle ticarileşmiş, özellikle gecekondu arazisi ticari bir meta haline gelmiştir. Türkiye'de 1980 yılından sonra yaşanan hızlı nüfus artışı, güvenlik ve işsizlik sebepleriyle ortaya çıkan göç, konut ve kentleşme sorunlarını arttırmış ve bu sorunlara çözüm için yeni yasal düzenlemeleri gerekli kılmıştır. Bu dönemde; yürürlüğe giren İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak İşlemler Hakkında 2981, 3290, 3366 sayılı Kanun ve Yönetmelikleri ile gecekondulara getirilen afların yanı sıra, kaçak yapıların da bu düzenlemeler içinde değerlendirilmesi söz konusu olmuştur. Getirilen afların ve ıslah imar planlarının kapsamında olan alanlar; 775 sayılı Gecekondu Kanunu, yalnızca konutları kapsarken 3290 sayılı İmar Affı Kanunu ile bu kapsam genişletilmiş, sanayi, ticaret ve kamu yapılarını da içerecek şekilde düzenlenmiştir. Bu yasaların amacı; imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş yada inşa halinde olan bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek olup, gecekonduların yasallaştırılması ve yeni gecekondu yapımının teşvik edilmesini engellemektir. Bu dönemde, bir taraftan plansız alanlarla ilgili bu gelişmeler yaşanırken diğer taraftan toplu konut ve prefabrike konut üretimini teşvik eden politikalar benimsenerek planlı alanların oluşturulması konusunda önemli gelişmeler sağlanmasına karşın, yasaların

uygulamada ortaya çıkan durumla bağdaşmadığı görülmektedir. Çünkü bu dönemde önceki dönemlerden farklı olarak yaşanan bir başka önemli sonuç ise kaçak yapılaşmanın gecekondu üretimi dışında orta ve üst gelir gruplarının konut pazarında da giderek önem kazanmasıdır. Yerel yönetimlere verilen inisiyatifin artması, kent çeperindeki arazilerin büyük bir rant kaynağı oluşturması kaçak yapılaşmanın büyük ölçüde artmasına yol açan etkenler arasında yer almıştır.

Türkiye'de konut alanındaki en önemli kamu düzenlemesi, 1981 yılında çıkarılan 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu'dur. Bu yasa, kooperatifçiliğe destek olmuştur. Böylece, 1982 Anayasası ile konut sorununun devlet politikası içine alınması söz konusu olmuştur. 1984 yılında, TOKİ (Toplu Konut İdaresi) Başkanlığı kurulmuş ve çıkartılan Toplu Konut Kanunu ile konut piyasası; uygun arsa temini, örgütlü konut edinme olanağı sağlanmıştır (Yirmibeşoğlu, 1997). Toplu Konut İdaresi; hem doğrudan konut üretmiş, hem de toplu konut üreticilerine ve bireylere kredi imkanı sunarak konut üretimine katkıda bulunmuştur. İmar uygulamalarının bir başka boyutu olan toplu konut uygulamalarını ve kooperatifçiliği yasal zemine oturtmak için 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun revize edilmesiyle ortaya çıkan 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, temelde konutun ekonomiyi canlandırıcı ve istihdam sağlayıcı bir özellikte olmasından hareketle çıkarılmış bir kanun niteliğini de taşımaktadır. Bu kanun ile aynı zamanda toplu konut fonu sağlanmış, 1984-1989 yılları arasında konut kooperatiflerince üretilen konutların ruhsatlı konutlara oranı % 25-30 düzeyine yükselmiştir (DPT, 2001). Bu kanun doğrultusundaki uygulamalar, kent çeperinde ve büyük bir bölümü mevcut kamu arazileri üzerinde gerçekleşmiştir. Ancak bu uygulamalar, bir taraftan mevcut nazım plan kararlarının değiştirilmesine, diğer taraftan yasalarda belirtilen esas hedef kitle olan alt gelir gruplarına hitap edememesiyle uygulamadaki sorunların çözümüne katkı sunamamıştır (DPT, 1997).

Büyüyen konut açığı, özellikle kentlerde yapılan konutların sayısal yetersizliği, teknik ve çevresel ilişkiler açısından niteliksiz olması sonucu, 1985-1989 V. Beş Yıllık Kalkınma Plan Kararları'nda, Türkiye'deki nüfusun yaşam tarzı ve ihtiyaçlarına öncelik verilmesi amacı doğrultusunda, alt yapılı konut arsası üretimine önem verilmesi, yeni teknolojilerin teşvik edilmesi benimsenmiştir. Bu çerçevede 1985-1989 V. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda; konut sektörünün ekonomiyi canlandırıcı, istihdam sağlayıcı özelliğinden yararlanılması ve bu amaçla ihtiyaç sahiplerinin bankalar sistemi aracılığıyla tasarrufa yönlendirilmesi, bütçe dışı

kaynaklarla Toplu Konut Fonu oluşturulması ve konut ile ilgili özelleştirme, mevcut ruhsatsız yapı ve gecekondulara altyapı götürülmesi ilkeleri benimsenmiştir. Ayrıca, bu dönemde toplu konut kurumsallaşmış ve güçlenmiş ve bu plan döneminde, konut yatırımlarının tüm yatırımlar içindeki payı amaçlananın üzerinde gerçekleşmiştir. Ancak diğer taraftan, ekonomik istikrarsızlık ve yüksek enflasyon bu dönem sonunda konut sektöründen beklenen olumlu sonuçların elde edilmesine engel oluşturmuş 1988 yılında çıkarılan 2981 sayılı İmar Affı Kanunu, gecekondulaşmayı arttırmış ve meşru hale getirmiştir (Turan, 1999; DPT, 2001).

1990'lı yıllarda, İstanbul'un konut stokunun yaklaşık yarısının gecekondu yerleşmelerinden oluşması, gerek konut problemlerinin gerekse metropolün planlama sorunlarının çözümü açısından acil olarak ele alınması gereken konular olarak ortaya çıkmıştır (Keskin ve Diren, 1994). 1990-1994 VI. Beş Yıllık Kalkınma Plan Kararlarında; kamu sübvansiyonlarında alt gelir grubuna öncelik tanınacağı ve sosyal konut yapımına ağırlık verileceği belirtilirken, konutun çevresiyle bütünlük oluşturulması da önerilen politikalar arasında yer almıştır. 1995 yılından sonra, konut üretiminde yeni kaynaklar oluşturulması için küçük tasarrufların kullanılmasına ve sermaye piyasasının geliştirilmesine yönelik kurumsal düzenlemelerin yapılması ihtiyacı artmıştır. 1996 yılında İstanbul'da yapılan Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı Habitat II'de kabul edilen hedeflerden biri olan herkes için yeterli konut kavramı ön plana çıkmıştır. Konut sektörünün bütünü içinde devletin konut üretimine katkısına bakıldığında, toplumun her kesiminin konut sorununun çözümü için yeterli olamadığı görülmektedir.

1996-2000 VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı kararlarında; kentlerde arsa temini, altyapının geliştirilmesi ve konut konularının bir bütün olarak ele alınması ve yeni gecekondulaşmalara imkan verilmemesi için, oluşturulan rantın kamuya aktarımının sağlanması öngörülmüştür. Bu dönemde de hızlı kentleşme ve artan nüfusun konut ihtiyacının karşılanabilmesi için konut üretimi ve sahipliğini teşvik edecek, bu amaçla kamuya ilave yük getirmeyecek şekilde uygun finansman modelleri geliştirilmesi hedeflenmiştir. Diğer dönemlerde olduğu gibi, öncelikle kamu arazileri kullanılmak üzere altyapısı hazır, planlı arsa üretimi ve toplu konut uygulamalarıyla konut açığının giderilmesi yolu ile kamuya gelir sağlanmasına da çalışılmıştır.

Çanga ve diğerleri (2002) tarafından hazırlanan "2000-2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması"na göre; Türkiye'de konut politikalarının 4 çerçevede geliştirilmesi öngörülmüştür. Bu politikalar;

- ruhsatlı konut üretiminin geliştirilmesi,
- dönüşüm ve iyileştirmeye yönelik projelerin geliştirilmesi,
- nitelik araştırmalarının yapılması,
- depreme ve diğer afetlere yönelik politikalarının saptanmasından

oluşmaktadır.

Araştırmaya göre; konut üretimi büyük oranda yasal veya yasa dışı özel sektör tarafından gerçekleşmektedir. Sayım sonuçları, 7.800.000 binanın % 96'sının özel sektör tarafından yapıldığını ortaya koymuştur. Dolayısıyla, özel sektörün konuta yönelik yatırımlarını yönlendirmede kamu sektörünün yönlendiriciliği büyük önem taşımaktadır. Bu raporda ayrıca, kentsel alanlardaki konutların % 84'ünün tapusunun olduğu ve bunlardan bir kısmının yasa dışı olarak yapıldıktan sonra tapu ve/veya, yapı kullanım izinleri aldığı dikkate alındığında, kaçak yapılaşma seviyesinin % 67'ye ulaştığı belirtilmektedir. Ayrıca bu araştırmada, Türkiye'de niceliksel anlamda ruhsatlı konut sunumunun yetersiz olduğu fakat bu eksikliğin ruhsatsız konut sunumuyla karşılandığı vurgulanmaktadır. Mevcut konut stoku tanımı itibariyle, nitelikli, niteliksiz, ruhsatlı ya da ruhsatsız tüm konutları kapsamaktadır (Çanga ve diğerleri, 2002).

2000 yılı TÜİK bina sayımına göre; Türkiye'de 2.691.309 adet konut fazlalığı bulunmakta olup Türkiye'deki toplam 13.597.676 adet konutun % 38'i, İstanbul'da ise 3.136.931 adet konutun % 52'si inşaat ruhsatı olmadan üretilmiştir. Bu durumda devletin, barınma ihtiyacını gidermeye yönelik yapması gereken herhangi bir çalışmaya gerek duyulmadığı düşünülebilir. Ancak söz konusu veriler daha ayrıntılı analiz edildiğinde; Türkiye'de niteliksiz (yasal kuralların ihlal edilmesiyle inşa edilmiş) konutlar inceleme dışında bırakıldığı zaman 6.382.197 adet konut açığının olduğu ortaya çıkmaktadır (Tosun, 2006).

"2000-2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması"nda; Türkiye'deki konutlarda niteliksiz yasa dışı yapılaşma oranının % 40 düzeyinde olduğu ifade edilmektedir.

Kentsel konut stokunun yaklaşık % 62'si ruhsatlıdır. Yapı kullanma izin belgesine sahip konut sayısı ise % 33'e düşmektedir (Çanga ve diğerleri, 2002).

2001-2005 VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu'nda; kaçak yapılaşma ve kentsel dönüşüm, altyapılı arsa üretimi, konut finansman modelleri, konut kooperatifleri ve konutla ilgili diğer başlıklar altında incelenmiştir. Ayrıca, makroekonomik politika ve hedeflerin yer aldığı bölümünde, kaynak yetersizliğinin bulunduğuna kamu yatırımlarının özel kesim yatırımları ile birbirini tamamlayıcı alanlara yönlendirileceği vurgulanmıştır.

İlk kez 7 yıllık olarak hazırlanan 2007-2013 IX. Kalkınma Planı Yerleşme-Şehirleşme Özel İhtisas Komisyonu Raporu'nda; devletin hüküm ve tasarrufu altındaki (göl, akarsu, kıyılar, dolgu alanları, deltalar, milli park alanları) alanlarda gecekonduların temizlenmesini sağlamak, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki ve özel mülkiyete konu alanlar (orman alanları, yaylalar, meralar, tarım alanları, hazine, şahıs mülkü ve ıslah imar planlarıyla meşrulaştırılan eski hisseli tapu ve gecekondu alanları)daki kaçak yapılaşmalar için çözüm yolları üretmek, kırsal nüfusun büyük kentlere göç etmesini önleyecek tedbirler almak gibi hedefler yer almaktadır.

2.3. Mülkiyet, Mülkiyet Hakkı ve Mülkiyet Çeşitleri

Mülkiyet; bir menkul veya gayrimenkul (mal-değer) üzerinde tasarruf etme, kullanma ve faydalanma hakkıdır. Mülkiyetin konusu, menkul (taşınır) ve gayrimenkul (taşınmaz) maddi mallardır. Gayrimenkul mülkiyeti; gayrimenkuller üstündeki mülkiyet hakkını ifade etmenin yanısıra, arazinin yararlı olacak derecede zemin altını ve zemin üstünü de kapsamaktadır. Yeryüzü üzerindeki sınırları ise, kadastral paftalar ve geçerli planlar üzerinde gösterilen işaretlerle tespit edilmektedir (http://www.ansiklopedi.turkcebilgi.com).

Mülkiyet hakkı; malike, hakkın konusu olan eşya üzerinde, kanunun çizdiği sınırlar içinde dilediği gibi tasarruf etmek yetkisini veren en geniş ayni haktır. Anayasanın mülkiyet hakkını düzenleyen 35. maddesi "Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz" şeklindedir. Anayasanın bu maddesiyle mülkiyet hakkı, kişiye verilmiş bir hak olup, bazı istisnalar dışında herkesin taşınmaz sahibi olabileceğini ortaya koymaktadır. Taşınmaz hakkını

kısıtlayan en önemli istisna, kamu yararıdır. Kamu yararı; toplum menfaatinin şahsi menfaatlerin önünde gelmesi sebebiyle, mülkiyet hakkını sınırlayıcı bir unsur olarak ortaya çıkmaktadır. Mülkiyet hakları ve kamu yararı, mülkiyet içerikli Medeni Kanun, Kadastro, Kat Mülkiyeti, Kamulaştırma, İmar Kanunu gibi hukuki araçlarla devlet garantisi altına alınmıştır. Mülkiyet hakkı, bireyin sahip olduğu mülk üzerinde tasarruf yetkisiyle neler yapabileceğini belirlemektedir. Kent planlamasına temel oluşturan ve onu yönlendiren konulardan biri de mülkiyet ve mülkiyet haklarıdır.

Medeni Kanun'un 683. maddesinde tanımlandığı gibi, hukuk düzeninin, kendi sınırları içinde, taşınır ya da taşınmaz bir eşya üzerinde gerçek veya tüzel kişilere tanıdığı kullanma, yararlanma ve tasarruf hakkı mülkiyet hakkına sahip kişi (malik) mülkiyetinde olan nesneyi kullanma, başkalarına devretme, tahrip etme, nesnenin ürünlerinden yararlanma veya üzerinde mutlak hak olup herkes karşısında geçerlidir. Mülkiyet mutlak bir hak olduğundan, Medeni Kanun, malikin mülkiyeti altındaki nesneyi başkalarının haksız saldırılarından koruyabilmesi için bazı yetkiler belirlemiştir. Medeni Kanun madde 683'e göre malik, "malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı" istihkak davası (malikin, haklı bir sebebe dayanmayan dolaysız zilyete karşı açabileceği bir dava türü) veya haksız el atmanın önlenmesi davası açabilmektedir (http://tr.wikipedia.org).

İnsan haklarının birinci aşamada kurumsallaşan bireyci mülkiyet anlayışı, dayanışmacı haklar içinde yer alan kentli hakları içinde farklı problemler ortaya çıkarmaktadır. Haklar sistemine paralel olarak mülkiyetle ilgili anlayışların; toplumların ekonomik, sosyal, siyasal gelişmeler sırasında değiştiği ve toplumun gereksinimleri doğrultusunda yeniden şekillendiği görülmektedir. Bu tespit; geçmişte mülkiyetle birlikte gelen, istediği gibi kullanma hakkının geçerliliğini yitirdiğini ifade etmektedir. Günümüzde ortak değerlerin kullanılmasında, şeffaflığın sağlanması, herkesin katılma ve fikir bildirme hakkının olduğu savı yaygınlaşmaya başlamaktadır. Bu sav; sınır ötesi olup, tek bir dünya için koruma ve müdahale etme fikrine doğru genişlemektedir. Örneğin; doğal kaynakların kullanımı, her ölçekte yerel, bölgesel ve küresel bir etki oluşturmakta ve bireylerin mülkiyetine konu olmaktan çıkarak dünyanın farklı yerlerinde yaşayan bireylerin ortak görüşüyle şekillenmektedir (Yılmaz, 2004).

Mülkiyet ve mülkiyet haklarının, mekan ve yerleşme ile ilişkisinin kurulması incelenmesi gereken önemli konulardan biridir. Kentsel arsa mülkiyeti konusunda da

bireyin kendi haklarını kullanmasının etkileri, sadece bireyin özel alanı ile sınırlı olmayıp, bu etki kamu alanına da taşınmaktadır. Bugünkü yapı içinde bir yerin biçimlenmesinde söz sahibi olmak büyük ölçüde mülk sahiplerinin kararına bağlıdır. Mülk sahibi ile taşınmaz üzerinde yaşayanların kamu alanı yoluyla yaşadıkları yeri şekillendirmeleri olasıdır. Ancak, mülkiyet kurumunun katılıma engel oluşturduğu açıkça görülmektedir. Bu engelin aşılabilmesi için yurttaş bağlılığı ve bireylerin çevresini benimsemesi zorunludur (Yılmaz, 2004).

Bu araştırmanın kapsamı, gayrimenkul sektörünü içerdiğinden dolayı taşınmaz değerlerle ilgili tanımlar ve saptamalar yapılmıştır. Medeni Kanun'un 704-761. maddeleri taşınmaz mülkiyetini düzenlemiştir. Rehber Ansiklopedisi'ne göre, mülkiyet iktisabı (edinimi) devren ve aslen olmak üzere iki şekilde olmaktadır (Akt: http://www.ansiklopedi.turkcebilgi.com, 2008).

- *Devren (Tescilli) iktisap;* sahipli bir malın, sahibinin rızası yani satış, vasiyet, bağış, mahkeme ilamı ile el değiştirmesidir. Bir gayrimenkulün devir işleminin resmi şekilde ve resmi kurumlar huzurunda yapılması ve tapu siciline tescil edilmesi zorunludur. Yeni malik, tapu tescil işlemleri tamamlanmadıkça, gayrimenkul üzerinde devredici tasarruflarda bulunamaz.
- *Aslen (Tescilsiz) iktisap;* sahipsiz veya sahibi belli olmayan bir malın iktisabıdır. Gayrimenkullerin aslen iktisabı; sahipsiz araziyi işgal, sahipsiz yerlerde yeni arazi teşekkülü, iktisabi müruruzaman (kazandırıcı zaman aşımı) ile iktisap, lükata (sokakta bulunup alınan mal), sahipsiz malı ihraz, define bulma, hukuki tağyir (değiştirme) veya iki malın karışması ve birleşmesi suretiyle olabilmektedir. Gayrimenkul mülkiyetinin kazanılması için tapu siciline tescil zorunludur. Bununla birlikte işgal, kamulaştırma işlemi ve kanunda öngörülen diğer hallerde, mülkiyet tescilden önce kazanılmakta ve bu da tescilsiz iktisap olarak adlandırılmaktadır. Ancak, bu hallerde malikin gayrimenkul üzerinde tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu siciline tescil edilmiş olmasına bağlıdır.

Kentlerimizdeki mülkiyet yapısı; devlete ait hazine arazileri, belediye arazileri, il özel idaresi, kamu kurum ve kuruluşlara tahsis edilmiş araziler, tüzel kişiliğe ait araziler, vakıf arazileri ve özel (şahıs) mülkiyetindeki arazilerden oluşmaktadır. Ayrıca, kat irtifaklı mülkiyetler dikkate alındığında, mülkiyet yapısı

farklılaşmaktadır. Türkiye'de özel mülkiyet ve hazine mülkiyetindeki taşınmaz mülkiyet oranı devamlı değişmekle birlikte, 1997-2006 yılları arası verilerine göre; özel mülkiyet oranı % 46, hazine taşınmazları oranı ise % 54'tür (Esen, 2008).

2.3.1. Özel mülkiyet

Gerçek kişiler tarafından tasarruf yetkisinde olan özel mülkiyete konu alanlar kapsamında, münferit (ferdi), müşterek (hisseli), iştirak halinde mülkiyet olmak üzere üç çeşit mülkiyet hakkı bulunmaktadır.

- *Münferit (Ferdi) Mülkiyet;* bir kimsenin, mülkiyetin konusu, taşınır veya taşınmaz malın bütünü üzerinde tek başına tesis ettiği mülkiyet hakkıdır. Malik, mülkiyetin kendisine sağladığı bütün yetkileri yalnız başına kullanabilir.
- *Müşterek (Hisseli) Mülkiyet;* birden çok kimsenin, bir malın tamamı üzerinde, belli miktarda, fakat fiilen taksim edilmemiş hisselere sahip bulunduğu, birlikte mülkiyet şeklidir. Bir malın, birden fazla kişi tarafından satın alınması veya bir malın birçok kimseye bağışlanması suretiyle müşterek mülkiyet doğmaktadır. Bunun anlamı, her hissedarın payları oranında taşınmazın tamamı üzerinde hak sahibi olmasıdır. Ölenin varislere bıraktığı mal üzerinde de, mirasın taksiminden önce mirasçıların müşterek mülkiyet hakkı vardır. Müşterek mülkiyet, taşınmazın satış veya taksimi (rızai taksim, kazai taksim) ile sona ermektedir.
- *İştirak Halinde Mülkiyet***;** kanuni olarak veya bir akit sebebiyle birden çok kimse arasında ortaya çıkan ortak mülkiyet şeklidir. Adi şirket ve eşler arasındaki mal ortaklığı, iştirak halinde mülkiyete örnek gösterilebilir. Bir malik, kendi hissesi üzerinde tasarrufta bulunamadığı gibi ortak malın tamamı üzerinde de yalnız başına tasarrufta bulunamaz. Mal üzerindeki tasarruflar, ortakların oybirliği ile mümkün olabilir.

İnsanların barınma ihtiyacının ötesinde yatırım aracı olarak kullandıkları taşınmaz malların, planlar doğrultusunda yasal olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Özel mülkiyet malike, yapılan planlar doğrultusunda verilen fonksiyonlara göre mülkiyet hakkını kullanma yetkisi vermektedir. Konut, ticaret, sanayi gibi fonksiyonlar verilen imarlı alanlar, mülk sahibinin kazanç elde etmesine imkan sağlarken kamu yararı için

ayrılan alanlarda özel mülkiyetin kamu alanlarıyla çakışmasının mülk sahiplerinin bireysel çıkarlarına ters gibi görünse de aslında bu kamu alanları, toplumsal çıkarlar doğrultusunda arazinin değerini arttırıcı bir rol oynamaktadır. Bununla birlikte, kamu yararına bedelsiz terkin yanı sıra kamulaştırma işlemlerinde ya da geliştirilen gayrimenkul projeleri için arazinin temin edilmesinde, bu hisseli mülkiyet yapısından kaynaklanan uygulama güçlükleri de bulunmaktadır.

2.3.2. Kamu mülkiyeti

Kamu mülkiyetindeki araziler; özel hukuk tüzel kişileri ve kamu hukuku tüzel kişileri olmak üzere iki kısma ayrılır. Kamu tüzel kişileri, kamu hukuku ilkelerine göre kurulmuş, hak ve yetkilerini kuruluş kanunlarından alan tüzel kişilerdir. Kamu tüzel kişilerini; devlet, belediye, köy ve il özel idaresi olmak üzere dört kısımda incelemek mümkündür. Kamu hukuku alanında en önemli tüzel kişi devlettir. Devletin bir tüzel kişi olarak sahip olduğu gayrimenkuller üzerinde tasarruf hakkı vardır. Bir kamu tüzel kişisi olarak devlete ait gayrimenkuller iki kısma ayrılır. Bunlar; devletin hüküm ve tasarrufu altında olan ancak tescile tabi olmayan yerler ile devletin hüküm ve tasarrufu altında ve özel mülkiyetinde olan tescile tabi taşınmaz mallardır (Bozan, 2004).

Devlete ait taşınmazların işgallere karşı korunması için mevzuatta her türlü yasal önlem alınmış, çeşitli yasalarda arazinin mülkiyet yapısına göre koruma ve takip yetkileri belirlenmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu, 775 sayılı Gecekondu Kanunu, 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun, 743 sayılı Medeni Kanun, 6831 sayılı Orman Kanunu, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu vb. kanunların ilgili maddelerinde özel mülkiyetin yanı sıra kamu mülkiyeti ile ilgili konular düzenlenmektedir.

Son yıllarda ekonomik gelişmeye katkı sağlamak amacıyla kamu kurum ve kuruluşlarına ait atıl durumda bulunan taşınmazların yatırımcılara bedelsiz devrine veya rayiç değerlerinin altında satışına ilişkin olarak çeşitli yasal düzenlemeler yapılmıştır. 29.01.2004 tarih ve 5084 sayılı "Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun"un 5. maddesi; hazineye, genel bütçeli kuruluşlara, belediyelere ve il özel idarelerine ait taşınmazların yatırımcılara bedelsiz devrini öngörmüştür (Esener, 2006).

Türkiye'de hazine adına kayıtlı 11.770.800 ha büyüklüğünde 2.182.436 adet taşınmaz bulunmaktadır. Hazine adına tescil edilmiş taşınmazların 96.186'sını binalar, 333.228'ini arsalar, 370.544'ünü de araziler oluşturmaktadır. Milli Emlak kayıtlarında; devletin sahip olduğu orta mallar 215.600 ha'lık bir alanı kaplarken, hazineye ait arsaların yüzölçümü de 117.400 ha olarak ölçülmüştür. Hazine adına tescilli kamu binaları 54.800 ha'lık bir alanı kaplamaktadır (Esen, 2008).

Türkiye'de ormanlar, çayırlar, meralar, denizler, göller, akarsular vb. gibi hazine mülkiyetinde olan alanlar dışında kalan ve geliştirme amaçlı değerlendirilebilir kamu arsa ve arazilerinin hukuki statüleri farklılıklar göstermektedir. Geniş bir kapsama sahip olan kamu arazileri; tapuya tescilli olan ve olmayan kamu arazileri, orman arazileri, vakıf arazileri, kamu kurumlarının ve yerel yönetimlerin kullanımında olan kamu arazileri olmak üzere dört başlık altında incelenebilir (Polat, 2008).

- *Kamu Mülkiyetinde Olan Tescilli ve Tescilsiz Araziler;* tapuya tescilli olan ve olmayan kamu arazileri; Kadastro çalışması yapılan bölgelerde hazine adına tapuya tescil edilmiş olan araziler, kadastro çalışmalarının yapılmadığı alanlarda kamuya ait olup da tapuda tescil edilmemiş olan kamu arazilerinden oluşmaktadır. Kamu arazilerinin bir kısmı tapu kayıtlarına Hazine adına tescil edilmiş olup günümüzde hala kadastro çalışması yapılmamış, tapu tescili dışında kalmış önemli miktarda kamu arazisi bulunmaktadır. Tescil dışı araziler, topoğrafik özellikleri itibariyle (dağlık, taşlık, tepe) insan yerleşmeleri ve üretim amaçlı kullanımlara elverişli olmayan kimi alanlar ile henüz kadastro geçmemiş alanlardır. Hazine adına tescilli araziler, hazineye ait olup herhangi amaçla kullanılmayan, kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edilmemiş, çoğunun üzerinde işgaller bulunan arazilerdir. Özellikle bölgesel ölçekli mekansal gelişme planlarının ve yerel planların bütünleştirilmesi için, bu araziler önemli bir araçtır. Bu tür alanların geliştirme amaçlı değerlendirilmesindeki en önemli güçlük, işgaller sebebiyle üzerinde oluşmuş zilyetlik haklarıdır. Bunlar toplumsal mutabakatlar ve serbest piyasa koşullarında, yerel yatırımcı ortaklıklar ve işbirlikleri çerçevesinde geliştirilebilecek çözümlerle kamusal alan olarak geliştirilmesi sağlanabilecek alanlardır (Otaner ve Keskin, 2005).

Türkiye'de çeşitli zamanlarda yapılan kadastro çalışmalarında dağlık, taşlık, tepe vb. nitelikte olması sebebiyle tescil dışı bırakılan, yada henüz kadastro çalışmaları

tamamlanmamış olması sebebiyle tescil dışı kalmış arazilerin büyük bir bölümünün zamanla yerleşim alanları içerisinde veya yakın çevrelerinde kalmalarına bağlı olarak değerleri artmıştır. Arsa vasfı kazanmış bu nitelikteki araziler, zaman içerisinde büyükşehirlerin sınırları içerisinde veya yakın yerleşim alanlarında yer almışlardır (Ünal ve Yıldırım, 2002).

- *Orman ve 2/B Arazileri;* orman vasfını koruyan araziler ve orman vasfını yitirdiği için 2/B maddesi uygulaması ile orman alanının dışına çıkarılan araziler kamu arazileri arasında yer almaktadır. 1974 yılından itibaren orman niteliğini yitirerek tarım ve yerleşim alanı halinde olan ve Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılmış bulunan arazi miktarı 450.000 ha'dır. Bu alanların büyük bir bölümü işgal edilmiş olup, orman vasfını yitiren arazi ile sınırlı olmadığı da görülmektedir. Halen orman vasfını koruyan alanlarda da önemli ölçekte işgal bulunmaktadır. 6831 Sayılı Orman Kanunu'nun 2/B maddesi uyarınca, orman dışına çıkartılarak hazine ya da zilyetlik (arazi üzerinde fiili kullanım hakkı) ve satış yolu ile şahıslar adına tescil edilen arazi ve arsalar da kamusal alan olarak geri kazanımı önem taşıyan alanlardır.

6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2/B maddesi uyarınca orman niteliğini yitiren arsa ve araziler, orman dışına çıkartılarak hazine adına tescil edilmişlerdir. Büyük şehirlerin içinde ya da etrafındaki bu tür arsa ve arazilerin önemli bir kısmı işgal altında olup imarlı ve imarsız yapılaşmaların yer aldığı alanlara dönüşmüştür. Ciddi derecede önem kazanan bu arazilerin satışına, 4706 Sayılı Kanun'un 5. maddesinin 3. fıkrasında yer verilmiş, ancak bu karar üst mahkemelerce iptal edilmiştir (Ünal ve Yıldırım, 2002).

- *Vakıf Arazileri*; Osmanlı Dönemi'nin idari yapısının bir sonucu olarak ülkemizde önemli miktarda vakıf arazisi bulunmaktadır. Vakıflar Genel Müdürlüğü bünyesinde kullanıcıları tarafından, rayici ile çok düşük bedellerle kullanılan önemli ve son derece değerli mülkler bulunmaktadır.

- *Kamu Kurum ve Kuruluşlarına Tahsisli (Kullanımında Olan) Araziler*; kamu kurumlarının ve yerel yönetimlerin yürütmekte oldukları kamu hizmetlerinin yerine getirilebilmesi için ihtiyaç duydukları kamu arazileri bu kurumlara tahsis edilmektedir. Ancak birçok kamu kurumu çalışma mekanını ihtiyacını dikkate alarak seçmemekte, çalışma mekanını bir prestij göstergesi olarak

göstermektedir. Bu yaklaşımın bir sonucu olarak da birçok kamu kurumu, ihtiyaçlarının ötesinde bir alanı kullandıkları görülmektedir. Bazı kamu kurumlarına tahsis edilen arazilerin boyutları, ihtiyaçlarının çok üzerinde olması sebebiyle bu alanları işgallere karşı koruyamamaktadırlar.

Hazine mülkiyetindeki, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlardan, kamu hizmeti için ihtiyaç duyulanlar, tahsis yöntemi ile ilgili idarelerin kullanımına bırakılmakta, geriye kalanlar ise mevcut mevzuat doğrultusunda ve taşınmazların özelliklerine göre satış, kira, irtifak hakkı tesisi vb. yöntemlerle Maliye Bakanlığı'nca yönetilmektedir. Herhangi bir idareye tahsisli olmayanlar ile yüzölçümü itibariyle büyük arsa ve araziler, ormanlar, kıyılar, mera-yaylak-kışlaklar, yerleşim alanları içinde ve civarında olanlar, yoğun şekilde işgale uğramaktadır. Bu tür büyük ve korunması önem taşıyan arsa ve arazilerin korunması, kamu idareleri arasındaki işbirliği noksanlığı sebebiyle yeterince sağlanamamaktadır.

2.4. Türkiye'deki Mülkiyet Yapısı

Mülkiyet dokusunun mekandaki yansımaları, gayrimenkul sektöründeki hareketlilikle doğru orantılı olarak değişmektedir. Arsa satın alınırken, alınmak istenen tarlanın veya arsanın mülkiyetinin, şüpheli olmayan, net bir mülkiyet hakkı olması gerekmektedir. Bunun için öncelikle tapu kayıtlarının incelenmesi, önceki mülkiyet sahipleri, alım-satım sıklığının ve son malikin gayrimenkulu ediniş tarzının araştırılması gerekmektedir. Tapu kütüğünde mülkiyeti kısıtlayan hak ve mükellefiyetin olup olmadığına da bakılmaktadır.

Kamu arazileri niteliklerine göre arazilerin maliki durumunda olan ilgili yönetimler tarafından tam olarak saptanmış, yer ve miktarları belirlenmiş ve tam bir envanter çalışması yapılmış değildir. Ayrıca, kamu arazilerini korumakla görevli birimlerin kuruluş, yapılanma, personel, araç gereç temini ve denetleme konularında çeşitli eksiklikleri vardır. Bu eksikliklerin yanı sıra yasal düzenlemelerdeki bazı yetersizlikler, boşluklar sebepleriyle de kamu arazilerine yapılan işgallerin saptanması ve önlenmesinde önemli aksamalar söz konusu olmakta, bu durumda kaçak yapılaşma da dahil olmak üzere bu alanlara yapılan müdahaleler artmaktadır. Tescilli kamu taşınmazlarının yanında, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler olarak nitelendirilen tescil harici yerlerde de yeterli takip ve müdahalenin olmaması sebebiyle işgaller söz konusu olmaktadır. öncelikle ilk tesis kadastrosu yapıldığı

sırada kimsenin kullanımında olmayan ve ekonomik değeri olmaması sebebiyle Hazine adına kadastrosu yapılmayan ancak değişen koşullarla büyük ekonomik değer kazanan, özellikle büyük şehirlerimizin yakın çevresindeki tescil harici bırakılan yerlerde de işgaller yoğun bir şekilde söz konusu olmaktadır (Polat, 2008).

Türkiye'de 473.419 ha'lık bir alana sahip olan orman özelliğini yitirmiş 2/B arazilerinin 22.233 ha'lık bölümü (% 4,7) üzerinde yerleşim yerleri bulunmaktadır. Gerek yasalarda gerekse uygulamadaki boşluklar, bu alanların potansiyel işgal alanları haline gelmesine sebep olmuştur. Mülkiyet devlete ait olmasına rağmen, üzerinde kadastral sınırlar bulunmadığı için işgal edilmesi ve yasa dışı yapılaşmanın gelişmesi kaçınılmaz olmaktadır. Orman vasfını kaybetmiş 2/B niteliğindeki arazileri ile ilgili soruna çözüm olabilmesi amacıyla anayasa ve yasalarda yapılacak değişiklik çerçevesinde; üzerinde oturanların da hissesi oranında bedel ödeyerek konut sahibi olabildiği kentsel dönüşüm projelerinin hazırlanması, arazi üzerinde bulunan mevcut sanayi tesislerinin satışının tesis sahibine yapılması, tarımsal faaliyetlerde kullanılan 2/B arazilerinin tarım arazisi olarak kamu adına tescilinin yapılması, orman alanlarına yakın olan ve tekrar orman vasfını kazanabilecek durumda bulunan arazilerin ağaçlandırılması gibi farklı yöntemlerle çözümler üretilmektedir.

Özel mülkiyette hisseli parsel olgusu, gelişme alanlarının yeni yapılaşma türü olarak kendini kabul ettirmiştir. Hisseli parsel olgusu, gecekonduya göre yalnızca toprağı yasallaştıran bir yöntem olarak oluşturulmuştur. Türkiye'de hisseli parselasyonun oluşum sebepleri arasında arsa spekülasyonu, toprak değerinin artması, tek başına sahiplikte maliyetin zorluğu, kurallara uymaksızın toprağın değerlendirilmesi, yer seçimi serbestliğini sağlaması ve imar planı sınırlarında kalmış olmasıyla geleceğe ilişkin güvence oluşturması gelmektedir (Görgülü, 1993).

