

TC  
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ

**KENTSEL DÖNÜŞÜME EKONOMİK PERSPEKTİFTEN  
BAKIŞ: SULTANBEYLİ ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

YASİR AĞIRMAN

İSTANBUL, 2014



**TC.  
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**

**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ  
KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA  
YÖNETİMİ**

**KENTSEL DÖNÜŞÜME EKONOMİK  
PERSPEKTİFTEN  
BAKIŞ: SULTANBEYLİ ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**YASİR AĞIRMAN**

**Tez Danışmanı: DOÇ.DR. PELİN PINAR ÖZDEN**

**İSTANBUL, 2014**

**TC**  
**BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**  
**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**  
**KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA**  
**YÖNETİMİ YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**

Tezin Adı: Kentsel Dönüşüme Ekonomik Perspektiften Bakış: Sultanbeyli Örneği

Öğrencinin Adı Soyadı: Yasir AĞIRMAN

Tez Savunma Tarihi: 14/04/2014

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğu Enstitümüz tarafından onaylanmıştır.

Doç. Dr. Tunç BOZTUNA

Enstitü Müdürü

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğunu onaylarım.

Prof. Dr. Mustafa ILICALI

Program Koordinatörü

Jüri Üyeleri :

İmzalar

Tez Danışmanı : Doç. Dr. Pelin Pınar ÖZDEN

.....

Jüri Üyesi : Doç. Dr. Sırma TURGUT

.....

Jüri Üyesi : Doç. Dr. Nilgün Camkesen

.....

## ÖZET

KENTSEL DÖNÜŞÜME EKONOMİK PERSPEKTİFTEN BAKIŞ:

SULTANBEYLİ ÖRNEĞİ

Ağırman, Yasir

Kentsel Sistemler Ve Ulaştırma Yönetimi Yüksek Lisans Programı

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Pelin Pınar ÖZDEN

Nisan 2014, 88 sayfa

Sanayi devriminden sonra kentler üretim ve ekonomik hareketlerin yoğunlaştığı mekanlar haline gelmiştir. Kentler bu etkiyle ilk dönüşüm sürecini yaşamıştır. Ancak bu yığılmalar birçok kentleşme sorununu beraberinde getirmiştir. Bu nedenle kentlerin dönüşümü için yerel ve merkezi idareler farklı müdahale biçimleri geliştirmişlerdir. Bu müdahalelerin hayata geçirilmesi noktasında en önemli sorun, kaynak oluşturulması ve dönüşüm süreçlerinin ekonomik olarak sürdürülebilir olmasıdır. Bu kapsamda yurtdışı ve yurt içi deneyimler ışığında, yakın zamanda dönüşüm sürecine girmesi beklenen Sultanbeyli ilçesinin mevcut yapılaşması ve arazi değerleri ele alınmıştır. Bu veriler doğrultusunda ilçenin dönüşümüne ekonomik perspektiften bakılmış ve öneriler getirilmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Kentsel Dönüşüm, Ekonomi, Finansman

## ABSTRACT

### URBAN TRANSFORMATION FROM AN ECONOMIC PERSPECTIVE VIEW: SULTANBEYLİ EXAMPLE

Ağırman, Yasir

Urban Systems And Transportation Management Master Program

Supervisor: Doç. Dr. Pelin Pınar ÖZDEN

April 2014, 88 pages

After the Industrial Revolution, cities turned into places where manufacturing and economic activities are concentrated densely. This concentration caused to cities to experience initial renewal phase. Yet, due to overload concentrations, various urban problems came into existence. For this reason, both local and central governments produced different solutions to cure the existed problems. However, when it comes to apply the prescribed solutions, some other problems, like financement issues and sustainability and affordability of renewal phases are also surfaced. In this context, this study aims to discuss the Sultanbeyli District's existing housing structure and lot values by comparing some best practices from domestic and international arena. In addition, according to obtained data for the urban renewal in Sultanbeyli some economic development oriented proposal were made.

**Key Words:** Urban Renewal, Economy, Financement,

## İÇİNDEKİLER

<b>TABLolar</b> .....	<b>ix</b>
<b>ŞEKİLLER</b> .....	<b>x</b>
<b>1. GİRİŞ</b> .....	<b>1</b>
1.1 ÇALIŞMANIN AMACI VE KAPSAMI .....	2
1.2 ÇALIŞMANIN TEMEL PROBLEMİ .....	2
1.3 ÇALIŞMANIN SINIRLARI .....	3
1.3.1 Mekânsal Sınırlar .....	3
1.3.2 Konuya İlişkin Sınırlar.....	3
1.3.3 Yönteme İlişkin Sınırlar.....	3
1.3.4 Zaman Sınırı .....	3
1.3.5 Çalışmanın Evreleri .....	3
1.4 ÇALIŞMANIN YÖNTEMİ .....	4
<b>2. EKONOMİK ÇERÇEVESİ İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM: KURAMSAL YAKLAŞIM</b> .....	<b>5</b>
2.1 KENT VE EKONOMİ İLİŞKİSİNE BİR BAKIŞ .....	7
2.2 KENT, SERMAYE VE MEKAN İLİŞKİSİNE BAKIŞ .....	9
2.3 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN EKONOMİK BOYUTU .....	11
2.4 BÖLÜM SONUCU .....	12
<b>3. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA FİNANSAL MODELLER</b> .....	<b>14</b>
3.1 EKONOMİK PERSPEKTİFTEN KENTSEL DÖNÜŞÜM DENEYİMLERİ YURTDIŞI ÖRNEKLERİ.....	14

3.1.1 İspanya – Barcelona Kentsel Dönüşüm Projesi.....	14
3.1.1.1 22@barcelona Projesi; Kentsel Dönüşümün Nedenleri ve Projenin Kapsamı.....	15
3.1.1.2 El Raval Projesi: Kentsel Dönüşümün Nedenleri ve Projenin Kapsamı .....	20
3.1.2 İngiltere – Newcastle Upon Tyne Projesi .....	23
3.1.2.1 Grainger Town: Kentsel Dönüşümün Nedenleri ve Projenin Kapsamı .....	25
3.1.2.2 “Going for growth” – Bridging Newcastle Gateshead (BNG) Emlak Eksenli Dönüşüm – Nedenleri ve Projenin Kapsamı .....	26
3.2 EKONOMİK PERSPEKTİFTEN KENTSEL DÖNÜŞÜM DENEYİMLERİ – YURTİÇİ ÖRNEKLERİ .....	32
3.2.1 Neslişah Ve Hatice Sultan Mahalleleri Yenileme Alanı (Sulukule) Projesi .....	32
3.2.1.1 Neslişah Ve Hatice Sultan Mahalleleri Yenileme Projenin Nedenleri ve Kapsamı:.....	33
3.2.1.2 Finansman:.....	34
3.2.1.3 Proje Sonrası Süreç:.....	34
3.2.2 Kırıkkale Merkez Yenimahalle Dönüşüm Projesi .....	35
3.2.2.1 Kırıkkale Merkez Yenimahalle Dönüşüm Projesi Nedenleri ve Kapsamı: .....	37
3.2.2.2 Finansman:.....	37
3.2.2.3 Proje Sonrası Süreç:.....	37
3.3 BÖLÜM SONUCU .....	38



4. SULTANBEYLİ İLÇESİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜME EKONOMİK PERSPEKTİFTEN YAKLAŞIM .....	40
4.1 TARİHSEL GELİŞİM .....	43
4.2 1980'DEN GÜNÜMÜZE SULTANBEYLİ .....	45
4.3 MÜLKİYET YAPISI .....	49
4.3.1 Çok Hisseli Parseller.....	53
4.3.2 2/B Alanları.....	60
4.3.3 İfrazlı Parseller.....	61
4.4 PLANLAMA DENEYİMLERİ (ÇALIŞMALARI) .....	63
4.4.1 Mevzi İmar Planları .....	63
4.4.2 Islah İmar Planları.....	64
4.4.3 Planlı Dönem .....	64
4.5 SULTANBEYLİ İLÇESİNDE DÖNÜŞÜMÜN EKONOMİK BOYUTU .....	67
4.5.1 İlçenin Mevcut Yapılaşması .....	67
4.5.2 Kentsel Dönüşüm Açısından Hukuki Durum .....	69
4.5.3 Emlak Değerlerinin Yıllara Göre Değişimi .....	71
4.5.3.1 İfrazlı Parseller.....	73
4.5.3.2 Çok Hisseli Parseller.....	73
4.5.3.3 2/b Parselleri .....	75
4.5.4 Proje Ve Yatırımların Gayrimenkul Değerleri Üzerindeki Etkisi .....	78
4.5.4.1 Kamu Yatırımları.....	78
4.5.4.2 Özel Teşebbüs Yatırımları.....	79

4.6 BÖLÜM SONUCU .....	81
5. SONUÇ, DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER .....	85
KAYNAKÇA.....	89
6. EKLER .....	92
EK - 1 Tematik Dönüşüm Projesi .....	92
EK - 2 Sultanbeyli Kent Rehberi.....	93
EK - 3 A Emlak .....	94
EK - 4 B Emlak .....	95
EK - 5 C Emlak .....	96

## TABLULAR

Tablo 3.1: Bridging Newcastle Gateshead (BNG) Projesi finansman tablosu .....	29
Tablo 3.2: Bridging Newcastle Gateshead (BNG) Projesi göstergeler tablosu .....	30
Tablo 4.1: Sultanbeyli İlçesi nüfus verileri .....	46
Tablo 4.2: Mülkiyet Deseni Alan Dağılım Tablosu.....	52
Tablo 4.3: Çok Hisseli Kadastral Parseller ve Resmi Hissedar Sayıları.....	53
Tablo 4.4: Çok hisseli parsel içerisindeki tespit sayılıları .....	59
Tablo 4.5: 2B parselleri.....	60
Tablo 4.6: 1/5000 ölçekli nazım imar planı alan dağılım tablosu.....	66
Tablo 4.7: TAKS analizi alan dağılım tablosu.....	67
Tablo 4.8: KAKS analizi alan dağılım tablosu .....	68
Tablo 4.9: Emlak Vergi Değerleri.....	72
Tablo 4.10: İfrazlı Parsel Fiyatları .....	73
Tablo 4.11: Çok Hisseli Parsellerde Arsa Fiyatları.....	74
Tablo 4.12: Kamulaştırma birim maliyetleri tablosu .....	75
Tablo 4.13: Hisseli parsellerin piyasa değerleri .....	75
Tablo 4.14: Cadde ve sokaklara göre 2/b rayiç değerleri.....	77
Tablo 4.15: Yıllara göre verilen inşaat ruhsatı sayısı.....	80
Tablo 4.16: Özel teşebbüslere ait yatırımların birim fiyatları.....	81

## ŞEKİLLER

Şekil 3:1: 22@barselona Proje Alanı .....	16
Şekil 3:2: 22@barselona Projesi .....	17
Şekil 3:3: Proje Alanı .....	17
Şekil 3:4: El Raval Projesi .....	21
Şekil 3:5: El Raval Proje Sonrası .....	21
Şekil 3:6: Bridging Newcastle Gateshead (BNG) Projesi .....	27
Şekil 3:7: Bridging Newcastle Gateshead (BNG) Projesi .....	28
Şekil 3:8: Bridging Newcastle Gateshead (BNG) Projesi .....	29
Şekil 3:9: BNG Projesi uygulama sonrası.....	31
Şekil 3:10: BNG Projesi uygulama sonrası.....	31
Şekil 3:11: Neslişah ve Hatice Sultan Yenileme Alanı.....	33
Şekil 3:12: Neslişah Mahallesi görünüm .....	34
Şekil 3:13: Proje Alanı Uydu Görüntüsü .....	35
Şekil 3:14: Yenimahalle proje alanı görünüm .....	36
Şekil 3:15: İmar planı ve değişikliği .....	36
Şekil 3:16: Kaynak: Yenimahalle; Proje sonrası görünüm .....	38
Şekil 4:1: Sultanbeyli İlçenin Geneli bölgesi içindeki yeri.....	40
Şekil 4:2: Ömerli Barajı İçme Suyu Havza sınırları .....	41
Şekil 4:3: Sultanbeyli İlçesi Ömerli Barajı Havza Sınırları - 1.....	42
Şekil 4:4: Mahalle Haritası .....	43
Şekil 4:5: Sultanbeyli Kent Rehberi.....	43
Şekil 4:6: Sultanbeyli İlçesi 1982 Uydu Görüntüsü.....	46
Şekil 4:7: 1987 yılı uydu görüntüsü .....	47