3. İSTANBUL'DA KENTSEL GELİŞME, MÜLKİYET DOKUSU VE KONUT SEKTÖRÜNDEKİ DİNAMİKLER

İstanbul metropolünün konumlandığı coğrafya, makroformun temel belirleyici etkenlerinden biri olup, bu özelliklere dayanarak metropol, doğu-batı doğrultusunda uzanan bir eksende gelişme göstermiştir. Bu eksende, gecekondu alanları, korumalı siteler, uydu kentler biçiminde ortaya çıkan konut alanları yanı sıra, sanayi siteleri, alışveriş merkezleri, üniversite yerleşkeleri, büyük şirketlerin operasyon birimleri gibi geniş kentsel kullanım alanlarının getirdiği yapılaşmalarla, batıda Çorlu-Çerkezköy ile doğuda Gebze-Kocaeli'ye kadar uzanan koridor boyunca yayılmış bir mega kent haline gelmiştir. İstanbul metropoliten alanındaki bu yayılma ile; 1950'lerde 5.607 km^2 yüzölçümüne sahip olan İstanbul metropoliten alanı, 1960'lardan sonra bugünkü yüzölçümü olan 5.712 km^2'lik alana ulaşmıştır.

Küreselleşme süreci içinde bulunan Türkiye'de uluslararası ekonomik ve kültürel ilişkiler sisteminin odağı olan İstanbul, özellikle 1990 yılı sonrasında yeni bir değişim sürecine girmiştir. Bu değişim ile kent merkezi, yeni dönüşümlere sahne olurken, konut alanları da hızlı nüfus artışının baskısı ile giderek daha yoğunlaşmış ve kaçak yapılaşma kentin olağan gelişme biçimi haline gelmiştir (Bölen ve diğerleri, 2005). Ancak, İstanbul'un nüfus artış hızındaki azalmaya bağlı olarak yapılaşmış alanların kontrolsüz yayılması, önceki dönemlerde olduğu gibi hızlı bir artış yaşanmasını engellemiştir. Son yıllarda, planlı konut politikalarının üretilmesi, deprem konusunda halkın bilinçlenmesi ve planlı alanlara duyulan ilgi, hem inşaat sektöründe, hem de buna bağlı olarak mekansal yayılmada planlı alanların gelişmesini desteklemektedir.

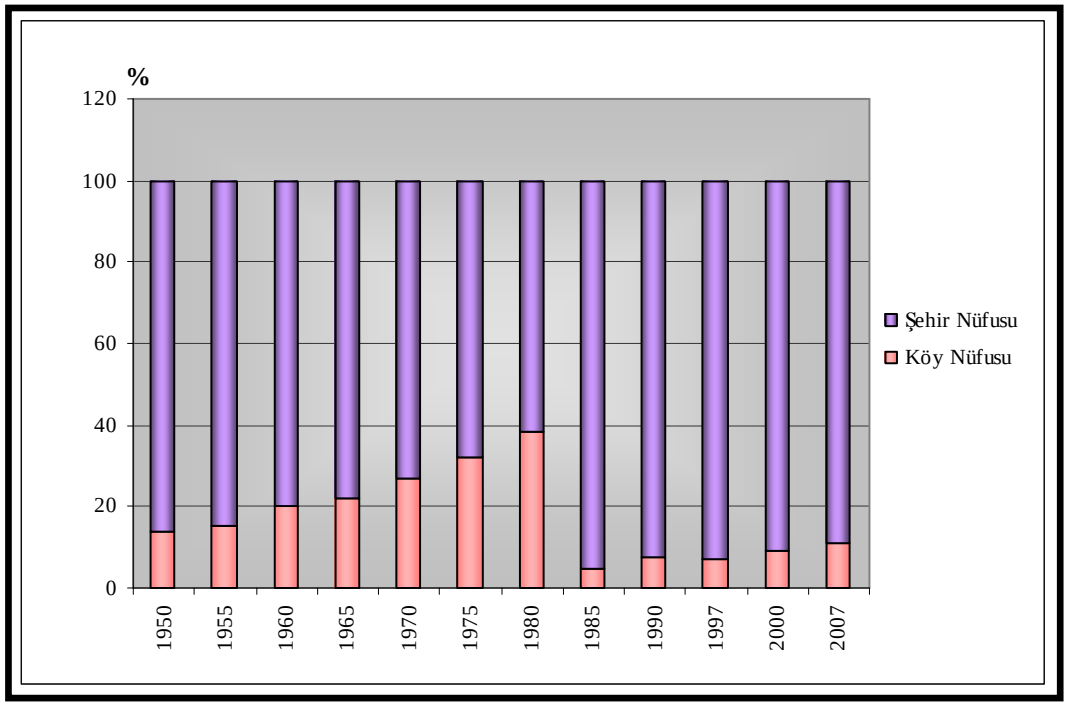
1950-1970 yılları arasındaki nüfus artış hızı, 1970'den sonra azalarak devam etmiş ve 1985'ten sonra yeniden hız kazanmıştır. 2007 yılına gelindiğinde yeniden yavaşlama eğilimi göstermiştir. Nüfus yoğunluğuna bakıldığında, özellikle 2000-2007 yılları arasında devamlı bir artış olduğu gözlenmektedir (Çizelge 3.1). 1960'dan sonra, yüzölçümü sabit olmasına rağmen nüfus yoğunluğunda görülen artış ile hem kentte yaşayan nüfusun donatı ihtiyaçlarının karşılanmasında, hem de ortaya

çıkan alan yetersizliği sonucu uygun arsa politikalarının geliştirilmesinde güçlükler yaşanmış ve kamu alanlarının etkin bir biçimde değerlendirilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. Ayrıca, nüfus artışı sonucu planlı konut alanlarının üretilmesindeki güçlükler sonucunda kent, plan dışı bir büyüme sürecine girmiştir.

Çizelge 3.1: 1950-2007 Yılları Arasında İstanbul'daki Köy-Şehir Nüfusu, Nüfus Yoğunlukları (TUİK Genel Nüfus Sayımı).

Yıl	Toplam Nüfus	Köy Nüfusu	Toplam Nüfusa Oranı (%)	Şehir Nüfusu	Toplam Nüfusa Oranı (%)	Nüfus Yoğunluğu (kişi/km^2)
1950	1.166.477	164.392	14,09	1.002.085	85,91	219
1955	1.533.822	236.450	15,42	1.297.372	84,58	274
1960	1.882.092	376.052	19,98	1.506.040	80,02	329
1965	2.293.823	501.752	21,87	1.792.071	78,13	401
1970	3.019.032	815.695	27,02	2.203.337	72,98	528
1975	3.904.588	1.256.582	32,18	2.648.006	67,82	684
1980	4.741.890	1.832.435	38,64	2.909.455	61,36	830
1985	5.842.985	282.077	4,83	5.560.908	95,17	1.023
1990	7.309.190	555.261	7,60	6.753.929	92,40	1.280
1997	9.057.747	667.546	7,37	8.390.201	92,63	1.770
2000	10.018.735	933.136	9,31	9.085.599	90,69	1.928
2007	12.573.836	1.399.579	11,13	11.174.257	88,87	2.420

İstanbul'da 1950'li yıllara kadar sınırlı artış ve azalışlar gösteren şehir nüfusu oranı, 1950-1980 döneminde ilin daha çok kırsal nitelikli bölgelerin nüfus çekmesi sebebiyle azalış göstermiş ve 1980'de % 61,36 düzeyine inmiştir. 1980'den sonra resmi olarak köy niteliğindeki yerlerin belediyeye dönüştürülmesiyle birlikte İstanbul'un şehir nüfusunun payı yeniden artmıştır (Şekil 3.1). 1990 yılına göre 2000 yılı nüfus sayımında köy nüfusunun payında bir yükselme gözükmekle birlikte, metropoliten bir yerleşim düzenine sahip İstanbul'un sahip olduğu şehir nüfusu, ülkenin geneli ve Marmara Bölgesi'ndeki değerlerin de üstünde % 90 düzeyindedir.



Şekil 3.1: 1950-2007 Yılları Arasında İstanbul'daki Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı.

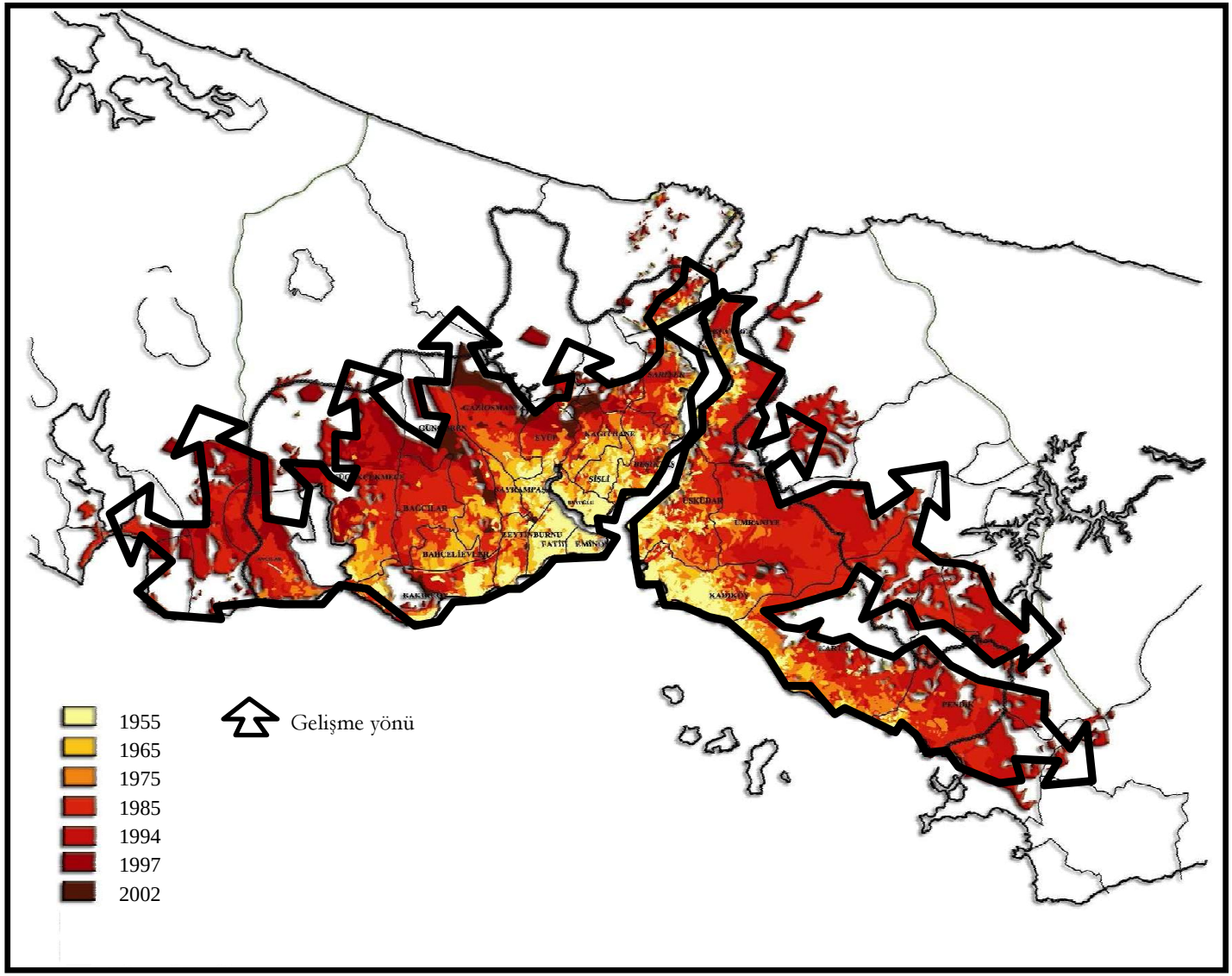
İstanbul'da yaşanan desantralizasyon politikaları, hem kente yeni gelen nüfusun hem de yapılması düşünülen gayrimenkul projelerinin yer seçimi kararlarında etkili olmaktadır. Ulaşım ağının genişlemesi, erişilebilirliğin artması, üst ölçekli planlarda yeni alt merkezlerin oluşturulması ile ucuz arazilere olan talep artmış ve nüfusun kent merkezinden çevreye doğru yayılma süreci hızlanmıştır. Bu yayılma süreciyle birlikte, kentin çevre alanlara yayılması ile bu alanlarda hızlı bir değer artışı olmuştur. Gayrimenkul firmaları, yatırım için son dönemde ön plana çıkan şehir çevresindeki yerleşimleri seçmektedir. Bu yerleşimlerde yer alan konut projelerinde sunulan yaşam kalitesi yüksek gelişme şekli, donatı alanları ile üst-orta ve yüksek gelirli nüfus için çekici olmaktadır. Özellikle 2004 yılından sonra, bu bölgelerde gerçekleştirilen müstakil lüks konut projelerinde artış görülmektedir.

İstanbul makroformunun yağ lekesi şeklinde doğal kaynakların yoğun olduğu alanlarda büyümeye başlaması ve özellikle Anadolu Yakası'nın kuzeyinde yoğunlaşan yerleşmeler (Çavuşbaşı, Alemdağ, Samandıra, Sarıgazi, Sultanbeyli, Taşdelen, Yenidoğan) doğal kaynaklar üzerinde tehdit oluşturmaktadır. Avrupa Yakası'nda da benzer özellikler taşıyan yerleşmeler (Arnavutköy ve çevresi, Çatalca yolu üzerindeki alanlar) benzer olumsuz etkiye sahiptir (İstanbul Valiliği İl Çevre ve Orman Müdürlüğü, 2004).

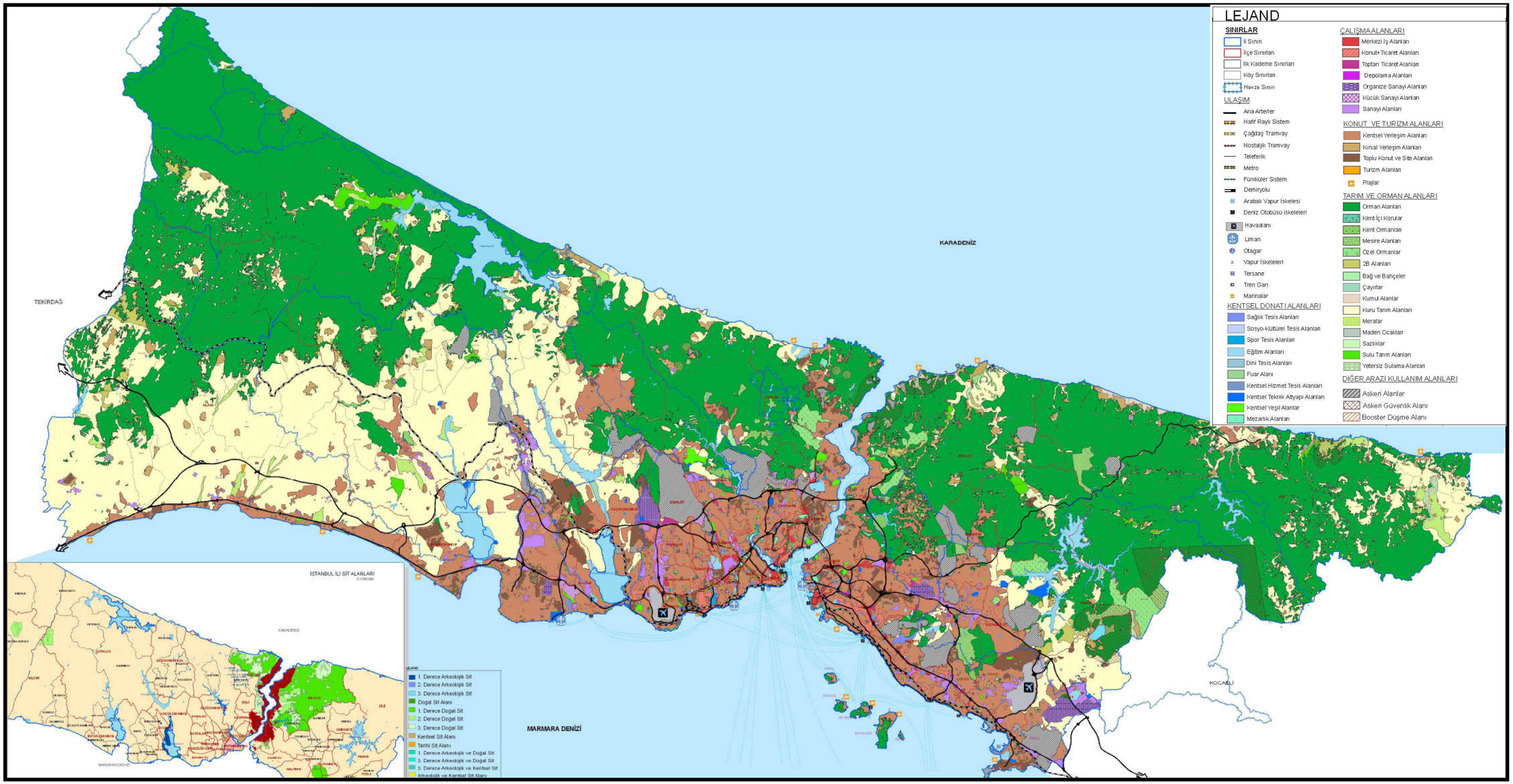
1955'te merkezi iş alanlarının yoğunlaştığı Haliç ve Marmara Denizi kıyılarında ve çevresinde yer alan merkezi iş alanları, 1975-1994 yılları arasında çevre bölgelere doğru yayılma göstermiştir. Başlangıçta doğu batı ekseninde gelişen kentsel yayılma, 1980'lerden sonra kentin kuzeyine doğru da önemli ölçüde gelişme göstermiştir (Şekil 3.2). Çevre yollarının bölgeye sağladığı kolay ulaşımın da etkisiyle, havzalarda bulunan yerleşim bölgelerine ilgi artmıştır. Havzaların çevrelerinde bulunan organize sanayi bölgeleri, nüfus artışının ve yerleşim alanlarının şekillenmesinde etkili olmuştur (Şekil 3.3). Yönlendirici etkisi olan planlar ve düzenleyici rolü olan yönetmeliklere rağmen, denetim dışı ve hızlı yapılaşma sonucu altyapıdan yoksun plansız yeni yerleşim alanları ortaya çıkmıştır. Diğer taraftan metropoliten alanda giderek sayıları artan ve yasal olarak inşa edilen gayrimenkul projeleri de yer almaktadır (Çakılcıoğlu ve Deveci, 2003). İstanbul'da; orman alanları, içme suyu havzaları, su toplama havzaları ve birinci sınıf tarım alanları sebebiyle kuzeye doğru gelişme eğilimi tercih edilmemesine rağmen son yıllardaki uygulamalar ve yapılan yatırımlar doğrultusunda, bu yönde bir gelişme bir ölçüde teşvik edilmektedir.

İstanbul ilinde 119.059 ha olan meskun alan büyüklüğüne bakıldığında, 50.238 ha'lık alan üzerinde konumlanmış bulunan yerleşimlerin, uygun olmayan yerlerde gerçekleştirilmiş olduğu anlaşılmaktadır. Bu yerleşimler; 1., 2. ve 3. sınıf tarım toprakları ile doğal eşikler ve orman alanları üzerinde bulunabildiği gibi, su toplama havzaları ve onların kısa mesafeli koruma kuşakları içerisinde de yer alabilmektedir (İBB, 2006).

Bu bölümde; İstanbul'da kentsel gelişme, konut sektörü ve mülkiyet dokusu incelenmiştir. Alt başlık olarak, konut alanlarının özellikleri, farklı dönemlerdeki gelişimi ve mülkiyet dokusu ile ortaya çıkan mevcut durumun konut piyasasına etkileri incelenmeye çalışılmıştır. Bu doğrultuda, İstanbul'daki havza alanlarında kentleşme hareketleri ve mülkiyet dokusunun etkileri sorgulanmış, mülkiyet dokusu ile gayrimenkul (konut) sektörü ilişki açıklanmaya çalışılmıştır.



Şekil 3.2: 1955-2002 Yılları Arasında İstanbul'da Yapılaşmış Alanların Gelişimi (Yapılaşmış alan verileri Tezer, 2004'ten alınmıştır).



Şekil 3.3: İstanbul'da Kentsel Alan Kullanımı (İBB, 2006).

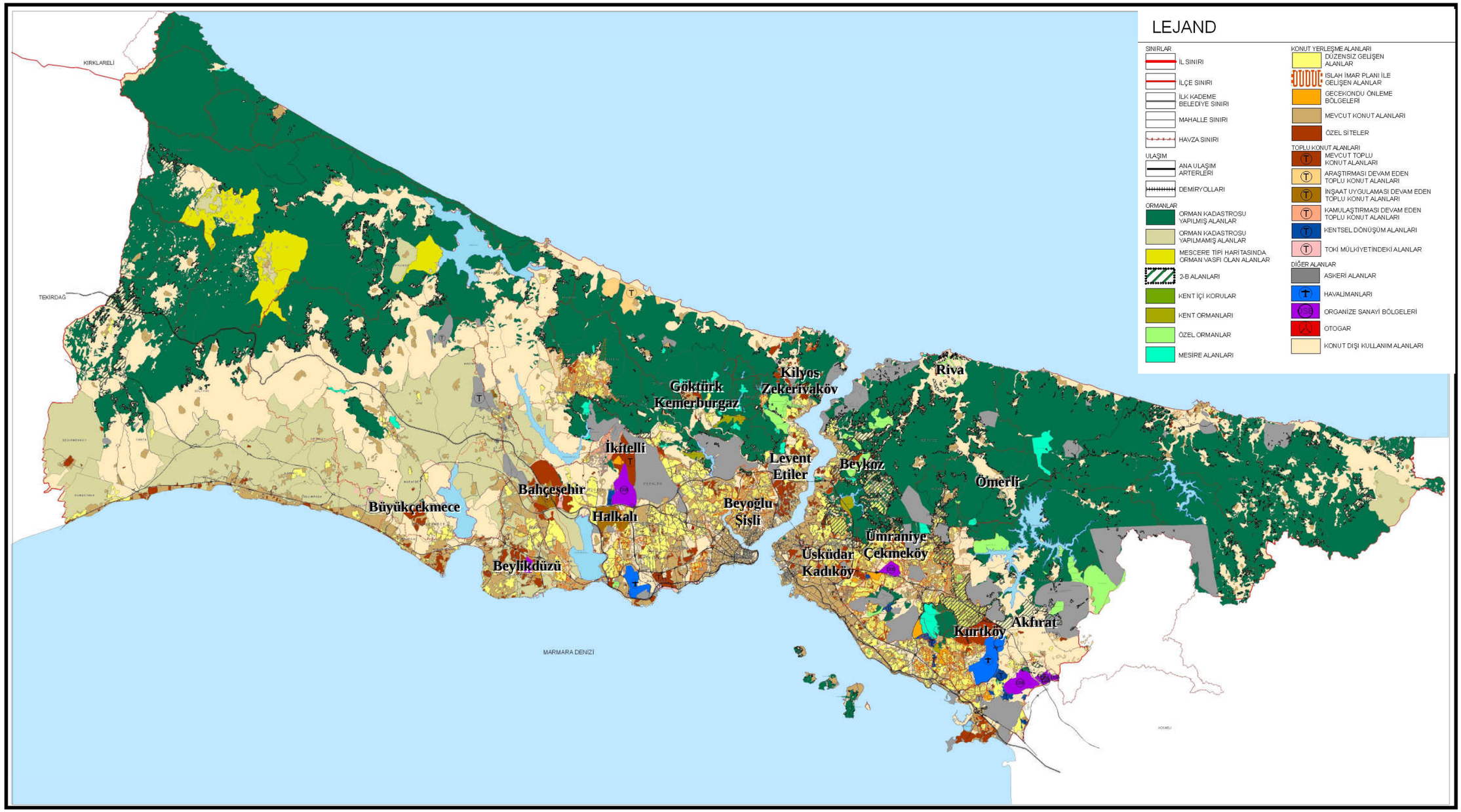
3.1. İstanbul'da Konut Piyasası

İstanbul metropoliten alanında, genel olarak orta ve alt gelir grupları için kamu eliyle üretilen toplu konut projeleri ve kentsel dönüşüm referanslı gelişmeler, üst gelir grupları için ise özel sektör merkezli olarak geliştirilen, büyük ölçekli konut projeleri dikkat çekmektedir. İstanbul'daki konut talebini karşılamak için konut alanları olarak geliştirilebilecek alanlara ihtiyaç duyulmaktadır. Bununla birlikte düzensiz ve plansız gelişmelerden dolayı, İstanbul'da konut yapımı ve yerleşilebilirlik açısından uygun alanların önemli ölçüde azaldığı da bir gerçektir. Bu durum, konut maliyetleri içinde arsa maliyetlerinin artmasına, dolayısıyla konut fiyatlarının da buna paralel olarak yükselmesine sebep olmaktadır.

İstanbul'da konut gelişimi, 1960-1980 yılları arasında genel olarak yap-şatçı olarak adlandırılan bireysel girişimcilerin kat karşılığı modeliyle ürettiği konut projeleri ile olmuştur. Birçoğunun ekonomik ömrünü tamamladığı bu alanlar yenilenmeyi beklemektedir (Çekici, 2007). 1990'lı yıllara kadar, konut ve gayrimenkul pazarı, daha çok yerel, ulusal pazara ve talebe bağımlıyken, bu yıllardan itibaren uluslararası piyasalar da belirleyici olmaya başlamış ve GYO'lar oluşmuştur. İstanbul açısından bakıldığında, piyasaların küresel ölçeğe kadar genişlemesi, önemli bir dönüm noktası olarak kabul edilebilir (Şen, 2007).

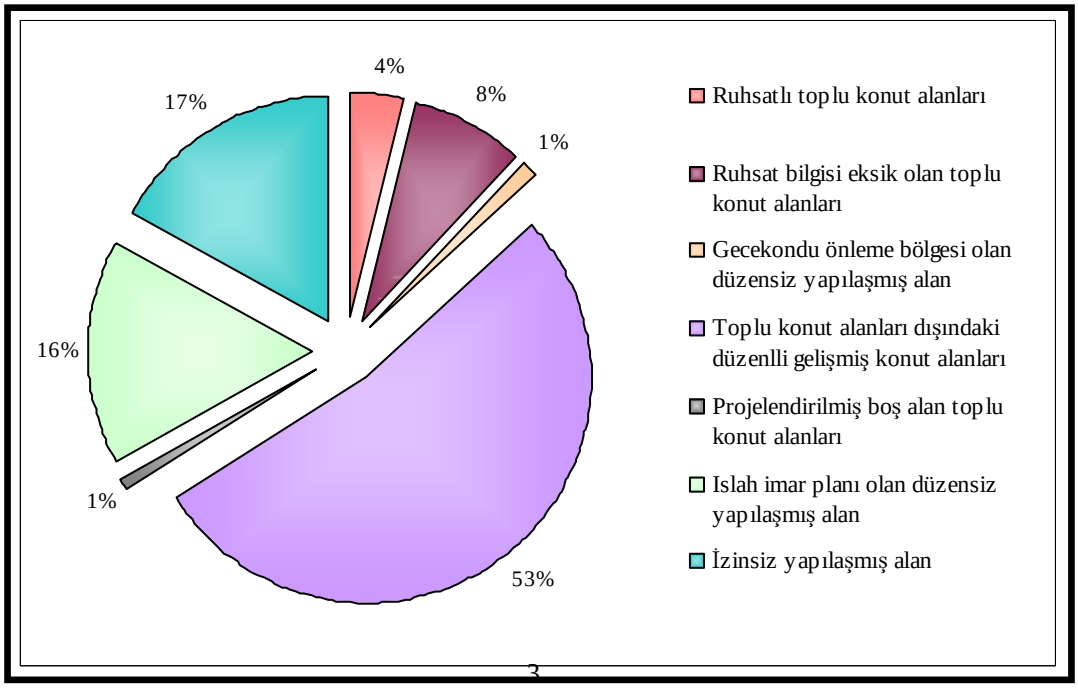
1999 Marmara Depremi'nden sonra, İstanbul nüfusunun yeni konut bölgelerine ve nitelikli konut projelerine talebi artmıştır. Özellikle üst gelir grubuna hitap eden lüks konut projeleri, kuzeye ve kentin çeperlerine doğru gelişmiştir. Avrupa Yakası'nda Halkalı, Başakşehir, Bahçeşehir Asya Yakası'nda Ataşehir toplu konut alanları yanısıra, doğuda Kartal ve Tuzla'ya, batıda ise Küçükçekmece ve Büyükçekmece'yi de içine alan bölgelerde konut gelişme alanları öngörülmüştür. İl bütününde Büyükçekmece'nin batısı ile Sabiha Gökçen Havaalanı'nın doğusu yönünde bir gelişim söz konusudur (Çekici, 2007).

Şekil 3.4'de konut alanlarının mekansal dağılımının yanı sıra, İstanbul'un tarihi ve kültürel merkezini oluşturan aynı zamanda birinci derece ticaret merkezi niteliğinde olan merkez yerleşmeler ve gayrimenkul projelerinin odağı haline gelmesiyle birlikte gelişmekte olan lüks konut projelerinin yer aldığı çevre yerleşmeler gösterilmektedir. Bu yerleşmelere dikkat edildiğinde, konut bölgelerinin büyük çoğunluğunun doğal eşiklere yakın alanlarda konumlandıkları görülmektedir.



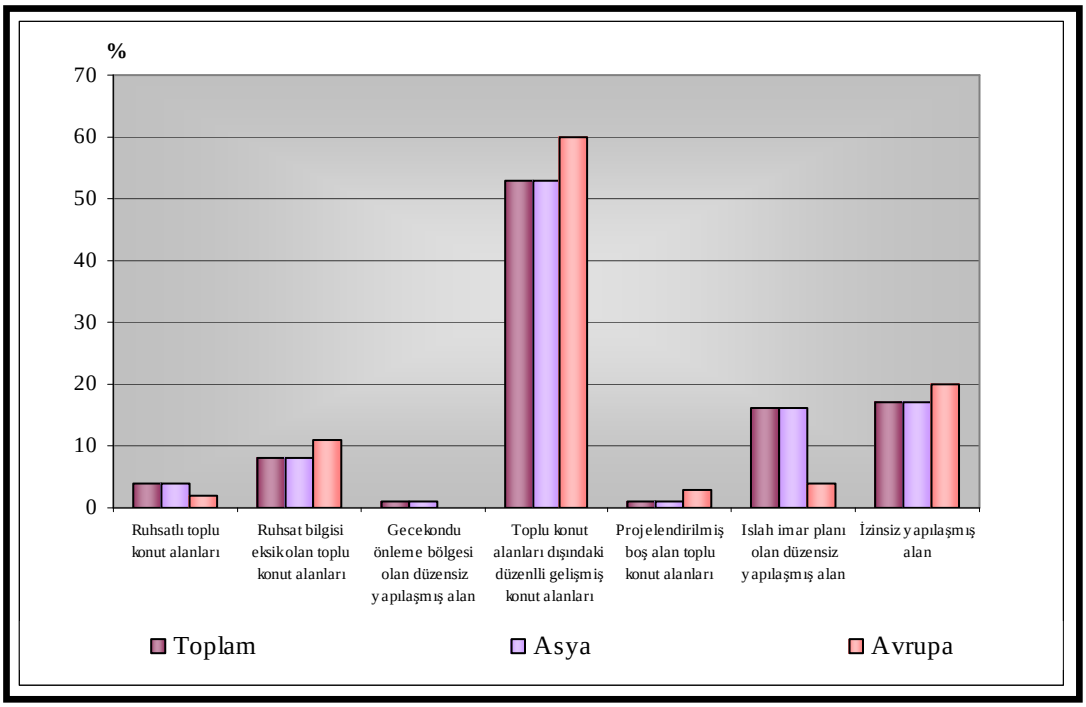
Şekil 3.4: İstanbul'da Mevcut Konut Alanlarının Mekansal Dağılımı (İBB, 2006 kaynağından faydalanılarak hazırlanmıştır).

İstanbul'da konut alanlarında düzenli ve düzensiz yapılaşmanın oransal dağılımı şekil 3.5'de gösterilmektedir. İBB (2006) tarafından yapılan sınıflandırmada; düzenli ve düzensiz yapılaşmaların; ruhsatlı toplu konut alanları, ruhsat bilgisi eksik olan toplu konut alanları, gecekondu önleme bölgesi olan düzensiz yapılaşmış alan, toplu konut alanları dışındaki düzenli gelişmiş konut alanları, projelendirilmiş boşalan toplu konut alanları, ıslah imar planı olan düzensiz yapılaşmış alan, izinsiz yapılaşmış alanlardan oluştuğu belirtilmektedir. Konut alanlarında % 53 ile toplu konut alanları dışındaki düzenli gelişmiş konut alanları en fazla paya sahip iken düzensiz yapılaşmayı izinsiz ve ıslah imar planı olan düzensiz alanlar (% 33) oluşturmaktadır.



Şekil 3.5: İstanbul'da Konut Alanlarının Yapılaşma Durumu.

Şekil 3.6'da konut alanlarının yapılaşma durumunun Asya ve Avrupa Yakası'na göre dağılım verilmektedir. Şekilde, Asya Yakası'nda ruhsatlı toplu konut alanları, gecekondu önleme bölgesi olan düzensiz yapılaşmış alan, ıslah imar planı olan düzensiz yapılaşmış alan oranının, Avrupa Yakası'nda ise ruhsat bilgisi eksik olan toplu konut alanları, toplu konut alanları dışındaki düzenli gelişmiş konut alanları, projelendirilmiş boşalan toplu konut alanları, izinsiz yapılaşmış alanların oranından fazla olduğu görülmektedir.



Şekil 3.6: İstanbul'da Konut Alanlarının Asya ve Avrupa Yakası'na Göre Yapılaşma Durumu.

3.1.1. İstanbul'da farklı dönemlerde konut alanlarının gelişimi

İstanbul'da yapılan toplu konut projeleri ve küçük ölçekli siteler halinde oluşan kapalı site alanları, belli bir doygunluk noktasına ulaşmış merkez yerleşmelerden ziyade boş arazileri tercih etmektedir. Bu durum, hem arazi geliştirme ve konut tasarımında hem de yatırımcıların kamunun elverdiği ölçüde daha özgür ve esnek hareket edebilmeleri için fırsat sunmaktadır. Ancak, İstanbul'daki (özellikle kuzey bölümünde) boş arazilerin kentleşme ile birlikte kente ve kamuya getirdiği maliyetin yanında orman alanları, tarım arazileri, içme suyu havzaları gibi doğal kaynakları için kirletici bir tehdit oluşturması söz konusu olmaktadır. Geliştirilen konut projelerinin özellikle Kemerburgaz, Çekmeköy, Akfırat, Ömerli gibi ormana yakın alanları tercih etmeleri dikkat çekmektedir. Merkezdeki yüksek arsa fiyatlarının, nüfus ve dolayısıyla yapı yoğunluğunun itici gücüyle birlikte, kamu eliyle üretilen konut alanları da kent çeperlerine doğru bir gelişme eğilimi göstermektedir.

1950 yılından önce ve 1980 yılına kadar olan dönemde yapılmış olan yapıların en fazla Eminönü, Beyoğlu gibi İstanbul'un tarihi çekirdeğini oluşturan ilçelerinde yoğunlaştığı ortaya çıkmaktadır. Yapılaşma eşiğini tamamlamış bu tarihi kent merkezlerinin, özellikle 1995 yılından sonra, büyük kentsel projelerin de etkisiyle yeniden yapılanmaya başladığı görülmektedir. Daha çok soylulaştırma biçiminde

gerçekleşen bu süreç, kent içindeki liman, gar vb. kritik noktalara yönelik geliştirilen projelerlerle hız kanabilmektedir (Şen, 2007).

1960'lı yıllara kadar, İstanbul metropoliten alanının merkezinde yer seçen sanayi alanları ve çevresinde gelişen plansız, denetimsiz konut alanları yer almaktayken 1960'lı yıllardan itibaren kentin merkezinden E-5 otoyoluna doğru kayan sanayi alanlarının etkisiyle İstanbul'da yoğun ve plansız bir biçimde yayılan bir gelişme kendini göstermiştir (TMMOB, 2007).

1980 öncesi dönemde, bir yandan mevcut konut alanlarında, kente yeni gelen nüfusu barındırmak amacıyla yoğunluklar arttırılırken, diğer yandan kente yeni göç edenler sanayi alanlarının çevresinde gecekondu bölgeleri oluşturmuşlardır. Bu oluşumlarda, 1950'lerde başlayan iç göçün 1980'lerde giderek hızlanmasıyla ulaşım bağlantılarının güçlenmesi doğrultusunda kent merkezinden kentin çeperindeki alanlara doğru bir yayılma gerçekleşmiş ve yeni ihtiyaçlara cevap verebilecek alt merkezler oluşmaya başlamıştır. Oluşan merkezler, yapılan üst ölçekli planlarla belirlenmiş ancak bu merkezler, belirlenenin aksine orman, havza ve kıyı alanlarına doğru kaymıştır. Kaçak yapılaşmış, yasal olmayan yapıların yoğunlaştığı bölgelerin dışında gayrimenkul projeleri geliştirilen bölgelerdeki arazi değerlerinde ise belirgin bir artış olmaktadır.

1980'li yıllara kadar özel mülk sahibi, küçük girişimci, yap-satçı ve gecekondu sahiplerine bırakılan kentsel toprak rantları, 1980 yılından sonra sermaye kesimi ve arsa spekülatörleri tarafından yönlendirilmiştir. Bu dönemde kaçak yapılaşma nitelik değiştirmekte, tek katlı gecekondular çok katlı yapılara dönüşmüştür. Kaçak yapılaşma; sadece konutta değil ticaret ve sanayi yapılarından, tarım ve turizm yapılarına kadar tüm sektörlerde yaygınlaşmıştır. Kent çeperlerinde ve kıyılarda kamu arazileri işgal edilmekle birlikte tarım ve orman alanları da yok edilmiştir. Bu gelişmelerin yanı sıra, üst gelir grubunun konut tercihleri, kentin gelişim yönünü belirleyen etmenlerden biri olmaktadır. Kentin planlar çerçevesinde belirlenen gelişme yönünden bağımsız olarak, üst gelir grubunun tercih ettiği alanlar gelişme yönünde belirleyici olmuştur.

1980 yılında nüfus artmaya devam ederken, Avrupa Yakası'ndaki belediye sınırları dışındaki alanlara doğru yayılma daha da güçlenmiştir. Asya Yakası'nda da çevre yolu üzerinde Maltepe, Kartal, Soğanlı, Pendik'teki nüfus artışlarının yanı sıra Aşağı

Dudullu, Sarıgazi, Samandıra gibi barajlara ve orman alanlarına yakın yerleşmelerde nüfus yığılmaları gözlenmektedir (Bölen ve diğerleri, 1996).

1980 sonrasında benimsenen ekonomik politikalar, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu gibi yasal düzenlemeler sonucunda, İstanbul'da planlı ve plansız konut alanlarında yeni gelişmeler gözlenmiştir. Bu dönemde, büyük ölçekli toplu konut projeleri teşvik edilmiş, ancak bu alanların yer seçimleri de parçacı ve gelişigüzel olmuştur. Arazi değerleri ve kentsel donatı maliyetlerinin yüksekliği sebebiyle çok katlı ve yoğun, ancak kimliksiz konut alanları üretilmiştir. 1981 yılında, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin alanı 320 km²'den 1.100 km²'ye çıkmış ve yapılaşmış alanların en az % 60'ının yasa dışı olarak gelişmiş olduğu 1995 tarihli 1/50.000 ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Alt Bölge Nazım İmar Plan Raporu'nda açıklanmıştır. Yasa dışı bölgeler, ıslah imar planları yapılarak yasallaştırılmıştır. Islah imar planları, özellikle gecekondulaşmanın yoğun olduğu alanlarda, arazi kullanım ve donatı standartları düşük sorunlu bölgeler ortaya çıkarmıştır. Yapılaşmaya uygun olmayan bu alanlarda, yoğunluklar arttırılmış, fakat kentsel donatılar standartların çok altında tutularak sağlıksız alanlar üretilmiştir. Bu sağlıksız alanlarda, altyapısı yeterli olmayan gecekondların, ıslah imar planlarıyla çok katlı apartmanlara dönüşmesi, nüfus ve yapı yoğunluğunun artması sonucu yaşam kalitesi düşük kalmıştır. İstanbul metropoliten alanına yönelik olarak gerçekleştirilmiş olan 1980 onanlı Metropoliten Planı ile 1995 tarihli İstanbul Metropoliten Alan Alt Bölge Nazım Planı ile bugünkü konut alanları karşılaştırıldığında, İstanbul için gelişme konut alanları olarak önerildiği halde yapılaşmamış alanlar bulunurken önerilmediği halde yapılaşmış alanların bulunduğu ortaya çıkmaktadır.

1999 yılı Marmara Depremi sonrasında düşük yoğunluklu, az katlı konutlara talebin artmasıyla toplu konut olarak üretilen düşük yoğunluklu siteler, İstanbul'un orman ve tarım alanları ile içme suyu havzalarını tehdit etmektedir. Girişleri dışa kapalı olan bu sitelerin yaygınlaşması, toplumsal ayrışmayı da tetiklemektedir.

2000'li yıllarda, İstanbul'un konut alanlarının büyük bir bölümünün düzensiz yerleşmelerden oluştuğu, planlı kalkınma dönemlerinde hedeflenen politikaların uygulanamadığı, mekansal ve toplumsal sorunlara çözüm bulabilme açısından planlamanın yetersiz kaldığı görülmektedir. Bu yetersizliğin ana sebebi; mevzi planlar yoluyla planların aşılması, kaçak yapılaşma ve imar aflarıdır. Planlamanın böyle etkisiz kaldığı bir ortamda, konut piyasasına yönelik olarak mevcut konut

talebini karşılamayı amaçlayan konut üretiminde, büyük eksiklik ve boşluklar görülmektedir. Dolayısıyla, planlama ile konut piyasası arasındaki ilişki daha en başından yanlış temeller üzerinde inşa edilmiş olmaktadır (İBB, 2006).

Son yıllarda, metropoliten alanın çeperlerinde gelişen yeni yerleşmeler, kent formunun şekillenmesinde etkili olmuştur. Daha az yoğunluğa fakat yüksek konfor koşullarına sahip olan bu yerleşim alanlarına olan talebin gittikçe artması, bu bölgelerde konut fiyatlarının yükselmesine sebep olmaktadır. Ayrıca, prestij arayışının bir sonucu olarak gittikçe daha büyük ve pahalı konutların yapılması da bu eğilimi vurgulamaktadır. Arazi değerlerinin daha düşük ve yerleşilebilir boş alanların daha çok olduğu bölgelerin şehrin çeperinde bulunması, bu bölgelerin yeni yerleşim alanları olarak seçilmesinde rol oynamaktadır (Dökmeci ve Yazgı, 2007).

İstanbul'da TUİK 2000 bina sayımlarında, yapılaşmanın yıllara göre mekandaki dağılımını inceleyen çalışma; 1950-2000 yılları arasında İstanbul'da farklı bölgelerin yapılaşmaya açılma aşamalarını göstermektedir. 1950 yılı öncesinde ve 1950'den 1980 yılına kadar olan dönemde yapılmış olan yapılar en fazla Eminönü, Beyoğlu gibi İstanbul'un tarihi çekirdeğini oluşturan ilçelerinde yoğunlaşmaktadır. Bunun dışında 1950-1980 yılları arasında yapılmış olan yapıların yoğun olduğu 7 ilçe bulunmaktadır. Bu ilçeler Bakırköy, Beşiktaş, Eyüp, Fatih, Kadıköy, Kağıthane, Şişli'dir. 1980-2000 yılı arasında yapılmış olan yapılar, daha çok Bağcılar, Bahçelievler, Esenler, Güngören, Maltepe, Pendik, Zeytinburnu ve Büyükçekmece ilçeleri olmak üzere merkezi çevreleyen bölgede yoğunluk göstermektedir. 1990-2000 yılları arasında yapılmış olan yapılar ise Avcılar, Gaziosmanpaşa, Küçükçekmece, Tuzla, Ümraniye, Silivri, Şile ve Sultanbeyli ilçelerinde, çoğunlukla havza, orman, ve tarım alanları üzerinde bulunmaktadır. Bu son dönem, İstanbul'da yapılaşmanın kentin ekolojik açıdan hassas bölgelerini yoğun olarak tahrip etmeye başladığı dönem olmuştur (İBB, 2006).

3.1.2. İstanbul'da konut alanlarının özellikleri ve mekansal dağılımları

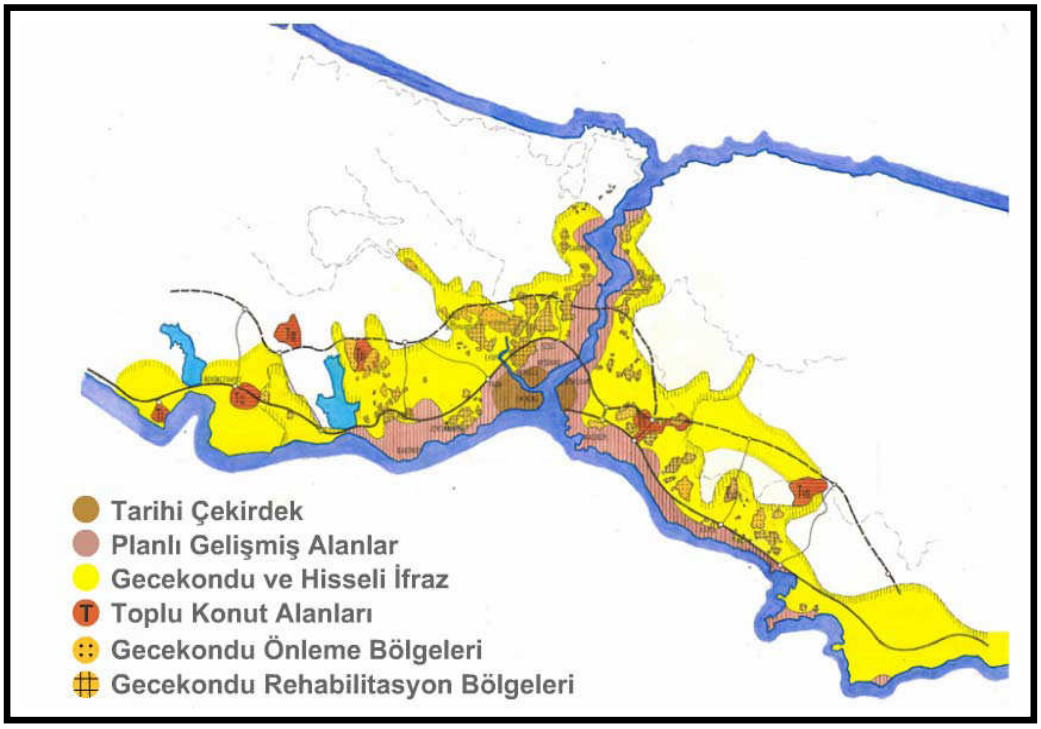
İstanbul'un konut alanları ile ilgili temel özelliklerden biri, hızlı nüfus artışı baskısı altında olmasıdır. TÜİK verilerine göre, 1990'da 7.195.773 olan toplam nüfus, 2000 yılında 10.018.735'e çıkmıştır. 2000 TÜİK Bina İstatistikleri verilerine göre, İstanbul'da ortalama hane halkı büyüklüğünün 1990 yılında 4,14 iken 2000 yılında 3,85'e düşmesi konut talebini arttırıcı bir etken olmuştur. Bu hızlı ve yüksek nüfus

artışını barındıracak planlı konut alanlarının üretilmesindeki güçlükler sonucunda kent; plan dışı, parçacı ve düşük maliyetli konut üretimine yönelik bir büyüme süreci içine girmiştir (İBB, 2006). Bu büyüme sürecinde, konut ile ilgili sorunların belirginleştiği görülmektedir. Düzenli ve düzensiz yapılaşmanın bir arada bulunduğu İstanbul'da konut sorununa yönelik öncelikli incelenmesi gereken alanların tespiti için İBB (2006) "Konut ve Yaşam Kalitesi Raporu"nda konut alanları ile ilgili analizlerin sonucu olarak, İstanbul metropoliten alanında en problemli konut alanları beş gruba ayrılarak, her grup için kentsel gelişme politikaları geliştirilmiştir.

- Plan yoğunluklarının dondurulması uygun olan konut alanları: Bu alanlar, doğal eşiklerin dışında kalan, düzenli fakat yapılaşma yoğunluğu yüksek olan konut alanlarıdır.
- Öncelikle sıhhileştirilmesi ve gerekirse yapılaşma yoğunluğu azaltılması uygun olan konut alanları: Bu alanlar, doğal eşik içinde yapılaşma yoğunluğu yüksek düzenli ve düzensiz tüm konut alanları ile doğal eşik dışında yüksek yapılaşma yoğunluklu düzensiz konut alanlarıdır.
- Öncelikle sıhhileştirilmesi ve gerekirse nüfus yoğunluğu arttırılması uygun olan konut alanları: Bu alanlar doğal eşik dışında, düşük yapılaşma yoğunluğu sebebiyle emme kapasitesi olan konut alanlarıdır.
- Öncelikle sıhhileştirilmesi ve gerekirse boşaltılması uygun olan konut alanlar: Bu alanlar jeolojik risk taşıyan, yüksek yoğunluklu ve düzensiz yapılaşmış konut alanlarıdır.
- Hassas bölgelerde yer alan ve doğal eşiklerle ilgili yasal statüsü sorgulanacak konut alanlarıdır.

Konut sektörünün özellikleri belirlenen problem alanları, İstanbul'da geliştirilecek temel planlama politikaları ve gelişme stratejilerinin oluşturulmasında karar vericilere yardımcı olmak amacıyla belirlenmişlerdir (İBB, 2006). Yapılan bu bölgeleme ile konut alanlarına müdahalede ve eşiklerin korunmasında daha etkili çözümler geliştirme sağlanabilir. Ayrıca, İstanbul'daki konut alanlarının mekansal dağılımında düzenli/düzensiz konut alanlarının yanı sıra düzensiz konut alanlarının sınıflandırılması, sorunlu, müdahale edilmesi gereken alanlarının tespiti; bu alanlara yönelik farklı dönüşüm, yenileme politikaları geliştirilmesine olanak sağlamaktadır.

İstanbul ilinin merkezinde bulunan tarihi çekirdek, tarihi çekirdeği çevreleyen planlı gelişen alanlar ve bu alanları kapsayan ve yağ lekesi şeklinde genişleyen yasa dışı yapılaşmalar (gecekondu-hisseli ifraz alanları) yer almaktadır. Şekil 3.7'de de görülebileceği gibi, kentin tarihi merkezinin hemen çevresinden başlayarak gelişme gösteren konut alanları içindeki planlı ve plan dışı yerleşmelerin oluşturduğu ikili yapı, çevredeki yeni konut alanlarında da devam etmekte, ve bu alanlarda planlı bir biçimde oluşturulan büyük toplu konut gelişmelerinin yakınında yeni oluşmuş gecekondu bölgeleri ortaya çıkmaktadır (Ergun, 1996).



Şekil 3.7: İstanbul İlinde Planlı ve Plansız Gelişen Alanlar (İBB, 2007).

Plansız olarak gelişmiş alanların bir kısmı zamanla ıslah imar planlı alanlar kapsamına alındığından, günümüzde planlı alanlar statüsündedir. Ancak, bu durum yapılaşmanın karakterini değiştirmemektedir. Bu sebeple, "Konut ve Yaşam Kalitesi Raporu"nda, yapılaşma sınıflandırması yapılırken planlı/plansız ayrımı yerine düzenli/düzensiz ayrımının kullanılmasının daha uygun olduğu belirtilmektedir (İBB, 2006).

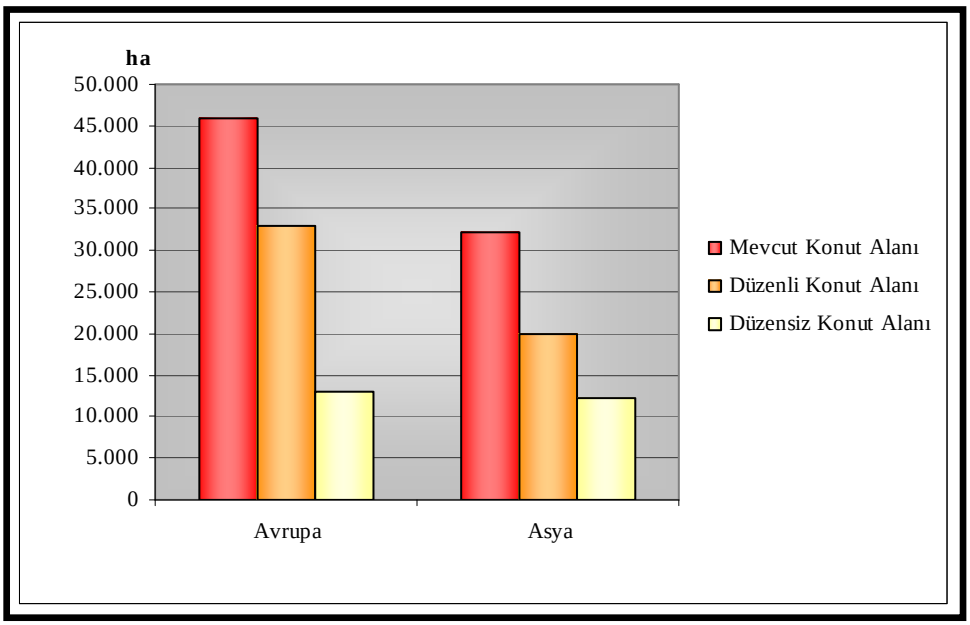
İstanbul metropoliten alanının değerli doğal kaynaklarından 1., 2., 3. ve 4. sınıf tarım toprakları üzerinde yerleşmiş konut alanları, İstanbul'daki konut alanları içinde (1.922,55 ha) % 2,46' lık bir paya sahiptir. Bu dağılım, Avrupa Yakası'nda % 1,71'dir. Tarım alanları içinde en fazla yapılaşma 206,92 ha ile Şile'de; 127,28 ha ile

Ümraniye'de; 85,67 ha ile Tuzla'da; 63,17 ha ile Pendik'te; 696,42 ha ile Çatalca'da, 246,51 ha ile Silivri ve 200,23 ha ile Gaziosmanpaşa ilçelerindedir (İBB, 2006).

İstanbul'da 78.144,56 ha (köyler dahil) konut alanı bulunmakta ve bu alanların % 67,58'ini düzenli gelişmiş alanlar, % 32,41'ini ise düzensiz gelişmiş alanlar oluşturmaktadır. İstanbul'daki mevcut konut alanlarının alansal büyüklüklerine bakıldığında; Avrupa Yakası'nda % 58,71 oran ile Asya Yakası'ndan (% 41,29) fazla mevcut konut alanı bulunmaktadır. Avrupa Yakası'ndaki 45.877,51 ha'lık toplam mevcut konut alanının 32.910,43 ha'ı düzenli konut alanından oluşuyorken, 12.967,08 ha'ı düzensiz konut alanından oluşmaktadır. Asya Yakası'nda ise 32.267,05 ha'lık toplam mevcut konut alanının 19.906,43 ha'ı düzenli konut alanından oluşuyorken 12.360,62 ha'ı düzensiz konut alanından oluşmaktadır (Çizelge 3.2) , (Şekil 3.8).

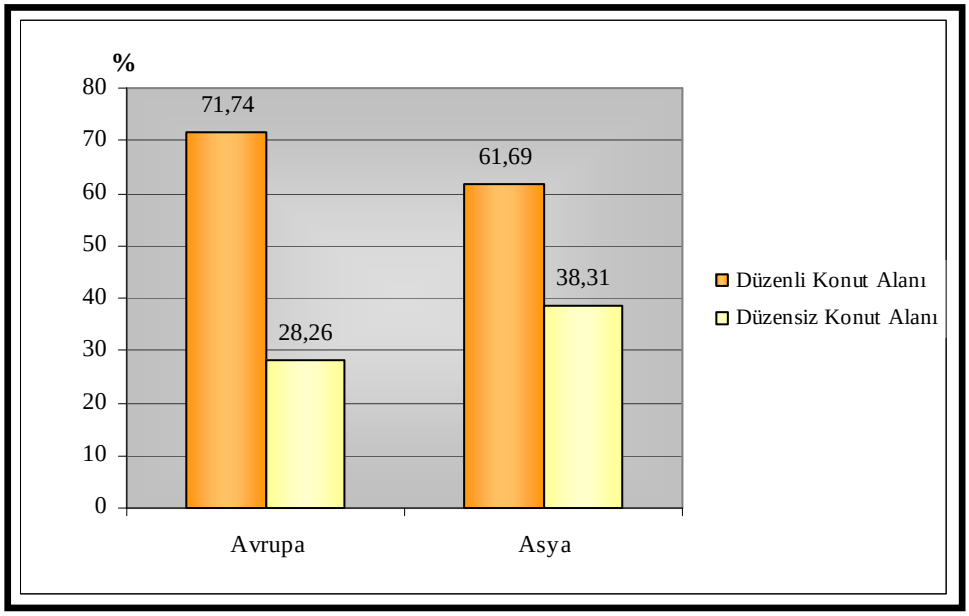
Çizelge 3.2: İstanbul İli Konut Alanlarının Alansal Büyüklükleri (İBB, 2006).

	Mevcut Konut Alanı		**Düzenli Konut Alanı**		**Düzensiz Konut Alanı**	
	ha	**%**	**ha**	**%**	**ha**	**%**
Avrupa	45.877,51	58,71	32.910,43	62,31	12.967,08	51,2
Asya	32.267,05	41,29	19.906,43	37,69	12.360,62	48,8
Toplam	**78.144,56**	**100**	**52.816,86**	**100**	**25.327,70**	**100**



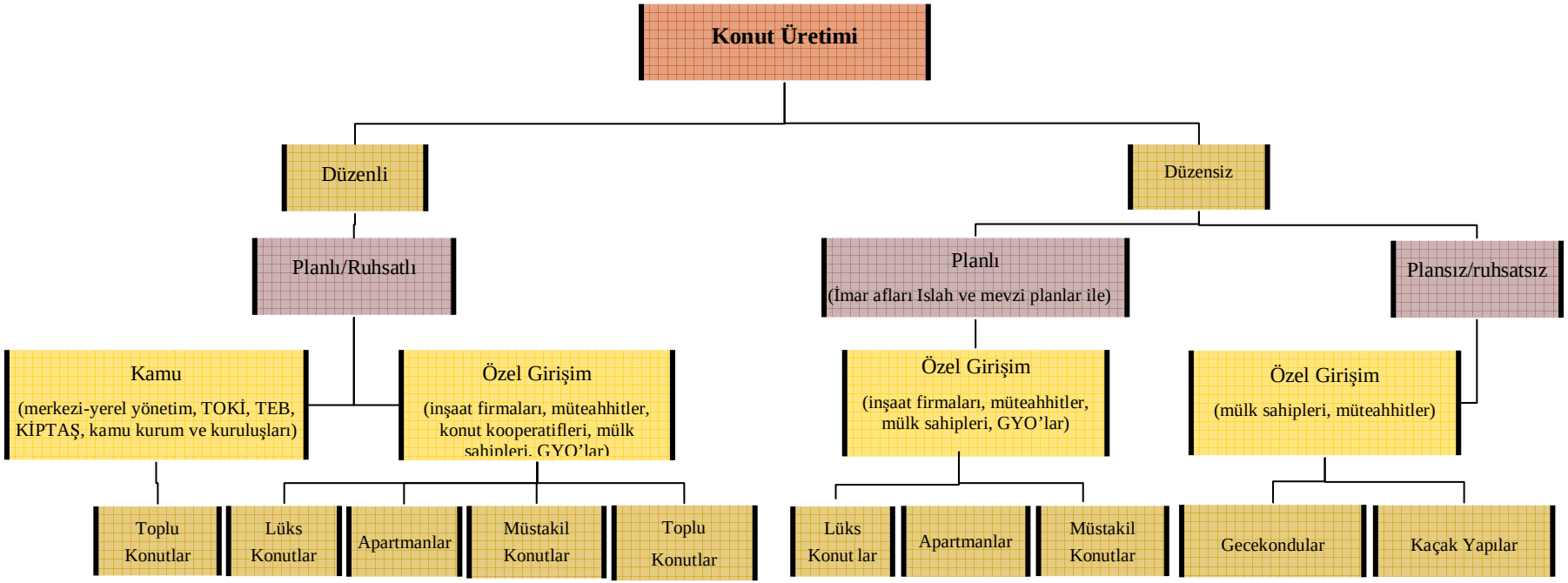
Şekil 3.8: İstanbul İli Konut Alanlarının Alansal Büyüklükleri.

Avrupa Yakası'nda 45.877,51 ha'lık toplam mevcut konut alanının % 71,74'ü düzenli, % 28,26'sı düzensiz konut alanından oluşmaktadır. Asya Yakası'nda ise 32.267,05 ha'lık toplam mevcut konut alanının % 61,69'u düzenli, % 38,31'i düzensiz konut alanından oluşmaktadır. Asya Yakası'ndaki düzensiz konut alanlarının Avrupa Yakası'na oranla daha fazladır. Ancak genel olarak bakıldığında; İstanbul genelinde düzenli yapılaşmanın hakim olduğu görülmektedir (Şekil 3.9).



Şekil 3.9: İstanbul İli Konut Alanlarının Avrupa/Asya Yakası'ndaki Dağılım Oranları.

Şekil 3.10'da konut üretimi ile ilgili şema verilmiştir. Bu şemada, konut üretimindeki düzenli/düzensiz alanların, kamu ve özel girişim ile elde edilen konutların açılımı yapılmıştır. Konut üretiminde etkili olan aktörler, planlı alanlarda farklı gelir gruplarına hitap eden konutlar geliştirmektedir. İstanbul'da düzenli yapılaşmış konut alanları için kamunun denetiminde toplu konut alanları üretilmektedir. Bu alanların üretilmesi, ödeme kolaylığı, planlı gelişimin sağlanması ve kontrolü açısından kentte yaşayan alt ve orta gelir grubu için önem taşımaktadır.



Şekil 3.10: İstanbul'da Konut Üretimi ile İlgili Şema

3.1.2.1. Düzenli yapılaşmış konut alanları

Düzenli ve plan kapsamında yapılaşmış konut alanlarını, kamu tarafından üretilen toplu konut alanları konut kooperatifleri, özel girişim desteğiyle yapılan lüks konut projeleri, müstakil konutlar, apartmanlar oluşturmaktadır.

Düzenli yapılaşmış konut alanları İstanbul genelinde (toplu konut alanları dahil) 52.816,86 ha'lık (% 67,58) paya sahiptir ve Avrupa Yakası'nda 32.910,28 ha (% 62,3), Asya Yakası'nda ise 19.906,43 ha, (% 37,7) alan düzenli konut alanlarından oluşmaktadır. Asya Yakası'nda mevcut yapılaşmış alan dağılımında en fazla payın yaklaşık % 61,69 ile düzenli yapılaşmış konut alanları kapsamında olduğu görülmektedir (19.906,43 ha). Avrupa Yakası'ndaki konut alanları arasında % 71,73 ile en fazla dilimi yine düzenli yapılaşmış alanlar oluşturmaktadır. Bu yakadaki 32.910,43 ha'lık düzenli alan, İstanbul toplamındaki düzenli alanların yaklaşık % 63'ünü oluşturmaktadır (İBB, 2006).

İlçe dağılımlarına bakıldığında; Kadıköy (2.548,18 ha), Üsküdar (2.383,84 ha), Silivri (2.101,28 ha), Beykoz (2.466,46 ha) ile düzenli gelişmiş konut alanlarının yoğunlaştığı ilçeler olduğu, Eminönü ve Adalar ilçelerinin tüm konut alanlarının düzenli geliştiği görülmektedir. Esenyurt (1.202,25 ha), Samandıra (1.060,30 ha), Gürpınar (1.140,37 ha) ve Hadımköy (975,87 ha) düzenli gelişmiş konut alanlarının yoğunlaştığı ilk kademe belediyeleridir (İBB, 2006).

İstanbul'da toplam 78.144,56 ha (köyler dahil) konut alanı içinde, toplu konut alanları 13.446,71 ha'lık (TOKİ hariç) bir alanı kaplamakta ve küçük siteler dahil toplu olarak üretilen tüm düzenli konutları içermektedir. Bu alanların 11.425,49 ha'ı yapılaşmasını tamamlamış, 2.021,22 ha'lık bir alan ise toplu konut alanı olarak projelendirilmiş ancak henüz inşa edilmemiştir. Yapılaşmış olan 11.425,49 ha toplu konut alanı, toplam konut alanlarının % 14,62'sini oluşturmaktadır. Bu alanların 2.530,01 ha'lık kısmı ruhsatlı iken, 8.895,48 ha'lık kısmının ruhsat bilgisinin eksik olduğu belirlenmiştir. Toplu konut alanlarının % 33,26'sı (4.472,39 ha) Asya Yakası'nda, % 66,73' ü ise (8.974,32 ha) Avrupa Yakası'nda yer almaktadır. İstanbul genelinde toplu konut alanları genellikle merkezden uzak ilçelerde yer almaktadır. Toplu konut alanlarının toplam konut alanları içinde en yüksek değere ulaştığı ilçe % 14,44 ile Küçükçekmece ilçesidir. Ardından % 8,54 ile Pendik, % 6,61 ile Sarıyer ve % 8,31 ile Avcılar ilçeleri gelmektedir (İBB, 2006).

3.1.2.2. Düzensiz yapılaşmış konut alanları

Düzensiz konut alanları; gecekondu, kaçak yapılar, imar afları, ıslah ve mevzi imar planlarıyla yasallaştırılan konutlardan oluşmaktadır. Düzensiz konut alanlarındaki temel sorunlar; düzensiz konutların üzerine inşa edildiği toprakların mülkiyet sorunları ve bu alanlarda yaşayan ailelerin sosyo-ekonomik yapıları ile gelir düzeylerinin düşük olmasıdır. Ancak, mülkiyeti kamu idarelerine ait olan arazi ve arsalardaki sorunların çözümü için yapılan yasal düzenlemeler; kamu mülkiyetindeki arazi ve arsaların, gecekondu yapanlara devrinin sağlanması esasına dayanmaktadır (Polat, 2008).

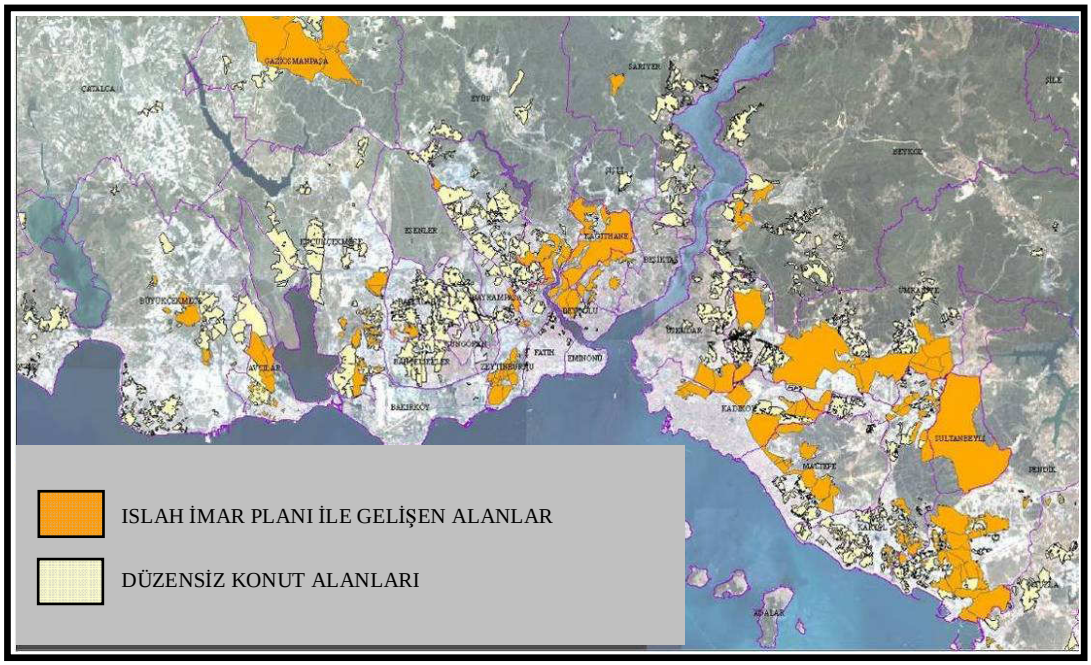
Başlangıçta barınma gereksinimine yönelik olarak tek katlı yapılar halinde gelişen gecekondu alanları, 1980'li yıllardan sonra rant elde etmek endişesiyle çok katlı ve standart inşaat malzemeleriyle inşa edilen yapılar haline dönüşmüştür (Bölen ve diğerleri, 1995). Bu gecekondu alanlarının önemli bir bölümü, korunması gereken su havzaları, Boğaziçi öngörünüm bölgesi, doğal ve tarihi sit alanları ve ormanlık alanlar ile orman alanlarına bitişik alanlarda bulunmaktadır.

İstanbul'da toplam köyler dahil 78.144,56 ha konut alanı içinde düzensiz yapılaşmış alanlar 25.327,70 ha'lık bir alan kaplamakta ve toplam konut alanlarının % 32,41'ini oluşturmaktadır. Bu alanların yaklaşık % 51,2'si Avrupa Yakası'nda, % 48,8'i Asya Yakası'nda yer almaktadır (İBB, 2006).

İlçelerin mevcut konut alanları içindeki düzensiz konut alanı oranına bakıldığında; düzensiz yapılaşmanın en yoğun olduğu ilçeler; Ümraniye, Küçükçekmece, Pendik, Gaziosmanpaşa ve Sultanbeyli ilçeleridir. Düzensiz yapılaşmanın en yoğun olduğu ilk kademe belediyeleri ise Samandıra, Arnavutköy, Esenyurt ve Çavuşbaşı'dır. Toplam 25.327,70 ha düzensiz yapılaşmış alan üzerinde 7.991,38 ha alanın ıslah imar planı yapılmış olup bu alanların % 71,60'ı Asya Yakası'nda, % 28,4'ü Avrupa Yakası'nda yer almaktadır (İBB, 2006).

İstanbul genelindeki dağılıma bakıldığında; Pendik (1.214,61 ha), Maltepe (500,81 ha), Sultanbeyli (900,12 ha), Ümraniye (1.473,33 ha) ve Kağıthane (523,59 ha) ilçelerinde, yüksek oranda ıslah imar planlarının yapıldığı görülmektedir. Arnavutköy (378,83 ha), Sarıgazi (284,95 ha), Yenidoğan (278,51 ha) ve Taşoluk (138,48 ha) ile en yüksek ıslah imar planı değerlerine sahip ilk kademe belediyeleridir. Buna sebep olarak söz konusu ilçelerin merkezin hemen dışında ve

hızlı gelişmeye müsait durumda olmaları gösterilebilir. Sarıyer (889,8 ha), Eyüp (779,44 ha), Esenler (565,15 ha) ve Bahçelievler'de (507,16 ha) ise yüksek miktarda düzensiz alan bulunmasına rağmen, bu ilçelerde ıslah imar planı yapılmamıştır. Çavuşbaşı (468,96 ha), Tepecik (317,37 ha), Gürpınar (221,22 ha) ve Çanta (185,57 ha) belediyeleri düzensiz yapılaşma bulunan fakat ıslah imar planı bulunmayan ilk kademe belediyeleridir. Pendik (140,66 ha) ve Kartal'da (64,35 ha) Gecekondu önleme alanları bulunurken gecekondu önleme bölgesi bulunan tek ilk kademe belediyesi Kıraç (0,07 ha)'tır (Şekil 3.11). Özellikle ormanlar, havzalar ve jeolojik açıdan riskli alanlar gibi doğal nitelikleri sebebiyle hassas bölgelerde yer alan düzensiz konut alanları metropoliten alanın en zayıf yönüdür. (İBB, 2006).



Şekil 3.11: Düzensiz Yapılaşmış Konut Alanları (İBB, 2006).

Orman alanları üzerinde düzensiz yapılaşmış konut alanları, orman alanlarına yerleşmiş konut alanları içinde % 16'lık bir oranı oluşturmaktadır ve bu alanların % 58,69'ı Asya Yakası'nda yer almaktadır. 2B alanları üzerinde yapılaşmış konut alanları içinde % 56'lık bir oranı düzensiz yapılaşmış konut alanları oluşturmaktadır. Asya Yakası'nda Beykoz'da 1.459,84 ha (% 27,91), Ümraniye'de 1.557,56 ha (% 29,78) ve Sultanbeyli'de 1.551,76 ha (% 29,67) yapılaşmalar görülmektedir. Bu alanlar; aynı zamanda yapılaşma yoğunluğu en fazla konut alanlarını oluşturmaktadır (İBB, 2006).