Şekil 4:8: 2005 yılı uydu görüntüsü .....	47
Şekil 4:9: Sultanbeyli Mülkiyet Haritası .....	50
Şekil 4:10: Sultanbeyli Mülkiyet Deseni .....	51
Şekil 4:11: Çok Hisseli kadastral parseller .....	55
Şekil 4:12: 1561 Sayılı Çok Hisseli Kadastral Parsel, Yüzölçümü: 6.016.689m2 .....	55
Şekil 4:13: 1415 Sayılı Çok Hisseli Kadastral Parsel, Yüzölçümü: 1.106.684m2 .....	56
Şekil 4:14: 1534 Sayılı Çok Hisseli Kadastral Parsel, Yüzölçümü: 487.205m2 .....	56
Şekil 4:15: Satış Sözleşmesi Örneği .....	57
Şekil 4:16: Örnek Tespit Fölyesi .....	58
Şekil 4:17: İlçe geneli 2/b parselleri.....	61
Şekil 4:18: İfrazlı parseller.....	62
Şekil 4:19: Sultanbeyli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	65
Şekil 4:20: Uygulama İmar Planı Plan Bölgeleri tematik harita.....	66
Şekil 4:21: İlçe geneli TAKS analizi .....	68
Şekil 4:22: İlçe geneli KAKS analizi .....	69
Şekil 4:23: 2/b rayiç değerleri gösterilen cadde ve sokaklar.....	76
Şekil 4:24: Tem Sultanbeyli Gişeler .....	78
Şekil 4:25: Gölet Projesi      Şekil 4:26: Aydos Kalesi .....	79
Şekil 4:27: Sultanbeyli Devlet Hastanesi .....	79
Şekil 4:28: Emlak Konutları-1 .....	80
Şekil 4:29: Emlak Konutları-2 .....	80
Şekil 4:30: Sinpaş Liva Konutları .....	81

## 1. GİRİŞ

Özellikle doğal afetlerin etkisiyle son yıllarda adından sıkça söz edilen kentsel dönüşüm kavramı ve uygulamaları, eskiyen kent dokularının ve kaçak yapılaşmanın yoğun bulunduğu bölgelerde yöneticilerin ve halkın gündeminin ön sıralarında yer almaktadır.

Kentsel Dönüşüm kavramı özellikle 19.yy da ortaya çıkmıştır. İçerisinde yenileme, sağlıklaştırma, koruma, yeniden canlandırma, yeniden geliştirme, soylulaştırma gibi kavramları barındırmaktadır. Konu itibariyle kentsel yenileme kavramı üzerinde durulacaktır.

Kentsel dönüşüm; çeşitli nedenlerle zaman içinde eskimiş, yıpranmış ya da kimi durumlarda terk edilmiş ya da aşırı nüfus artısının getirdiği gecekondulaşmayla ve çarpık yapılaşmayla oluşan kentsel dokunun, günün koşulları göz önünde tutularak değiştirilmesi, dönüştürülmesi, ıslah edilmesi, yeniden canlandırılması ya da tamamen yeniden yapılanması ile tekrar kent bütününe kazandırılması olarak da ifade edilebilir (Balamir 2005, ss. 28-35 ).

Kendiliğinden olan dönüşüm, hızlı kentleşmeyle beraber kentlerdeki plansız gelişen alanlarda karşılığını bulduğu söylenebilir. Diğer bir deyişle birçok tarım ve orman alanı yapılaşarak ardından yoğunlaşarak yerleşim alanları haline gelmesi kendiliğinden gerçekleşen bir dönüşümü anlatmaktadır (Görgülü 2005, ss. 28-36).

Şehirlerde dönüşüm ihtiyacı, kentsel alanlarda, ekonomik ve sosyal sistemlerdeki bozulmalardan kaynaklanmaktadır. Kentsel alanlarda zamanla ortaya çıkan ekonomik gerilemeler, çevre kalitesinde ve sosyal yaşam kalitesindeki düşüşler, yapılaşmış mekana planlı bir müdahaleyi zorunlu kılmaktadır. Yalnızca kentsel problemlerin çözümlenmesinde değil, ekonomik büyüme ve sosyal refah sağlamaya yönelik geliştirilen politikaların sonucu ortaya çıkan yeni talep ve beklentilerin karşılanmasında da, kentsel dönüşüm uygulamalarına başvurulmaktadır (Rodney ve Clark 2000 aktaran Eren 2006, s. 19).

Dönüşümün önemli araçlarından biri olan kentsel yenileme, “zaman süreci içerisinde eskiyen, köhneyen, yıpranan, sağlıksız / yasadışı gelişen ya da potansiyel arsa değeri üst yapı değerinin üzerinde seyrederek değerlendirilmeyi bekleyen ve yaygın bir yoksunluğun hüküm sürdüğü kent dokusunun, altyapısının sosyal ve ekonomik programlar ile oluşturulup beslendiği bir stratejik yaklaşım içinde, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak değiştirilmesi, geliştirilmesi, yeniden canlandırılması ve bazen de yeniden üretilmesi eylemi” olarak tanımlanmaktadır (Özden, 2008).

Kentsel dönüşüm, çeşitli sebepler dolayısıyla kent mekanına fiziksel olarak yapılan ve sonuçlarında sosyal ve ekonomik boyutları ile önem kazanan bir müdahale biçimi olarak da açıklanabilmektedir.

### **1.1 ÇALIŞMANIN AMACI VE KAPSAMI**

Sultanbeyli İlçesi, özellikle Tem otoyolunun yapılmasından sonra, halihazırda ülkemizde yaşanan göç hareketlerinin de etkisiyle kısa zamanda hızlı bir nüfus artışıyla oluşmuş bir yerleşmedir. Bu hızlı kentleşmenin yanı sıra ilçenin mülkiyet yapısı (2/b alanları, çok hisseli parseller) beraberinde bir çok sorunu da ortaya çıkarmıştır. Bu süreç sonunda Sultanbeyli İlçesi, Bakanlar Kurulunun 06.11.2011 tarih ve 2011/2266 sayılı kararıyla “iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamaları yapılması” amacıyla kentsel dönüşüm alanı ilan edilmiştir.

Bu çalışma kapsamında; Sultanbeyli İlçesinde kentsel dönüşümün ekonomik boyutu, ilçenin bulunduğu koşullar çerçevesinde kentsel dönüşümün ekonomik anlamda uygulanabilirliği ele alınacaktır.

### **1.2 ÇALIŞMANIN TEMEL PROBLEMİ**

Sultanbeyli İlçesi, 1980’li yıllardan sonra yoğun göç alarak gelişmiş bir yerleşmedir. Yoğun göç dalgasıyla birlikte, mülkiyet sorunları nedeniyle, arazi ve arsa üretimi noktasında yaşanan problemler nedeniyle, büyük oranda kaçak yapılaşmaya maruz kalmıştır. Bugün İlçenin büyük bir kısmı yapılaşmasını tamamlamış, fakat mevcut yapıların yine büyük çoğunluğu mühendislik hizmeti almaması nedeniyle risk altındadır. Bu riskin ortadan kaldırılması için mevcut yapılaşmanın dönüşümünün

sağlanması gerekmektedir. Dönüşümün yapılabilmesi önündeki en büyük engel ise mülkiyet sorunudur. Bugün Sultanbeyli ilçesi mülkiyet yapısı temel olarak ifrazlı, çok hisseli kadastral ve 2/b parselleri olarak ele alınmaktadır. Mülkiyet sorunlarının çözümüne yönelik yapılan çalışmalar ve geçirdiği evreler, arazi ve arsa fiyatlarındaki artışlara neden olmakta ve kentsel dönüşümün uygulanabilirliği üzerindeki baskıyı arttırmaktadır.

### **1.3 ÇALIŞMANIN SINIRLARI**

#### **1.3.1 Mekânsal Sınırlar**

Çalışmanın mekansal sınırı, İstanbul İli Sultanbeyli İlçesi idari sınırları ile kısıtlı tutulmuş ancak İlçenin konumu itibarıyla Ömerli İçmesuyu Havzası içerisinde bulunması nedeniyle yer yer genişlemiştir.

#### **1.3.2 Konuya İlişkin Sınırlar**

Araştırma konusu kentsel dönüşüm sürecinin ekonomik boyutu ile sınırlı tutulmuş, ancak konu kapsamı gereği, zaman zaman yasal-yönetimsel ve sosyal boyutu ile de ilişkilendirilmiştir.

#### **1.3.3 Yönteme İlişkin Sınırlar**

Araştırma yönteminin sınırları içinde, bilgi toplama aşaması içinde yerli ve yabancı literatürden yararlanma, konuya ilişkin hazırlanmış doktora ve yüksek lisans tezlerinin gözden geçirilmesi, ulusal ve uluslararası kitaplar ve süreli yayınların incelenmesi yer almaktadır.

#### **1.3.4 Zaman Sınırı**

Çalışmanın zamana ilişkin sınırları, Sultanbeyli İlçesinin tarihsel gelişimi ve bugünü ile sınırlandırılmış, ancak çalışma kentsel dönüşüm kavramının kamuoyunun da gündemine girdiği 2005 yılı ve sonrası dönem üzerine yoğunlaştırılmıştır.

#### **1.3.5 Çalışmanın Evreleri**

Çalışmanın birinci bölümünde Kentsel Dönüşüm kavramı ve ülkemizdeki gelişim süreci üzerinde kısa bir değerlendirme yapılmıştır. Çalışmanın ikinci bölümünde ise



Kentleşme Ekonomisi, Kentsel dönüşüm kavramı ve ekonomik boyutu ele alınmış ve bu konuda literatür araştırması yapılmıştır. Çalışmanın üçüncü bölümünde uygulanmış Kentsel Dönüşüm Projelerinin hangi finansal modellerle hayata geçirildiği araştırılmıştır.

Çalışmanın dördüncü bölümünde Sultanbeyli İlçesinin tarihsel gelişimi, İlçenin kuruluş süreci ile birlikte mülkiyet yapısı ve kuruluşundan günümüze geçirdiği planlama deneyimleri ele alınmıştır.

#### **1.4 ÇALIŞMANIN YÖNTEMİ**

Çalışmanın ilk bölümünde kentlerin özellikle sanayi devrimi sonrasında geçirdiği dönüşüm ve kentsel dönüşümün ekonomik boyutu üzerine literatür araştırması yapılmıştır. Çalışmanın ikinci bölümünde kentsel dönüşüm uygulamaları, yurtdışı ve yurtiçi örnekleri olmak üzere ayrı ayrı incelenmiştir.

Çalışmanın üçüncü bölümünde ilçenin tarihsel gelişimi ve mevcut durumu, basılı yayınlar, belediye arşivleri doğrultusunda ele alınmıştır. Son olarak çalışmanın dördüncü bölümünde özellikle belediye arşivi, yapılan saha araştırmaları ve birebir görüşmeler doğrultusunda veriler elde edilmiştir.

## 2. EKONOMİK ÇERÇEVESİ İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM: KURAMSAL YAKLAŞIM

Kentler her türlü üretim ve tüketim faaliyetinin, sınıf mücadelesinin v.b. yürütüldüğü temel mekân olması bakımından her yönüyle ele alınması gereken bir yaşam alanıdır. Tarihsel olarak kentlerin gelişimi ve ekonomik faaliyetlerin artışı paralellik arz etmektedir.

15.yy'den sonra özellikle Avrupa kıtası devletlerinin coğrafi keşifleri sonucunda yeni ticaret yollarının ve sömürgelerin bulunması, yeni ekonomik fikirleri ve politik akımları doğurmuş ve bu yeni gelişmelerin yansımaları kentlerde de görülmüştür.