İstanbul metropoliten alanında, doğal kaynaklar olarak büyük önem taşıyan 7 adet su havzası (Terkos, Büyükçekmece, Küçükçekmece, Alibeyköy, Sazlıdere, Elmalı ve Ömerli) üzerinde 8.829,37 ha düzensiz yapılaşmış konut alanları bulunmaktadır. Bu yapılaşmanın 4.443,5 ha alanı Asya Yakası'nda Elmalı ve Ömerli Havzaları'nda, 4.385,87 ha'ı ise Avrupa Yakası'ndaki 6 adet su havzasında yer almaktadır. Darlık Barajı'nda düzensiz yapılaşma bulunmamaktadır (İBB, 2006).

3.2. İstanbul'daki Mülkiyet Dokusu ve Gayrimenkul Sektörü ile İlişkisi

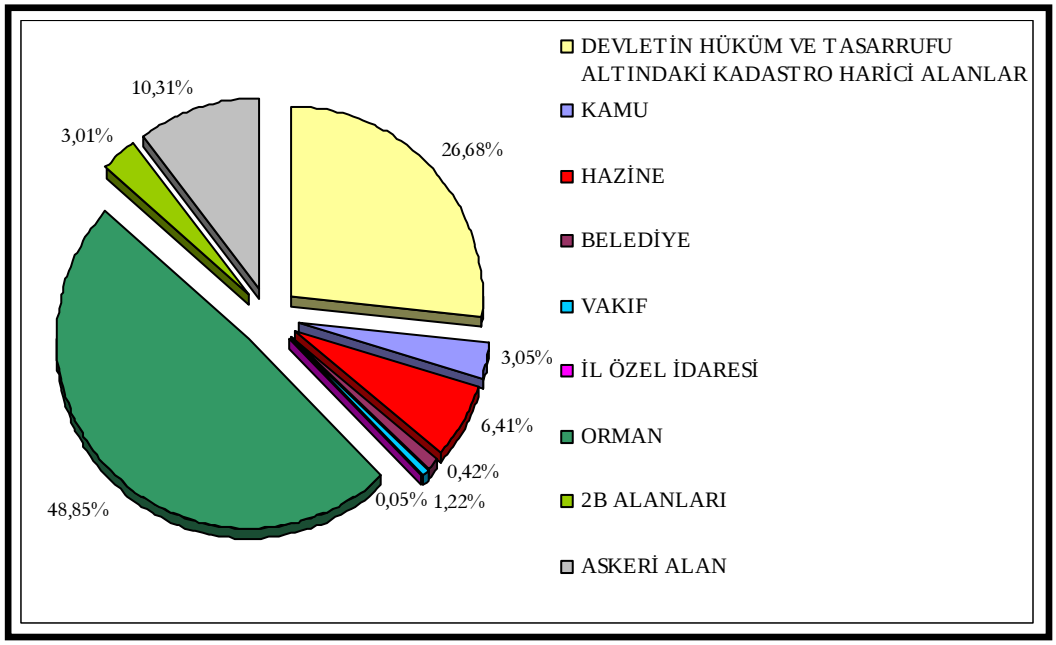
İstanbul'da mülkiyet dokusu; özel mülkiyet ve devletin hüküm ve tasarrufu altındaki kadastro harici alanlar, kamu, hazine, vakıf, il özel idaresi, belediye, orman, 2B alanları ve askeri alanlardan oluşmaktadır. İstanbul'un hem Avrupa hem Asya Yakası'nda en geniş mülkiyet alanını orman alanları oluşturmaktadır. 540.000 ha alana yayılan İstanbul il sınırları içerisinde yer alan arazinin % 48,85'ini orman alanları, % 3'ünü ise orman kapsamından çıkarılmış 2B alanları oluşturmaktadır. % 10,31'i askeri alan veya askeri güvenlik bölgesi olan İstanbul arazisinin % 11,15'ini kamu, hazine, vakıf, il özel idaresi ve belediye mülkiyetinde olan alanlar oluşturmaktadır (Çizelge 3.3).

Çizelge 3.3'de verilen İstanbul ili genelinde mülkiyet yapısı ve dağılımına bakıldığında; metropoliten alanda arazi kullanım kararlarının yönetilmesi ve yönlendirilmesinde, kamunun elinde önemli bir taşınmaz stokunun olduğu görülmektedir. Ancak, kamunun elindeki taşınmaz stoku üzerinde kullanım ve geliştirme haklarındaki farklılıklar, tanımsızlıklar ve belirsizlikler; bu stokun etkin olarak değerlendirilememesine sebep olmaktadır. Bu durum, kentsel arazi üretiminin düzensiz bir piyasa mekanizması içinde yürütülmesinin de en temel sebebini oluşturmaktadır (İBB, 2006).

Çizelge 3.3: İstanbul İlinde Arazi Mülkiyet Analizi (İBB, 2006).

MÜLKİYET		ALAN (ha)			
		AVRUPA YAKASI	ASYA YAKASI	TOPLAM	ORAN (%)
ÖZEL MÜLKİYET				326.032	
DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDAKİ KADASTRO HARİCİ ALANLAR				144.075	26,68
KAMU		6.642,65	9.802,21	16.444,86	3,05
HAZİNE		14.017,79	20.601,09	34.618,88	6,41
VAKIF		1.460,34	817,92	2.278,26	0,42
İL ÖZEL İDARESİ		207,65	87,46	295,11	0,05
BELEDİYE	İBB	2.433,65	1.340,78	3.774,43	0,70
	İLÇE	1.133,18	1.663,97	2.797,14	0,52
	TOPLAM	3.566,83	3.004,75	6.571,58	1,22
ORMAN	DEVLET	150.519	106.932	257.451	47,68
	ÖZEL	1.043,45	5.275,11	6.318,56	1,17
	TOPLAM	151.562,45	112.207,11	263.769,56	48,85
2/B ALANLARI		5.555,06	10.712,21	16.267,27	3,01
ASKERİ ALAN	ASKERİ ALAN	22.661,11	21.179,37	43.840,48	8,12
	ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ	8.917,02	2.927,82	11.844,84	2,19
	TOPLAM	31.578,13	24.107,19	55.685,32	10,31
İSTANBUL TOPLAM ALANI				**540.000**	**100**

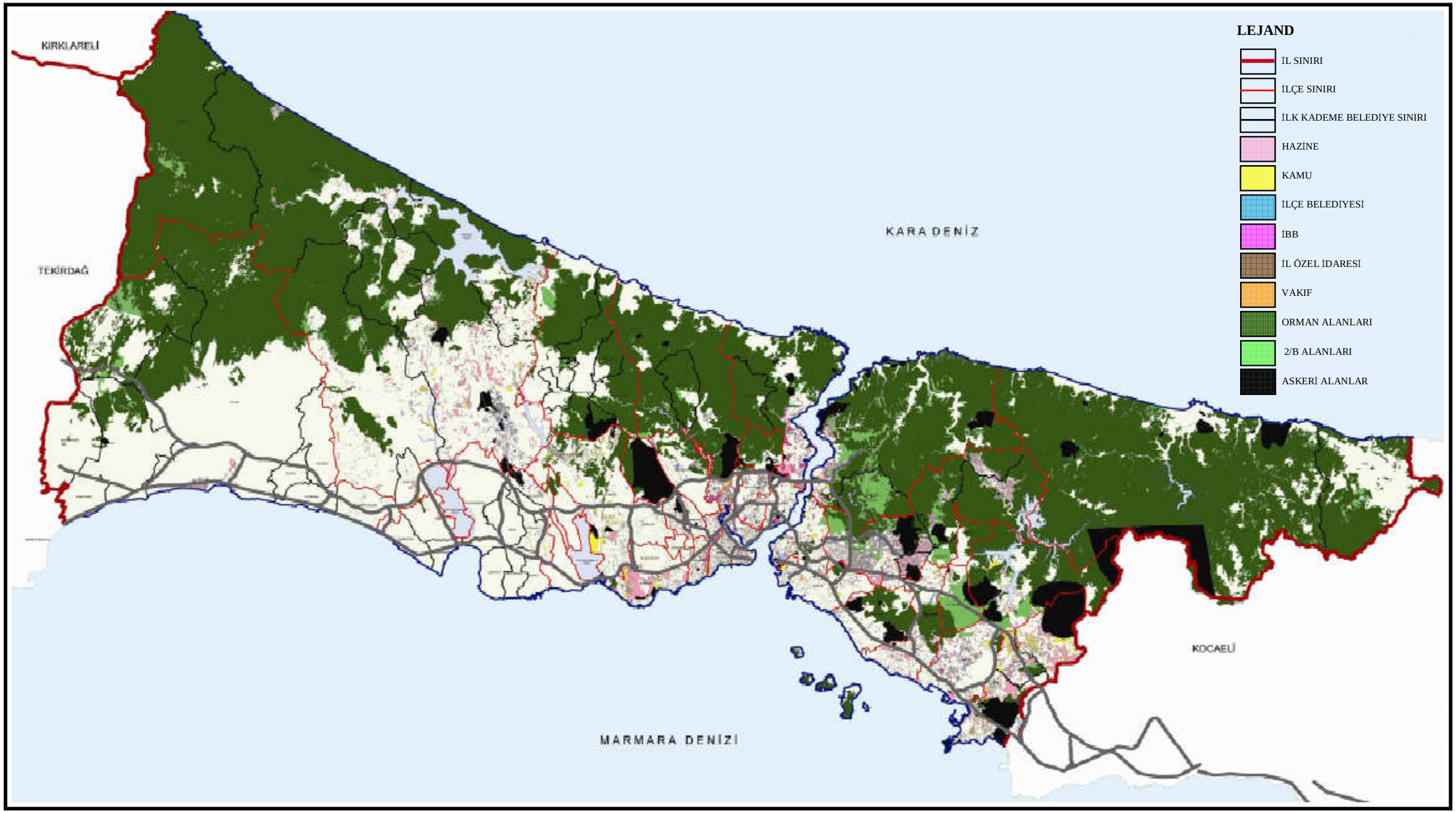
Türkiye'de 2004 yılı itibariyle devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanın toplamı 42.691.000 ha ve payı da % 54,7'dir. İstanbul'da ise 2004 yıl sonu itibariyle toplam alanın % 26,68'inde devletin hüküm ve tasarrufu altındaki kadastro harici alanlar bulunmaktadır (Şekil 3.12). İstanbul'daki Milli Emlak Müdürlüklerine kayıtlı olan ve yapılaşma için elverişli olabilecek alanların toplamı ise 2004 yıl sonu itibariyle toplam 202.500 ha'dır. İstanbul'da ayrıca kamu mülkiyeti dışında özel ve tüzel kişiliklerin sahip olduğu ve konut yapımına uygun alanlarda bulunmaktadır (GYODER, 2006).



Şekil 3.12: İstanbul İlinde Arazi Mülkiyet Analizi.

İstanbul ilinin Asya Yakası'nda, yerleşme ve yapılaşma baskısına maruz hazine ve 2/B alanları daha yaygın olarak yer almaktadır. Sarıgazi, Taşdelen, Çekmeköy, Alemdağ yerleşmelerde yer alan hazine arazileri işgal edilerek, niteliksiz yapı stokunun geliştiği yerleşmelere dönüşmüştür. Haliç'in kuzeyinde ve kuzey sahil şeridinde kısmen küçük ve büyük ölçekli Büyükşehir Belediyesi ve vakıf arazileri bulunmaktadır (İBB, 2006).

İstanbul ilinde mülkiyet sahipliliğine bakıldığında; ilçe belediyesi, devlete ait olan ve belli kurumlara tahsis edilmiş alanlar, hazine, İBB ve vakıf arazilerinden oluştuğu görülmektedir (Şekil 3.13). İstanbul'da kamu mülkiyetinde olan toplam 13.840,32 ha'ın % 95,53'ü hazine arazilerinden oluşurken ilçe belediyesi ve devlet kurumlarına ait mülkiyetler ise toplam % 3,58'lik bir orana sahiptir (Çizelge 3.4).



Şekil 3.13: İstanbul İli Mülkiyet Dokusunun Mekansal Dağılımı (İBB, 2006).

Hazine arazilerinin yönetimiyle ilgili yetkili kuruluş olan Maliye Bakanlığı'na bağlı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, mülkiyet hakkının kullanılmasının sonucu olarak, Hazine'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ile devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar üzerinde, Hazine'nin kullanma yetkisini sınırlayan, ancak hak sahibi gerçek veya özel/kamu tüzel kişileri lehine kullanma ya da yararlanma yetkisi veren sınırlı ayni haklar tesis etmektedir (Yıldırım, 2008). Bu araziler de kendi içinde hisseli ve hissesiz olarak sınıflandırılmaktadır (Çizelge 3.4).

Çizelge 3.4: İstanbul'da Kamu Mülkiyetindeki Alan Değerleri (İBB, 2008).

Mülkiyet		**Adet**	**Alan**			**Oran (%)**	
			m^2	**ha**			
İlçe Belediyesi	Münferit	49	66.462	6,65	313,35	0,06	2,26
	Hisseli	942	3.066.983	306,70		12,09	
Devlet Kurumu	Münferit	136	1.819.730	181,97	183,13	1,61	1,32
	Hisseli	4	11.570	1,16		0,05	
Hazine	Münferit	29.153	110.409.949	11.040,99	13.221,73	97,68	95,53
	Hisseli	2.871	21.807.356	2.180,74		85,95	
İBB	Münferit	306	698.696	69,87	72,28	0,62	0,52
	Hisseli	14	23.192	2,41		0,09	
Vakıf	Münferit	40	34.165	3,42	49,83	0,03	0,36
	Hisseli	258	464.134	46,41		1,83	
Toplam	**Münferit**	**29.684**	**113.029.001**	**11.302,90**	**13.840,32**	**100**	**100**
	Hisseli	**4.089**	**25.373.235**	**2.537,42**		**100**	

İstanbul ilinde mülkiyet durumu ayrıntılı olarak çizelge 3.5'de gösterilmiştir. Bu çizelgede, hisseli arazilerin özel mülkiyette olduğu gibi kamu mülkiyetinde de bulunduğunu göstermektedir. Hisseli yapıda, hisse sahipleri kamu tüzel kişiliklerinden ya da kamu tüzel kişiliği ve şahıs mülkiyeti[*]nin kombinasyonundan oluşmaktadır. Bu alanların dışında, verisi olmayan alanların oranı % 10,64'tür.

[*] S: Şahıs Arazileri

Çizelge 3.5: İstanbul İli Ayrıntılı Mülkiyet Analizi (İBB, 2008).

Mülkiyet	Adet	Alan	
		m^2	ha
Veri yok	3.731	16.480.822,80	1.648,08
B*	49	66.462	6,65
BDS	1	417,79	0,04
BH	840	1.999.615,21	199,96
BHD	24	351.080,57	35,11
BHDI	1	3.453,88	0,35
BHDS	17	177.015,03	17,70
BHI	18	107.426,09	10,74
BHIS	4	30.582,42	3,06
BHS	34	161.417,04	16,14
BHSI	1	244,60	0,02
BI	1	30.742,89	3,07
BSI	1	204.987,30	20,50
D**	136	1.819.729,70	181,97
DI	2	8.399,83	0,84
DS	2	3.170,06	0,32
H***	29.153	110.409.948,80	11.040,99
HD	910	5.042.363,50	504,24
HDI	15	390.602,24	39,06
HDS	300	3.495.326,96	349,53
HDSI	3	1.816,49	0,18
HI	626	3.030.125,26	303,01
HID	43	664.460,21	66,45
HIDS	24	414.991,87	41,50
HIS	39	183.045,40	18,30
HS	895	8.508.594,12	850,86
HSI	16	76.029,89	7,60
I****	306	698.696,34	69,87
IS	13	22.309,09	2,23
ID	1	883,33	0,09

* B: İlçe Belediyesine ait Araziler
** D: Devlet Arazileri
*** H: Hazine Arazileri
**** I: İstanbul Büyükşehir Belediyesine ait Araziler

Çizelge 3.5: İstanbul İli Ayrıntılı Mülkiyet Analizi (devamı).

V*****	40	34.164,63	3,42
VD	2	5.480,03	0,55
VH	199	217.180,69	21,72
VHD	14	29.608,11	2,96
VHDS	4	29.722,20	2,97
VHI	16	27.473,02	2,75
VHIS	1	334,33	0,03
VHS	21	154.324,50	15,43
VI	1	10,86	0
Toplam	**37.528**	**154.945.892,69**	**15.494,59**

İstanbul ili yüzölçümünün % 57'si özel, % 43'ü ise devlete aittir. Devlete ait olan % 43'lük kısmın % 34'ü tapuda hazine adına kayıtlı, % 9'u ise devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde olup Hazinece idare edilmektedir. Hazinece idare edilen tescilli taşınmazlar; hazinenin tapulu mülkünde bulunan taşınmazlar, tescilsiz taşınmazlar, devletin hüküm ve tasarrufu altında kamunun ortak kullanımına ayrılan taşınmazlar, ilişikli taşınmazlar ve hazineye geçmesi muhtemel olan taşınmazlardır. Tescili olan araziler hazinenin özel mülkiyetinde, tescilsiz olan araziler ise hazinenin genel mülkiyetinde olan arazilerdir.

Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nden alınan 2005-2008 yılları arasında hazine taşınmazları ile ilgili sayısal verilere bakıldığında, tescilsiz taşınmazların sayısı, 914'ten 4.135'e çıkarken, alansal olarak yaklaşık 2,5 kat artış göstermiş 210 ha'dan 519 ha'a kadar alanını genişletmiştir. Bunun yanı sıra tescilli ve ilişikli taşınmazlarda tescilsiz taşınmazlar kadar büyük ölçüde, hem sayı hem de alan değerleri açısından artış gözlenmemektedir (Çizelge 3.6). Bu taşınmazların sayılarındaki değişim, kamu mülkiyetindeki alanların varlığının bilinmesi ve yapılması düşünülen kamu yatırımlarının bu stoktan karşılanması açısından önemlidir. Tescilsiz olan taşınmazlar, dağlar, tepeler, kayalar, göller, nehirler, dereler gibi yapılaşmaya müsait olmayan herkesin kullanma hakkına sahip olduğu alanlardan oluşmaktadır. Bunun yanı sıra tescilsiz taşınmazlar, devletin hüküm ve tasarrufunda olup çoğunlukla işgal,

***** V: Vakıf Arazileri

kamulaştırma ile elde edilmiş taşınmazları da içermektedir. Bu sayıdaki artış, taşınmaz üzerindeki işgal durumunun, doğal değerler üzerindeki yapılaşmanın bir göstergesi olmaktadır. 2/B uygulamalarıyla İstanbul ormanlarının % 6,17'sine karşılık gelen 16.267 ha alan orman sınırları dışına çıkartılmıştır. İstanbul İli sınırları içerisinde yer alan 2/B alanları toplamda 3.828 adet olup, bu alanların İstanbul ili genel alanı içerisindeki oranı % 3,03'tür.

Çizelge 3.6: İstanbul İli Asya Yakası'ndaki Kamu Mülkiyetindeki Alanlar (Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2008).

Tarih	Tescilli Taşınmazlar			Tescilsiz Taşınmazlar (Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında)			İlişikli Taşınmazlar		
	Adet	Alan		Adet	Alan		Adet	Alan	
		m^2	ha		m^2	ha		m^2	ha
2005	19.315	1.034.082.473	103.408	914	2.106.021	210	7.073	32.895.138	3.289
2006	19..393	1.033.620.048	103.362	938	2.644.816	264	6.734	32.737.961	3.273
2007	25.681	1.100.712.915	110.071	1.284	4.565.692	456	6.429	45.507.304	4.550
2008	25.635	1.155.927.935	115.592	4.135	5.197.393	519	6.543	40.586.475	4.058

Bütün bu sayısal bilgiler ve şekiller, kamu mülkiyetindeki alanların münferit-hisseli bir yapı sergilediğini ve bu mülkiyet dokusunun İstanbul'un farklı alanlarında konumlandıklarını göstermektedir. Özellikle kentin çeperlerinde konumlanan bu alanlar, yerleşik kent dokusunun yanı sıra boş alanlarda da bulunmaktadır. Orman alanları ve askeri alanlar, kamu mülkiyetinde olup yerleşime uygun olmayan doğal ve yapay eşik alanlarıdır. Bu eşik alanlarına gelişimin engellenmesi ve yatırımların yönlendirilmesi için hem kamu kesiminin hem de gayrimenkul yatırımcıları için mülkiyetin net bir şekilde ifade edilmesi gereklidir. Bu yüzden, boş alanların değerlendirilmesi ve sayısal ortamda verisi olmayan alanlar (% 10,64)ın belirlenmesi planlı kentsel gelişimin sağlanması açısından büyük önem taşımaktadır.

3.3. İstanbul'un Havza Alanlarında Kentleşme ve Mülkiyet Dokusunun Konut Sektörüne Etkisi

İstanbul'da su toplama havzaları su sağlama işlevi yanı sıra, bünyesinde barındırdığı orman alanları, açık ve yeşil alanlar açısından da kent için hayati öneme sahiptir. Geniş bir yüzeyde yer alan, kent iklimi ve hava kirliliği üzerinde düzenleyici, etkileri ile birlikte, kente yeterli su sağlanması için hayati öneme sahip içme suyu havzaları, yanlış kullanım sonucunda kirlenme, hatta yok olma riski altındadır. İstanbul'da su havzalarının giderek yapılaşmaya daha fazla açılarak planlamadan bağımsız bir gelişme göstermesi ve buna bağlı olarak giderek artan nüfus, kentin önemli sorunları arasında yer almaktadır. Yasal araçlara rağmen denetimsizliğin olması bu süreci hızlandırmaktadır (Özden, 2004). İstanbul'un kuzey bölgesinde bulunan, kentin akciğerleri olarak tabir edilen orman alanları ve yer aldığı içme suyu havzalarının, yerleşim baskılarından uzak tutularak kentin sadece doğu-batı eksenli gelişmesinin teşvik edilmesi, kuzeyde yer alan doğal kaynakların sürdürülebilirliği açısından büyük önem taşımaktadır. Bu alanların korunması gerekliliğine karşın hızlı kentleşme ve nüfus artışından dolayı metropol kuzeye doğru da büyümesini sürdürmektedir.

1960'lı yıllarda yapılan ilk bölgesel gelişme planlarında da önerildiği gibi, İstanbul'un doğu-batı yönünde lineer olarak gelişmesi, kentin sürdürülebilir gelişmesi açısından oldukça önemlidir. Yerleşmenin kuzey bölümünde yer alan orman alanları ve kentin içme suyu gereksiniminin sağlandığı havza alanlarının yerleşme baskılarından uzak tutulması, kentsel gelişme stratejileri için büyük önem taşımaktadır. Orman ve havza alanlarındaki kentsel gelişmelerin boyutu; tüm İstanbul metropoliten alanının doğal kaynaklarını, ekonomik yapıya girdi oluşturan kaynakları ve toplumu önemli ölçüde etkilemektedir.

İstanbul'da kamu arazileri nüfusun konut ve kentsel donatı ihtiyacını karşılamak için büyük öneme sahiptir. Bu arazilerin, bulunduğu bölgeye uygun bir fonksiyon verilerek değerlendirilmesi gerekmektedir. Ancak, İstanbul'da kamu arazilerinin kamu yararına değerlendirilmesinden ziyade işgal edilmesi söz konusudur. İstanbul'da su havzaları içerisinde bulunan kamu arazilerinin işgal edilmesinde TEM ve Boğaz Köprüleri ve bağlantılı karayollarının etkileri görülmektedir. Havzaların etrafında bulunan büyük iş potansiyeline sahip organize sanayi bölgeleri ve sanayi

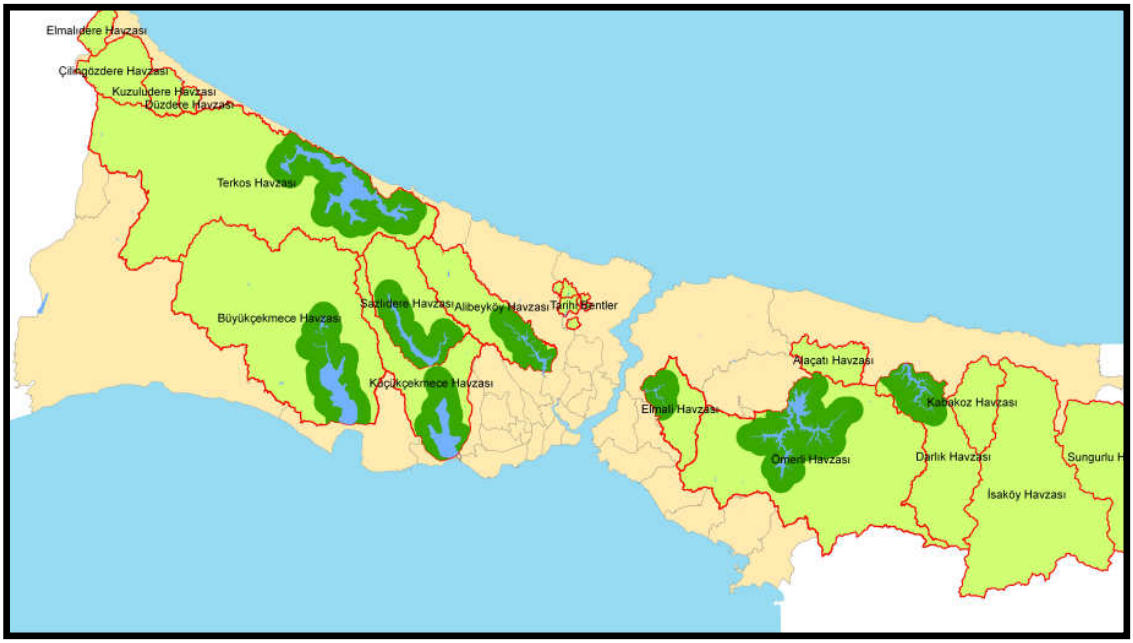
kuruluşları da nüfus çekmekte ve yeni yerleşim baskıları oluşturmaktadır. Bu hızlı artışa cevap verecek konut ve ticari kullanımların sağlanmasında gayrimenkul sektörü ön plana çıkmakta ve yatırımlar çeşitlenmektedir. Yapılması düşünülen gayrimenkul yatırımları için seçilen alanlardaki mülkiyet durumuna bakıldığında, kamu arazisine oranla şahıs arazisi, hisseli araziye oranla münferit arazilerin elde edilmesi daha kolay olmaktadır. Havza alanlarında ise bu durum daha kritik bir hal almakta, nicelikten çok niteliksel özellikleri ön plana çıkmakta mülkiyetin ne şekilde değerlendirildiği ve hangi amaçla kullanıldığı önem taşımaktadır.

3.3.1. İstanbul'daki havza alanları ve kentleşme

İstanbul'daki kentleşme hareketleri ve metropoliten alandaki büyüme ile kent çeperindeki arazilerin dönüşme biçimleri, kentin bugünkü makroformunun oluşumunda önemli rol oynamaktadır (Kurtuluş, 2007). Özden (2004), kentsel alanların dönüşümü ve büyüme dinamizmi, kentin çeperlerinde, özellikle de su havzalarında, kendini farklı bir şekilde gösterdiğini belirtmektedir. Bir yandan kontrolsüz büyüme, kent çeperlerini tehdit etmekte ve sınırları zorlamaktayken diğer yandan denetim de kentin çeperlerine doğru giderek zayıflamaktadır. Kent çeperlerinin temel alanlarından biri olan su havzalarında yapılaşma, konumları itibariyle bu denetimden uzak ve bağımsız bir gelişme süreci içinde artış göstermektedir. Denetim mekanizmalarının zayıflığının yanı sıra, mevzuattan kaynaklanan eksiklik ve karmaşa da kontrolsüz büyümeyi hızlandırmaktadır. Su kalitesinin sürdürülebilirliği açısından havzalarındaki yapılaşma, sınırlı ve kontrol altında olması gerekirken, 1985-2000 arası dönemde İstanbul'un nüfus artış hızı % 5,3 olduğu halde aynı dönemde su havzalarındaki nüfus artış hızı % 19,79 olarak gerçekleşmiştir (Fırat, 2004). Yapılaşmanın kent çeperlerine doğru kaymış olması, yasa ve yönetmeliklere göre yapılaşmanın yasak olduğu havza koruma alanlarında yerleşmelerin engellenememesi, İstanbul'un su havzaları için tehdit oluşturmaktadır (Özden, 2004).

2. Boğaz (Fatih Sultan Mehmet) Köprüsü ve TEM otoyolunun oluşturduğu çekim gücü, kaçak yapılaşmayı su havzaları (Ömerli, Elmalı ve B.çekmece Havzalarına), tarım ve orman alanlarına çekmiştir. Sanayi yatırımlarının da yoğunlaşmasıyla su havzaları, hem yoğun yapılaşma hem de kirlilik tehlikesi ile karşı karşıya kalmıştır (Uysal, 1995).

İstanbul sınırlarında 7 önemli su havzası yer almaktadır. Su havzası içinde yer alan 13.03.1984 tarihli yönetmelik ile birlikte halen hizmet veren Terkos, Alibeyköy, Büyükçekmece, Elmalı, Ömerli, Darlık ve Sazlıdere göl ve baraj gölleri bulunmaktadır (Şekil 3.14). Bu alanların korunması; hızlı kentleşme, plansız büyüme ve yapılaşma baskısına maruz kalması ile giderek zorlaşmaktadır. Bu etki altında kalan Küçükçekmece Gölü, aşırı kirlenme sebebiyle havza konumundan çıkarılmış olup içme suyu havzası niteliğini yitirmiştir.



Şekil 3.14: İstanbul'da Yer Alan Havza Alanları (İBB, 2006).

1990 sonrasında kontrolsüz kentsel gelişme, kentin yaşam kaynakları olan su havzaları ve orman alanlarına doğru kaymış, 2. Boğaz Köprüsü'nün yapımı ile daha da hızlanmıştır. Bu baskılar sonucu, Ömerli Havzası içinde kaçak olarak oluşan Sultanbeyli ilçesinin yanı sıra Yenidoğan, Taşdelen, Samandıra, Sarıgazi ve Alemdağ yerleşimlerindeki düzensiz yapılaşmalar, su ve orman alanlarını tahrip etmiştir.

Havzalar içerisinde çok sayıda dere yatağının bulunması ve bu derelerin sanayi tesisleri tarafından su kaynağı olarak kullanılması, sanayi kuruluşları için çekici bir faktör olmuş ve bu tesislerin hızla çoğalmalarına yol açmıştır. Havzaların etrafında bulunan büyük iş potansiyeline sahip organize sanayi bölgeleri ve sanayi tesisleri, nüfus artışını ve yerleşim dokusunu değiştirmiştir. İçme suyu havzaları içerisinde, mevzuatta belirtilen mutlak koruma alanı içerisinde kalan 1.663 sanayi tesisi

bulunmaktadır. Özellikle sanayi alanlarının hemen hemen tamamının havza alanlarında yer alması, sanayi alanı bulunan çeper yerleşmelerin % 57'sinde ise yasa dışı yapılaşmanın varolması dikkati çekmektedir (İBB, 2006).

İstanbul ilinde başta Ömerli olmak üzere kirlenme tehlikesiyle karşı karşıya kalan Büyükçekmece, Sazlıdere, Alibeyköy, Elmalı barajları ve havzaları daha önce yapılan planlara ve mevcut yönetmeliklere karşın, bölgede gerçekleşen hızlı ve denetim dışı yapılaşma, su kaynakları arazi kullanımının hızla değişiminden dolayı fiziksel, kimyasal ve biyolojik kirlenme ile karşı karşıya kalmaktadır. Yapılan planlara ve mevcut yönetmeliklere karşın, havzalarda kurulan belediyeler, köy statüsünden kentsel statüye geçişte yeni yerleşim alanlarına olan ihtiyacı karşılamak için çok kısıtlı yapılaşma öngörülen havzalarda; Sultanbeyli, Sarıgazi örneğinde olduğu gibi yoğun yapılaşmaya sebep olmaktadır. Bu durum da kısıtlı su kaynakları üzerinde baskı oluşturmaktadır. Su havzaları içerisinde mevcut olarak 7.000 ha yerleşim alanı bulunmaktadır. Bunun yanında %75'i Ömerli ve Elmalı Havzaları'nda olmak üzere, havzalar içinde yer alan fakat kanalizasyon hizmeti götürülmemiş olan nüfus yaklaşık 610.000 kişidir (İBB, 2007). Bu durum hem yüzey hem de yer altı suları için ciddi tehdit oluşturmaktadır.

İstanbul örneğinde de olduğu gibi, havza alanlarında yer alan düzensiz konut alanları; öncelikle sıhhileştirilmesi ve gerekirse yapılaşma yoğunluğu azaltılması uygun olan konut alanları, hassas bölgelerde yer alan ve doğal eşiklerle ilgili yasal statüsü sorgulanacak konut alanları, öncelikle sıhhileştirilmesi ve gerekirse boşaltılması uygun olan konut alanları olarak sınıflandırılabilir.

Bu yapılaşma düzeni, planlama açısından ele alınırsa planlı, plansız ve yapılaşmamış bölgeler olmak üzere üç temel bölge ortaya çıkmaktadır. Bu bölgelerdeki yapılaşmalarda İSKİ mevzuatına göre yasal olmayan mevcut imar planları çerçevesinde inşa edilmiş yapılar, geçerli planlara göre verilmiş ruhsatlara göre yasal olarak inşa edilen yapılar ve son olarak da, geçerli planlara uygun olarak yapılmamış yasa dışı yapılar bulunmaktadır (Şanlısoy, 2002).

Yapılaşmanın kent çeperlerine doğru kaymış olması, yasa ve yönetmeliklere göre yapılaşmanın yasak olduğu havza koruma alanlarında yerleşmelerin engellenememesi, İstanbul'un su havzaları için ciddi tehdit unsurlarından biridir (Özden, 2004). Günümüzde, İstanbul'da su havzalarında yer alan belediyelerin %

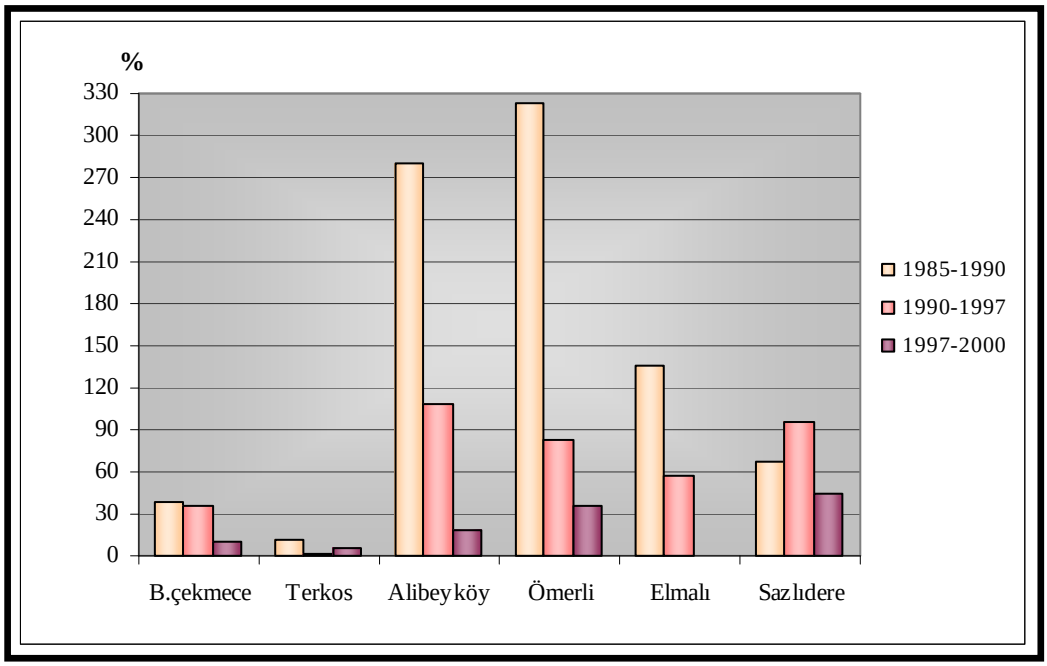
24'ü mutlak koruma kuşağında, % 20'si kısa mesafeli koruma kuşağında, % 22'si orta mesafeli koruma kuşağında, % 34'ü uzun mesafeli koruma kuşağında yer almaktadır (Turgut, 2000). İSKİ, küresel ısınma sonucunda dünyayı bekleyen kuraklık tehlikesinden İstanbul'un etkilenmemesi ve İstanbul'un geleceğinin teminat altına alınması için Havza Koruma Yönetmeliği'ne göre barajlar etrafındaki mutlak (0-300 m) ve kısa (300-1000 m) mesafeli koruma alanlarında yapılaşmaya müsaade etmemektedir.