Bu gelişmeler çerçevesinde ortaçağı takip eden yaklaşık 300 yıl süren ve merkantilizm düşüncesinin hakim olduğu dönemde, Avrupa devletleri bazı ekonomi politikaları uygulamışlardır.

Merkantilizm döneminde, hem ekonomi hem devletin birlikte büyümesi yönünde politikalar izlenmiştir. Bu dönemde devletin güçlenmesi ithalat ve ihracat dengesinde, ihracatın pozitif olmasına bağlı olduğu için hükümdar ve tacirler arasında güçlü bir işbirliği de söz konusudur. Bununla birlikte bu dönemde devlet sınırları içerisinde biriken sermayenin, dışarıya çıkmaması ve ulusal zenginliğin artması için vergi ve yasakların uygulandığı görülmektedir.

Güngör (2005), ünde belirttiği gibi, etkili olduğu dönemde merkantilizm Avrupa'da büyük zenginliklerin oluşmasına sebep olmuştur ve denilebilir ki merkantilizm, feodalizm ve kapitalizm arasında bir ara aşamadır.

17.yy' da merkantilist politikalara karşı olarak, fizyokratlar ortaya çıkmış, Savaş (1997), fizyokratların günümüz liberal düşüncenin temellerini attığını, en önemli vurgularının kişisel çıkar ve en temel verimli faaliyetin tarımsal üretim olduğunu belirtmektedir.

Fizyokratlar, merkantilistler gibi sanayinin ve ulusal- uluslararası ticaretin gelişmesinden çok tarımsal faaliyetlerin gelişmesini önemsemişlerdir (Tekelioğlu 1993, ss. 18-42).

Ekonomi alanındaki bu gelişmeler 18.yy’ da modern iktisata dayanak oluşturan klasik iktisat düşüncesini ortaya çıkarmıştır. Klasik iktisat düşüncesinin temellerinde, devletin piyasaya minimum düzeyde müdahale etmesi öngörülmektedir. Bununla birlikte devletin görevleri; toplumu diğer bağımsız toplumların saldırılarından korumak, toplumsal adaleti sağlamak ve toplum için faydalı fakat getirisi düşük ya da olmayan işletmeleri kurmak ve bayındırlık hizmetlerini yürütmektir (A.Smith aktaran Güngör 2005, ss. 1-41).

Modern iktisat bilimine dayanak oluşturan klasik iktisat teorisi arz ağırlıklı bir teoridir. Klasik iktisat düşüncesi kendinden önceki teorilerin aksine birey ve bireysel girişimciliği ön planda tutmuş ve bireyi sınırlandırdığını düşündüğü devlete çok az görev yüklemiştir (Güngör 2005, ss. 1-41)

Klasik iktisat teorisinin yaygın olarak benimsendiği bu dönemde sanayi devriminin etkisiyle gelişen sanayi ve büyüyen kentler birçok problemi de beraberinde getirmiştir. Uzun çalışma saatleri, sağlığa zararlı çalışma koşulları, kadın ve çocuk işçiler sorunu gibi birçok toplumsal sorundan dolayı devletin ekonomiye zamanla müdahalesi söz konusu olmuştur ve klasik iktisadın temeli olan “bırakınız yapsınlar” ilkesine istisnalar gelmeye başlamıştır (Savaş 1997, s. 228).

Klasik iktisat düşüncesine getirilen eleştiriler 19.yy’ da neo-klasik iktisat düşüncesini ortaya çıkarmıştır. Neo-klasik iktisat düşüncesinin temelleri Alfred Marshall tarafından atılmış ve ekonomiye sınırlı da olsa devletin müdahil olması gerekliliğini ortaya koymuştur (Aktan 1992, s. 38).

Yirminci Yüzyılın iki dünya savaşı arasında kalan dönemi hem Avrupa hem de Amerika için bir buhran dönemi olmuştur. 1921’de İngiltere’de başlayan kriz, 1930’lu yıllardan itibaren bütün dünyayı sarmıştır. İşsizlik ve durgunluk gibi iki büyük meseleyle karşı karşıya kalmış olan piyasa ekonomilerinin önü tıkanmıştı (Savaş 1997, s. 742).

20.yy’ nin başlarında yaşanan ve bütün dünyayı etkileyen ekonomik kriz ekonomi politikalarında değişimlere neden olmuş ve liberal düşünceye karşı kamu girişimciliğinin de ön planda olduğu Keynesyen İktisadi görüşlerinin benimsenmesini sağlamıştır. Keynesyen iktisadın öne sürdüğü görüşler doğrultusunda, devlet piyasaya

daha fazla müdahil olmaya başlamış ve kamu girişimciliği ile mal ve hizmet üretimi artmıştır.

Keynesci kent tüketim temelli bir oluşumu temsil etmektedir ve bu kentin toplumsal, ekonomik ve siyasal hayatı, devlet himayesinde, borçla finanse edilen tüketim çevresinde örgütlenmektedir (Harvey 1985 aktaran Şengül 2008, ss. 27-58).

Keynesyen iktisatçıların müdahaleci devlet anlayışı, kamu sektörünün zaman içerisinde büyümesinin önemli nedenlerindedir. Keynes'in önerileri 1960'lı yılların sonlarına kadar gerçekten ekonomik istikrarsızlıklara çözüm getirmiştir. Ancak devletin ekonomik hayata her gün yeni yeni konularda müdahale etmesi ve bu müdahaleler için gerekli masrafları devlet bütçesine yüklemesi, hem bütçe açıklarına hem de açıkların giderek artan oranda çoğalmasına ve ekonomi yönetimine yerleşmesine neden olmuştur (Güngör 2005, ss. 1-41).

Bütçe açıklarının bir sonucu olarak hızla artan devlet borçları, yükselen faiz hadleri, milli paranın değer kaybı, artan enflasyon, kronikleşen dış ticaret açıkları vb. birçok ekonomik istikrarsızlığın ortaya çıktığı görülmüştür (Tekelioğlu 1993, s. 212).

1970'li yılların sorunlarına keynesyen iktisadın çözüm üretememesi sonucunda alternatif iktisadi düşünceler ortaya çıkmıştır. Bu teoriler genel olarak klasik iktisadi düşünceye dayalı fakat ona bazı yönlerden eleştiren ve yeni yorumlar katan bir niteliğe sahip görüşlerdir. (Güngör 2005, ss. 1-41)

Ekonomi ve iktisat alanında yaşanan tüm bu gelişmelere paralel olarak, kentlerde biriken sermaye ve uygulanan politikalar ile bu sermayelerin işletmelere dönüşmesine, kentlerde mekansal olarak değişimlere sebep olmuştur. Bu mekansal değişimlerin ön görülmemiş ve planlanmamış olması, ortaya çıkan kentleşme sorunlarının günümüze kadar taşınmasına neden olmuştur.

## **2.1 KENT VE EKONOMİ İLİŞKİSİNE BİR BAKIŞ**

Kentleşme olgusu insanoğlunun yerleşik hayata geçmesiyle birlikte ortaya çıkmıştır. İlk olarak tarımsal faaliyetlerle yaşamsal ihtiyaçların karşılandığı bu kentler, sanayi devrimine kadar olan süreçte, yaşanan toplumsal değişimlerle birlikte çeşitli örgütlenmelerin ve ticari faaliyetlerin bulunduğu mekanlar haline gelmişlerdir.

Sanayi devrimi öncesi kentler, tarımsal ekonominin ağırlıkta olduğu, çarşı- pazar gibi geleneksel ticaret anlayışının hakim olduğu yerleşmelerdir. Ticari faaliyetlerin genel olarak tarıma dayalı olduğu ve tarımsal üretimin insan gücüne bağlı olduğu bu dönem kentlerindeki gelişimde bu faaliyetlerin gelişimi ile doğru orantılı olmuştur. Kentlerin gelişiminde bir diğer etken de ulaşım imkanlarının sınırlı ve özellikle hayvan gücüne dayalı olması olmuştur.

Sanayi devriminin kentleşme üzerindeki etkisinin önemini; kentleşme olgusunun literatürde sanayi devrimi öncesi ve sanayi devrimi sonrası diye iki dönemde incelenmesi yeterince açıklamaktadır. Sanayi devrimi sonrası ekonomik alandaki değişimin yansımaları doğru orantılı olarak yerleşmelerde de görülmüştür. Üretim biçiminin değişmesi sonucunda kentlerde yeni sanayi alanlarının oluşması ve bunun sonucunda kırsal alanda yaşayan nüfusun kentlere göç etmesi, 19yy.'da kentlerin yapısında olağan üstü değişimlere sebep olmuştur. Yeni sanayi alanlarının kurulması ile birlikte kente göç eden nüfus, ilk etapta yine sanayi alanlarının etrafında oluşan işçi yerleşmelerinde barınmıştır.

Sanayi devrimi sonrası yaşanan bu sosyal ve ekonomik değişim kentlerde yeni fırsat ve sorunları beraberinde getirmiştir. Kentlerde artan nüfus sağlıksız yaşam alanlarının oluşmasına neden olmuş, bununla birlikte nüfus hareketleri beraberinde kent içi ekonomik faaliyetlerin artması sağlamıştır.

Sanayi kentinde sanayi, kente bir merkez işlevi yüklemiştir, tüm etkinlikler merkez etrafında sürdürülmektedir. Bu nedenle sanayi kentinde ekonomik işlevler ön plana çıkmakta, politik ve yönetsel işlevler geri planda kalmaktadır (Ertürk ve Sam, 2011)

Sanayi devrimi sonrasında hızla gelişen kapitalizm düşüncesi, özel mülkiyet ve sermayenin mekan üzerindeki baskısını arttırmış ve Özden (2008) de belirttiği gibi planlamanın etkinliğinden çok sermayenin üstünlüğü ilkesi kentlerin biçimlenişinde etkin rol oynamıştır.

## 2.2 KENT, SERMAYE VE MEKAN İLİŞKİSİNE BAKIŞ

Lefebvre'in tanımıyla bir ürün olan mekan, sosyal ve toplumsal olarak üretiliyor. Sosyal, politik ve ideolojik unsurları içeriyor ve kendi içinde birçok çatışma, gerilim ve müzakereyi barındırıyor (Lefebvre,1976; Okyay,2008).

Lefebvre, kent ile kapitalizm arasındaki ilişkiyi açıklamak için "sermaye dolaşımı kavramına başvurmuş ve "birincil sermaye dolaşımı ile "ikincil sermaye dolaşımı ayrımını yapmıştır. Bu ayrıma göre; birincil sermaye dolaşımı, herhangi bir mal üretiminde olduğu gibi, sermaye, fabrika, işçi, tüccar ve tüketici zincirinden oluşan klasik şemayı anlatmaktadır. İkincil sermaye dolaşımı ise, gayrimenkul yatırımlarından oluşmaktadır. Yani kapitalizm, mekânı da bir meta haline dönüştürmüştür ve artık kapitalizmle mekân arasındaki ilişkilerden bahsetmek yerine, kapitalizmin metalaştırdığı, coğrafi bir alan olmaktan çıkarıp işlevsellik kazandırdığı bir mekân tasavvurundan söz etmek gerekmektedir (Koç 2010, ss. 39-52).

Kapitalist toplumlarda kent, sanayinin yoğunlaştığı, artı-değerin üretildiği ve ticaretin en geniş şekilde hüküm sürdüğü rant alanları olması bakımından da büyük öneme sahiptir (Koç 2010, ss. 39-52). Bu nedenle kapitalizm kentlerin sosyo-ekonomik yapısını değiştirirken, zaman içerisinde kentlerin arazi kullanımı yer seçimi tercihlerini konut-ticaret-sanayi dengelerini sık sık değiştirmiştir (Özden, 2008).

Sermayenin tercih ettiği kentler ekonomik anlamda gelişirken, ihtiyaç duyduğu iş gücü kırsal alanlardan göç edenlerle sağlanmış ve göç veren mekanlar ekonomik anlamda gerilemiştir. Hızlı gelişen ve mekansal olarak büyüyen kentler artan nüfusun ihtiyacı olan yaşam alanlarının büyük oranda sağlıksız ve plansız oluşmasına neden olmuştur.

Kapitalizmin ölçeğini son yüzyılda sonucunda, sermayenin yer seçimi de küresel ölçekte değişiklik göstermeye başlamıştır. Sermayenin uluslararası yer seçimi gündeme küreselleşme kavramını getirmiştir.

Ekonomik açıdan küreselleşme, üretim ve yatırım süreçlerinin ve finans piyasalarının küreselleşmesini ifade eder. Böylece, ulusal ekonomiler arasında karşılıklı bağımlılık artmakta, sermaye, finans, emek, mal ve işletme teknikleri akışkan hale gelmektedir (Yüksel 2001, s. 85).

Üretimde küreselleşme, şirketlerin (veya çok uluslu şirketlerin) ülkeleri dışında, yani sınır ötesinde mal ve hizmet üretmelerini içerir. Bununla çok uluslu şirketlerin ve doğrudan sermaye yatırımlarının önemi artmış, mal ve hizmet ticaretinde hızlı bir hareketlilik sağlanmış olur (Karabağ 2002, s.146).

Küreselleşme, kentlerin ulusal-kültürel yerleşim sistemleri içerisindeki özerkliklerinin artması ve küresel ölçekte mal, hizmet, bilgi ve sermaye akışında avantajlı konumda bulunan kentlerin ön plana çıkması olarak tanımlanabilir (Işık 1995, ss. 780-801).

Günümüz küreselleşmesinde etkili olan sanayi-teknolojik gelişmeler, önce üretim tarzını, sonra ulaşım ve ticaret altyapısını değiştirir. Bütün bu değişiklikler de toplumsal ve kültürel alana yansır.

Küreselleşmenin getirdiği bu ekonomik, kültürel ve siyasal hareketlilik ulus devlet sınırları aşmaktadır. Bu noktada devreye devlet dışı örgütlenmeler girmektedir. Devlet dışı örgütlenmeler kişisel ve grup çıkarlarını dikkate alarak devlet sınırlarını gözetmeksizin işbirliği yaparlar. Bu sayede ulus devlet sınırlarını çizdiği çizgilerden bağımsız hareket edebilirler.

Ekonomik küreselleşme, yerel düzlemde istikrarsızlık ve güvensizliğe neden olan ve bunun yanı sıra kentlerin yatırım çekmek amacıyla rekabet ve pazarlama stratejilerine odaklanmalarına yol açar. Bu noktada ekonomik karar veren birimlerinde giderek küreselleştikleri görülür (Tallon R, aktaran Dilek Özdemir 2010, ss.79-97)

Küreselleşme olgusunun içini doldurarak onu alttan besleyerek küresel gelişim sürecinin işlerliğini sağlayan bir diğer unsur ise yerelleşme olgusudur. İki kavram birbirine zıt kavramlar olarak görünse de, aksine birbirini destekleyen kavramlar olarak değerlendirmek daha doğru olacaktır (Özden, 2008).

Yerelleşme sayesinde, yerinde karar alma sürecine dahil olması veya karar alması söz konusu olmaktadır. Bu da küreselleşmenin getirdiği sermayenin hızlı ve esnek hareket edebilmesi noktasında bütünleştirici bir unsur olmaktadır.

Küreselleşmenin geldiği bu noktada artık ülkelerin değil kentlerin rekabet edebilirliği konusu tartışılmaktadır. Küreselleşmenin tüm aktörleriyle kurumsallaştığı günümüzde

sermaye; kentler, bölgeler ve ülkeler arası çok hızlı hareket edebilmektedir. Bu noktada sermayenin terk ettiği yerler kriz yaşamakta, tercih ettiği yerler ise kalkınmaktadır.

### **2.3 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN EKONOMİK BOYUTU**

Kentlerin gelişimi ve değişimi ekonomik gelişim ve değişimle doğru orantılı olarak farklılık göstermiştir. Küreselleşmenin ve kapitalizmin doruk noktaya ulaştığı günümüzde artık kentler için yeniden yapılanma sürecinden söz etmek mümkündür. Ulusal ve uluslararası ekonomik durgunluğa-hareketliliğe çözüm arayışı olarak kentlerin yeniden yapılandırılması veya biriken sermayenin yapılı çevreye yönelmesi sürecini yaşamaktayız.

Kurtuluş (2005), kentlerin dönüşümünü ve yeniden yapılanma sürecini; ilk olarak sanayileşmenin etkisiyle başlayan kentlerin dönüşümü, ikinci olarak ikinci dünya savaşı sonrasında Avrupa'nın yeniden inşası ve üçüncü olarak kapitalizmin girdiği krize bağlı olarak üretim ve mekânsal yapıların yeniden yapılandırıldığı (dönüştürüldüğü) dönem olarak üç evreye ayırmaktadır.

Kapitalizmin getirdiği rekabet sermayenin aşırı birikimi sorununu ortaya çıkarmıştır. Sermayenin bu birikimi üretim sonucunda oluşan birinci çevrimden kaynaklanmaktadır. Talebin belli bir düzeyde doymuş olması birinci çevrimden kaynaklanan bu birikimin tekrar yatırıma dönüşmesinde engel teşkil etmektedir. Bu nedenle aşırı biriken sermaye kısmen ikinci çevrim olan yapılı çevreye yönelmektedir (Harvey 1982 aktaran Şengül 2000, ss. 27-58)

Harvey'in sermaye ile ilişkilendirdiği bu süreci, Penpecioglu (2011) kapitalist kentleşmenin sadece piyasa güçlerinin egemenliğinde şekillenen bir süreç olmadığı, sermaye birikimi ve sermayenin çevrimler arası hareketliliği, devlet müdahalesi ve ilgili siyasi süreçler çerçevesinde belirlendiğini vurgulamaktadır.

Özden'in (2008) aktardığına göre Smith, kapitalist kentlerde yaşanan eşitsiz büyümenin kentsel mekanda bilerek oluşturulduğu ve zamanla çöküntü alanı haline gelen bu mekanların kentsel yenileme eylemleri ile rant sağlanarak dönüştürüldüğünü vurgulamaktadır.



Kapitalizmin etkisi ile biriken ve küreselleşmenin de etkisi ile çok uluslu hale gelen sermaye, kentlerin dönüşüm ve yeniden şekillenmesi sürecinde etkili olmuştur.

2000’li yıllarla birlikte, ülkemiz kentlerinde, toplum – mekan – siyaset üçgeni yeni boyutlar kazanmaya başladı. Bu açıdan bir önceki kırılma noktası, toplum- yasadışı mekan – siyaset üçgeninin güçlü bir şekilde vurgulandığı 1980’li yıllardı. Bugün bu örüntünün ağırlık noktalarında değişimler söz konusudur; örneğin birinci dönemde siyasetin rolü daha pasif bir duruşla geride kalıp gelişmelere göz yummak iken, ikinci dönemde siyaset mekana çok daha fazla inerek, sürecin içinde yasal olarak rol oynayarak çok daha güçlü bir ağırlık noktası oluşturmuştur. Birinci dönemde kent mekanı belirgin ve bilinçli bir politikasızlığa teslim edilmişken, ikinci dönemde belirgin ve bilinçli bir politika hüküm sürüyor. Böylelikle ilk döneme yasadışı bir kent mekanı örüntüsü hakim olmuşken, ikinci döneme “meşru” kılınmaya çalışılan bir kent örüntüsü damgasını vuruyor. Bununla birlikte iki dönem arasında bir ortak payda bulmak hiç kuşkusuz mümkün: Bu ortak paydayı “rant” olarak adlandırıyoruz, seksenlerde bu rantı yasadışılık ve popülizm üzerinden temin eden çevreler, bugün yine geçmişteki yasadışılıktan, bunun uzantısı olan bir kentsel yoksulluk ve yoksunluktan nemalanmaya devam ederek, rantı, kentsel dönüşüm üzerinden sağlıyorlar(Özden,2010).

Kentsel rantları tartışmalı kılan en önemli husus bunların kamu gücü ile oluşturulmasıdır. Çünkü özellikle planlama yolu ile oluşan rantlar kamu adına karar veren otoritenin arazi kullanım kararına bağlı olarak oluşmasına karşın, ondan yalnızca mülk sahibi yararlanmaktadır. Oysa kamu kurumlarının kişisel fayda değil, toplumsal fayda üretmesi gerekmektedir.(Kaya 2008, ss. 5-6)

## **2.4 BÖLÜM SONUCU**

Sanayi devrimi, kentlerin dönüşümü konusunda önemli bir dönüm noktasıdır. Sanayi devrimi sonrasında kırsaldan kentlere yaşanan göç dalgaları ve kentlerin orantısız ve büyük ölçüde plansız gelişmesi beraberinde kentleşme ve çevre sorunlarını doğurmuştur. Zaman içerisinde kamu otoriteleri bu sorunlara çözüm getirmeye çalışmış ve sanayinin yer seçimi, konut sorunları ve planlı kentleşme üzerine müdahaleler de bulunmuşlardır.

20.yy da gelişen teknoloji ve küreselleşmenin de etkisi ile, ekonomi alanında yaşanan gelişmeler ve kapitalizmin sermaye birikimi sorunu; yapılı çevrenin dönüşümünü tetiklemiş ve biriken sermaye yapılı çevreye yönelmiştir.

Son yüzyılda gelişen bilgi teknolojileri ile orantılı olarak, üretim mekanları gelişmekte olan ülkelerde yer seçmeye başlamış ve terk ettiği mekanlarda hizmetler sektörünün gelişmesini, yer seçtiği bölgelerde ise gelişimi tetiklemiştir. Bu fiziksel ve ekonomik dönüşüm, kent mekanının da dönüşümüne neden olmuştur. Gelişmekte olan ülkelerdeki kentler sanayi devrimi sürecindeki kent deneyimlerini yaşarken, sanayi yerine hizmetler sektörünün yoğunlaştığı kentler sermaye birikimi sorununu ile karşılaşmaya başlamıştır. Bununla birlikte sanayinin terke ettiği ve aynı orantıda istihdam olanaklarının oluşturulamadığı kentler ise ekonomik olarak çöküşe geçmiştir. Ekonomik alanda yaşanan değişimler kent mekanına olumlu veya olumsuz olarak yansımaktadır.

### **3. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA FİNANSAL MODELLER**

Kentsel dönüşüm uygulamaları, sosyal ve fiziksel çerçevesiyle birlikte ciddi ekonomik döngülerin yaşandığı süreçlerdir. Uygulamaların planlama ve hayata geçirilmesi için ciddi finansal kaynaklara ve organizasyonlara ihtiyaç duyulmaktadır. Bununla birlikte dönüşüm uygulamaları sayesinde ciddi ekonomik değerler ortaya çıkmaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarına kaynak oluşturabilmek ve hayata geçirmek için birçok ülke farklı yöntemlere başvurmuşlardır. Çalışmanın bu bölümünde kentsel dönüşüm deneyimleri yurtdışı ve ülkemizde uygulanan örnekler olarak iki başlık altında incelenecektir. Yurtdışında ve ülkemizde uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin nedenleri, projenin amacı, uygulama yöntemi ve sonuçları irdelenecektir.

#### **3.1 EKONOMİK PERSPEKTİFTEN KENTSEL DÖNÜŞÜM DENEYİMLERİ YURTDIŞI ÖRNEKLERİ**

Sanayi devrimi ve kentleşme sürecini ülkemizden erken dönemde yaşayan Avrupa kentleri, kentleşme sorunları ile ülkemizden önce yüzleşmiştir. Bu sorunların çözümüne yönelik olarak hayata geçirilen kentsel dönüşüm uygulamalarında, kullanılan mali kaynaklar ve bu kaynakların organizasyonları, dönüşüm sonucunda ortaya çıkan ekonomik değer ve sürdürülebilirliği bu bölüm kapsamında ele alınmış ve irdelenmiştir. Bu kapsamda İspanya ve İngiltere örnekleri incelenmiş, dönüşüm uygulamaları için oluşturulan finansal kaynaklar ve bu kaynakların yönetim süreçleri incelenmiştir.