İstanbul içme suyu havzalarında yaşayan toplam nüfus, İstanbul il nüfusunun yaklaşık % 15,7'si kadardır. Ömerli Havzası'nda yaşayan nüfus, il nüfusunun % 5,2'si, Elmalı Havzası'nda ise % 3,7'sidir. Bununla birlikte, Elmalı Havzası, nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu havza olarak öne çıkmaktadır. Alibeyköy Havzası'nda il nüfusunun % 3,4'ü, Büyükçekmece Havzası'nda % 1,5'i ve Sazlıdere Havzası'nda % 1,3'ü yaşamaktadır (İBB, 2007).

Ömerli, Alibeyköy ve Elmalı Havzaları, nüfus hareketliliğinin en yoğun olduğu su havzalarıdır. Su havzalarında nüfus gelişimine bakıldığında; özellikle 1985-1990 yılları arasında İstanbul'daki havzaların hemen hepsinde keskin bir yükseliş olduğu görülmektedir. Bu yükseliş, ardı ardına çıkan imar afları, ilk kademe belediyelerinin (eski belde belediyelerinin) sayısındaki ani artışlar ve havza koruma yönetmelikleriyle aynı zaman dilimi içinde yer almaktadır. 1990-1997 dönemlerinde gözlenen artışlar, 1997-2000 döneminde de devam etmiştir (Çizelge 3.7) , (Şekil 3.15). Darlık Havzası, hem nüfus hem de yapılaşma açısından çok düşük değerlere sahip olduğundan çizelge 3.7'de gösterilmemiştir.

Çizelge 3.7: 1985-2000 Yılları Arasında İstanbul İli İçme Suyu Havzalarında Nüfus Değerleri ve Nüfus Artış Oranları (İSKİ, 2007).

Havza Adı	**Nüfus Değerleri (kişi)**				**Nüfus Artış Oranı (%)**		
	1985	**1990**	**1997**	**2000**	**1985-1990**	**1990-1997**	**1997-2000**
B.çekmece	58.015	80.341	108.789	120.269	38,50	35,40	10,50
Terkos	18.889	21.001	21.206	22.562	11,20	1	6,40
Alibeyköy	8.848	33.609	70.119	83.359	279,80	108,60	18,80
Ömerli	36.939	155.970	284.550	386.569	322,20	82,40	35,80
Elmalı	44.745	105.673	165.863	247.062	136,20	57	0,49
Sazlıdere	6.104	10.238	20.081	29.113	67,70	96,10	45
Toplam	**173.540**	**406.832**	**670.608**	**888.934**	**134,40**	**65**	**32,55**



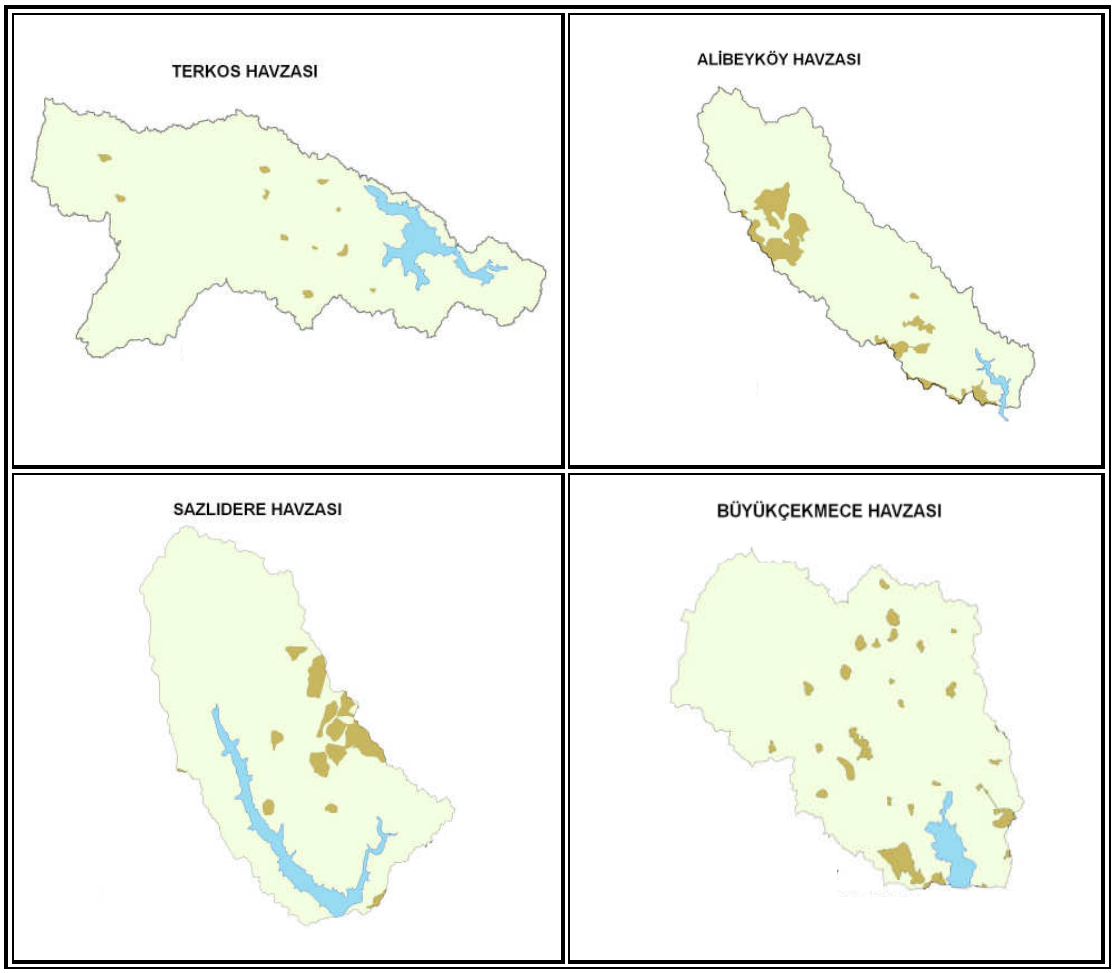
Şekil 3.15: İstanbul İli İçme Suyu Havzalarında 1985-2000 Yılları Arasında Nüfus Artış Oranları.

İstanbul'da su havzaları; sanayi, barınma, hizmet bölgelerinin atıkları ile kirlenmektedir. Yerleşim dışı alanlar olarak nitelendirilmesi gereken bu alanlar, kentleşmenin tehdidi altındadır. 1985 yılında toplam havza nüfusu 170.793 kişi iken 2000 yılında bu değerin 590.694 kişi olduğu ve günümüzde 3,5 kat artarak 761.487 kişiye ulaştığı görülmektedir. İstanbul havzalarındaki yoğun yapılaşmalar, su kaynaklarının tamamen kirlenmesi tehdidini oluşturmaktadır. Bu yüzden yapılaşmış alanların yenilenerek sağlıklaştırılmaları ve rehabilite edilmeleri gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Daha önce benzer şekilde gelişmeler sonucu kirlenerek havza statüsünden çıkan Küçükçekmece Havzası deneyimi; bölgede bütünsel bir yaklaşımla gerekli finansman, yönetim modeli, yapılaşma modelleri, mülkiyet çözümleri gibi başlıklar altında ayrıntılı ve özenli bir çalışma yapılması zorunluluğunu göstermektedir (İBB, 2007).

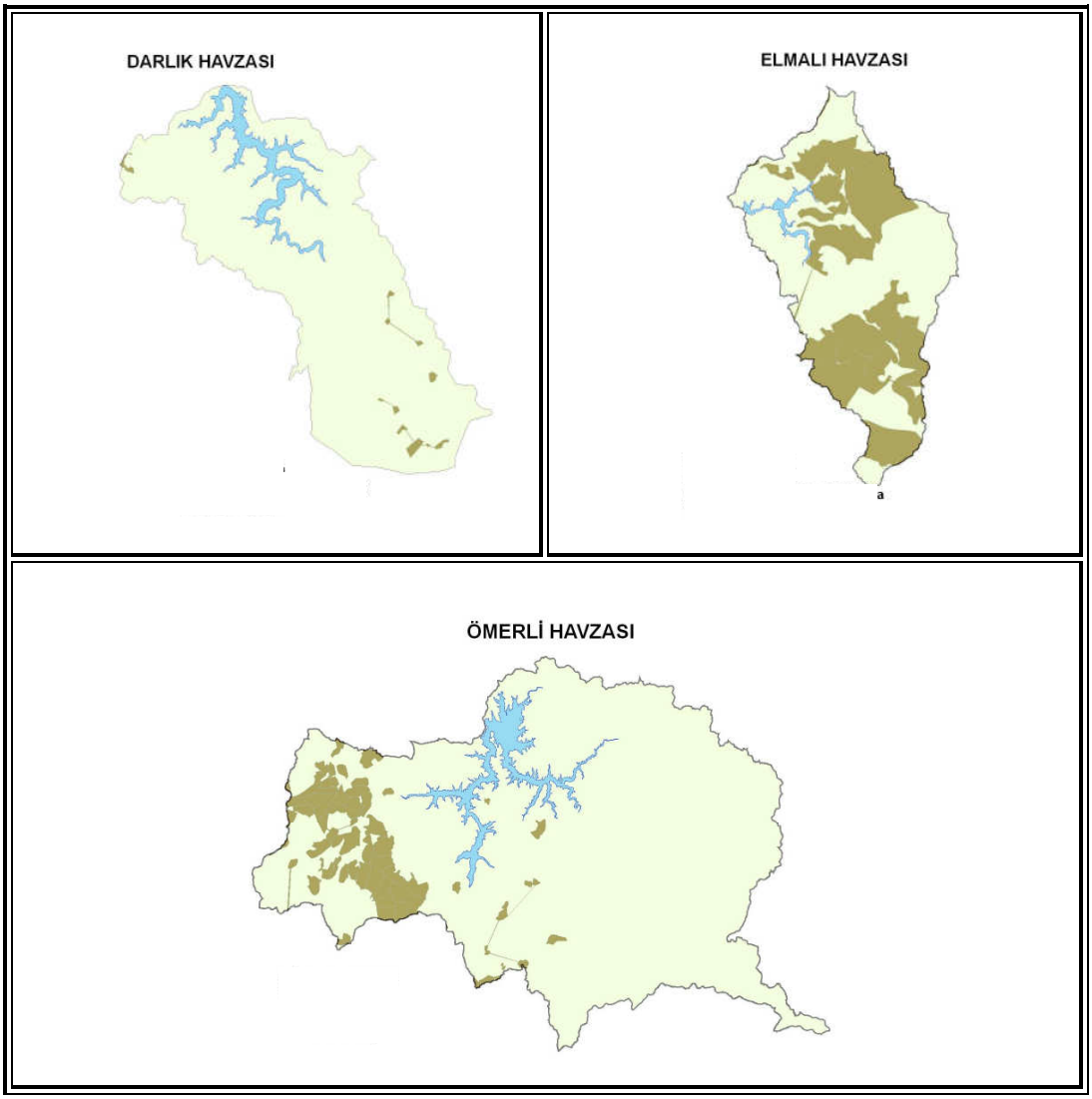
Orman alanları, 1., 2. ve 3. sınıf tarım toprakları, su toplama havzaları ve dere koruma kuşakları tarafından oluşturulan alanlar; yerleşim açısından uygun olmayan ve sakıncalar taşıyan alanlar olup, İBB 2006 raporunda, İstanbul ili havza alanlarındaki kısıtlayıcı alanlar mutlak, kısa mesafeli koruma alanları, orman alanları toplam havza alanının % 58,5'ini oluşturduğu, metropoliten alanın doğal eşikler dışında kalan ve yerleşime uygun alan büyüklüğünün ise 99.230 ha olduğu belirtilmektedir. Yerleşime uygun alan içerisinde yerleşik (meskun) olan alan

büyüklüğünün 68.163 ha olması sebebiyle, yerleşime uygun olan ancak henüz meskun olmayan alan büyüklüğü de 31.067 ha olmakta ve yeni yerleşimler için olanak sunmaktadır.

İstanbul il sınırları içerisinde bulunan ve İstanbul ilinin su ihtiyacını karşılayan 7 havzanın toplam alanının % 5,6'sı çoğunlukla imarsız ve kaçak yapılaşma sonucu doğal niteliğini yitirmiştir. Yapılaşmanın en fazla olduğu havza Elmalı Havzası olup havza alanının % 38,8'ini kaplamaktadır. Yapılaşma oranındaki yükseklik açısından Elmalı Havzası'nın ardından Ömerli Havzası gelmektedir ve havza alanının % 14,5'i yapılaşmıştır. Alibeyköy Havzası'nın % 6,6'sı, Sazlıdere Havzası'nın % 3,7'si, Büyükçekmece Havzası'nın % 2,6'sı yapılaşmış olup, yapılaşmış alan büyüklüğü açısından Büyükçekmece Havzası'nı, Alibeyköy ve Sazlıdere havzaları takip etmektedir. Darlık ve Terkos havzaları ise kent merkezine uzaklıkları sebebiyle diğer havzalara göre daha korunmuş görünmektedir (İBB, 2007).



Şekil 3.16: Avrupa Yakası'nda Yer Alan Havzaların Yapılaşmış Alanları (İBB, 2005).



Şekil 3.17: Asya Yakası'nda Yer Alan Havzaların Yapılaşmış Alanları (İBB, 2005).

Orman alanları, 1., 2. ve 3. sınıf tarım toprakları, su toplama havzaları ve dere koruma kuşakları tarafından oluşturulan alanlar; yerleşim açısından uygun olmayan ve sakıncalar taşıyan mekanlar olup, İBB 2006 raporunda, İstanbul ili havza alanlarındaki kısıtlayıcı alanlar mutlak, kısa mesafeli koruma alanları, orman alanları toplam havza alanının % 58,5'ini oluşturduğu, metropoliten alanın doğal eşikler dışında kalan ve yerleşime uygun alan büyüklüğünün ise 99.230 ha olduğu belirtilmektedir. Yerleşime uygun alan içerisinde yerleşik (meskun) olan alan büyüklüğünün 68.163 ha olması sebebiyle, yerleşime uygun olan ancak henüz meskun olmayan alan büyüklüğü de 31.067 ha olmakta ve yeni yerleşimler için olanak sunmaktadır.

3.3.2. İstanbul'da su havzalarındaki mülkiyet dokusu ve gayrimenkul sektörü ile ilişkisi

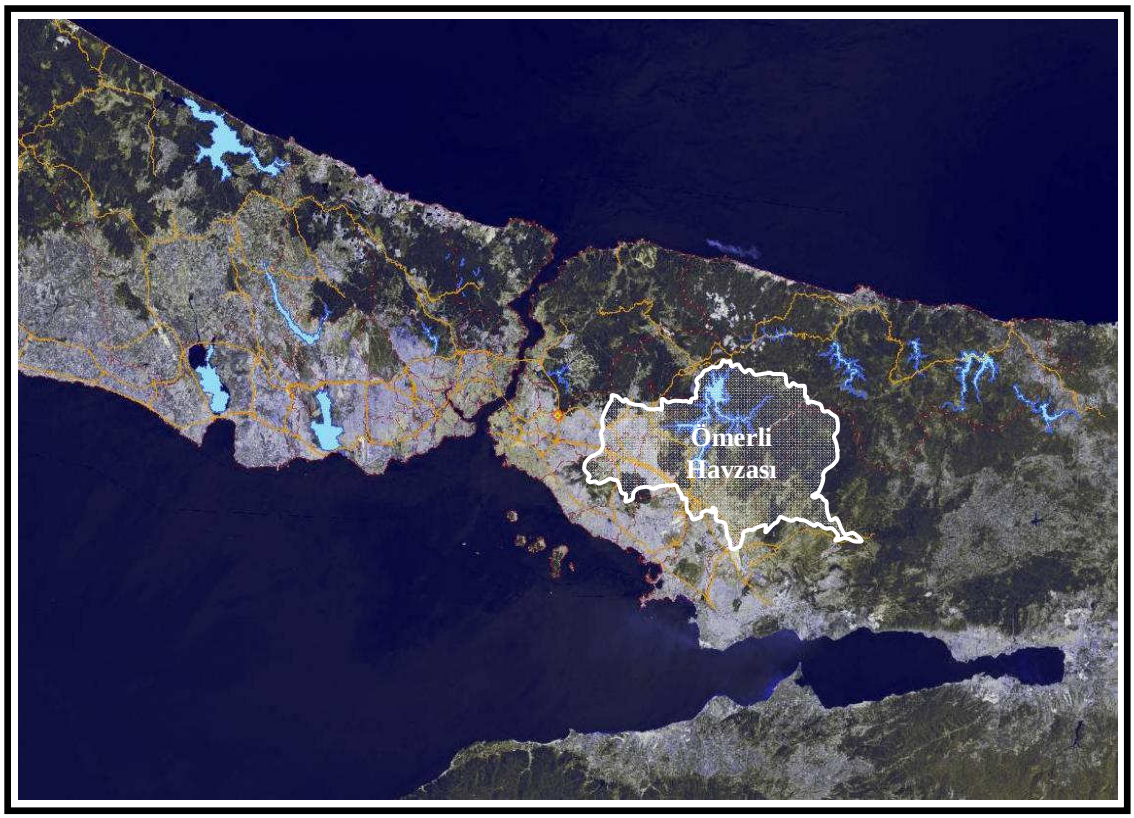
İstanbul'daki su havzalarında kamu mülkiyetinin büyüklüğü; arazi temini, kamu yararını sağlayan donatı alanlarının temini ve gelişmenin yönlendirilebilirliği açısından önem taşımaktadır. Hisseli mülkiyet dokusu üzerinde, parsel ölçeğinde yükselen, her biri birbirine benzeyen, insan ilişkilerini arka plana atan, dikeyde yükselen yapılar yerine; erişilebilir, kamusal mekanların iyi kurgulandığı, meydan ve yayalaştırma çalışmalarının ve kamusal alan dengesinin sağlandığı alanların oluşturulması önem taşımaktadır.

İstanbul'un % 48,85'inin orman alanları ile kaplı olması ve kentin yaşam destek sistemlerini, ekolojik koridorlarını içermesi, bu alanların kentsel gelişme baskısına özellikle maruz kalmamasını gerektirmektedir. Diğer taraftan, aşırı nüfus baskısının beraberinde getirdiği kontrolsüz gelişme ve yasa dışı yapılaşma eğilimleri, 2/B olarak adlandırılan orman vasfını yitirmiş, yapılaşmaya ve yerleşmeye konu olan alanların çoğalmasına sebep olmaktadır. İstanbul ilinde 2/B alanlarının ayrıntılı incelemeleri, bu alanlarının orman alanları içinde, büyüklükleri nispeten küçük, fakat heterojen bir dağılım gösterdiğini açığa çıkartmaktadır. Diğer bir ifadeyle, İstanbul'un maruz kaldığı kontrolsüz ve yasa dışı yerleşme ve yapılaşma eğilimlerinin yüksek olması gerçeğinden hareketle, İstanbul ilinde orman alanlarının ciddi bir bozulma ve yok olma tehlikesi altında olduğu söylenebilir.

Ortaya çıkan bu çerçeve, özellikle kentsel donatıların yetersiz olduğu alanlarda, kamu mülkiyetine duyulan ihtiyaç göz önüne alındığında, yaşanılabilir konut ve yaşam alanlarına, sadece üst gelir grubunun değil, orta ve alt gelir gruplarının da erişebilmesi ve toplumun her kesiminin yararlanabileceği projelerin üretilmesinde bir araç olması gerekliliği ön plana çıkmaktadır. Bu açıdan bakıldığında, kamu mülkiyetindeki alanların üzerindeki hakların, sadece belli bir sosyal kesime odaklı olarak geliştirilen gayrimenkul projeleri ile kısıtlanması ve bu yolla el değiştirmesi söz konusu olmaktadır. Doğal kaynak niteliği taşıyan havza ve orman alanlarının yanı sıra 2/B alanlarının mülkiyet hakkı değişimi daha sıklıkla gözlenmektedir. İstanbul'un sürdürülebilir kentsel gelişiminin kamunun hem kendi mülkiyetindeki taşınmazlara hem de özel mülkiyet kapsamındaki tasarruflara etkin bir denetim ve izleme mekanizması getirmesi, yasa dışı kullanım ve edinimlere ise caydırıcı önlemler geliştirmesi gereğini ortaya koymaktadır (İBB, 2006).

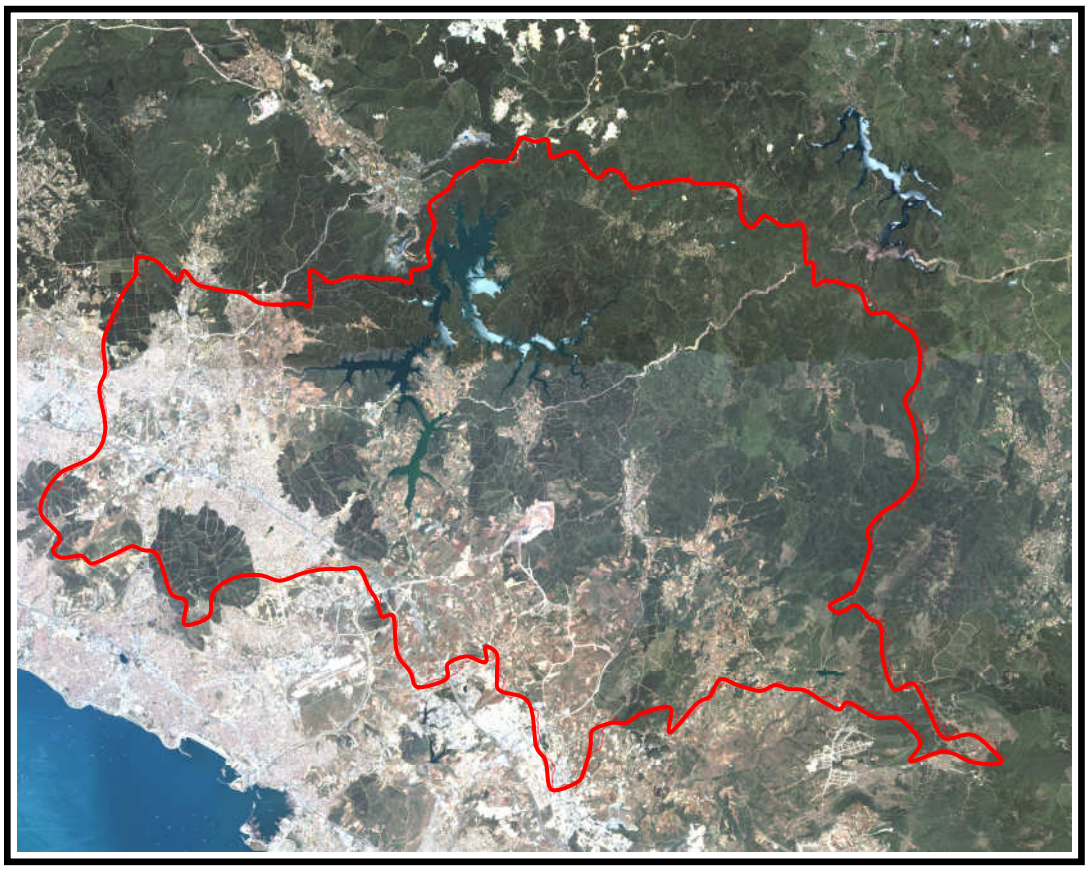
4. ÖMERLİ HAVZASI'NIN KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

Ömerli Havzası; 29° 12' - 30° 06' doğu boylamları ile 40° 45' - 41° 14' kuzey enlemleri arasında yer almaktadır. Kuzeyde Karadeniz, batıda İstanbul Boğazı, güneyde ise Marmara Denizi'nin doğal olarak sınırladığı Kocaeli Yarımadası üzerinde bulunmakta ve yaklaşık 61.000 ha'lık bir alanı içermektedir (Şekil 4.1). Bu alanın 2.300 ha'ı rezervuar (barajda biriktirilen, yapay olarak doldurulmuş su yüzeyi), geriye kalan alanı ise yerleşim ve orman alanından oluşmaktadır (Ertürk, 1995).



Şekil 4.1: Ömerli Havzası'nın İstanbul İlindeki Konumu

Ömerli Havzası'nın kuzeyinde koru ve baltalık orman alanları, ziraat alanları, doğu ve batı kesiminde baltalık orman alanları, batı ve güneybatı kesiminde yerleşim alanları, güney kesiminde ise tarım ve otlak alanlarının yanı sıra plansız yapılaşmanın arttığı iskan alanları yer almaktadır (Şekil 4.2).



Şekil 4.2: Ömerli Havzası'nın Genel Görünümü ve Havza Sınırı

60.873,27 ha olan Ömerli Havza alanının bir kısmı Kocaeli ili sınırları içinde yer almaktadır. Ömerli Havzası'nın İstanbul il sınırı dışındaki alanı 17.894 ha, İstanbul il sınırları içine giren alanı 42.979,27 ha'dır (Şekil 4.3) , (İBB, 2005).



Şekil 4.3: Ömerli Havzası'nda Yer Alan İller (İBB, 2005)

Ömerli Havzası'nda 23.979,22 ha (% 55,79) orman alanı, 3.499,9 ha (% 8,14) ise 2/B alanı bulunmaktadır. Bu alansal değerler, havzanın yarısından fazlası (% 63,93)nın orman ve 2/B alanlarının oluşturduğunu, yerleşilebilir alanların kısıtlı olduğunu ve kamu mülkiyetinin ağırlıklı olarak yer aldığını göstermektedir.

Ömerli Havzası'nın kuzeyinde yer alan orman alanları, kentleşmeye bağlı olarak günden güne artan çevre kirliliği gibi olumsuz faktörleri absorbe edici özelliği sebebiyle çevresel açıdan önem taşımaktadır. Ömerli Baraj Gölü ise hem görsel, hem de su temini açısından önemlidir. Ömerli Havzası sadece su toplama havzası olarak değil habitat, bitki örtüsü ve tür çeşitliliği açısından da büyük öneme sahiptir. DHKD (Doğal Hayatı Koruma Derneği) havzanın, endemik bitki türlerini içeren orman, fundalık, mera, turbalık ve sulak alan habitatlarından oluştuğunu vurgulamaktadır. Biyolojik çeşitlilik açısından da İstanbul'un mutlaka korunma altına alınması gereken önemli bitki alanları arasında yer almaktadır. DHKD tarafından havza genelinde yapılan araştırmalarda, nesli tehlike altında olan yaklaşık 40 endemik bitki türü saptanmıştır. Bunlardan yaklaşık 10'u Türkiye'ye endemik (dünyanın başka hiçbir yerinde doğal olarak yetişmeyen) türlerdir. Ömerli Havzası aynı zamanda Türkiye'nin taraf olduğu uluslararası Bern Sözleşmesi gereği korumakla yükümlü olduğu endemik bitki türlerine de ev sahipliği yapmaktadır (http://www.dhkd.org).

Ömerli Havzası'nın bulunduğu bölgede; eski köy yerleşik alanları ve havza içi rehabilite edilecek alanların yanı sıra yapılaşmayı sınırlayıcı havza içi yapı yasağı olan alanlar (0-300 m. mutlak koruma alanında kalan alan) doğal ve yapay eşik olarak orman ve 2/B alanları, doğal sit ve askeri alanlar yer almaktadır (Şekil 5.19). Bu sınırlayıcılar, bölgedeki sürdürülebilirliğin sağlanması gerekliliğini ve bölgenin öneminin anlaşılmasını sağlamaktadır. Sultanbeyli ve Ümraniye ilçeleri ile Yenidoğan İlk Kademe Belediyesi'nin bir bölümü Orman Kanunu'nun 2. maddesi B bendine konu olan alanlarda (2/B alanları) yapılaşmışlardır. Bu bölgelerin gelişme eğilimleri, orman alanlarını tehdit etmektedir (İBB, 2006).

Havzanın batı ve güneybatı kesiminde yer alan Samandıra, Sultanbeyli, Alemdağ ve Sarıgazi'de birçok sanayi tesisi bulunmaktadır. Bu tesislerin büyük bir kısmının arıtma tesisi bulunmamakta olup atıkları konvansiyonel yöntemlerle uzaklaştırılmaktadır. Büyükbakkalköy'de büyük depolama tesisleri faaliyet göstermektedir. Havzanın kuzeybatısında yer alan Sarıgazi ve Taşdelen'de, güneybatısındaki Samandıra'da geniş askeri alanlar da bulunmaktadır (İBB, 2006).

Ömerli Havzası'ndaki sosyo-ekonomik yapıya bakıldığında; düşük gelirli, düşük eğitim düzeyi ve yüksek hane büyüklüğü olan göç nüfusunu barındırdığı görülmektedir. Ulaşım, sağlık, eğitim ve rekreasyon gibi kamu hizmetlerinden memnuniyet düzeyi düşüktür. Bölgede hem bu hizmetlerin sağlanmasında, hem de var olanların kalitesinde yetersizlikler olduğu anlaşılmaktadır (İBB, 2006).

Bu bölümde; Ömerli Havzası'nda kentleşme, yapılaşma, konut sektöründeki değişim ve mülkiyet dokusu incelenmiştir. Havzada yapılan anket doğrultusunda incelenen gayrimenkul projeleri, bu projelerin yoğunlaştığı bölgelerin özellikleri ve sonuç olarak havzadaki mülkiyet dokusu ile konut sektörü arasındaki ilişki ortaya konulmuştur.

4.1. Ömerli Havzası'nda Kentleşme Dinamikleri ve Mülkiyet Dokusu

Ömerli Havzası'nın arazi kullanım durumuna göre, Kocaeli ili sınırları içerisinde ve doğu kesiminde çoğunlukla orman alanları ve bu alanlar içinde kırsal yerleşmeler bulunmaktadır. Kocaeli sınırları içinde Balçık, Cumaköy, Kadıllı, Mollafeneri, Mudarlı, Ovacık kırsal yerleşimleri yer alırken İstanbul'da Ballıca, Bıçkıdere, Emirli, Esenceli, Göçbeyli, Kervansaray, Kömürlük, Kurnaköy, Kurtdoğmuş, Oruçoğlu kırsal yerleşimleri bulunmaktadır. Bu kırsal alanların yanı sıra Ömerli Havzası'nda; Akfırat, Alemdağ, Orhanlı, Samandıra, Sarıgazi, Sultanbeyli, Taşdelen, Yenidoğan kentsel nitelikli yerleşim bölgeleri yer almaktadır (Şekil 4.4).



Şekil 4.4: Ömerli Havzası ve Yakın Çevresinde Yer Alan Yerleşimler.

İstanbul il sınırları içinde bulunan alanın batı kesiminde özellikle Sultanbeyli İlçe Belediyesi alanında ve Sarıgazi, Samandıra, Yenidoğan, Taşdelen ve Alemdağ gibi ilk kademe belediyelerinde yoğun konut kullanımları görülmektedir. Bu yerleşmelerin alanları, orman sınırlarına kadar uzanmakta ve orman alanları yerleşim baskısı altında kalmaktadır. Mevcuttaki yoğunluklar, havzalar açısından tehdit oluşturacak düzeyde olup, yapılaşma sağlıksız bir biçimde ve hızla devam etmektedir. Nüfus yoğunluklarının yanı sıra, yapı yoğunlukları da havza koşulları için yüksek değerlerdedir. Söz konusu bölgenin kaçak yapılar sebebiyle plansız olarak kentleşmesi sebebiyle alt yapı sorunları da bulunmaktadır. Yağmur suyunun önemli bir bölümü kirlenerek havzaya karışmakta ve havzanın daha fazla kirlenmesine sebep olmaktadır.

Havzanın batı ve güneybatı kesiminde yer alan Samandıra, Sultanbeyli, Alemdağ ve Sarıgazi'de birçok sanayi tesisi bulunmaktadır. Bu tesislerin büyük bir kısmının arıtma tesisi bulunmamakta olup atıkları konvansiyonel yöntemlerle uzaklaştırılmaktadır. Büyükbakkalköy'de büyük depolama tesisleri faaliyet göstermektedir. Havzanın kuzeybatısında yer alan Sarıgazi ve Taşdelen'de, güneybatısındaki Samandıra'da geniş askeri alanlar da bulunmaktadır.

Çizelge 4.1'de havza içi yerleşim birimlerinde yer alan nüfusta meydana gelen değişimler verilmiş olup, 1980-2000 döneminde havzadaki % 1.433'lük nüfus artışı; doğum ve ölümlere bağlı olan doğal nüfus artışının çok ötesinde olduğunu göstermektedir. Bu değer, havza ve yakın çevresinde yapılaşma yoğunluğunun ve büyümenin boyutunu ve hareketliliğini göstermesi bakımından önem taşımaktadır (İBB, 2007).

Çizelge 4.1'de verilen nüfus değerlerine göre; kırsal yerleşmelerdeki nüfusta azalma, buna karşın ilçe ve ilk kademe belediyeleri (Alemdağ, Orhanlı, Samandıra, Sarıgazi, Sultanbeyli, Taşdelen, Yenidoğan)nde belirgin bir artış görülmektedir. Kırsal kesimde yaşayan nüfustaki azalma ile, bölgeden ihtiyaç ve isteklerin karşılanamaması, tarımsal faaliyetlerin tatmin edici düzeyde olmaması, dağınık ve kentten uzak yerleşmelerden oluşması ve daha cazip bölgelerin varlığıyla kırsal kesimden göçlerin yaşandığı anlaşılmaktadır. Havzada bulunan kentsel yerleşmelerde yaşayan nüfus baskısı ile konut ve donatı ihtiyacı artmakta, bunun karşılanması için de meydana gelen yapılaşma (özellikle düzensiz alanlarda), havzada baskı unsuru oluşturmaktadır.

Çizelge 4.1: 1970-2007 Yılları Arasında Ömerli Havzası'nda Yer Alan Yerleşmelerin Nüfusları (TÜİK Genel Nüfus Sayımı).

Yerleşimler*	**1970**	**1975**	**1980**	**1985**	**1990**	**1997**	**2000**	**2007**
Akfırat	-	-	-	-	1.257	2.660	5.140	5.133
Alemdağ	2.668	3.056	4.044	5.433	6.684	9.067	14.961	21.292
Ballıca	301	456	558	759	199	441	667	355
Bıçkıdere	186	199	180	251	215	366	458	204
Büyükbakkalköy**	374	426	500	850	3.194			
Emirli	260	305	311	435	688	363	555	273
Esenceli	142	138	124	126	163	156	119	40
Göçbeyli	-	-	-	-	565	3.022	1.309	716
Kervansaray	347	274	234	261	282	225	274	134
Kömürlük	227	229	212	207	208	208	219	169
Kurnaköy	350	387	442	543	718	837	1.309	1.117
Kurtdoğmuş	393	346	405	440	587	645	528	401
Orhanlı	475	509	723	1.131	2.735	4.497	8.407	11.314
Oruçoğlu	321	282	317	319	341	358	371	247
Paşaköy	506	585	720	869	1.827	4.974	8.801	1.445
Samandıra	549	4.974	4.779	5.317	19.524	46.125	61.852	114.098
Sarıgazi	710	1.300	2.775	8.701	22.125	45.505	48.466	76.855
Sultanbeyli	1.105	1.804	2.431	3.741	82.298	144.932	175.700	272.758
Taşdelen	500	925	2.035	3.777	9.747	23.615	28.216	39.774
Tepeören**	512	548	620	1.147	928	1.155	1.794	
Yenidoğan	170	272	492	834	4.798	20.850	28.447	49.593
Toplam	**10.676**	**17.826**	**22.709**	**36.860**	**160.254**	**310.001**	**389.003**	**595.918**

* Kocaeli sınırları içinde yer alan Balçık, Cumaköy, Kadıllı, Mollafeneri, Mudarlı, Ovacık yerleşimleri kapsam dışı tutulmuştur.

** İdari sınırları ve statüsü değişen alanlar olarak merkez ilçe nüfusuna dahil edildiği yıldan itibaren çizelgede gösterilmemiştir.