##### **3.1.1 İspanya – Barcelona Kentsel Dönüşüm Projesi**

Barcelona kenti M.Ö.200 yılında Roma kolonisi olarak kurulmuş ve daha sonra bir dönem M.S.800'lü yıllarda son bulan Endülüs egemenliğinde de bulunmuştur. 15.yy'da bir dönem bağımsız olsa da İspanya krallığına bağlı olarak bugüne gelmiştir.

Barcelona kenti Roma döneminde tamamen surlarla çevrili bir yerleşmedir. 13.yy'da kent toplam 5000m surla çevrilidir. 18.yy'la kadar surların dışına yerleşmek ve tarım yapmak dahi yasaktır. Sanayi devriminin etkisiyle kentin 1800'lü yıllarda 115.000 olan nüfusu 1900'lerde 500.000 ve 1930'lara gelindiğinde 1.000.000'na yaklaşacaktır.

İspanya'nın yarı özerk katalunya bölgesinin başkenti olan Barcelona kenti, merkezi bugün 1.6 milyonu aşmış bağlı bulunan yerleşmeleri ile 4 milyona ulaşan nüfusuyla, özellikle sosyal ve kültürel olarak dünyaca tanınan bir kenttir.

### **3.1.1.1 22@barcelona Projesi; Kentsel Dönüşümün Nedenleri ve Projenin Kapsamı**

Barcelona, Franco iktidarının getirdiği baskıcı tutum ve İspanyol Planlama yasasının 1953 yılında getirdiği alt planlamalara izin vermeyen uygulamaları ile sanayileşmenin ve göçün etkisiyle en karanlık ve köhne dönemini yaşamıştır.

1800'lü yılların ürettiği kentsel mekanlar, günümüzde yıpranmış ve sorunlu alanlar halini almıştır. Söz konusu bölgelerin yenileme ihtiyacı kaçınılmaz olarak ortaya çıkmıştır. Kentin (kent bölgelelerinin) yenilenmesinde, parçacı yaklaşımların benimsendiği süreçler hızla terk edilerek giderek bütünü denetleme hedefleri ortaya konurken, yerel otoritelerin kararlı tavrı, sürece hız kazandırmıştır.

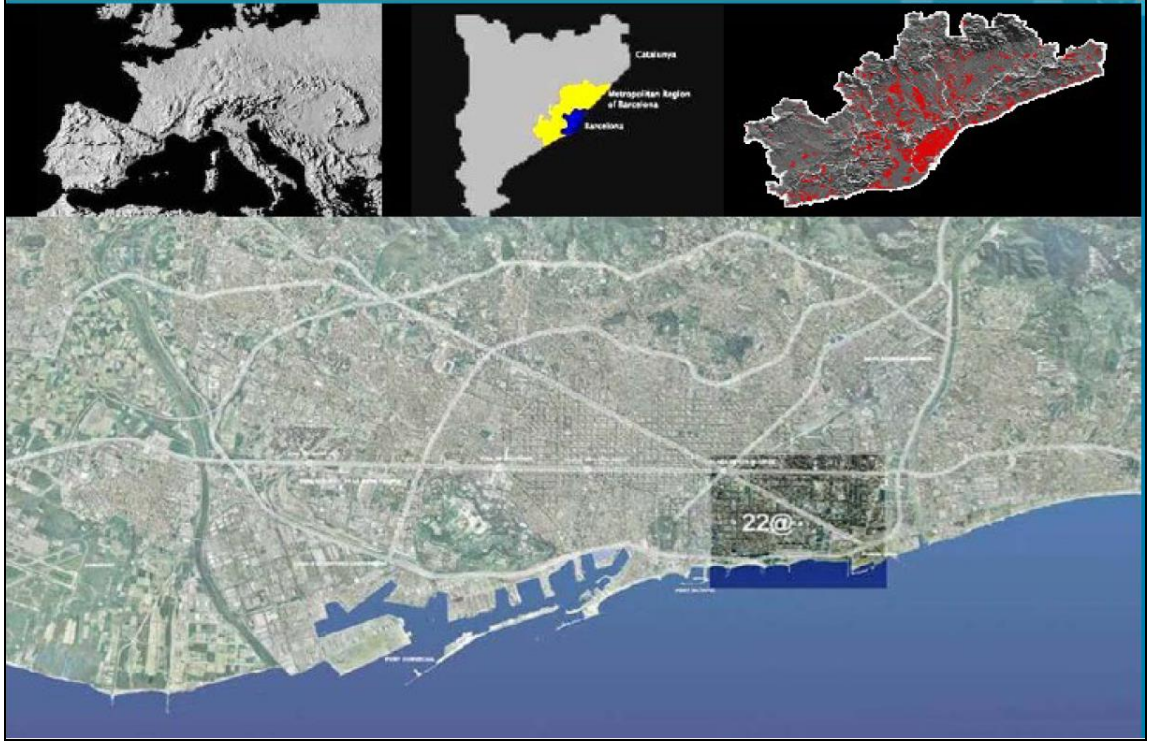
1976 yılında Barcelona ve bağlı yerleşmeleri kapsayan Barcelona Metropolitan Planı hazırlanmıştır. Bu plana bağlı olarak farklı disiplinleri de barındıran Metropolitan Birliği kurulmuştur. Tüm bunlar sayesinde parçacıl yaklaşımlar azaltılmaya çalışılmış ve toplumun tüm bileşenlerinin dahil edildiği ve kamusal müdahalenin gerektiği yerlerde de toplumun talebi ve katılımı sağlanmaya çalışılmıştır.

Projenin uygulamasına 1988 yılında başlanmıştır. Uygulamanın başarılı olabilmesi için, bir özel şirket kurulmuştur. Söz konusu şirketin, projeyi faydalı yürütmesi için, 14 yıl sonunda projenin tamamlanması planlanarak, şirketin 14.yıl sonunda feshedileceği baştan belirtilmiştir. Kentsel dönüşüme bütüncül perspektiften bakarak odak projeler ile alt planlamalar yapılmıştır.

#### **3.1.1.1.1 22@barcelona Projesi:**

22@barcelona 1990'li yıllarda şehrin eski sanayi merkezi olan Poblenou bölgesinin kentsel dönüşüm projesi olarak ortaya çıkmıştır (Şekil 3.1, Şekil 3.3). 1976 tarihli Metropolitan Planı, code 22 numaralı kararlar alan sanayi kararı getirmiştir. 2000 yılında güncellenen plan alanı bilişim teknolojileri, yoğun bilgiye dayalı aktiviteler için modern mekânlara dönüşümünü öngörür.

**Şekil 3-1: 22@barselona Proje Alanı**



*Kaynak: (<http://www.yerelgirisim.org>)*

Kent dışına kaydırılan endüstri yapılarından sonra, Poblenou'nun yeniden işlevlendirilmesi için Genel Metropolitan Plan hazırlanmış ve daha önceden endüstri bölgesi 22a olarak adlandırılan bölgede, karma kullanım amaçlanan 22@ adlı yeni bir alt-bölge tanımlanmıştır. 22@ projesinde, enformasyon ve iletişim teknolojilerine yönelik bir yapılanma düşünülmüştür. Bir milyon metrekareden fazla endüstriyel alan; konut yapıları, parklar, kamusal tesislerden oluşan bir merkeze dönüşecektir.

### Şekil 3-2: 22@barselona Projesi

<b>Proje Alanı Büyüklüğü</b>	200 ha (115 ada)	<b>Proje Yatırım Büyüklüğü</b>	180 milyon Euro Altyapı Planı için
<b>Proje Teması</b>	Kent içinde kalmış eski sanayi alanının yoğun bilgiye dayalı aktiviteler için modern mekânlara dönüşümü	<b>Konut</b>	4.614 mevcut konut korunur, 4000 ek sosyal konut yapılır. Alanın karma olması hedeflenir (toplam 40.000 konut)
<b>Plan Onay Tarihi</b>	2000, Barcelona Belediye Meclisi	<b>Örgütlenme Yapısı</b>	Belediyeye ait 'ağ-tipi özel şirket'
<b>Kümeler</b>	Medya, Enerji, Bioteknoloji, Bilgi ve İletişim Teknolojileri, Tasarım	<b>Plan Yaklaşımı</b>	Esnek, genelde detaylı kararlar yerine proje bazında onaylar verilmekte
<b>Brüt inşaat alanı</b>	4.000.000 m <sup>2</sup>	<b>Kamu Yatırımları</b>	6 Stratejik Alan (tüm alanın %47'si) belediye tarafından geliştirilmekte
<b>Üretim aktiviteleri</b>	3.200.000 m <sup>2</sup>	<b>İstihdam (hedef)</b>	150.000
<b>Konut, hizmetler</b>	800.000 m <sup>2</sup>		
<b>Yeşil Alan Artışı:</b>	114.000 m <sup>2</sup>		
<b>Sosyal Tesislerdeki Artış</b>	145.000 m <sup>2</sup>		

Kaynak: (<http://www.yerelgirisim.org>)

### Şekil 3-3: Proje Alanı



Kaynak: (<http://www.yerelgirisim.org>)

Barcelona Kent Konseyi Planlama Dairesi ile 22@ Barcelona Şirketi ortaklığında gerçekleştirilen projede, bölgenin yüzde 46'sını oluşturan ve kamu sektörü tarafından mali olarak desteklenecek öncelikli 6 adet dönüşüm odağı belirlenmiştir. Sektörün yeni dinamiklerini oluşturacak birer simge olarak stratejik bir öneme sahip olan bu odaklar, alanın bütününe dönüşümü için motor görevini üstlenmişlerdir.

Poblenou'nun kentsel ve ekonomik dönüşümünü ise yeni kurulacak bir şirket yürütecek, bu kapsamda şirket; proje planlama, yönetim ve uygulaması; altyapının, kentsel servislerin ve kamusal mekanların planlama, geliştirme, tasarım, inşa ve yönetimi ile bu endüstriyel üretim alanlarının ulusal ve uluslararası gelişiminden sorumlu olacaktır.

Bilginin aktarılması, sinerji yaratılması ve işbirliğinin artırılması için üniversiteler, teknoloji ve yaratıcılık merkezleri, laboratuvarlar, araştırma ve geliştirme merkezleri, tasarım bölümleri ve sürekli eğitim merkezleri üretim şirketlerine yakın olmalıdır. Bu nedenle, projede mülk sahipleri arsalarının yüzde 10'unu 7@ olarak adlandırılan bu tür kullanımlar için kamuya vermektedirler. (Porta 22 Yeni Meslekler - Barcelona Üniversitesi Yaşam Boyu Öğrenim Enstitüsü - Katalonya Açık Üniversitesi yeni birimi - Barcelona TV Stüdyoları - İspanyol Ulusal Radyosu - Pompeu Fabra İletişim Kampüsü - Görsel-işitsel Üretim Merkezi vb.)

Proje kapsamında mevcut inşaat hakları (emsal:2.00), kademeli olarak 2.2, 2.7 ve 3'e kadar yükseltilmiştir. Ancak emsal artışı sağlanması halinde 2.2'den 2.7'ye kadar olan alan @ fonksiyonlu, 2.7'den 3'e kadar olan kısım ise konut (sosyal veya kiralanabilir) olması şartına bağlanmıştır.

Bu çerçevede; 4.614 mevcut konutun korunması, Devlet sübvansiyonlu 4.000 yeni konutun yapılması ve bu sübvansiyonlu konutların en az yüzde 25'inin kiralık olması ile alanda toplam konut 40.000 hedeflenmiştir. Konut alanlarının, toplam inşaat alanı içindeki oranının yüzde 50 olarak, konut-iş dengesinin sağlanması amaçlanmıştır. Bununla birlikte altyapı yatırımları için 180 milyon Euro kaynak ayrılmıştır (Şekil 3.2).

Endüstri geçmişi hafızasını korumak amacıyla, sembol yapıların kültürel miras envanterine eklenmesi kararı alınmıştır. Belediye şirketi 22@Barcelona ve Barcelona

Belediyesi, Planlama Departmanı 68 yapının daha listeye eklenmesini sağlamıştır. Daha önceki 46 yapı ile toplam 114 yapı koruma altına alınmıştır.