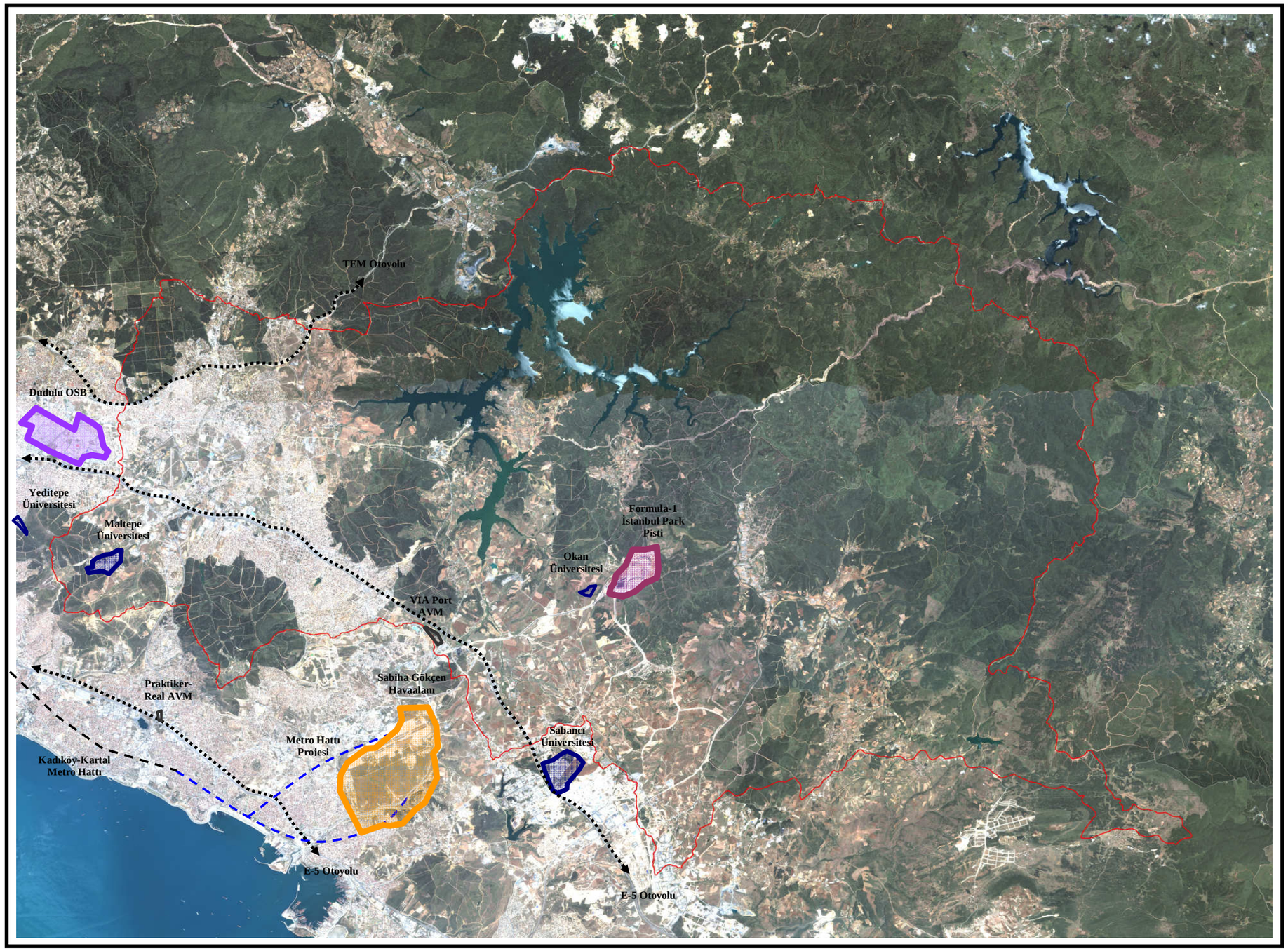
Çizelge 4.2'de Ömerli Havzası'ndaki kentsel yerleşimlerde nüfus ve değişim oranları verilmektedir. En fazla nüfus değişimi, 1980-1990 döneminde % 3.285,4'lük artış ile Sultanbeyli'de, 1990-2000 döneminde % 492,9'luk artış ile Yenidoğan'da, 2000-2007 döneminde Samandıra'da yaşanmaktadır.

Çizelge 4.2: Ömerli Havzası'ndaki Kentsel Yerleşimlerin Nüfus Değerleri (TÜİK Genel Nüfus Sayımı).

İlk Kademe Belediyesi	**Bağlı Olduğu İlçe Belediyesi**	**1980**	**1990**	**2000**	**2007**	**Nüfus Artış Oranı (%)**		
						1980-1990	**1990-2000**	**2000-2007**
Akfırat	Tuzla	-	1.257	5.140	5.133	-	308,9	-0,1
Orhanlı		723	2.735	8.407	11.314	278,3	207,4	34,6
Sultanbeyli		2.431	82.298	175.700	272.758	3.285,4	113,5	55,2
Alemdağ	Ümraniye	4.044	6.684	14.961	21.292	65,3	123,8	42,3
Sarıgazi		2.775	22.125	48.466	76.855	697,3	119,1	58,6
Taşdelen		2.035	9.747	28.216	39.774	379	189,5	41
Yenidoğan		492	4.798	28.447	49.593	875,2	492,9	74,3
Samandıra	Kartal	4.779	19.524	61.852	114.098	308,5	216,8	84,5

Samandıra ve Sultanbeyli, havza alanına giren nüfusun % 68'ini oluşturmakta olup havza için dikkatle ele alınması gereken yerleşimlerdir. Ömerli Havzası'nda, on yılı aşkın süredir meydana gelen plansız gelişmelerin birçoğunda altyapı mevcut değildir yada sonradan geliştirilmiştir. Yerleşmelerdeki atık suyun uzaklaştırılması amacıyla havzalardaki derelerden faydalanılmaktadır. Bu durum derelerin pek çoğunda kirlenme meydana getirmekte ve bu Ömerli rezervuarlarındaki kirlilik düzeyinin artmasına sebep olmaktadır (İBB, 2007).

Formula-1 İstanbul Park pistinin varlığı, Maltepe, Sabancı ve Okan Üniversitesi gibi eğitim kurumlarının yakın çevrede yer alması, iş potansiyeli açısından sanayi tesisleri (Dudulu OSB), Real, Praktiker gibi alışveriş merkezleri yatırımlarının yanı sıra ulaşım kolaylığı sağlayan TEM, E-5 otoyolları, yapılması düşünülen metro hattı projesi, ulaşım bağlantılarıyla (Şekil 4.5) bölgeyi çekici hale getirmekte ve bölgenin değerini arttırmaktadır.



Şekil 4.5: Ömerli Havzası'ndaki Önemli Çekim (Odak) Noktaları.

Çizelge 4.3'de koruma kuşaklarına göre Ömerli Havzası'nda yerleşime açılan alanların dağılımı görülmektedir. Özellikle yapılaşma yasağı bulunan mutlak ve kısa mesafe koruma kuşaklarında toplam 420 ha'lık alan yerleşim alanı bulunurken, orta ve uzun mesafe koruma kuşaklarında Sultanbeyli, Samandıra, Sarıgazi, Alemdağ, Yenidoğan yerleşimlerinde 98.630 ha'lık alan yoğun bir şekilde yapılaşmış durumdadır (İBB, 2007).

Çizelge 4.3: Koruma Kuşaklarına Göre Ömerli Havzası'ndaki Yerleşim Alanları (İBB, 2007).

Havza Kuşakları	Yerleşim Alanı (ha)
Uzun Mesafe Koruma Kuşağı (2000 m – havza sınırı)	9.370
Orta Mesafe Koruma Kuşağı (1000 m – 2000 m)	493
Kısa Mesafe Koruma Kuşağı (300 m – 1000 m)	272
Mutlak Mesafe Koruma Kuşağı (0 m – 300 m)	143

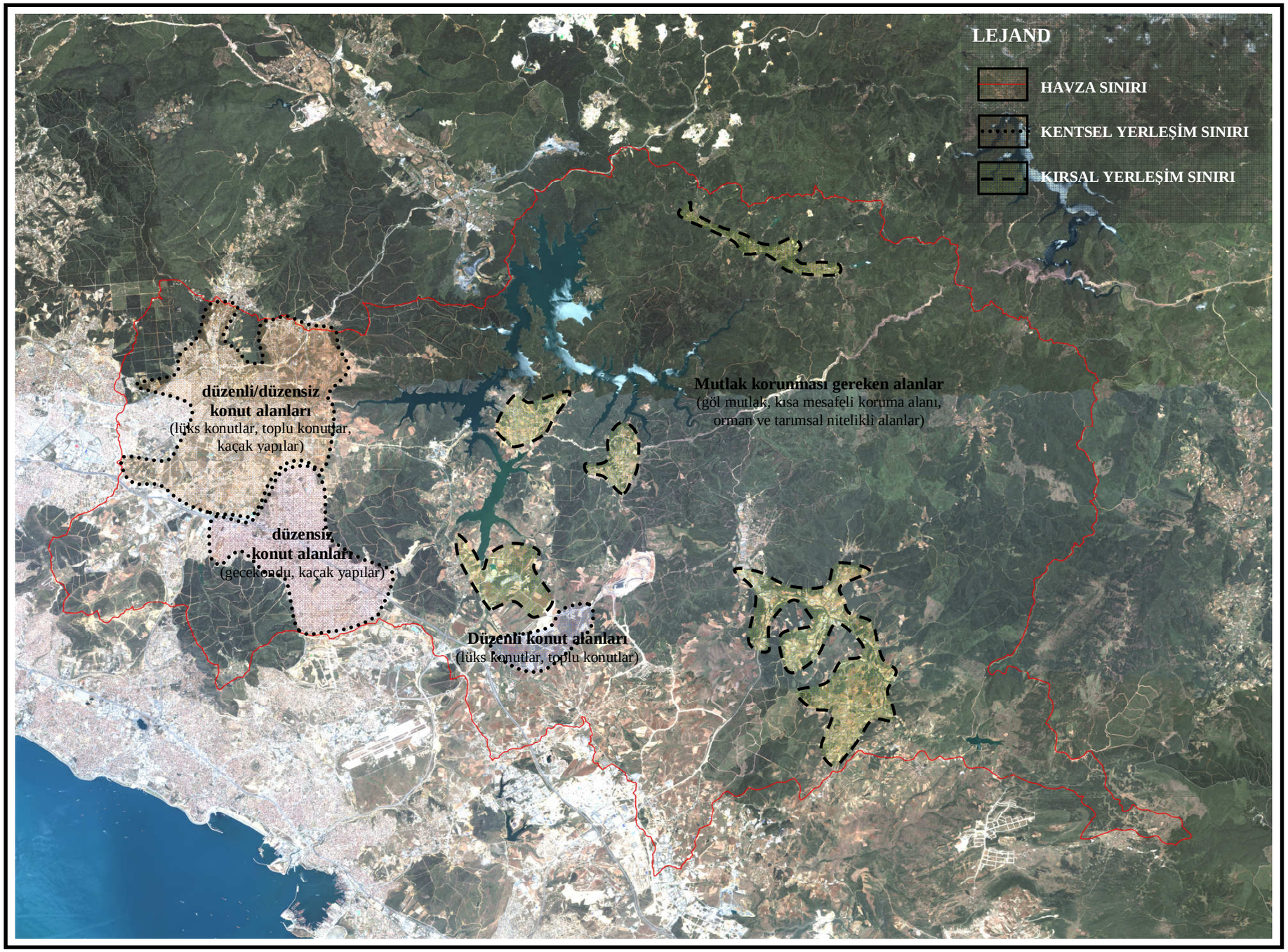
Konum açısından farklı niteliklere sahip olan ve İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği kısıtlamaları doğrultusunda gelişen yerleşmelerde, konut tipleri de çeşitlilik göstermektedir. Yapılaşma şartlarının elverdiği ölçüde, sağlam zemin yapısına dayanarak yüksek katlı blokların özellikle Yenidoğan yerleşmesinde yer aldığı görülmektedir. Bunun yanı sıra Akfırat'ta, orta ve uzun mesafeli alanda kalmasından ve yoğunluk kısıtlamalarından dolayı villa tipi konutların hakim olduğu görülmektedir.

Ömerli Havzası'nda 1950 yılından itibaren inşa edilen bina sayılarına bakıldığında; 1950-1980 ve 1980-1990 dönemlerine göre en fazla binanın 1990-2000 döneminde yapıldığı görülmektedir. Yıllara göre değişim, yerleşimlerdeki toplam bina sayısına ulaşılmasında hangi dönemlerin daha etkili olduğunu göstermektedir. 1950-1980 döneminde Sarıgazi, 1980-1990 ve 1990-2000 döneminde ise Sultanbeyli yerleşimlerinde en fazla bina yapımı gerçekleşmiştir (Çizelge 4.4). 2/B alanları üzerinde bulunan Sultanbeyli'de hem nüfus hem de bina yapımı ile hızlı bir gelişim göstermektedir. Ayrıca bu yerleşmelerde bina yapımının yoğun olması inşaat sektöründeki hareketliliği de göstermektedir.

Çizelge 4.4: Ömerli Havzası'ndaki Yerleşmelerde Bina Sayıları ve Oranları (TÜİK Bina Sayımı, 2000)

İlçe	İlk Kademe Belediyesi	1950-1980		1980-1990		1990-2000		Toplam
		Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	
Kartal	Samandıra	123	1,48	1.654	19,86	6.551	78,66	8.328
Sultanbeyli		175	0,68	5.023	19,64	20.377	79,68	25.575
Tuzla	Akfırat	17	3,65	227	48,71	222	47,64	466
	Orhanlı	49	3,36	205	14,06	1.204	82,58	1.458
Ümraniye	Alemdağ	253	11,92	647	30,48	1.209	59,95	2.109
	Sarıgazi	306	5,06	1.549	25,59	4.197	69,34	6.052
	Taşdelen	220	6,51	987	29,2	2.166	64,08	3.373
	Yenidoğan	40	1,01	391	9,88	3.523	89,05	3.954

Yakın zamana kadar sanayi ağırlıklı gelişmiş olan Ömerli Havzası'nda yer alan Kartal, Pendik ve Tuzla ilçelerinin bulunduğu bölgede; sanayi, lojistik ve ticaret merkezlerinin ağırlıkta olduğu, markalı konut projelerinin yer aldığı alanlara dönüştürülmesi çalışmalarına başlanılmıştır. Bu doğal ve yapay eşiklerin bir arada bulunduğu Ömerli Havzası'nda yapılaşma, uygun olmayan alanların varlığı ile getirilen kısıtlara rağmen gelişimini sürdürmektedir. Şekil 4.6'da mevcut yerleşim alanlarının gelişiminin havza alanının büyük bir bölümünü oluşturan doğal ve yasal eşikler (orman, 2/B ve askeri alanlar)e dayandığı görülmektedir. Bu alanlar; düzenli ve düzensiz yapılaşmanın bir arada bulunduğu Ümraniye, Kartal ilçelerinin, düzensiz yapılaşmanın olduğu Sultanbeyli ve düzenli yapılaşmanın hakim olduğu Tuzla ilçesinin havza içinde kalan yerleşimleri olmak 3 bölge dikkati çekmektedir.



Şekil 4.6: Ömerli Havzası'nda Mevcut Konut ve Yerleşim Alanları.

Ömerli Havzası'ndaki hazine arazilerinin yarısından fazla bir bölümü Tuzla ilçesinde (% 51,77) yoğunlaşmaktadır. Tuzla ilçesini sırasıyla Sultanbeyli (% 17,22), Pendik (% 13,99) ilçeleri takip etmektedir. Kartal ve Maltepe ilçelerinde verisi tanımlanmamış ancak kamu mülkiyetinde olan alanlar bulunmaktadır (Çizelge 4.5).

Çizelge 4.5: İlçelerin Ömerli Havzası Sınırları İçinde Yer Alan Kısmında Hazine Mülkiyetindeki Arazilerin Durumu (İBB, 2008).

İlçe Adı	Mülkiyet*	Adet	Alan			Oran (%)
			m^2	ha		
Kartal	Veri yok	118	33.301,56	3,33	291,7	7,32
	Münferit	152	2.283.069,27	228,31		
	Hisseli	16	600.574,78	60,06		
Maltepe	Veri yok	3	18.439,33	1,84	337,87	8,47
	Münferit	157	3.360.057,54	336		
	Hisseli	1	303,34	0,03		
Pendik	Münferit	28	428.270,67	42,83	557,74	13,99
	Hisseli	184	5.149.164,83	514,91		
Sultanbeyli	Münferit	24	6.842.097,98	684,21	686,74	17,22
	Hisseli	27	25.286,96	2,53		
Tuzla	Münferit	118	19.021.180,83	1.902,12	2.063,95	51,77
	Hisseli	96	1.618.264,82	161,83		
Ümraniye	Münferit	74	198.064,24	19,80	49,01	1,23
	Hisseli	53	292.098,74	29,21		
Toplam	**Veri yok**	**121**	**51.740,89**	**5,17**	**3.987,01**	**100**
	Münferit	**553**	**32.132.740,52**	**3.213,27**		
	Hisseli	**377**	**7.685.693,47**	**768,57**		

Çizelge 4.6'da Ömerli Havzası'nda ayrıntılı mülkiyet durumu verilmiş olup ilçe sınırları içinde yer alan mülkiyetlerde hazine arazilerinin ağırlıkta olduğu ve İstanbul ilinde olduğu gibi hisseli mülkiyet dokusunun bulunduğu görülmektedir. Havza içindeki ilçelerden farklı olarak Maltepe ilçesindeki hazine arazilerinin şahıs mülkiyeti ile hisse paylaşımı bulunmamaktadır (Çizelge 4.6).

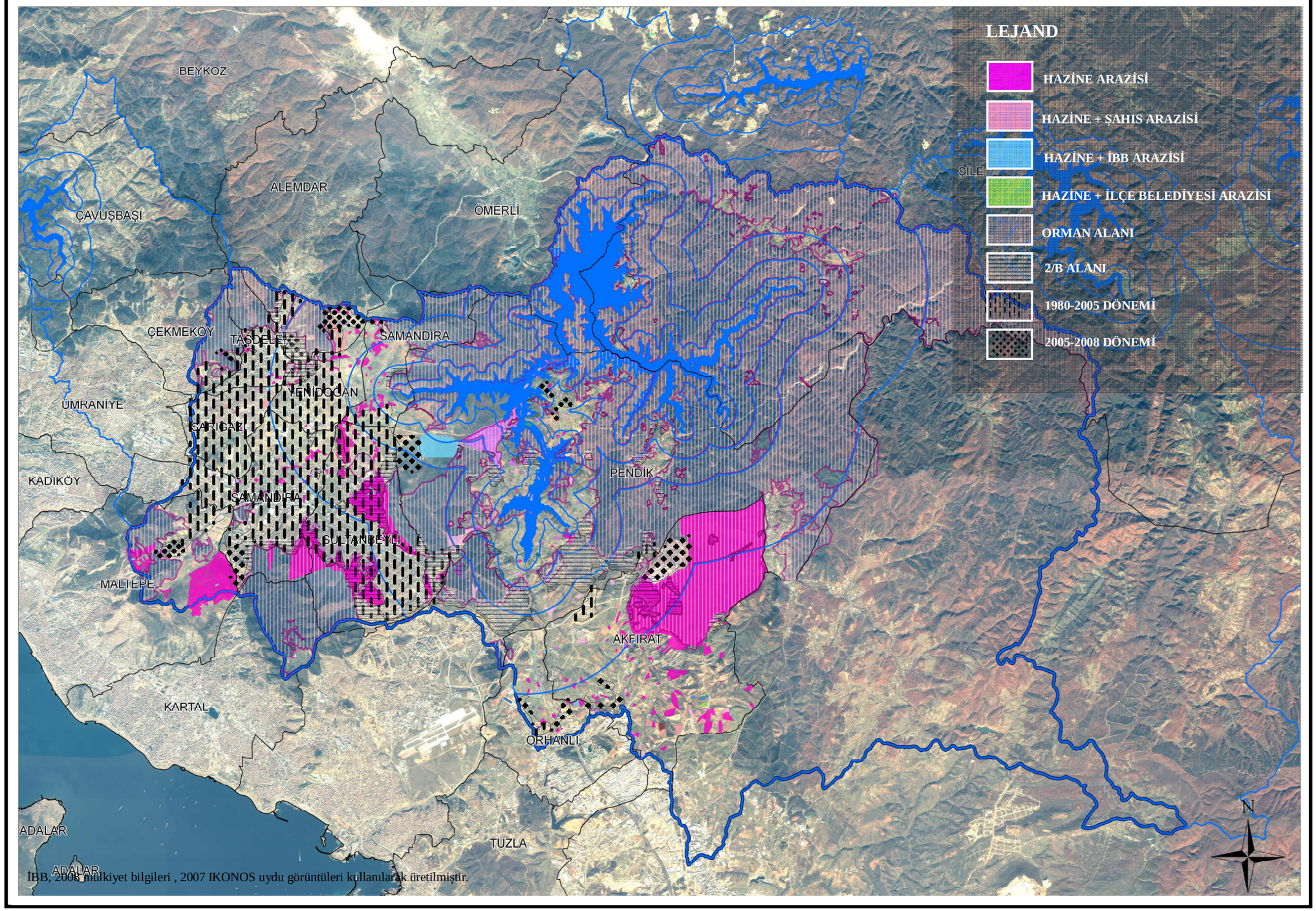
* 2/B alanları, hazine mülkiyetindeki arazilerin dışında tutulmuş olup hesaba dahil edilmemiştir.

Çizelge 4.6: Ömerli Havzası'nda İlçe Sınırları İçinde Ayrıntılı Mülkiyet Analizi (İBB, 2008).

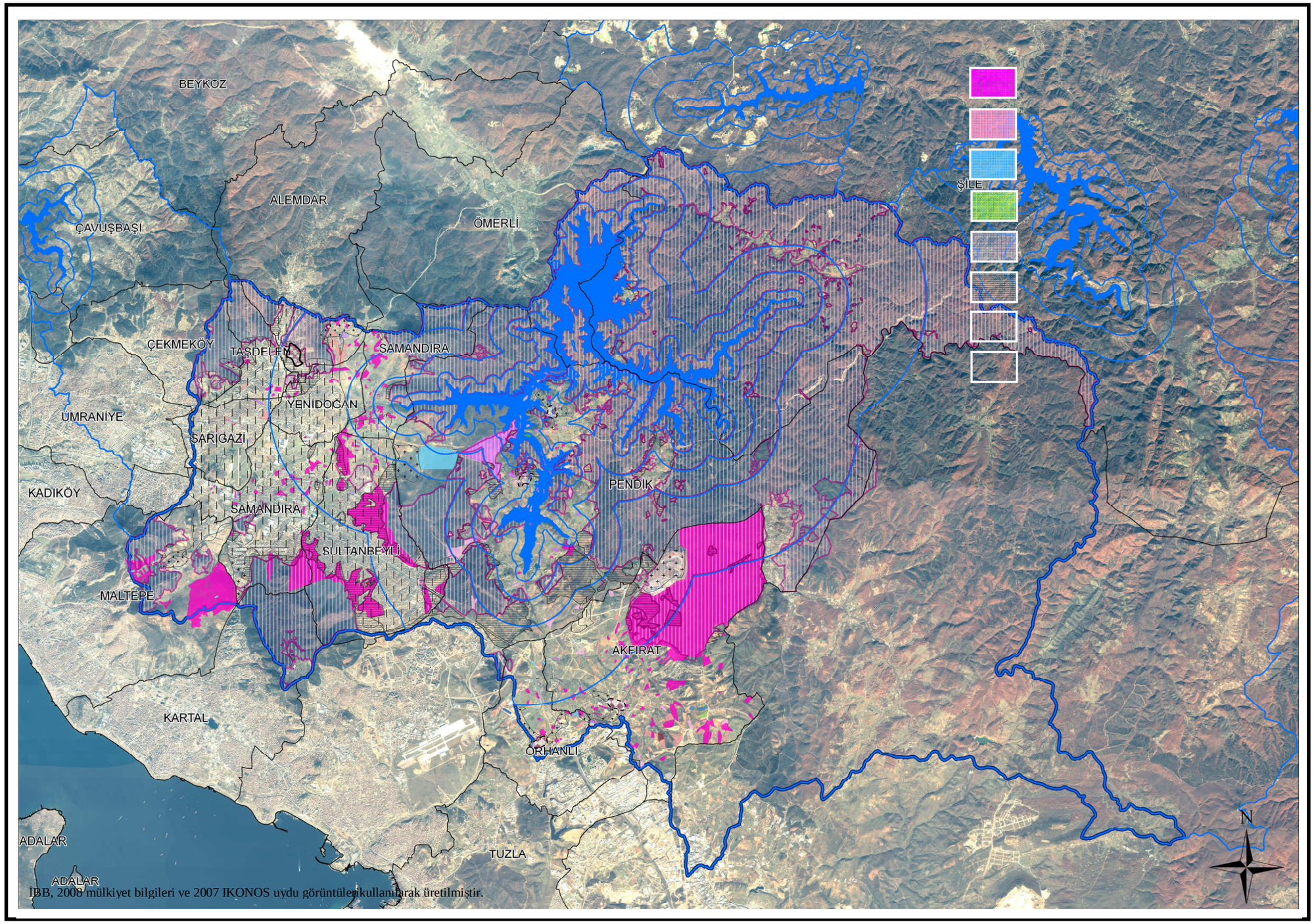
İlçe Adı	Mülkiyet	Adet	Alan	
			m^2	ha
Kartal	Veri yok	118	33.301,56	3,33
	BH	2	13.238,17	1,32
	H	152	2.283.069,27	228,31
	HI	3	33.140,35	3,31
	HIS	1	18.335,04	1,83
	HS	9	463.458,95	46,35
	VH	1	72.402,28	7,24
Maltepe	Veri yok	3	18.439,33	1,84
	H	157	3.360.057,54	336,01
	HD	1	303,34	0,03
Pendik	BHD	1	8.717,11	0,87
	BHDI	1	3.453,88	0,35
	H	28	428.270,67	42,83
	HD	86	1.198.173,47	119,82
	HDI	3	34.114,67	3,41
	HDS	40	1.949.682,19	194,97
	HI	11	1.276.430,16	127,64
Pendik	HID	18	294.804,44	29,48
	HIDS	5	25.196,67	2,52
	HS	17	355.824,82	35,58
	VHD	2	2.767,42	0,28
Sultanbeyli	BH	3	2.132,90	0,21
	H	24	6.842.097,98	684,21
	HD	18	6.270,77	0,63
	HDS	4	1.198,29	0,12
	HS	1	400,73	0,04
	VH	1	15.284,27	1,53
Tuzla	BH	6	95.667,18	9,57
	BHD	2	63.481,03	6,35
	H	118	19.021.180,83	1902,12
	HD	27	336.935,97	33,69
	HDS	9	102.032,18	10,20
	HI	7	114.801,34	11,48
	HIS	4	18.856,05	1,89
	HS	40	829.963	83
	VHS	1	56.528,07	5,65
Ümraniye	BH	1	1.388,44	0,14
	BHS	1	238,79	0,02
	H	74	198.064,24	19,81
	HD	17	79.573,35	7,96
	HDS	7	45.674,70	4,57
	HS	26	161.172,35	16,12
	VHDS	1	4.051,11	0,41

Ömerli Havzası'ndaki mülkiyet dokusunu incelerken kamu arazileri baz alınmış olup, hazine arazileri ve hissedarları şekil 4.7'de gösterilmiştir. Mülkiyet dokusu; hazine ve hazine+şahıs, hazine+İBB, hazine+ilçe belediyesi ile hisseli bir yapı sergilemektedir. Bu durumda, merkezi yönetime bağlı hazine arazileri ile yerel yönetim birimleri arasında hisse paylaşımı görülmektedir. Bu arazilerin dışında, orman ve 2/B alanları da kamunun tasarrufunda olmasına rağmen tescili yapılmamış ve kadastrosu geçmemiş alanlar olarak yapılaşma tehdidi altında kalmaktadır. Akfırat yerleşiminde hazine arazisi ile orman alanının çakışmış olması, bu alandaki orman alanının tapuya tescili yapılmış, kadastrosu geçmiş olduğunu göstermektedir.

Ömerli Havzası'nda yapılaşmış alanların mülkiyet durumu ile çakıştırılmasıyla 2/B alanlarının büyük bir kısmının Sarıgazi, Sultanbeyli, Yenidoğan ve Akfırat yerleşmelerinde yapılaşmış olduğu sonucu elde edilmektedir. Bu yapılaşmış alanların dışında bulunan 2/B alanları çoğunlukla mutlak, kısa ve orta mesafeli koruma alanında yer almaktadır (Şekil 4.8). Orman alanlarına ve yerleşik alan sınırına yakın olan 2/B alanların denetimi bu konumlarından dolayı kritik önem taşımaktadır.



Şekil 4.7: Ömerli Havzası'nda Mülkiyet Durumu

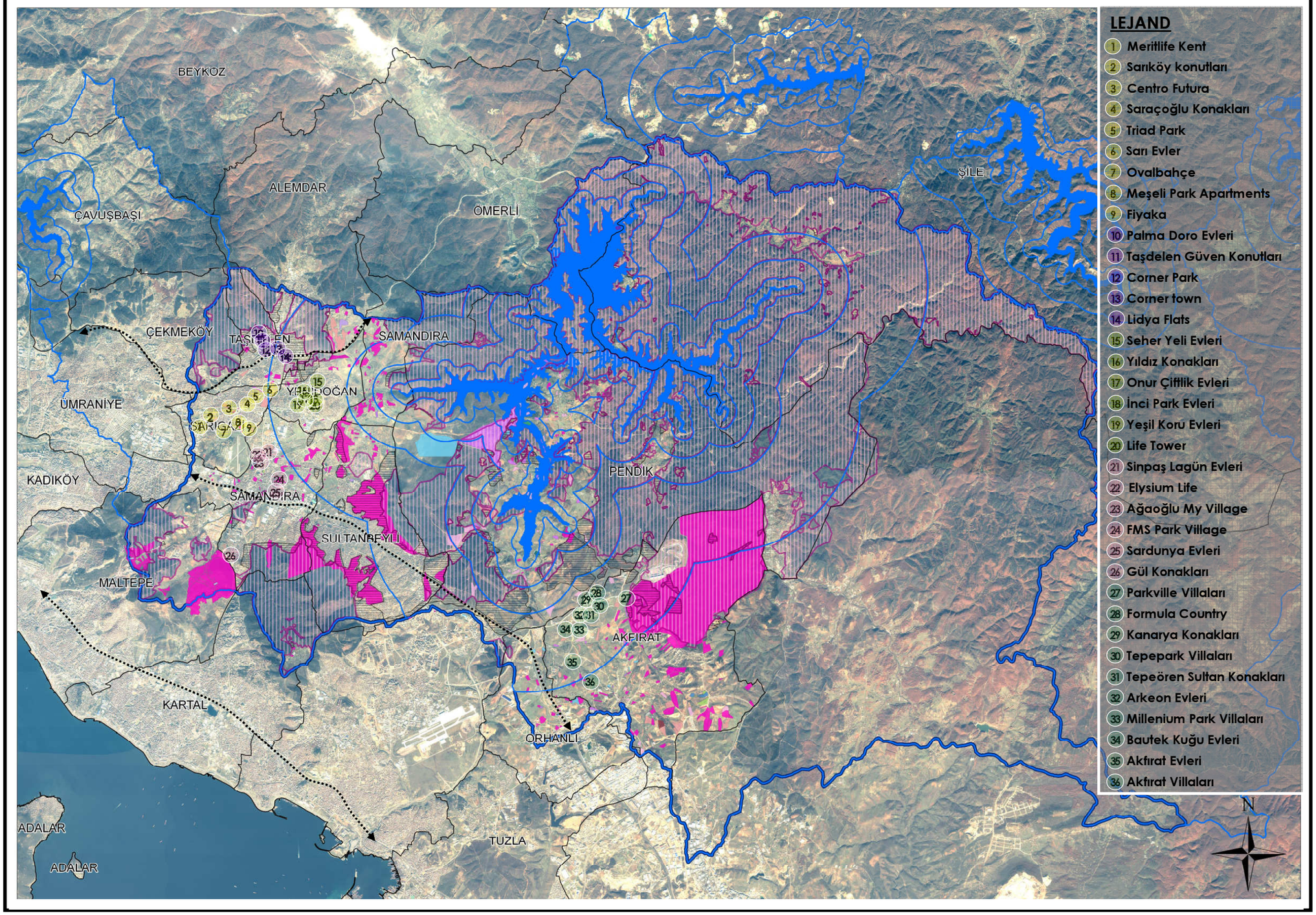


Şekil 4.8: Ömerli Havzası'nda Yapılaşmış Alanların Mülkiyet Durumu ile Çakıştırılması

4.2. Ömerli Havzası'ndaki Konut Projeleri ve Yoğunlaştığı Bölgeler

Araştırma kapsamındaki konut projeleri; Akfırat/Tuzla, Alemdağ-Sarıgazi, Taşdelen, Yenidoğan/Ümraniye ve Samandıra/Kartal olmak üzere 3 ana bölgede incelenmiştir. Bu kapsamda; incelenen toplam 36 konut projesinin 10'u Akfırat, 6'sı Samandıra, 20'si ise Alemdağ, Sarıgazi, Taşdelen ve Yenidoğan bölgesinde bulunmaktadır (Şekil 4.9). Bu projelerin yanı sıra anket çalışması dışında tutulan konut projeleri; İspanyol Evleri, Tepeören Koru Evleri, Tepeören Villaları, Sample City, Taşdelen Evleri, Yenidoğan Sahra Evleri, Alice Village, Green Hill Villalarıdır. Havzanın güney ve batı kesimlerinde yoğunlaşan bu konut projeleri, kendi içinde lüks konut bölgeleri oluşturmuştur. Ömerli Havzası'nın yakın çevresi özellikle Ömerli ve Pendik/Kurtköy bölgesinde de gayrimenkul hareketlilikleri gözlenmektedir.

Anket değerlendirmesi sonucuna göre; proje konumunu gayrimenkul firmalarından % 38,9'u hazır altyapı, % 13,9'u diğer projelere yakınlık, % 27,8'i geniş arazi imkanı, % 36,1'i yeni gelişen bölge olduğu için tercih etmişlerdir. Projelerin geliştirildiği ada ve parsellere ilişkin mülkiyetin önceki durumuna bakıldığında; 10'u şahıs arazisi (% 27,8), 8'i hisseli şahıs arazisi (% 22,2), 6'sı şirketin kendi arazisi (% 16,7), 1'i belediye arazisinden oluşmuş (% 2,8), 11'inden ise bilgi alınamamıştır (% 30,5). 36 projeden 3 (Fi-Yaka, Life Tower, Sinpaş Lagün Evleri)'ünün kat karşılığında inşaat ile yapıldığı da görülmektedir (Şekil 4.9).

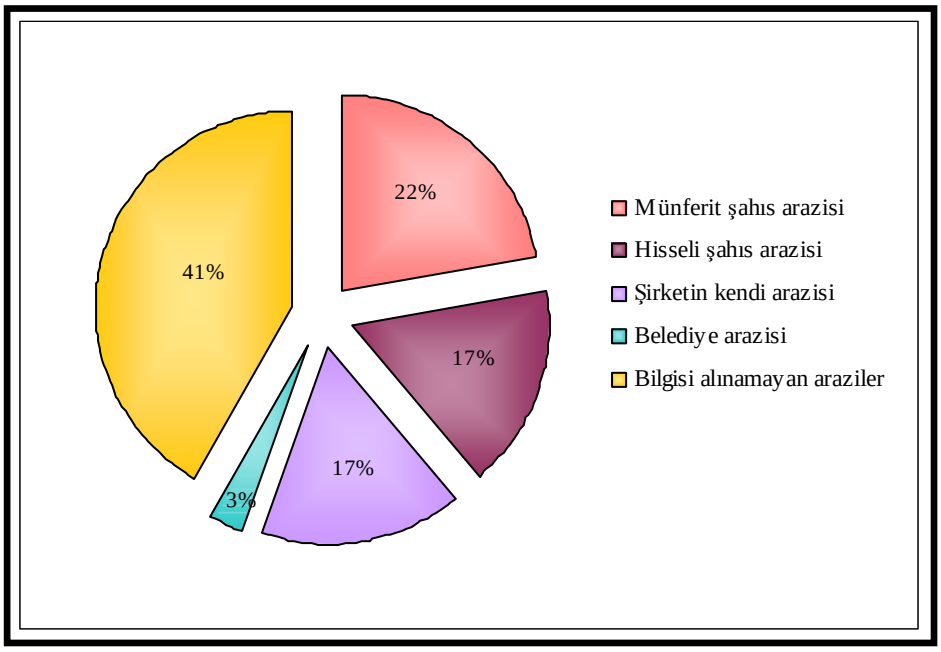


Şekil 4.9: Ömerli Havzası'nda Mülkiyet Dokusu ve Anket Yapılan Konut Projelerinin Konumu.