#### **3.1.1.1.2 Finansman:**

Projenin genel finansmanı kurulan şirket aracılığıyla kamu kaynaklarıyla sağlanmıştır. Bununla birlikte projenin finansmanı;

- a) 1992 Olimpiyat Gelirleri
- b) Kamu-Özel ortaklığı
- c) Yerleşen firmaların bölgeyi düzenleyecek yeni mekânlara yatırım payı vermeleri gerekmektedir.
- d) Altyapı maliyetinin, yüzde 30'u kamu hizmetleri şirketleri, yüzde 70'i mülk sahipleri tarafından karşılanacaktır.

#### **3.1.1.1.3 Proje Sonrası Süreç:**

22@barcelona projesi mevcut sanayi alanlarını dönüştürerek, yaşama ve çalışma alanlarından oluşan bir karma kullanım kararı getirmektedir. Mekânsal çeşitliliğin yanı sıra sosyal çeşitlilik de sağlanmaya çalışılmıştır.

Proje Onaylandığından beri 1.100 firmanın yanı sıra birçok üniversite, araştırma merkezi, 22@Barcelona bölgesinde yer seçmiş veya bölgeye taşınmıştır. Projenin başlangıcından beri;

- a) Alanın yüzde 68'i yeniden düzenlenmiştir.
- b) 101 iyileştirme planının yüzde 67'si başlamıştır.
- c) 1.441 firma yer seçmiş, yüzde 69'u proje alanında belirlenen kümelerde, yüzde 31'i kümeler dışında.
- d) 32.000 yeni istihdam olanağı yaratılmıştır.

22@ Projesinden en çok etkilenecek grup olan bölge halkı projeyi desteklemeyen ve alanı terk etmek zorunda kalırken, proje katılımcıları ve olası kullanıcıları projeyi desteklemişlerdir. Buradaki katılım boyutu tartışmalıdır. Hedeflenen katılım düzeyi sağlanamamıştır (Demirtaş ve Ezgin 2006, s. 162).



### **3.1.1.2 El Raval Projesi: Kentsel Dönüşümün Nedenleri ve Projenin Kapsamı**

Barcelona'nın banliyösü sayılan EL Raval, sanayi devrimi öncesi ızgara sisteminden oluşan düşük yoğunluklu bir yerleşmedir (Calavita ve Ferrer 2004 aktaran Kızıldere 2010, ss. 128-146).

Eski kent dokusu içinde düşük yapılaşma yoğunluğuna sahip Raval, sanayi devrimi sonrasında Katalunya'nın diğer bölgelerinden göç almaya başlamıştır. Daha sonraki yıllarda sanayileşmenin de arması ile bu göç dalgası farklı ırk ve kültürlerden insanları da barındırmaya başlar. Raval bölgesindeki artan nüfusun ihtiyacına cevap verilebilmesi için iç avlulu yüksek bloklar inşa edilir ve blokların ortalarında ortak kullanılan tuvalet ve musluklar bulunur (Bataller 2003 aktaran Kızıldere 2010, ss. 128-146).

Raval bu yapıyla özellikle göçmen ve bekar grupların barındığı, eğlence mekanlarının bulunduğu ve suç oranının yüksek olduğu bir yer halini alır.

Barcelona'nın geçirdiği kentsel dönüşüm süreci ile beraber Raval içinde 1985 yılında bir dizi odak projeler hazırlanır fakat 1995 yılında değiştirilerek 2000 yılında Yerel Planlama Projeleri onaylanır (Kızıldere 2010, ss. 128-146).

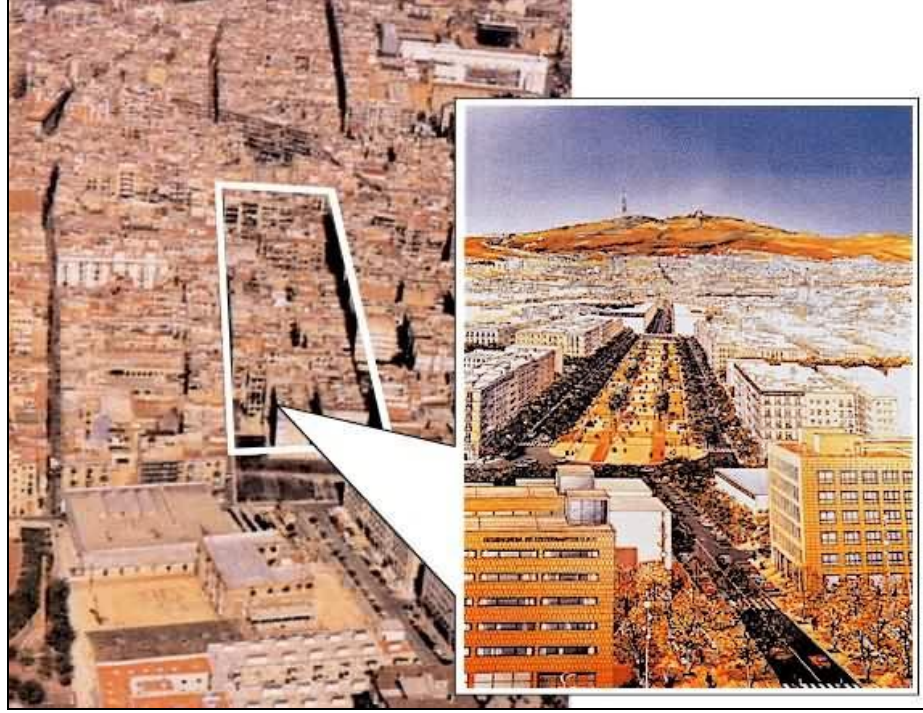
#### **3.1.1.2.1 El Raval Projesi:**

Raval için hazırlanan proje bir dizi fiziksel, sosyal ve kültürel eylem planını içermektedir. İlk olarak eski kent dokusunun dar sokaklarında suçla mücadeleyi kolaylaştırması ve bölgenin trafik yükünü hafifletmesi amacıyla 1384 konu ve 293 işyerinin yıkılmasıyla, 317m uzunluğunda ve 59m genişliğinde Raval Rambla(bulvarı) açılmıştır (Şekil 3.4, Şekil 3.5). Bulvarın açılmasındaki bir diğer amaç farklı kültür ve etnik grupların etkileşimini sağlayacak kamusal mekan oluşturmaktır. (Bataller 2003 aktaran Kızıldere 2010, ss. 128-146).

Ravalın çöküntü bölgesi haline gelmesinden sonra bölgedeki ev sahipleri konutlarına bakım yaptırmamakta ve bu nedenle kiracılar Raval'da ucuz konutlarda oturmaktadır. Merkez yönetim bu durumun önüne geçmek için ev sahiplerinin evlerine bakım yaptırmaları için yaptırımlarda bulunmuş ve bu yaptırımlarla birlikte vergi indirimleri gibi kolaylıklar sağlamıştır (Bataller 2003 aktaran Kızıldere 2010, ss. 128-146). Bunun

sonucunda kuzey Raval'daki yapıların yüzde 49.8'i ve güneyde ise yüzde 40.8'i rehabilite edilmiştir (Subirats ve Rius 2006 aktaran Kızıldere 2010, ss. 128-146).

### Şekil 3-4: El Raval Projesi



*Kaynak:* (<http://geographyfieldwork.com/RavalRambla13a.jpg>)

### Şekil 3-5: El Raval Proje Sonrası



*Kaynak:* ([http://www.ravalsudpladebarris.cat/img/urbanisme/rambla\\_raval\\_g.jpg](http://www.ravalsudpladebarris.cat/img/urbanisme/rambla_raval_g.jpg))

Raval'da bir diğer proje ise Rambla'nın bitişiğinde bulunan alanda, 11.300m<sup>2</sup> konut, 9400m<sup>2</sup> ofis, 9300m<sup>2</sup> otel ve ticaret ve 556 adet otoparkı kapsayan projenin hayat geçmesidir. Projenin yapılacağı alanda bulunan konut sahiplerine bu projeden yer verilmiş ve proje ile yapılan konutların yüzde 25'lik kısmı kiracılara tahsis edilmiştir (<http://geographyfieldwork.com/ElRavalSocialCleansing.htm>).

Raval dönüşüm projesi kapsamında ayrıca;

- a) 10 hektarlık kamusal alan oluşturulmuş,
- b) 2yeni park ve 26 meydan açılmış,
- c) 4.000 'den fazla ağaç dikilmiş,
- d) 1300 konut yapılmış ve 400 konut rehabilite edilmiş,
- e) 439 aydınlatma elemanı monte edilmiş,
- f) 6 yeni kültür merkezi açılmış,
- g) 3 yeni yaşlı bakım evi inşa edilmiş,
- h) 5 yeni spor kompleksi inşa edilmiş, (<http://urbantimes.co/2012/09/el-raval-barcelona-the-physical-transformation/>)

### **3.1.1.2.2 Finansman:**

Projenin finansmanı genel olarak kamu kaynaklarından karşılanmakla birlikte, kültür eksenli dönüşüm projelerinde Avrupa Birliği'nin de önemli katkıları vardır. Kültürel Projelere ayrılan rakam 1980 yılında 6 milyon avro ilen sürece Avrupa Birliği'nin de dahil olması ile kültürel projelere ayrılan rakam 355 milyon avroya çıkmıştır (Garcia ve Roman 2004 aktaran Kızıldere 2010, ss. 128-146)

Raval Rambla'nın açılması için 5 milyon avro tutarındaki kaynağın yüzde 80 yine Avrupa Birliği tarafından sbvvanse edilmiştir.

(<http://geographyfieldwork.com/ElRavalSocialCleansing.htm>).

### **3.1.1.2.3 Proje Sonrası Süreç:**

Sanayileşmenin etkisiyle yoğun göç alan ve etnik ve kültürel olarak farklı unsurları barındıran Raval bölgesi zamanla fiziksel ve sosyal açıdan çöküntü alanı haline gelmiştir. Kamunun öncülüğünde başlatılan dönüşüm süreci sadece fiziksel çöküntünün giderilmesini ön görmemiş bununla birlikte sosyal ve kültürel projeleri de içerisinde barındırmıştır.

Dönüşüm sonucunda Raval bölgesinde barınan kitlelerde değişiklikler olmuş, kadın ve çocuklarında bu bölgede yerleştiği tespit edilmiştir. Raval bölgesindeki emlak değerleri proje öncesi Barcelona ortalamasının altındayken, projenin hayata geçmesiyle birlikte Barcelona ortalamasının üzerine çıkmıştır. Ayrıca kültürel yatırımlar sayesinde bölgeye gelen ziyaretçi sayısında 1992 ile 2002 yılları arasında 700.000 kişi artış sağlanmıştır (Subirats ve Rius 2006 aktaran Kızıldere, 2010, ss. 128-146).

Sonuç olarak Raval'ın geçirdiği bu değişim sayesinde bölgeye özel sektöründe ilgi artmış ve özellikle turizm odaklı yeni yatırımları çekmeye başlamıştır. Bu değişim beraberinde bölgede yaşayan halkı etkilemiş ve soylulaştırma olarak nitelendirdiğimiz yerinde etme sorunu tam olarak çözülememiştir.

### **3.1.2 İngiltere – Newcastle Upon Tyne Projesi**

1980'li yıllarla birlikte erken sanayileşmiş batı kentleri, sanayi alanlarının terk etmesi sonrasında, kentsel gerileme ve çöküş problemleriyle baş etmek zorunda kalmışlardır.

İngiltere'de yaşanan bu çöküntü ve gerilemelere önlem olarak ilk olarak alan bazlı ortaklık teklifleriyle 1968 yılında merkezi hükümet tarafından çözümler aranmış ve Kentsel Program adı altında özel bir fonlama ile hayata geçirilmiştir (Dargan 2007 aktaran Dünder 2010, ss.147-173). Daha sonra 1977 yılında ekonomik gerileme, sosyal çatışmalar gibi problemlere çözüm olarak geliştirilen Kent İçi Bölgeler için Beyaz Kitap olarak adlandırılan politikalar geliştirilmiş ve buna göre merkezi ve yerel yönetimler birlikte dönüşüm için gerekli fonları oluşturacak, fakat sektördeki rolünü minimize ederek özel sektörün süreçteki payını arttıracaktır. Bu kapsamda 1980 yılında 13 ayrı bölgede Kentsel Kalkınma Kuruluşları kurulmuştur (Dünder 2010, ss.147-173).