Ömerli Havzası'nda incelenen konut projeleri kapsamında yapımına başlanmadan önce proje alanı (ada, parsel) ile ilgili elde edilen mülkiyet özellikleri;

- münferit şahıs arazileri,
- hisseli şahıs arazileri,
- şirketin kendi arazisi,
- belediye arazisi,
- bilgisi alınamayan araziler

olmak üzere 5 kategoride toplanmaktadır. Anket değerlendirmesi sonuçlarına göre; incelenen konut projelerinin bulunduğu arazilerin mülkiyetinin önceki durumunda münferit ve hisseli şahıs mülkiyetleri, Sarıgazi'de 5, Akfırat'ta 3, Taşdelen ve Samandıra'da 2 proje alanında yer almaktadır. Akfırat, Sarıgazi, Taşdelen, Yenidoğan ve Samandıra'daki projelerde yatırımcı şirketlerin kendi mülkiyetinde mevcut (kendi mülkiyetinde) olan arazilerde de projelerini geliştirdikleri görülmektedir. Ayrıca, Taşdelen'de belediye arazisinden satın alınarak şirket arazisine dönüştürülen 1 proje (Lidya Flats) yer almaktadır. Konut projelerindeki mülkiyet özelliklerinin dağılımında, en fazla oranı Sarıgazi ve Yenidoğan bölgelerinde yoğunlaşan, bilgisi alınamayan araziler (% 41) oluşturmaktadır. Bu araziler ile ilgili, projenin mülkiyeti hakkında bilgisi olmayan, yetkisi olmadığını ileri sürerek cevap vermek istemeyen, bu bilginin temin edilmesinin niçin gerekli olduğu konusunda tatmin olmayan ve çeşitli çekinceleri olduğu için bu bilgileri gizli tutan kişilerin bu tutum ve davranışlarından dolayı mülkiyet bilgisi alınamamıştır. Bilgisi alınamayan arazilerin oranının yüksek olması, ilgili konut projesinin bölgedeki mülkiyet dokusuyla ilişkili olarak bir sorunun varlığından kaynaklanabileceğini düşündürmektedir. Anket formunda münferit şahıs arazisi % 22, hisseli şahıs arazisi, şirketin kendi mülkiyetinde olan araziler % 17, belediye arazisi ise % 2'lik bir orana sahiptir (Şekil 4.10).



Şekil 4.10: Ömerli Havzası'nda İncelenen Konut Projelerinin Mülkiyet Durumu.

Konut projelerinin alansal büyüklüklerine bakıldığında, Akfırat ve Samandıra'daki projelerin geniş alanlarda yapıldığı görülmektedir. Geniş arazi bulma imkanı sağlaması, bu yerleşmelerde projelerin geliştirilmesinde etkili olmaktadır. İncelenen konut projeleri arasında Sinpaş Lagün Evleri, Arkeon Evleri ve Millenium Park geniş bir proje alanı üzerinde konumlanmışlardır (Şekil A.1).

Konut projelerinin büyük çoğunluğunun 2005-2006 yıllarında başlaması bu yıllarda gayrimenkul sektöründeki hareketliliği göstermektedir. 90.000 YTL-2.181.000 YTL arasında değişen satış bedelleri* ile konut alıcısına çeşitli alternatifler sunan konut projeleri kentten uzak olmasına rağmen, çevresel açıdan çekici bir bölgede yer almakta ve bu projelerin genel olarak üst gelir grubuna hitap etmekte olduğu görülmektedir (Çizelge 4.7). Özellikle Akfırat bölgesinde yer alan, villa tipi konutların ağırlıklı olduğu konut projelerinin satış bedelleri, fiyat aralıkları Sarıgazi, Taşdelen, Yenidoğan ve Samandıra'daki konut projelerine göre daha yüksektir (Şekil A.2).

* Konut satış bedelleri, 2008 yılı itibariyle alınmıştır. Merkez Bankası'nın 31.10.2008 tarihli döviz kuru itibariyle €: 1.950, $: 1.500 YTL üzerinden hesaplanmıştır.

Çizelge 4.7: Ömerli Havzası'nda İncelenen Konut Projeleri ile İlgili Genel Bilgiler

Proje Konumu	Proje Adı	Yüklenici/ Geliştirici Firma	Proje Tarihi		Proje Alanı (m^2)	Konut Sayısı	m^2 Aralığı		Fiyat Aralığı		Mülkiyetin Önceki Durumu	Yer Seçim Kriterleri (Neden Burası?)			
			Başlangıç	Bitiş			min	max	min	max		Hazır Altyapı (Ulaşım, Donatı)	Diğer Projelere Yakınlık	Geniş Arazi İmkanı	Yeni Gelişen Bölge
Akfırat/Tuzla	Akfırat Evleri	Milpa D-Yapı	2005 Nisan	2007 Ocak	140.000	143 Villa	205	305	220.000 €	320.000 €	Şahıs Arazisi	•		•	
	Akfırat Villaları	Eren İnşaat	2006 Nisan	2008 Ocak	17.181	20 Villa	82		420.000 YTL		Şahıs Arazisi	•			•
	Arkeon Evleri	Yapı Konut	2004 Ocak	2009 Nisan	370.000	345 Villa	105	400	275.000 €	485.000 €	Şahıs Arazisi	•		•	
	Bautek Kuğu Evleri	Tırsan-Bautek	2005 Aralık	2008 Aralık	91.000	98 Villa	317	400	700.000 YTL	1.100.000 YTL	Şahıs Arazisi			•	•
	Formula Country	Cihan İnşaat	2007 Haziran	2010 Aralık	120.000	124 Villa	278	391	530.000 YTL	860.000 YTL	Bilgi alınamamıştır	•			•
	Kanarya Konakları	Uzunal İnşaat	2006 Şubat	2008 Mayıs	20.000	15 Konak	450		500.000 €		Şirketin Kendi Arazisi	•			•
	Millenium Park	A. Yıldırım	2005 Temmuz	2009 Aralık	282.000	219 Villa	361	479	650.000 €	770.000 €	Bilgi alınamamıştır	•		•	
	Parkville Villaları	Yuvataş	2006 Ocak	2008 Ocak	13.000	13 Villa	300		400.000 €	500.000 €	Şirketin Kendi Arazisi			•	•
	Tepeören Sultan Konakları	Sıddıklar İnşaat	2004 Eylül	2007 Ocak	30.000	23 Villa	300	400	450.000 $	650.000 $	Şirketin Kendi Arazisi				•
	Tepepark Villaları	Yuvataş	2006 Mart	2009 Eylül	47.700	42 Villa	320	440	660.000 YTL	860.000 YTL	Şahıs Arazisi (Hisseli)		•		•
Sarıgazi/Ümraniye	Centro Futura	Dap Yapı	2007 Aralık	2009 Eylül	17.000	7 Blok 203 Daire	70	232	181.000 YTL	630.000 YTL	Şahıs Arazisi	•		•	
	Fi-Yaka	Fi-Yapı	2007 Mart	2008 Aralık	25.000	19 Blok 242 Daire	85	275	90.000 YTL	625.000 YTL	Şahıs Arazisi (Kat Karşılığı)		•		•
	Meritlife Kent	AZ İnşaat	2008 Ocak	2009 Ağustos	73.000	23 Blok 1032	68	299	125.000 YTL	658.000 YTL	Şahıs Arazisi		•		•
	Meşeli Park Apartments	Altun Ağaoğlu Omak	2007 Şubat	2008 Aralık	11.000	10 Blok 156 Daire	54	186	171.500 YTL	307.000 YTL	Şahıs Arazisi	•		•	
	Ovalbahçe	Ekol İnşaat	2007 Ekim	2010 Temmuz	14.700	5 Blok 264 Daire	87	205	117.450 YTL	359.000 YTL	Bilgi alınamamıştır	•			•
	Saraçoğlu Konakları	İnsaş İnşaat	2008 Haziran	2009 Aralık	7.500	6 Blok 122 Daire	67	186	117.000 YTL	307.000 YTL	Bilgi alınamamıştır		•		•
	Sarı Evler	İntaş İnşaat	2006 Ocak	2010 Ocak	63.000	30 Blok 720 Daire	97	205	134.500 YTL	370.000 YTL	Şirketin Kendi Arazisi	•			
	Sarıköy Konutları	KC Grup	2007 Eylül	2010 Mart	22.600	7 Blok 351 Daire	47	166	163.180 YTL	697.000 YTL	Bilgi alınamamıştır	•		•	
	Triad Park	Hisar Yapı	2006 Aralık	2008 Aralık	25.000	12 Blok 272 Daire	88	210	149.000 YTL	370.000 YTL	Bilgi alınamamıştır	•			•

Çizelge 4.7: Ömerli Havzası'nda İncelenen Konut Projeleri ile İlgili Genel Bilgiler (devamı)

Taşdelen/Ümraniye	Corner Park	Koytür İnşaat	2007 Eylül	2010 Aralık	19.000	7 Blok 119 Daire	137	332	180.000 YTL	617.500 YTL	Şahıs Arazisi (Hisseli)	•			•
	Corner Town		2007 Eylül	2009 Aralık	12.000	2 Blok 94 Daire	74	232	149.320 YTL	464.000 YTL	Şahıs Arazisi (Hisseli)				
	Lidya Flats	Lidya Yapı	2006	2008 Ekim	18.000	5 Blok 136 Daire	90	193	250.000 YTL	482.500 YTL	Taşdelen Belediyesi				
	Palma Doro Evleri	Ekşioğlu İnşaat	2008 Şubat	2009 Şubat	15.000	8 Blok 112 Daire	88	145	150.000 YTL	225.000 YTL	Şahıs Arazisi				
	Taşdelen Güven Konakları	KC Grup	2008 Mart	2010 Ağustos	13.321	4 Blok 191 Daire	77	167	193.000 YTL	319.000 YTL	Şahıs Arazisi (Hisseli)				
Yenidoğan/Ümraniye	İnci Park Evleri	Yıldırım İnşaat	2007 Mayıs	2009 Aralık	5.250	5 Blok 260 Daire	83	158	110.000 YTL	210.000 YTL	Şahıs Arazisi (Hisseli)				
	Life Tower	Yazıcı Proje	2007 Mart	2010 Kasım	17.000	7 Blok 501 Daire	70	280	95.000 YTL	300.000 YTL	Şahıs Arazisi (Hisseli-Kat Karşılığı)	•		•	
	Onur Çiftlik Evleri	Onur Yapı	2006 Nisan	2008 Mayıs	4.000	2 Blok 64 Daire	155	230	180.000 YTL	225.000 YTL	Şirketin Kendi Arazisi				
	Seher Yeli Evleri	İmar İnşaat	2007 Ocak	2009 Aralık	9.500	4 Blok 132 Daire	120	140	130.000 YTL	210.000 YTL	Bilgi alınamamıştır				
	Yeşil Koru Evleri	Aydın Yapı	2006 Haziran	2008 Nisan	11.500	3 Blok 96 Daire	141		147.000 YTL	189.000 YTL	Bilgi alınamamıştır				
	Yıldız Konakları	Üçler İnşaat	2006 Aralık	2008 Aralık	4.500	4 Blok 104 Daire	136	142	160.000 YTL	180.000 YTL	Bilgi alınamamıştır		•	•	
Samandıra/Kartal	Ağaoğlu My Village	Ağaoğlu İnşaat	2001 Mayıs	2004 Aralık	80.000	292 Villa	68	268	160.000 YTL	840.000 YTL	Bilgi alınamamıştır				
	Elysium Life	Ofton İnşaat	2006 Aralık	2007 Ağustos	80.000	85 Villa 170 Daire	144		370.000 YTL		Şirketin Kendi Arazisi				
	FMS Park Village	Kılıç İnşaat	2004 Haziran	2005 Haziran	5.500	16 Villa	110	175	260.000 YTL	410.000 YTL	Şahıs Arazisi (Hisseli)				
	Gül Konakları	STK Grup	2007 Şubat	2008 Aralık	73.000	11 Blok 76 Daire	150		240.000 YTL		Şahıs Arazisi				
	Sardunya Evleri	Keleşler İnşaat	1996	2006	16.000	16 Blok 256 Daire	130	190	175.000 YTL	275.000 YTL	Bilgi alınamamıştır				
	Sinpaş Lagün Evleri	Sinpaş	2007 Mart	2010 Haziran	450.000	900 Villa	209	750	473.000 YTL	2.181.000 YTL	Şahıs Arazisi (Hisseli-Kat Karşılığı)				

Ömerli Havzası'nda ele alınan konut projeleri ve mülkiyet dokusu; "Ömerli Havzası'nda Kentleşme Dinamikleri ve Mülkiyet Dokusu" bölümünde belirtilen düzenli/düzensiz yapılaşma, düzenli ve düzensiz konut alanları baz alınarak Tuzla/Tepeören-Akfırat Bölgesi, Ümraniye/Sarıgazi-Taşdelen-Yenidoğan, Kartal/Samandıra Bölgesi ve Sultanbeyli yerleşimleri olmak üzere 3 bölgede incelenmeye çalışılmıştır. Sultanbeyli ilçesinde düzensiz (kaçak, plansız) yapılaşmalar olduğundan bu bölgede herhangi bir konut projesi bulunmamakta olup sadece ilçenin genel özellikleri belirtilmiştir.

Tuzla/Tepeören-Akfırat Bölgesi

Akfırat, bağlı olduğu Tuzla ilçesinin 19 km kuzeyinde, 5.900 ha yüzölçümüne sahip bir yerleşim yeridir. 1998 yılına kadar köy statüsünde Tuzla'ya bağlı kalan yerleşim, aynı yıl belde belediyesi olma hakkı kazanmıştır. Bölge, engebeli bir arazi yapısına sahip olup, 1.800 ha'lık kısmı makilik ve kısmen ormanlık alanlarından oluşmaktadır. Deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 450 m'dir. Doğusunda Kocaeli, güneybatısında Tuzla ilçesi ve Orhanlı ilk kademe belediyesi, kuzeyinde ve batısında Pendik bulunmaktadır. Güneyinden TEM otoyolu ve İstanbul-İzmit karayolu geçmektedir. İstanbul Park ve Sabiha Gökçen Havaalanı da sınırları içinde kalmaktadır (http://tr.wikipedia.org).

Akfırat, belediye olmadan önce planlı yapılaşması, hazır alt yapısı ve doğal yaşamın içinde olması ile dikkat çeken bir yerleşim yeri olmuştur. Belediye olduktan sonra bu yerleşim, Fırat Mahallesi'nin ve Tepeören Mahallesi'nin de bu bölgeye eklenmesiyle büyümüş ve hızla gelişmeye başlamıştır. Ömerli Barajı uzun mesafeli koruma alanında kalmasından dolayı çok katlı yapılaşmaya izin verilmeyen bölge; İstanbul'un planlı gelişen ve hızlı gelişim gösteren yerleşim bölgelerinin başında gelmektedir.

Akfırat/Tuzla bölgesinde; Akfırat Evleri, Akfırat Villaları, Arkeon Evleri, Bautek Kuğu Evleri, Formula Country, Kanarya Konakları, Millenium Park, Parville Villaları, Royal Park Residence, Tepeören Sultan Konakları, Tepepark Villaları yer almaktadır.

Anket çalışması kapsamında bölgede incelenen konut projelerinin arazi mülkiyet durumuna bakıldığında, bilgisi alınamayan araziler dışında, % 30 oranında şirketin

kendi arazisi ve yine aynı oranda şahıs arazisi (münferit, hisseli)nden oluştuğu görülmektedir.

Ümraniye/Sarıgazi-Taşdelen-Yenidoğan ve Kartal/Samandıra Bölgesi

Sarıgazi, Ümraniye ilçesine bağlı bir yerleşimdir. Anadolu'dan büyük kentlere yaşanan yoğun göçten en çok etkilenen yerleşimlerden biridir. Hızlı nüfus artışı gözlenen Sarıgazi, göç aldığı bölgeler arasında Doğu Anadolu ve Karadeniz bölgeleri ön sıralarda yer almaktadır.

Sarıgazi bölgesi düzlük alan üzerinde kurulu olup, Samandıra, Yenidoğan, Taşdelen, Çekmeköy ve Yukarı Dudullu ile çevrilidir. Sarıgazi; Merkez,İnönü, Meclis, Emek ve Kemal Türkler olmak üzere 5 mahalleden oluşmaktadır. 1992 yılında belde belediyesi olmuştur.

Taşdelen, Ümraniye ilçesine bağlı bir yerleşimdir. İsmini, Taşdelen kaynak suyundan almıştır. İstanbul ilinin son yıllarda kat ettiği büyük konut projelerinin bir kısmı bu bölgeye yapılarak burayı büyük bir yerleşim haline getirmeye başlamıştır. Bölge; Şile yolu üzerinde bulunmakta olup Taşdelen Ormanı'na komşu olan bölgede tatlı kaynak suyu ve mesire yeri olması itibariyle kent içinde doğal yaşam ortamı sunmaktadır. Ömerli ve Darlık Su Toplama Havzası kuşağında kalması, üç tarafının ormanlarla kaplı olması itibariyle İstanbul'un yaz aylarında mesire ve piknik alanı olarak tercih ettiği yerleşimler arasındadır.

İstanbul'un yeni gelişen birçok yerleşimi gibi göçten etkilenen Taşdelen'de yeni siteler ile gecekondular bir arada bulunmaktadır. İstanbul'da hızla gelişen bir çok bölgede olduğu gibi göçün etkilerinin hissedildiği bu bölgede, gayrimenkul şirketleri yatırımlarını yaparken plansız yapılaşmanın olumsuz etkileri de devam etmektedir. Ayrıca Taşdelen, son yıllarda hızlı yapılaşan yerleşimlerinden biri olmuştur. Yenidoğan Ümraniye'ye bağlı bir yerleşimdir. Batısında Sarıgazi, Taşdelen, kuzeyinde Alemdağ, güneyinde Samandıra ve Sultanbeyli bulunmaktadır.

Samandıra, Kartal ilçesinin kuzey kesiminde yer alan ilk kademe belediyesidir. Doğusunda Sultanbeyli ve Pendik ilçesi, kuzeyinde Ümraniye ilçesi ve ona bağlı Alemdağ, Yenidoğan ve Sarıgazi ilk kademe belediyeleri, güneyinde ise Kartal ve Maltepe ilçeleri bulunmaktadır.

1980-1992 yılları arasında Anadolu'nun çeşitli bölgelerinden yoğun göç almış ve nüfus artışıyla beraber gelişen Samandıra, yakın zamana kadar nahiye ve köy

vasfında kalmış, 1992 yılında belediye statüsüne kavuşarak hızlı bir şekilde gelişmiştir. Samandıra; Ferhatpaşa, Eyüpsultan, Fatih, Veysel Karani, Orhangazi, Abdurrahmangazi ve Paşaköy olmak üzere 7 mahalleden oluşmaktadır.

Anket çalışması kapsamında;

- Sarıgazi/Ümraniye bölgesinde; Centro Futura, Fi-Yaka, Meritlife Kent, Meşeli Park Apartments, Ovalbahçe, Saraçoğlu Konakları, Sarı Evler, Sarıköy Konutları, Triad Park yer almaktadır.
- Taşdelen/Ümraniye bölgesinde; Corner Park, Corner Town, Lidya Flats, Palma Doro Evleri, Taşdelen Güven Konakları yer almaktadır. Bu bölgede incelenen konut projelerinin arazi mülkiyet durumuna bakıldığında, bilgisi alınamayan araziler dışında, % 20 oranında belediye arazisi, % 40 oranında ise şahıs arazisi (münferit, hisseli)nden oluştuğu görülmektedir.
- Yenidoğan/Ümraniye bölgesinde; İnci Park Evleri, Life Tower, Onur Çiftlik Evleri Seher Yeli Evleri, Yeşil Koru Evleri, Yıldız Konakları yer almaktadır. Bu bölgede incelenen konut projelerinin arazi mülkiyet durumuna bakıldığında, bilgisi alınamayan araziler dışında, % 33 oranında hisseli şahıs arazisi, % 17 oranında ise şirketin kendi arazisinden oluştuğu görülmektedir.
- Kartal/Samandıra bölgesinde; Ağaoğlu My Village, Elysium Life, FMS Park Village, Gül Konakları, Sardunya Evleri, Sinpaş Lagün Evleri yer almaktadır. Bu bölgede incelenen konut projelerinin arazi mülkiyet durumuna bakıldığında, bilgisi alınamayan araziler dışında, % 34 oranında şahıs arazisi (münferit-hisseli), % 17 oranında ise şirketin kendi arazisinden oluştuğu görülmektedir.

Sultanbeyli

İstanbul iline bağlı bir ilçe olan ve TEM otoyolunun kuzey-güney yönünde genişleyen Sultanbeyli ilçesi; İstanbul'un Asya Yakası'nda, Kadıköy merkezine yaklaşık 35 km uzaklıkta, idari açıdan ilçe statüsündeki bir yerleşimdir. Sultanbeyli'nin güneyinde Pendik, Kartal ve Maltepe ilçeleri, doğusunda Pendik, batısında ise Samandıra yer almaktadır. İlçe, İstanbul'un en yüksek dağı olan Aydos Dağı (537 m) ile Teferrüç Dağı arasındaki alanda yer almakta olup il merkezine uzaklığı 50 km'dir. Deniz seviyesinden 130 m yüksekliğindeki ilçenin yüzölçümü 35 km^2'dir.

İlçenin en belirgin özelliği, İstanbul'un en önemli su kaynaklarından biri olan Ömerli Barajı'nı besleyen su toplama havzası üzerinde kurulmuş olmasıdır (Işık ve Pınarcıoğlu, 2001). Bunun dışında, Sultanbeyli'nin havza içindeki diğer yerleşmelerden farkı, 2/B alanlarının bulunduğu alanda gecekondu ve kaçak yapılaşmanın hakim olduğu bir yerleşim dokusu sergilemesidir.

1980'li yılların ikinci yarısında hızlı gelişim gösteren Sultanbeyli, Ömerli Havzası'nda yerleşik nüfusun önemli bir bölümünü barındırmaktadır. 1957'de köy statüsünü alan Sultanbeyli, hızlı gelişimini TEM otoyolunun tamamlandığı 1985 sonrası dönemde yaşamıştır. Asya Yakası'nda Ümraniye, ıslah imar planlarıyla kentleşirken 15 mahalleden oluşan bir ilçe, mülkiyet yapısı itibariyle hazine arazilerinin işgal edilmesi sonucu ortaya çıkan bir yerleşme karakterindedir.

4.3. Ömerli Havzası'nda Mülkiyet Dokusunun Konut Sektörüne Etkisi

Ömerli Havzası'nda meydana gelen hızlı ve plansız gelişme, doğal çevre ve su kaynaklarının koruma-kullanma dengesini bozarak aşırı tahribatına sebep olmaktadır. Havza içinde su kalitesini etkileyen farklı yoğunluklarda yerleşmelerin yanı sıra, içme suyu havzası sınırları içerisinde olmaması gereken işlevlerden sanayi alanlarının da bulunması, havza için önemli kirletici unsurlar arasında yer almaktadır. Ömerli Havzası ve yakın çevresindeki konut gelişmesi, son 25 yılda hızlı kentleşmenin etkisiyle önemli artış göstermiştir. Özellikle üst gelir grubuna yönelik düşük yoğunluklu lüks konut yatırımları için, günümüzde Havza çekici bir hale gelmiştir.

Ömerli Havzası'nda kentsel gelişmenin irdelenmesinde mülkiyet yapısının özellikleri önem kazanmakta, ağırlıkla hazine ve ilçe belediyelerinin tasarrufunda olup hemen yakınında konut projeleriyle çevrelenmektedir.

Ömerli Havzası'nın % 55,79'unu oluşturan orman alanlarının İstanbul il sınırları içinde yer alan toplam alanı 23.979,22 ha'dır. Aynı zamanda hazine arazilerine ait olan orman alanlarının 3.499,9 ha (% 14,6)'ı ise orman niteliğini kaybetmiş ve 2/B alanlarına dönüşmüştür. Bu alanların büyük bir kısmının üzerinde niteliksiz, yetersiz altyapıya sahip yapılaşmanın olması, alanın yeniden orman niteliği kazanmasını engellemenin yanı sıra hazine alanlarının işgali anlamına gelmektedir. % 14,5'i yapılaşmış olan havza alnında, Sultanbeyli ve Ümraniye ilçeleri ile Yenidoğan İlk

Kademe Belediyesi'nin bir bölümü bu alanlarda yapılaşmıştır. Bu bölgelerin gelişme eğilimleri orman alanlarını tehdit etmektedir.

Yoğun bir yerleşim dokusuna sahip Sultanbeyli bu şekilde oluşmuş ve yasal statü kazanarak ilçe belediyesi olmuştur. Dolayısıyla 1980'lerde başlayan yasa dışı gelişim ve 2/B alanlarındaki düzensiz, plansız yapılaşma ile mülkiyet değişimi kamu yararı ilkesi aleyhine gerçekleşmiştir. Oluşan münferit ve hisseli parseller ise özel mülkiyette ve planlı gelişim, yerleşilebilirlik açısından elverişsiz

Anket formundan edinilen bulgular ve genel eğilim doğrultusunda Ömerli Havzası'nda yapılaşmaya ilişkin iki temel sonuç ortaya çıkmaktadır.

- Ömerli Havzası'nda 1980'li yıllardan itibaren hazine arazilerinin 2/B alanlarına dönüşmesi süreci başlamış, hazine arazileri üzerinde yapılaşma ile bu alanlar, doğal niteliklerini kaybetmişlerdir.
- Lüks konut projelerine talebin ve yatırımın yoğunlaşmasıyla birlikte, havzadaki küçük parçalar halinde münferit ve hisseli mülkiyet yapısında satın alma ya da kat karşılığı ile arazi üzerinde toplulaştırma ve proje geliştirme yapılmıştır.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Türkiye'de konut sorunu; sayıca yeterli konut üretimi yapılmasına rağmen nüfusun büyük bir kesimini oluşturan alt ve orta gelir grubunun konut edinmesinde yaşadığı ekonomik zorluklar ile büyük kentlerdeki gecekondu ve plansız gelişmiş alanların varlığı nedeniyle günümüzde de önemini korumaktadır.

Türkiye'de alt ve orta gelir grubuna yönelik tutarlı ve uzun süreli politikalar uygulanmaya çalışılmasına rağmen, 1960'lardan günümüze kadar çıkartılan yasalar ve hazırlanan kalkınma planlarında öngörülen konut geliştirme programlarına gereken destek verilememiş, özel sektörün de katkısıyla lüks konut yapımı daha yaygın uygulama alanı bulmuştur. Bununla birlikte kamu eliyle konut üretiminde, oluşturulan çeşitli kurumları aracılığıyla soruna müdahale edilmeye çalışılmıştır. Ancak, merkezi yönetim tarafından arsa ve konut üretmek, konut üretimine mali destek sağlamak için kurulan Emlak Bankası, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi (TOKİ) uygulamada yetersiz kalmıştır. Arsa Ofisi, arsa ihtiyacını karşılayamamış, Emlak Bankası ve Toplu Konut İdaresi ise alt gelir grubundan çok, üst gelir ve üst-orta gelir gruplarına yönelik konut üretmiş, sorunun çözümü için gerekli olan alt ve orta gelir gruplarına yönelik kredi desteğini yeterli oranda sağlanamamıştır.

Kamu eliyle konut arzının yaygınlaştırılmasında, özellikle deprem riski taşıyan alanlardaki konut talebi ile ilgili kentsel dönüşüm, yenileme uygulamaları önem kazanmaktadır. İstanbul'daki sosyal konut ihtiyacını ve oluşacak talebi karşılamaya yönelik önemli bir uygulama aracı haline gelen kentsel dönüşüm uygulamaları, ilçe belediyelerinin konut üretimine katkı sağlayabilecektir. Bu şekilde, hazine arazileri üzerinde tasarruf etme hakkı olan kamu kurum ve kuruluşlarının ekonomik kaynak olarak bu alanları değerlendirme olanağı olacaktır. Bu ekonomik kaynak, kamu adına yapılması düşünülen gerekli donatı ve konut ihtiyaçlarını karşılamak üzere kullanılabilecektir. İstanbul'da konut ihtiyacının önemli bir bölümü ruhsatsız konut yapımı ile karşılanmaktadır. Bunun yanında eskimis kentsel dokuya sahip alanların da yaygın olması, kentsel dönüşüm uygulamalarına gereksinimi güçlendirmektedir.

Ancak kentsel dönüşüm uygulamalarının yasal dayanağının hala belirsizliğini koruması, uygulamalarda sosyal konut yaklaşımından ziyade rant kazanımının öne çıkması konut açığında etkin olarak değerlendirilebilecek bu uygulama aracının yaygın kullanımı önündeki temel engellerdir.

Diğer taraftan İstanbul'un sürdürülebilir kentsel gelişimi için; kamunun hem kendi mülkiyetindeki taşınmazlara hem de özel mülkiyet kapsamındaki tasarruflara etkin bir denetim ve izleme mekanizması getirmesi, yasa dışı kullanım ve edinimlere ise caydırıcı önlemler geliştirmesi gereğini ortaya koymaktadır. İstanbul metropoliten alanında, doğal kaynaklar arasında hayati öneme sahip olan su kaynaklarının sürdürülebilirliğini sağlayacak politikalara ve nüfusun barınma ihtiyacını karşılayabilecek kentsel alanlara daima ihtiyaç duyulacaktır. Kentsel alanlar, İstanbul'un muhtelif kısımlarındaki nüfus baskısı, bir taraftan su havzaları içinde yoğunlaşırken, diğer taraftan mülkiyet dokusunda ve gayrimenkul değerlerde değişikliklere sebep olmaktadır. Kamuya ait hazine arazilerinin satışı ile özel mülkiyet vasfı kazanan araziler oluşmakta ve gayrimenkul sektörü bu konuda bir araç olarak kullanılmaktadır. Kamunun elinde bulunan arsa ve araziler, daha fazla rant getirecek kentsel kullanımlar için kamunun kullanımı dışında değerlendirilmeye çalışılmaktadır. Halbuki, kamunun ihtiyacı olan tesislerin inşa edilmesinde bu alanlara duyulan ihtiyaç, her geçen gün daha da artmakta, kentte yaşayan nüfusun gereksinimi olan donatı alanlarının sağlanması daha fazla önem taşımaktadır.

Hızlı nüfus artışının yaşandığı su havzalarında, nüfusun kontrol altına alınması, yapılaşmanın azaltılması gerekmektedir. Havza alanlarının yönetimi ve planlamasında gerekli süreçlerin hızlı ve etkin bir biçimde uygulanması, denetimin sağlanması önem taşımaktadır. Yönetimsel açıdan ve havzada yer alan kamu mülkiyetinde bulunan alanların kamu yararına kullanımının önemine istinaden problemler yaşanan yoğun yerleşmelerde, CBS ile havza yönetimi için gerekli veri toplama çalışmaları yapılmalıdır. Yapılaşmaların yoğunlaştığı bölgelerin de tespit edilebileceği bilgi ağında gelişme yönünün ve geçmiş dönemlere kıyasla hızının kestirimi yapılmalıdır. Kısacası, yapılması gereken havzaların çevreye duyarlı bir planlama anlayışıyla sistemi bir bütün içinde ele alan planların ve analizlerin yapılmasıdır. Bu analizlerin yanı sıra, her havza için ayrıntılı tespit çalışmaları yapılıp havzaya özgü koruma politikaları geliştirilmelidir.

Kamuya ait araziler; hazine (maliye) arazileri, büyükşehir ve ilçe belediyeleri tüzel kişilikleri, il özel idarelerine ait araziler vakıf arazileri, belli bir devlet kurumuna tahsis edilmiş araziler maliye hazinesi adına kayıtlı tahsisli veya tahsissiz taşınmazların aktif olarak değerlendirilmesinde ve sorunlara etkili çözüm bulunmasında, bazı yasal düzenlemelerin yapılması gerekmektedir. Kamu yönetimlerinin, olabildiğince çok arsaya sahip olması, bu amaçla arsa stoklarının arttırılması gerekmektedir. Ancak ülkemizde, yüksek kamulaştırma bedelleri ödeme zorunluluğu ve belediyelerin kaynak yetersizliği sebepleriyle bu imkan oluşturulamamaktadır. Son yıllarda, belediyelerin pek çoğunun elinde, kendi mülkiyetlerinde planlı gelişmelerini ve gerekli donatı alanlarını sağlamayı kolaylaştıracak ölçüde alan kalmamıştır.

Gayrimenkul sektörü açısından içme suyu havzaları ele alındığında, kentleşme ile gelen nüfus ve dolayısıyla yapı yoğunluğunun artmas, havzayı kirletmeyecek şekilde sınırlayıcı olmalıdır. Mevcut uygulamalardaki başarısızlıklar, yetersizlikler ve denetimdeki eksiklikler sonucu sağlıksız yapılaşmaların hakim olduğu alanlar, gelecekte kentsel kullanıma ilişkin kararları olumsuz yönde etkilemektedir. Gayrimenkul sektörü perspektifinden bakıldığında; havza alanlarında, kaçak yapıların ve gecekonduların hakim olduğu görülmektedir. Bunun yanı sıra, yakın çevrede giderek değerlenen arsaların yatırımcılar için alternatif olarak öne çıkması ile mülkiyet sahipliği daha da önem kazanmıştır. Kamu mülkiyetindeki arsaların bu bağlamda, başta havza alanında yaşayan nüfusun gereken kentsel donatı alanlarını karşılamak üzere yatırım araçları olarak geliştirilmesi düşünülebilir. Ancak denetim mekanizmasındaki yetersizlikler, konut gelişme alanlarının olabildiğince korunması gerekli tarım alanları, 2/B alanları vb. alanların dışında seçilmesi gerektiğini ortaya koymaktadır.

Konut alanlarının gelişimi ile ilgili öncelikli hedef sürdürülebilir gelişme, doğal kaynakların korunması olmalıdır. Bu çerçevede, İstanbul'da havza alanında kalan mevcut yapılaşmış alanların dışında ne kadarlık bir alanın yerleşime uygun arazi niteliğine sahip olduğu belirlenmelidir. Yerleşilebilir alanların dışında kalan ve korunması gereken alanlarda kamuya ait kentsel donatı alanları oluşturulmalıdır.

Toplumun ortak yararlanma hakkına sahip olduğu kamu mülkiyetindeki arazilerin kamu yararı için kullanılması gereklidir. Ancak, konum ve büyüklük açısından kamu yararı için kullanılamayacak durumda olan atıl kamu arazilerinin değerlendirilmesi

için kamu kurumunun emlak varlığıyla ilgili alım, satım, devir, kiralama vb. işlemleri yapılmaktadır. Kamu için gereken hizmetler ise gerekli irtifak hakkı, geçit hakkı işlemleri ve kamulaştırma işlemlerini kapsamaktadır. Kullanılmayan alanlardaki mülklerin niteliğe uygun kiralamaya açılması, gelecekte gerekli donatı ihtiyaçlarının karşılanmasında kullanılmak üzere kamu bünyesinde kalmasını sağlayacaktır. Bunu yaparken mülkün fiziki durumu, çevre şartları göz önüne alınarak uygun bir fonksiyonel kullanım için kiralanması ya da devrinin yapılması gereklidir. Kiralama, trampa gibi şekillerle elde edilecek gelirin oluşturduğu kaynak yine kamu için kullanılabilir. Bu açıdan, kamu ihtiyaçlarının net bir şekilde belirlenip, bu doğrultuda kamu stokunun öncelikli olarak kamu ihtiyaçları için değerlendirilmesi, hem havza alanı hem de kamu arazisi vasfını taşıyan alanların doğru kullanımı açısından gereklidir. Kamunun elinde var olan arazi stoku, geleceğe yönelik yapılacak olan yatırımlarda da etkili olacaktır. Özellikle metropoliten alanlarda kentsel gelişmeyi kontrol edebilmek için, her türlü ihtiyacı karşılayabilecek miktarda ve türde arsa üretmek ve gayrimenkul geliştirmek öncelikli planlama hedefleri içinde yer almalıdır. Üretilecek kentsel arsalar her düzeyde satın alma gücü olan hane halkı yanında özellikle alt ve orta gelir düzeyindekilere öncelikle açılım getirmelidir.