Benimsenen neo-liberal politikalarla 1988 yılına gelindiğinde Kentler İçin Eylem stratejisinde özel sektörün başarılı olması özellikle vurgulanmıştır. Fakat bu dönemler de merkezi hükümetin doğrudan yürüttüğü emlak eksenli projeler, yerel yönetimleri devre dışı bırakmış ve beraberinde yerel halkın gereksinimlerinden uzak sonuçlarda doğurmuştur. Bu nedenle 1990'lı yıllarda hiçbir özel fona sahip olmayan, kamu (yerel veya bölgesel kalkınma kurumu)-özel ortaklığı modeli ile örgütlenen, özellikle sanayi kentlerinde, bugün sayıları 16'yı bulan Kentsel Dönüşüm Kuruluşları kurulmuştur. (Dündar 2010, ss. 147-173).

2000'li yıllara gelindiğinde ise kentlerin rekabet gücünün artırılması ve yatırımlara uygun hale gelebilmesi ilkesi çerçevesinde Yerel Stratejik Ortaklıklar kurulması sağlanmış ve bu çok paydaşlı ortaklıklar çerçevesinde kötü koşullara sahip bölgelere yönelik Mahalle Ölçeğinde Yenileme Fonları tahsis edilmiştir. Bu kapsamda projelere kamu ve özel sektörün yanı sıra yerel paydaşlarında yüksek katılımının sağlanması hedeflenmiştir (Dargan 2007 aktaran Dündar 2010, ss. 147-173).

Kentsel Rönesans olarak adlandırılan tüm bu politikaların hayata geçtiği kentlerden biri olan Newcastle Upon Tyne'da, sanayinin terk etmesi sonucunda yaşanan sosyal ve ekonomik çöküntünün giderilmesi amacıyla bir dizi dönüşüm projesi uygulanmıştır.

Dündar (2010) Newcastle'da dönüşüm deneyiminin kent merkezi ve kıyı alanlarında koruma eksenli, farklı banliyö alanlarında emlak eksenli, eski sanayi alanları ve liman bölgesinde kültür eksenli stratejiler olarak ele alınmasının mümkün olacağını belirtmiştir.

İngiltere'nin sanayi ve liman kentlerinden olan Newcastle 13.yüzyılda yüklendiği güney deniz limanı fonksiyonunu 19. Yüzyıla kadar sürdürmüştür (O'Brien,1997, aktaran Dündar, 2010). Ekonomisi gemi sanayi, kömür işletmeciliği ve ağır sanayiye dayalı olan Newcastle, ilk olarak sahip olduğu limanın kentsel yerleşimden daha uzak bir noktaya taşınması ve ulusal politikalar çerçevesinde sanayi sektörünün yerini hizmetler sektörünün alması sürecinde, işsizlik, yaşam kalitesinde çöküş ve bir çok sosyal problemle karşı karşıya kalmıştır. 1851 yılında 80.184 olan nüfusu, 1951 yılında 340.155 kişiye kadar artış göstermiştir. Ancak yaşanan kentsel gerileme ile birlikte

kentin nüfusu 1981 yılında 272.923 kişiye kadar gerilemiştir (Dündar 2010, ss. 147-173).

### **3.1.2.1 Grainger Town: Kentsel Dönüşümün Nedenleri ve Projenin Kapsamı**

Kentsel gerileme ve çöküş süreci yaşayan Newcastle'ın tarihi yapılarının yoğun olarak bulunduğu Grainger town bölgesindeki gerilemeyi önlemek amacıyla 1970'lerden sonra bir çok yenileme ve restorasyon projesi hayata geçirilmiştir ancak tüm bu projelere rağmen gerileme önlenememiştir.

Grainger town projesi kapsamında 1994 yılında 36 hektarlık alanı kapsayan alanda bölgede koruma eksenli dönüşüm projesine başlanmıştır. Bu kapsamda İngiltere Koruma Kurulu-Belediye Meclis arasında ortaklık yapılmış ve daha sonra bu ortaklık özel sektör tarafından da desteklenerek fonlanmıştır. Proje kapsamında zemin katların ticaret üst katların konut olarak kullanımına yönelik çalışmalar yapılmıştır. Ancak bu proje neticesinde de işyerlerinin azaldığı ve işsizliğin artmakta olduğu gözlemlenmiştir. Bunun akabinde dönüşüm projesi daha kapsamlı ele alınarak merkezi yönetim desteğine başvurulmuştur. 1997 yılında bütüncül çerçevede hazırlanan plan için 6 yıl süre tanınmıştır.

#### **3.1.2.1.1 Grainger Town Projesi:**

Grainger Town bölgesi Newcastle kentinin tarihi yerleşim merkezi olma özelliğine sahiptir. Bu nedenle bölgede uygulanan projenin kapsamı koruma eksenlidir. Proje kapsamında yapılan tartışmalar korunacak yapıların nasıl korunması ve fonksiyonlarının ne olacağı konusunda odaklanmıştır. Proje kapsamında 121 yapının iyileştirilmesi, 1900 yeni iş olanağının oluşturulması ve 199 yeni işletmenin kurulması ve bununla beraber 522 adet yeni konutun yapılması hedeflenmiştir.

#### **3.1.2.1.2 Finansman:**

Projenin finansmanı için kamu-özel ortaklığı olarak (1'e 2 oranında) 120 milyon pound tahsis edilmiş ve ilk etapta kamu tarafından 40 milyon pound ile proje başlatılmıştır.

Projenin finansmanı; Newcastle Belediyesi, Tyneside Eğitim ve Girişim Kurulu, İngiliz Ortaklıkları, Tek Dönüşüm Bütçesi ortaklığından karşılanmış ve ayrıca Koruma Piyangosu Fonu ve Avrupa Bölgesel Gelişme Fonundan da destek alınmıştır.

### **3.1.2.1.3 Proje Sonrası Süreç:**

Grainger Town projesi, 1970'lerden 2000'li yıllara edinilen dönüşüm tecrübeleri ışığında, son olarak kapsamlı bir şekilde projelendirilmiş, katılımın sağlandığı ve kamu-özel ortaklığı çerçevesinde hayata geçirilmiş bir projedir.

Proje için öngörülen 6 yılın sonunda (2003 yılında) planlanan bütçenin üzerine çıkılmış ve özel sektörün 80 milyon pound olarak planlanan desteği 145 milyon pounda ulaşmıştır. Bununla birlikte projede hedeflenen 522 yeni konut sayısı 572'ye, yeni iş olanağı hedefi 1900 iken 2299 sayısına, 199 yeni işletme hedefi ise 329 olarak gerçekleşmiştir. Aynı zamanda 121 yapının iyileştirmesi tamamlanmış ve 51 adet yapının iyileştirme süreci de devam ettirilmiştir.

### **3.1.2.2 “Going for growth” – Bridging Newcastle Gateshead (BNG) Emlak Eksenli Dönüşüm – Nedenleri ve Projenin Kapsamı**

Kentte bulunan sanayi alanlarının yerini hizmetler sektörüne bırakması ve bu geçiş sürecinde yaşanan ekonomik sorunlar, emlak sektöründe durağanlığı beraberinde getirmiştir. Bununla birlikte kentte belirli bölgelerde suç oranlarının artması ve çöküntü bölgelerinin oluşması gibi problemler, kentte dönüşümü gerekli kılan nedenler arasında yer almaktadır (Cameron 2003 aktaran Dünder 2010, ss. 147-173).

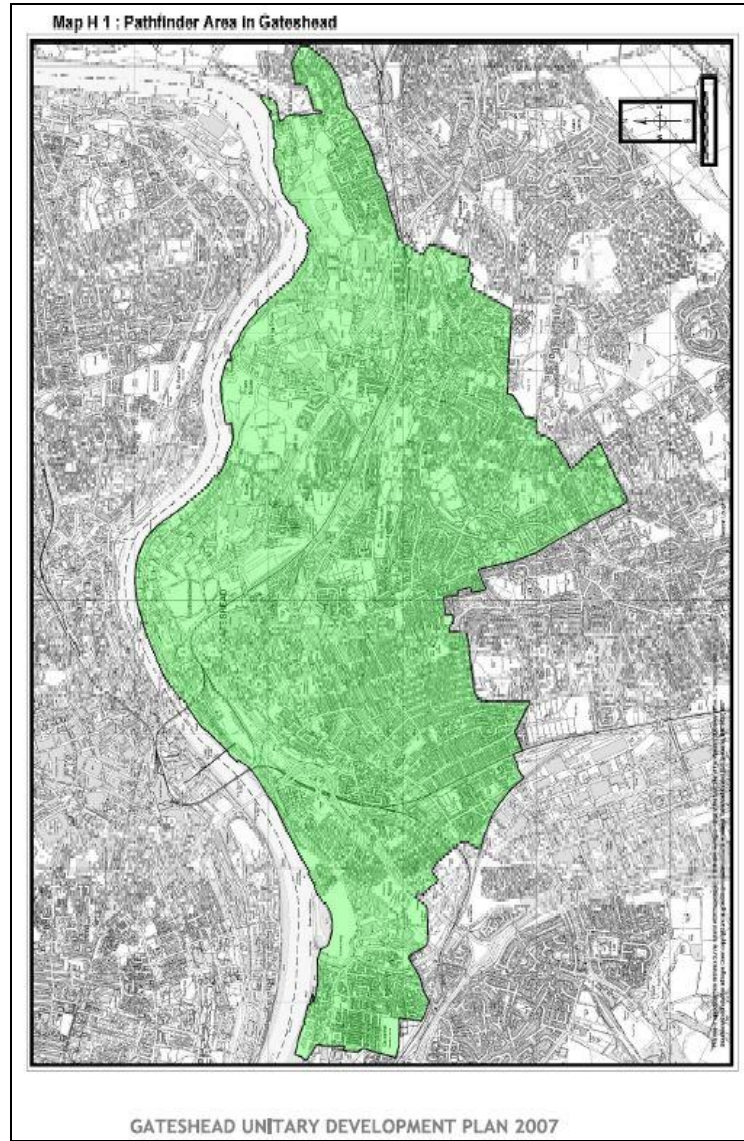
Kentsel Rönesans hareketi kapsamında emlak eksenli dönüşüm olarak adlandırılan Going for growth (GfG) stratejisi çerçevesinde kentin rekabet gücünün artırılması ve uluslar arası ölçekte öneme sahip bir kente dönüşmesi amacıyla kapsamlı müdahaleler planlanmıştır. 1999 yılında bütüncül bir plan (Şekil 3.6, Şekil 3.7) ve strateji doğrultusunda alt bölge planlamaları ile 2020 yılı vizyonu ile bir dizi kentsel yenileme eylemi tasarlanmıştır. (Cameron, 2003 aktaran Dünder 2010, ss. 147-173).



### 3.1.2.2.1 Bridging Newcastle Gateshead (BNG) Projesi:

GfG stratejisi ile 20 yıllık zaman diliminde 6600 konutun yıkılması hedeflenmiştir. Projenin bu denli büyük olması ve yerel halkın projeye karşı direnç göstermesi projeyi erteletmiş ve 2003 yılında daha esnek, yerel katılımın yüksek olduğu bir plan ve strateji benimsenmiştir. Merkezi otoritenin desteklediği, yerel kamu kuruluşları ve özel sektör örgütlenmeleri ortaklığında projeye başlanmıştır. Proje çerçevesinde Şekil:3.8’da gösterilen 3686 ha alan içerisinde bir dizi eylem planı hazırlanmıştır.