Kentsel alanların şekillenmesini doğrudan etkileyen mülkiyet yapısı, süreç içerisinde kişilerin tercihleri ve araziyi kullanım biçimlerine göre oluşmuştur. Miras bölünmeleriyle çok küçük parsellere dönüşmüş ya da mirasçı sayısının fazla olmasından dolayı sahip olunan arazi bölünememiş ve hisseli olarak kalmıştır. Bu durum, imar uygulama sürecini de olumsuz yönde etkilemektedir.

Özel mülkiyetteki arazilerde spekülatif amaçlarla kullanım, kentsel gelişmenin kontrolü açısından önemlidir. Yasal olarak aslen ve devren iktisap yollarıyla arazi üzerinde hak sahibi olunan alanlar, yasal olmayan yollardan ise gecekondu ve kaçak yapılar ile işgal edilen alanlar yer almaktadır. Uygulamada tanımlanmış bir yasal çerçevenin etkinliği; denetlemelere ve yaptırım gücüne, halkın bilinçlenmesinin yanı sıra kendi yaşadığı alanla ilgili haklarını savunması konusunda bilinçlenmesine de yol açacaktır.Kamunun elindeki araziler, kamu sektörü için kamu yararının sağlanmasına yönelik geliştirilecek projeye destek sağlamak ve hedeflenen faydanın arttırılması amacıyla oluşan kamu-özel ortaklıkları ve kamu-özel sektör işbirliğini teşvik eden programlar ile geliştirebilir. Ancak, kentin istenmeyen yönde gelişmemesi için sınırlayıcı olarak kamu arazileri gelecekteki konut ve donatı

ihtiyaçlarını sağlamak üzere elde tutulmalıdır. Mevcut kamu arazilerinin tespiti yapılıp, bu arazilerin işlevsiz bırakılmayarak kent için aktif kullanımı olan alanlara dönüştürülmesi faydalı olacaktır. Nitekim, ülkemizde boş ve işlevsiz araziler, her zaman yasa dışı konut gelişmesi baskısına maruz kalma riski taşımaktadır. Kentleşme, mülkiyet ve gayrimenkul sektörünü yönlendirmek adına geleceğe yönelik daha sağlıklı planlar yapmak için, mevzuat ve yönetmelikler yeniden gözden geçirilmeli, bu alanlar ile ilgili yetki ve görevler açık ve net olarak belirlenmeli ve buna bağlı olarak da yetki karmaşasına son verilerek denetim mekanizması işleyen, kurumlar arası işbirliği ve koordinasyonu sağlayan bir örgütlenme yapısı oluşturulmalıdır ve bu çerçevede dar gelirlilere yönelik merkezi-yerel yönetimlerin üstlenebileceği kamu-özel sektör işbirliği geliştirilmelidir.

Kentsel kullanımlara açılan alanların geri kazanılması, yasal ve ekonomik güçlükler taşıdığından imar kararlarının kapsamlı araştırmalara dayalı uzun dönemli planlama kararlarıyla verilmesi gerekmektedir. Bu anlamda, ilk olarak yasal çerçevenin belirlenmesi ve uygulanabilirliliği konusunun ele alınması gerekmektedir. Hazırlanacak yasada, havza alanları, orman alanları, 2/B'ye konu araziler üzerindeki yapılaşma baskılarının kontrol altına alınması ve yönlendirilmesi yoluyla havza alanlarının ekolojik sürdürülebilirliği sağlanmalıdır. Bunun için, havza içerisindeki yapılaşmanın ne kadar alana, ne yoğunlukta yayılacağı ve ne türdeki fonksiyonlara izin verileceği belirlenmelidir.

Havza koruma kuşaklarının havzayı ve havzadaki içme suyunun kalitesini korumada yetersiz kaldığı görülmektedir. Bu açıdan, İSKİ Yönetmeliği'nin mesafeye bağlı olarak belirlediği koruma kuşaklarının havzada koruma-kullanma dengesinin nasıl kurulabileceği konusunda daha etkin bir uygulama süreci ile yeniden gözden geçirilmesi ve plan kararlarının alınmasında havza ölçeğinde detaylı çalışmaların yapılması, yapılaşma kısıtlılığı getirilecek alanların tespit edilmesi önem taşımaktadır. Ömerli İçme Suyu Havzası'nda büyük oranda orman alanının yer alması da bu alanı özellikli kılmaktadır. Ayrıca, mülkiyet sınırları ile hukuki durumunun bir an önce netleştirilmesi ve havzalara ilişkin kadastro faaliyetlerinin gözden geçirilmesi de sağlanmalıdır.

Günümüzde jeolojik açıdan sakıncalı olan alanlarda ve dere yataklarında düşük ve yüksek yoğunluklu alanlar bulunmaktadır. Bu alanlardaki yapılaşma ile ilgili üretilecek kararlar, yerleşme yoğunluğu ve risk önceliğine göre öncelikle sorunlu

bölgelerin tespiti yapılmalı, sonrasında kentte rol alan aktörler, müdahale biçimi, uygulama araçları ve önlem politikaları belirlenmelidir. Bu doğrultuda; dere yataklarındaki yerleşme alanlarının tasfiye edilmesi, tasfiye ve dönüşüm için öneri alanların belirlenmesi, hassas alanlarda yoğunluğun azaltılması, kritik yoğunluklu ve düzensiz yapılaşmanın önlenmesi önem kazanmaktadır.

Ömerli Havzası'nda gayrimenkul yatırımı açısından hareketlilikler gözlenmektedir. Yerel yönetime ait arazilerin yereldeki ihtiyaçların karşılanmasında, merkezi yönetime ait arazilerin genelde konut sorunun çözümünde ve kirletici fonksiyonların uzaklaştırılması, işlevsiz alanların dönüştürülmesi gibi kente olumsuz etkileri olan faaliyetlerin giderilmesinde kaynak olarak kullanılması sağlanmalıdır.

İçme suyu havzalarında büyüyen İstanbul ve havzalardan en kritik öneme sahip olan Ömerli Havzası'nın mülkiyet dokusunda, hazineye ait araziler dikkati çekecek ölçüde geniş bir alan oluşturmakta ve iktisap edilen hazine ve belediye arazileri üzerinde çekici etmenlerin etkisiyle çeşitli gayrimenkul projeleri üretilmektedir. Kentin giderek havza alanlarına doğru kayması, bu alanlarla ilgili kararların alınmasında özellikli bir takım düzenlemeleri gerektirmektedir. Bu araziler üzerinde, mevcut yapılaşmanın yanı sıra boş, yapılaşmaya müsait arazi stoku da bulunmaktadır. Ancak, havza alanlarındaki çevre kalitesini korumak ve sürdürülebilirliği sağlamak için bu alanların yapılaşmadan ziyade nüfusun ihtiyaç duyduğu, yoğunluğu arttırıcı etkisi olmayan yeşil alan, spor alanı ve rekreatif amaçlı alanlar gibi açık alan olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Gayrimenkul yatırımları için cazip olan bu alanlarda kamu-özel ortaklığı kurularak hem özel hem de kamu sektörünün talep edeceği yatırımların sağlanması için gerekli düzenlemeler yapılmalı ve teşvik edilmelidir. Yatırımların sadece kar amaçlı değil yerel yönetimlerin de katılımıyla kamu yararını gözetici bir şekilde yapılması gerekmektedir. Bunun için de Ömerli Havzası'nda yer alan orman alanları ve su kaynaklarının etkin bir şekilde korunmasında, 1/100.000 Ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Plan Raporu'nda da öngörüldüğü gibi, havza içi rehabilite edilecek alanlar ile ilgili gerekli rehabilitasyon işlemlerinin başlatılması, rekreatif amaçlı kullanımlar gibi havzaya uygun fonksiyonların verilmesi ve yeterli bütçenin ayrılması gerekliliği ortaya çıkmaktadır.

Havza alanında kalan özel mülkiyetteki arsalar; bir taraftan spekülatörler tarafından

bekletilirken diğer taraftan mutlak alanlarda kalan yerleşimlerde yapılaşma yasağıyla kamulaştırmanın yapılamaması ya da alternatif alan sunulmaması mağduriyeti ile karşı karşıyadır. Özel mülkiyet sahiplerinin mağduriyeti devam ederken, diğer taraftan doğal çevrede tahribatlar meydana gelmektedir. Doğal çevrenin korunması ve mağduriyetlerin giderilmesi için gerekli yasal çerçeve, disiplinler arası bir yaklaşım ile belirlenerek detaylandırılmalı ve uygulanabilirliliği, ülkenin ve ilgili coğrafyanın fiziksel olduğu kadar, sosyo-ekonomik, kültürel, politik yapısı göz önünde bulundurularak değerlendirilmelidir.

Ömerli Havzası'ndaki konumu ve yeni gelişme bölgelerine yakınlığı ile ön plana çıkan yerleşimlerde;

- Yerleşmelerin doğal kaynaklara duyarlı gelişiminin sağlanması,
- Yerleşik doku içindeki mekan ve yaşam standartlarının kentsel dönüşüm ve yenileme projeleriyle yükseltilmesi,
- Yeni yerleşim alanlarının ve kentsel dönüşüm projesi yapılması gereken alanların değerlendirilmesi, ekonomik ve sosyal açıdan güçlendirilmesi iyileştirilmesi ve dönüştürülmesi için kamu ve özel mülkiyetteki alanların iyi değerlendirilmesi,
- Alanda düşük olan teknik ve sosyal donatı düzeyini yükseltecek kamu–özel sektör işbirliklerini geliştirilmesi,
- Toplumsal ve sosyal yapıya ters düşmeyecek şekilde, kamuya ait mülkiyetten belirli bir oranda kamunun ortak kullanım alanlarının ayrılması şartıyla devrin yapılması, gerekli görüldüğü durumlarda kamu-özel sektör işbirliklerinin kurulması ve ortaklık şekillerinin belirlenmesi

yönündeki stratejiler, hem gayrimenkul sektörünün gelişimi hem de alanda yaşayan nüfusun memnuniyeti, gelecek nesillerin bu kaynaklardan faydalanabilmesi açısından yararlı olacaktır. Kentte söz sahibi olan her aktörün yine kentin çıkarları için elinde bulundurduğu kaynakları (mülkiyet, doğal kaynaklar vb.) olabildiğince kentin geleceğine dönük ve kamu yararı ilkesi ile kullanması gerekmektedir.

Araştırma sonucunda; mülkiyet dokusu ile gayrimenkul sektörü arasında ilişkinin gözlemlendiği, bu ilişkinin kentin gelişimini belirlediği tespit edilmiştir. Yapılan anket sonuçlarına göre; Ömerli Havzası'nda yer alan yasal olmayan yerleşimlerin

hemen yakınında yer alan bu markalı konut projeleri ve toplu konut alanlarının şahıs arazisi (hisseli ya da münferit) üzerinde kat karşılığı ya da satın alma yolu ile elde edildiği sonucu ortaya çıkmaktadır. İnşaat şirketlerinin al-sat ve yap-sat sisteminde mülk sahipleriyle anlaştığı görülmektedir. Özellikle bu alanı seçmelerinde yeni gelişen bir bölge olması, hazır altyapı imkanı sunması (ulaşım, donatı alanları vb.) gibi faktörler etkili olmuştur. Ömerli Havzası'nda mülkiyet dağılımlarının geliştirilen konut projeleriyle çakıştırılarak incelenmesi sonucunda;

- Sultanbeyli ve havzada kalan diğer yerleşim alanlarında yapılaşma baskısı altında olan hazine ve 2/B alanları bulunmaktadır. Yaklaşık 41,2 ha'lık bir alanı kapsayan hazine ve 2/B alanlarını nüfusu çekebilecek fonksiyonlardan uzak tutmak için havzada içinde yer alması uygun olmayan sanayi ve lojistik gibi işlevlere sınırlama getirilmelidir.
- Ömerli İçme Suyu Havzası'nda yapılan yatırımlar doğrultusunda giderek değeri artan özel mülkiyet, hazine arazileri üzerinde ygelişme baskısı riskini de artırmaktadır. Bu artış, kontrolsüz bir şekilde piyasa dinamiklerine bırakılması durumunda bölge ile ilgili spekülatif tercihler yapılması, kentin doğu-batı eksenli gelişimini engelleyecektir. Bu safhada, Ömerli Havzası'na ilişkin plan kararları geliştirilirken bu alan ayrıca değerlendirilmeli, yasal ve yönetsel araçlarla yüksek yoğunluklu imar haklarının getirilmesine izin verilmemelidir.
- Ulaşım bağlantılarının çekiciliğiyle gelişme eğiliminin önüne geçilmesinde, havza içindeki niteliksiz konut alanlarındaki yapı stokunun dönüştürülmesinde bir araç olarak kullanılabilecek olan Büyükşehir Belediyesi, ilçe belediyesi ve diğer kamu kurumlarının tasarrufunda mülkiyetler bulunmaktadır. Küçük alanlarda hissesi bulunan hazine arazileri, mümkün olduğunca toplulaştırılarak gelir seviyesi düşük nüfus için nitelikli ve ulaşılabilir konut gelişimi için değerlendirilmelidir.

Gayrimenkul sektöründe yer seçimini etkileyen, sınırlayan ya da yönlendiren mülkiyetin, üzerindeki imar hakkının İstanbul'da gelişme potansiyelleri ve iç dinamikleri çerçevesinde kademelenmenin sağlanmasında yasal bir araç olarak kullanılması gerekmektedir. Kentsel gelişme alanlarının havza alanlarına doğru kaymasını sınırlandıracak düzenlemelerin getirilmesi, kamuya ait mülkiyetlerin özel

mülkiyete dönüşmesinde çıkarcı bir yaklaşımla değil, kentteki her kesimin çıkarını gözeterek kamu-özel işbirliği ile kentsel arsaları düzenleme yoluna gidilmesi gerekmektedir.

Yapılan anket araştırmasından çıkan sonuca göre; incelenen konut projelerinde ve bu projelerinin geliştirilmesinde hem konum hem de konut ve çevre kalitesi açısından Akfırat yerleşimi ön plana çıkmaktadır. Projelerin satış bedelleri ve geliştirilen projelerin içeriği üst ve üst-orta gelir grubuna hitap etmektedir. Doğal eşiklere yakın olan bu yerleşimde gelişmeye açık boş arazilerin varlığından dolayı, bu alanlara gelişimi engelleyici tampon alanların oluşturulması ve kamu eliyle toplu konut alanları oluşturularak belli bir sınır dahilinde planlı olarak geliştirilecek toplu konut alanlarıyla doğal eşik sınırlarının korunması sağlanmalıdır. Yerleşime uygunluk çalışmaları doğrultusunda havza yükünü arttırmayacak koşullarda üretilecek toplu konut alanları, çevresinde türeyecek başka yerleşim alanlarına izin vermeyecek ve bu alana gelen orta ve alt gelir grubundaki nüfusun barınma ihtiyacını karşılayacak nitelikte olmalıdır.

Mülkiyet hakkını garanti altına alan kamu kurum ve kuruluşlarının öncelikle elindeki kaynakları bilmesi gereklidir. Ömerli Havzası'nda verileri alınamayan, kadastrosu geçmemiş alanlar bulunmaktadır. Bu alanlarla ilgili gerekli bilgilerin temin edilmesi ve tapu işlemlerinin gerçekleşmesinden sonra, alanda kamu adına yapılacak yatırımların şekillenmesinde, çeşitli gayrimenkul finansman araçlarının gelişmesine paralel olarak mülkiyete konu olan gayrimenkulün üretilmesini ve etkin kullanımını sağlayacak süreçlerin geliştirilmesi önem taşımaktadır.

KAYNAKLAR

Aslan Ş., 2007. Kentsel Dönüşüm Projeleriyle Resmi Söylemde Yeniden İnşa Edilen Gecekondu ve Gecekondulu İmgesi, *İstanbul Kent Sempozyumu*, TMMOB, İstanbul.

Bozan M., 2004, *Türk Hukukunda Gayrimenkul Mevzuatı*, İstanbul.

Bölen F., Türkoğlu H. ve Hürfikir H., 1995. Su Havzalarında Plansız Olarak Gelişen Kentsel Çevreler: Sultanbeyli Örneği, *Mimari ve Kentsel Çevrede Kalite Arayışları Sempozyumu*, İTÜ, İstanbul.

Bölen F., Korça P., Türkoğlu H. ve Yirmibeşoğlu F., 1996. 2020 Yılına Doğru İstanbul Kentsel Sisteminin Gelişimi, *İstanbul 2020 Sempozyumu*, İTÜ, İstanbul.

Bölen F., Türkoğlu H. ve Yirmibeşoğlu F., 2005. İstanbul'da Arazi Değerleri ve Yapılaşma Yoğunluğu İlişkisi, Planlamada Yeni Politika ve Stratejiler, Riskler ve Fırsatlar, *Dünya Şehircilik Günü*, İTÜ, İstanbul.

Çakılcıoğlu M. ve Deveci F., 2003. *İstanbul'daki Su Toplama Havzaları*, http://www.kentli.org, erişim tarihi: 02.03.2008.

Çanga A., Çor E., Karademir G., Özkan A., Devecigil P. ve Yılmaz T., *2002. 2000-2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması*, Başbakanlık Konut Müsteşarlığı.

Çekici N., 2007. İstanbul Konut Piyasası: Nereden Nereye Doğru, *Emlak&Mortgage Emlak Sabah Gazetesi Eki*, http://arsiv.sabah.com.tr, erişim tarihi: 16.10.2008.

Demiray S., 2008. *Türkiye'de Konut Sorunu ve Hazine Taşınmazlarının Bu Kapsamda Değerlendirilmesi*, http://www.milliemlak.gov.tr, erişim tarihi: 11.10.2008.

Dökmeci V. ve Berköz L., 1994. Transformation of Istanbul from a Monocentric to a Polycentric City, *European Planning Studies*,

Dökmeci V. ve Özus E., 2005. Effects of Revitalization in Historical City Center of İstanbul, *International Real Estate Review*, Sayı: 8.

Dökmeci V. ve Yazgı B., 2007. İstanbul Şehir Formunun Analizi, *YAPI Dergisi*, YEM Yayınları, Sayı: 309.

DPT, 1997. *Ulusal Çevre Eylem Planı*, Ankara.

DPT, 2001. Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, *Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu*, Ankara.

DPT, 2007. Dokuzuncu Kalkınma Planı, *Yerleşme-Şehirleşme Özel İhtisas Komisyonu*, Ankara.

Eraydın A., 2002. Konut Politikası Geliştirme Çalışması: Kentsel Arsa Politikaları Bulgular Öneriler, *Konut Kurultayı*, TMMOB, İstanbul.

Ergun N., 1996. İstanbul'da Planlı ve Plan Dışı Konut Alanlarında Yerseçimi Eğilimleri, *İstanbul 2020 Sempozyumu*, İTÜ.

Ertürk K. İ., 1995. İstanbul'un Su Havzalarının Durumu ve Sorun İçin Somut Öneriler, *İstanbul Su Kongresi ve Sergisi*, İTÜ Mimarlık Fakültesi, İstanbul.

Esen A, 2008. *Türkiye ve Dünyada Hazine Taşınmazlarının Özel Mülkiyete Oranları Hakkında Araştırma*, http://www.milliemlak.gov.tr, erişim tarihi: 11.10.2008.

Esener H., 2006. 5084 Sayılı Kanuna Göre Yatırımcılara Bedelsiz Taşınmaz Devri**,** *Vergici ve Muhasebeciyle Diyalog Dergisi*, Sayı: 213.

Fırat M., 2004. Su Havzalarında Kirlilik ve Nüfusun Kirliliğe Etkileri (İstanbul Örneği), *İstanbul ve Su Sempozyumu*, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, İstanbul.

Görgülü Z., 1993. Hisseli Bölüntü ile Oluşan Alanlarda Yasallaştırmanın Kentsel Mekana Etkileri, *Doktora Tezi*, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

GYODER, 2000. *Gayrimenkul Zirvesi 1*, http://www.gyoder.org.tr, erişim tarihi: 27.09.2008.

GYODER, 2006. *Gayrimenkul Sektörü ve İstanbul İçin Öngörüler 2015*.

Işık O. ve Pınarcıoğlu M. M., 2001. *Nöbetleşe Yoksulluk Gecekondulaşma ve Kent Yoksulları: Sultanbeyli Örneği*, İletişim Yayınları, İstanbul.

İBB, 2005. *Ömerli Havzası Koruma Kuşakları Arazi Kullanımı Çalışma Raporu*.

İBB, 2006. *İptal Edilen 22.08.2006 Onanlı 1/100.000 Ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı Analitik ve Sentez Raporu*.

İBB, 2006. *Konut ve Yaşam Kalitesi Raporu*, İstanbul.

İBB, 2007. *2007-2011 Stratejik Planı*.

İBB, 2007. *1/25.000 Ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı Analitik ve Sentez Raporu Taslak Çalışması*.

İBB, 2007. *Ömerli Havzası Araştırma Raporu, Doğal Yapı Yerbilimleri Araştırma Grubu.*

İBB, 2008. *İstanbul Mülkiyet Bilgileri*, Planlama Müdürlüğü Ar-Ge Şefliği.

İSKİ, 1999. *İstanbul Su Temini, Kanalizasyon ve Drenaj, Atıksu Arıtma ve Uzaklaştırma Master Plan*.

İSKİ, 2002. *Ömerli Su Havzası Teknik İnceleme ve Değerlendirme Raporu*.

İstanbul Valiliği İl Çevre ve Orman Müdürlüğü, 2004. *İstanbul Çevre Durum Raporu 2004*, İstanbul Çevre ve Orman Müdürlüğü Yayınları, Sayı: 3.

Kaya E., 2008. Belediyelerde Kullanılmayan/Kullanılamayan Yetkiler-I, *Yerel Siyaset Dergisi*, Temmuz 2008, Sayı: 31

Keleş R., 1984. *Kentleşme ve Konut Politikası*, SBF Yayınları, Ankara.

Kıvırcık N., 2005. *Planlama ve Rant İlişkisi*, http://www.mimdap.org, erişim tarihi: 13.05.2008.

Koçoğlu P., 2007. İstanbul'da 3 MİA Alanında Seçilen Arsaların Fizibilite Analizi, *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Kodal H., 2000. Sektör 21. Yüzyıl'a Büyük Umutlarla Giriyor, *Gayrimenkul Zirvesi 1*.

Kongar E., 1999. *21. Yüzyılda Türkiye*, Remzi Kitabevi, İstanbul.

Kurtuluş H., 2007. Metropoliten Çeperdeki Arazi-Mülkiyet Bağlantıları ve İstanbul'un Makro Formu, *İstanbul Kent Sempozyumu*, TMMOB, İstanbul.

Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2008. *Asya Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Taşınmaz İstatistikleri*, İstanbul.

Otaner Z. F. ve Keskin A., 2005. Kentsel Geliştirmede Kamusal Alanların Kullanımı, *İTÜ Dergisi*, Sayı: 1.

Özçevik Ö., 1999. Metropoliten Kent Çeperindeki Yerleşimlerde Yapısal Dinamikler-İstanbul Metropoliten Kent Çeperi Örneği, *Doktora Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Özden P. P., 2004. Kentsel Gelişim Politikaları ve Su Havzaları: İstanbul Metropoliten Alanına Yansımalar, *İstanbul ve Su Sempozyumu*, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, İstanbul.

Peynircioğlu N., 2002. Planlı Dönemde Getirilen Politikalar ve Uygulama Sorunları, *Konut Kurultayı*, TMMOB, İstanbul.

Polat B., 2008. *Hazine Taşınmazlarının İşgal Nedenleri ve Çözüm Önerileri*. http://www.milliemlak.gov.tr, erişim tarihi: 20.05.2008.

Sur H., 2005. Türkiye'de Gayrimenkul Sektörü ve Yabancı Yatırımlar, *Zirveler Sonrasında Gayrimenkul Yatırım Panoraması*, İstanbul.

Şanlısoy A., 2002. İstanbul'daki Su Toplama Havzalarında Yaşanan Sorunlar, Sebepleri ve Çözüm Önerileri, *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Şen B., 2007. İstanbul'da Konut Sorununun Çözüm Önerileri Sebep Radikal Olmalıdır?, *İstanbul Kent Sempozyumu*, TMMOB, İstanbul.

Tanes T., 2008. Konutta Öncelikli Sorunlar, *GMTR Gayrimenkul Yatırım, Geliştirme ve İş Kültürü Dergisi*, Mayıs-Haziran Sayısı, İstanbul.

Tekeli İ., 1996. *Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi*, TOKİ, Ankara.

Tezer Kemer A., 2004. *Modeling Land Use Transportation Interaction in İstanbul*, İTÜ.

TMMOB, 2007. *Kent Gündemi*, Şehir Plancıları Odası Yayını, Aralık Sayısı.

Tosun E., 2006. Türkiye'de Konut İhtiyacı ve Konut Finansmanı, *PARADOKS Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi (e-dergi)*, Sayı: 2, http://www.paradoks.org, erişim tarihi: 20.10.2008.

Turan N, 1999. *Konut Sorununun Çözümünde Bir Alternatif Olarak Konut Kooperatifleri ve Eskişehir İlindeki Konut Kooperatiflerinin Sosyo-Ekonomik Analizi*, Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Yayınları, Sayı: 154.

Turgut S., 2000. Metropoliten Alanlarda Planlama-Kent Yönetimi İlişkileri ve İstanbul Metropoliten Alanı'nda Planlama Yönetimine İlişkin Bir Model Denemesi, *Doktora Tezi*, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

TÜİK, 1950-2007 *Genel Nüfus Sayımı İdari Bölünüş*.

TÜİK, 2000 *Bina Sayımı*.

Türel A., 2002. Konut Politikası Geliştirme Çalışması: Konut Politikaları, Bulgular, Öneriler. *Konut Kurultayı*, TMMOB, İstanbul.

ULI, PwC, 2008. *Emerging Trends in Real Estate 2008*.

UN, 2007. *Urban Agglomerations 2007*, Department of Economic and Social Affairs, Population Division, http://www.un.org, erişim tarihi: 13.05.2008.

URL-1 <*http://www.ansiklopedi.turkcebilgi.com*>, alındığı tarih 12.02.2008.

URL-2 <*http://www.dhkd.org*>, alındığı tarih 15.02.2008.

URL-3 <*http://www.dpt.gov.tr*>, alındığı tarih 20.02.2008.

URL-4 <*http://www.gmtr.com.tr*>, alındığı tarih 19.04.2008.

URL-5 <*http://tr.wikipedia.org*>, alındığı tarih 15.05.2008.

Uysal Y., 1995. İçme suyu Havzalarında Plan, Politika ve Hukuk, *İstanbul Su Kongresi ve Sergisi*, İTÜ Mimarlık Fakültesi, İstanbul.

Ülger N. E. ve Eray G., 2003. Arazi geliştirmenin Kuramsal Temelleri, İÜ Mühendislik Fakültesi, *Yerbilimleri Dergisi*, Sayı: 1.

Ünal N. ve Yıldırım Ö., 2002. *Kamu Arazilerinin Değerlendirilmesi ve Kentsel Arsa Temininde Harita Mühendisliği, SÜ Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu*, Konya.

YEM, 2007. *Türk Yapı Sektörü 2007*.

Yıldırım İ., 2008. Ayni Hak Olarak Mülkiyet Hakkı ile İrtifak Hakları Arasındaki İlişki, *Ankara Defterdarlığı Bülteni*.

Yılmaz G., 2004. Değişen Dünya İçin Yeni Bir Anlayış: Hakların Yeniden Tanımlanması ve Yeni Planlama Yaklaşımı, *PİVOLKA Dergisi*, Sayı: 11.

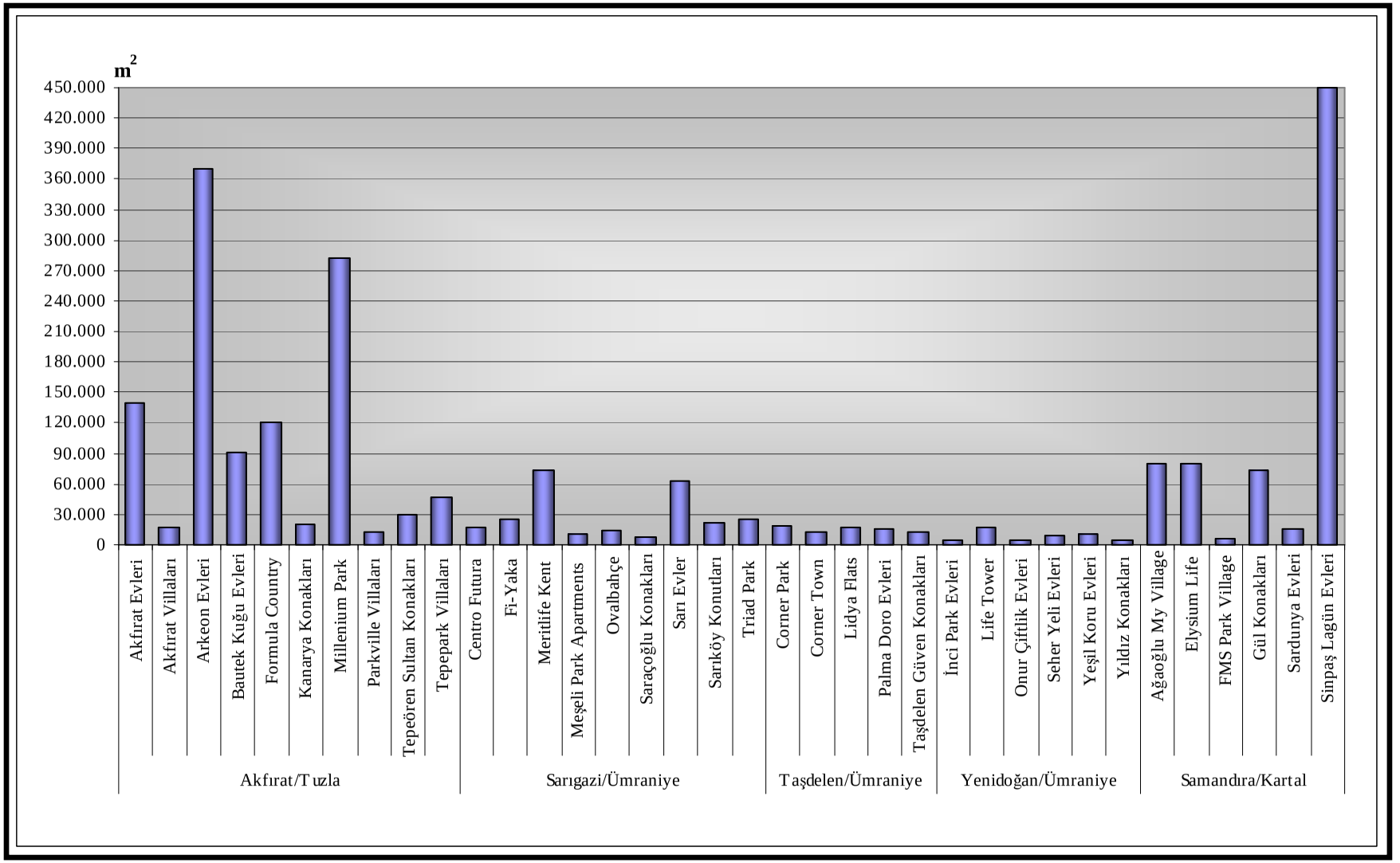
Yirmibeşoğlu F., 1997. İstanbul'da İskan Alanlarının Yerseçiminde Hanehalkı Nitelikleri ve Konut Talebi, *Doktora Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

EKLER

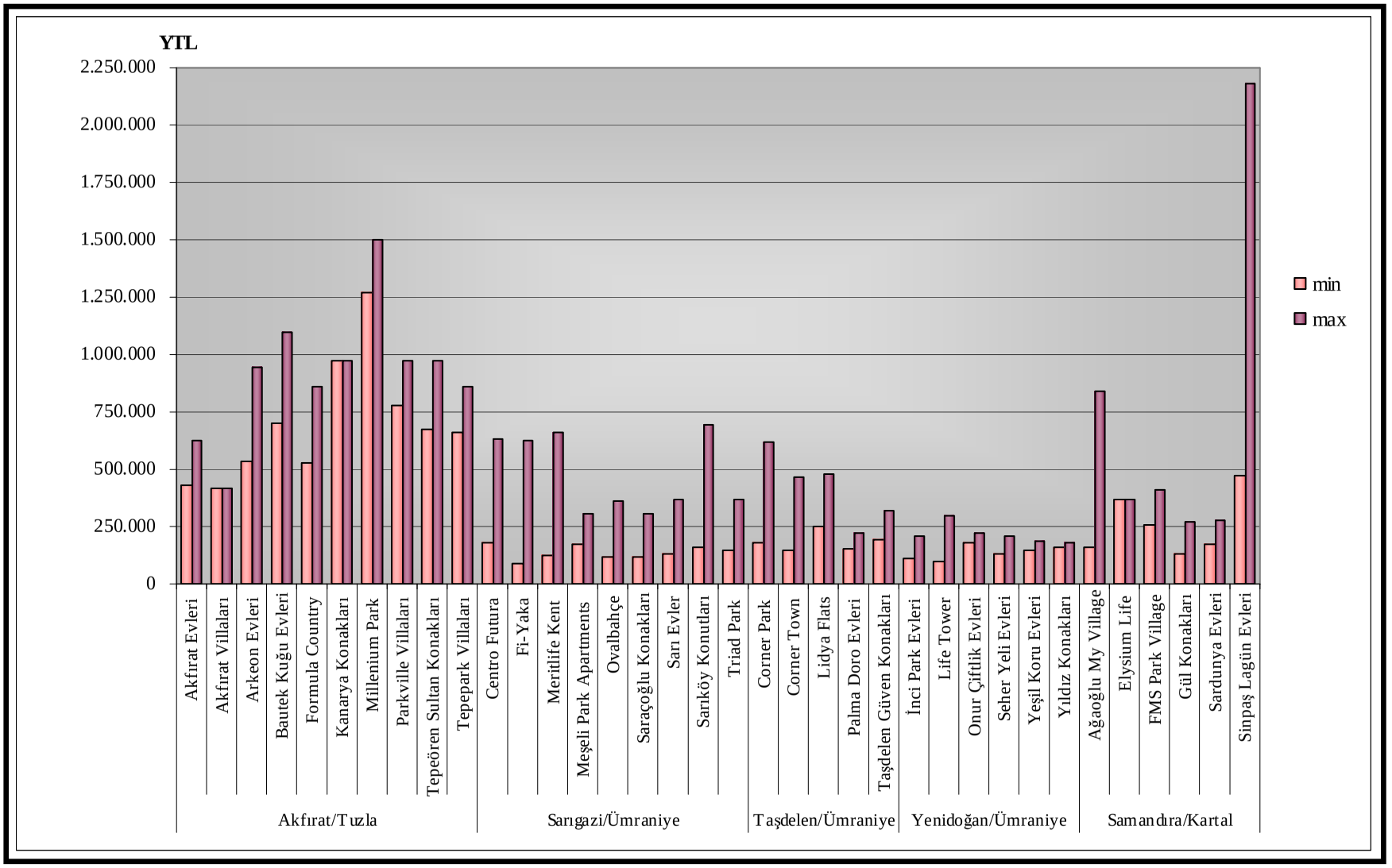
Ek A: Çizelge ve Şekiller

Çizelge A.1: Boş Anket Formu.

Proje Konumu	Proje Adı	Yüklenici/ Geliştirici Firma	Proje Tarihi		Proje Alanı (m^2)	Konut Sayısı	m^2 Aralığı		Fiyat Aralığı		Mülkiyetin Önceki Durumu	Yer Seçim Kriterleri (Neden Burası?)			
			Başlangıç	Bitiş			min	max	min	max		Hazır Altyapı (Ulaşım, donatı)	Diğer Projelere Yakınlık	Geniş Arazi İmkanı	Yeni Gelişen Bölge



Şekil A.1: Ömerli Havzası'nda İncelenen Konut Projelerinin Alansal Büyüklükleri.



Şekil A.2: Ömerli Havzası'nda İncelenen Konut Projelerinin Ekim 2008 İtibariyle Fiyat (YTL) Aralıkları.



ÖZGEÇMİŞ

Ad Soyad: Tuğba YILMAZ

Doğum Yeri ve Tarihi: Rize, 01.08.1981

Adres: Kadımehmet Mahallesi, Değirmen Arkası Sokak, Paşa Yokuşu, Hicret Apt. B/Blok No:1/16 Kasımpaşa-Beyoğlu/İSTANBUL

Lisans Üniversite: Şehir ve Bölge Planlama/Mimar Sinan Üniversitesi