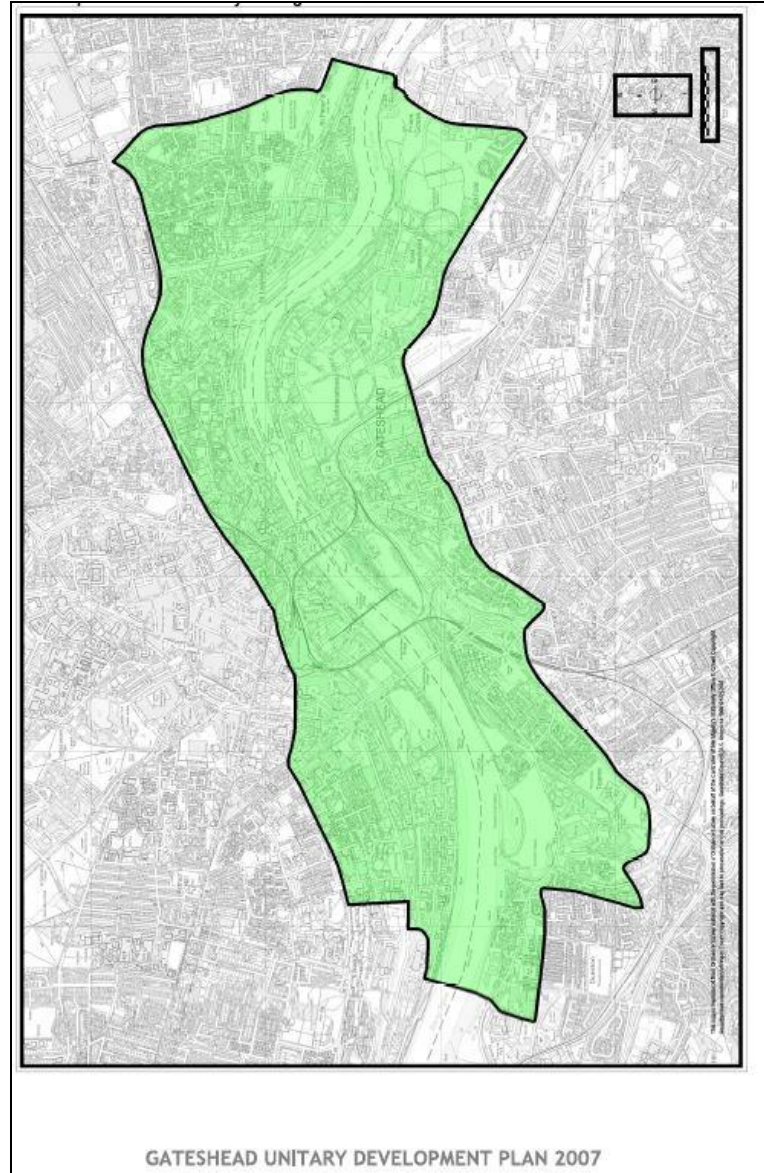
### Şekil 3-6: Bridging Newcastle Gateshead (BNG) Projesi



*Kaynak:* (Newcastle Gateshead Urban Core Area Action Plan. 2011)



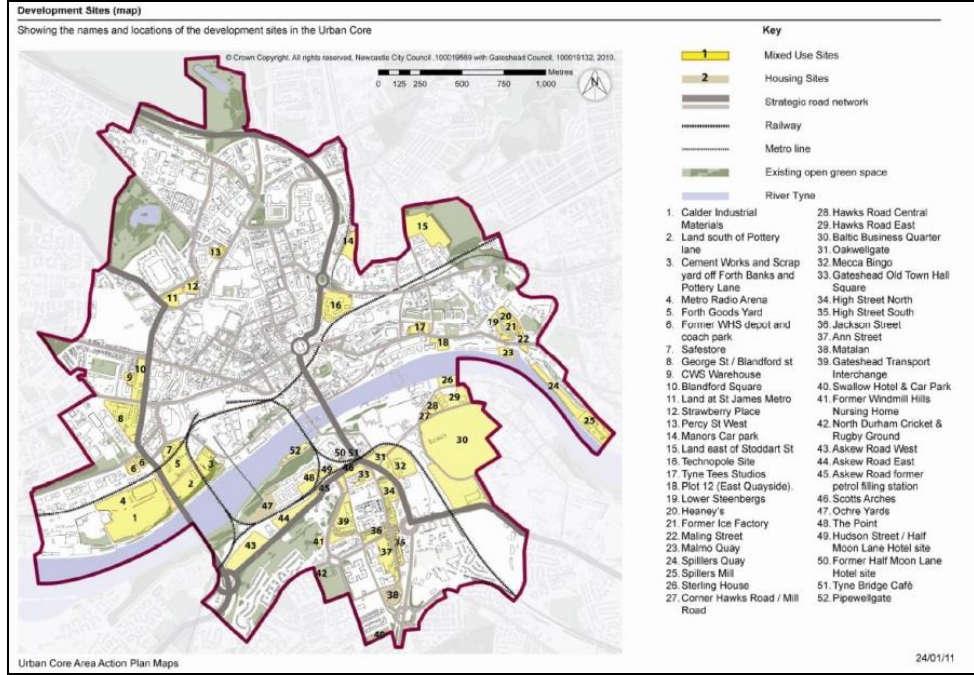
**Şekil 3-7: Bridging Newcastle Gateshead (BNG) Projesi**



*Kaynak:* (Newcastle Gateshead Urban Core Area Action Plan. 2011)

Proje alanında 68716 konut bulunmakta ve 154.790 kişi yaşamaktadır. Eylem Planına göre kentte 15000 kişilik nüfus artışı, 30.000 kişilik yeni iş olanakları ve 20.000 yeni konut sağlanması hedeflenmektedir (Shaw, 2001, aktaran Dündar, 2010).

### Şekil 3-8: Bridging Newcastle Gateshead (BNG) Projesi



Kaynak: (Newcastle Gateshead Urban Core Area Action Plan. 2011)

#### 3.1.2.2.2 Finansman:

Projenin 20 yıl süreceği öngörölmüş ve 500 milyon pound bütçe ayrılmıştır. Bu kapsamda ilk olarak 200 milyon pound GfG projesi için aktarılmıştır (Shaw 2001 aktaran Dündar 2010, ss.147-173). GfG stratejisinin ertelenmesi ile 2003 yılında projeye başlanmış ve 2009 yılında proje için harcama kaynaklar tablo 3.1’de gösterilmiştir.

**Tablo 3.1: Bridging Newcastle Gateshead (BNG) Projesi finansman tablosu**

Kurum	Aktarılan Kaynak
BNG	33.960.000 £
Özel Sektör	68.231.715 £
Yerel Yönetimler	98.558.411 £
Diğer Kamu Sektörü	28.397.996 £
Mülk Sahipleri	12.264.747 £
<b>Toplam</b>	<b>241.412.869 £</b>

Kaynak: BNG, 2009b,25, aktaran Dündar, 2010

### 3.1.2.2.3 Proje Sonrası Süreç:

Günümüzde hala devam etmekte olan projenin 2009 yılı verilerine göre hedeflenenin ötesinde sonuçların alındığı görülmektedir (Tablo 3.2). Yine 2009 yılı verilerine göre proje alanı içerisinde Scootwood bölgesinde 1800 konutluk projenin planlandığı, yıkılması hedeflenen 1600 konutun 1200'ünün yıkıldığı, Gateshead bölgesinde 70 ha'lık alanda 3000 konutun projelendirme aşamasında olduğu, Bensham bölgesinde 400 yeni konut için arazinin oluşturulduğu belirtilmektedir (BNG 2009b s. 11 aktaran Dünder 2010, ss. 147-173).

**Tablo 3.2: Bridging Newcastle Gateshead (BNG) Projesi göstergeler tablosu**

Göstergeler	Hedef	Uygulanan
Yeni Yapı/Değişiklikler	63	69
Yıkımlar	400	516
Satın Almalar	140	218
Tadilatlar	900	935
Arazi Arzı	0.49 ha	0.67 ha

*Kaynak: BNG, 2009b,25, aktaran Dünder, 2010*

Newcastle'da kent bütününe yönelik uygulamaya konulan dönüşüm projesinin bir dizi eylem planı dahilinde uygulanmasına devam edilmektedir. Kentsel dönüşümünde ana hedefin ekonomik çöküşün önüne geçmek olarak yapılan çalışmalar neticesinde kentte gerilemenin önlendiği ve uluslar arası ölçekte turist ağırlayan bir kent haline geldiği görülmektedir (Şekil 3.9, Şekil 3.10). Kentsel dönüşümün geldiği bu noktada 1980'li yıllarda başlayan Kentsel Rönesans hareketinin deneyimleri ve özellikle hayata geçirilen bu kapsamlı dönüşüm projesi öncesinde Gateshead bölgesinde yapılan kültür eksenli dönüşüm projelerinin etkisi büyüktür.



**Şekil 3-9: BNG Projesi uygulama sonrası**



*Kaynak:* (<http://www.ewa.co.uk/project/gq2-gateshead>)

**Şekil 3-10: BNG Projesi uygulama sonrası**



*Kaynak* (<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1016585&page=2&langid=5>)

## 3.2 EKONOMİK PERSPEKTİFTEN KENTSEL DÖNÜŞÜM DENEYİMLERİ – YURTIÇİ ÖRNEKLERİ

Ülkemizde kentsel dönüşüm kavramı 2000’li yıllardan sonra gündeme gelmiş ve uygulamaları son yıllarda yaygınlaşmaya başlamıştır. Bu kapsamda mevzuat düzenlemeleri yapılmış, yerel ve merkezi kurumlar yetkilendirilmiştir. Ancak yerel yönetimlere herhangi bir kaynak ayrılmamış, özellikle uygulamalar TOKİ kaynakları ile hayata geçirilmiştir. Çalışmanın bu bölümünde TOKİ ve yerel idareler işbirliği ile gerçekleştirilen uygulamalar özellikle ekonomik boyutuyla ele alınmıştır.

### 3.2.1 Neslişah Ve Hatice Sultan Mahalleleri Yenileme Alanı (Sulukule) Projesi

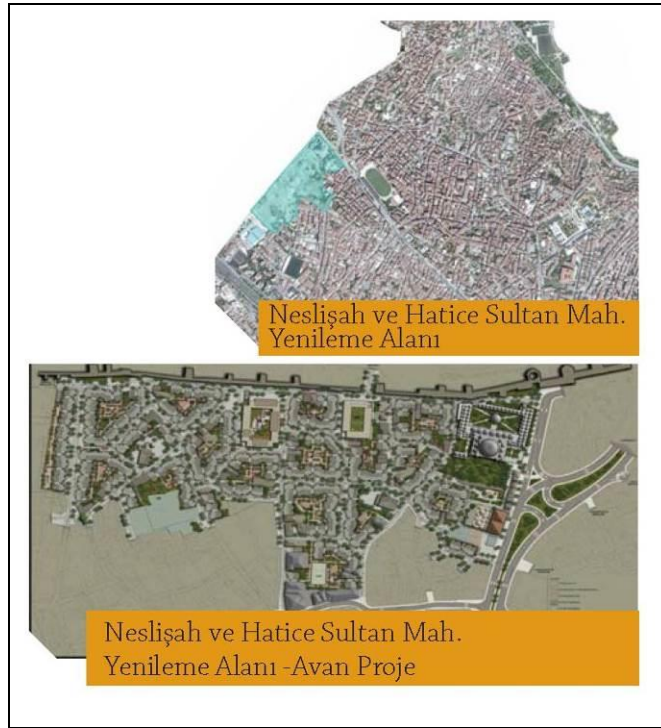
Ülkemizde kentsel dönüşüm projeleri özellikle 1999 yılında yaşanan Marmara depremi sonrasında gündeme gelmiştir. Kentsel dönüşümün nasıl ve ne şekilde olacağı, yasal dayanaklarının ne olacağı tartışmaları sürerken, 2005 yılında 5366 sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun yürürlüğe konmuştur. Kanun çerçevesinde amaçlanan *“yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması”*dir. Bununla birlikte merkezi hükümetin o dönem “açılım projeleri” olarak adlandırdığı çalışmalar kapsamında Roman vatandaşlarının da yaşadığı sorunların giderilmesi için çeşitli faaliyetlerde bulunulmuştur.

İstanbul’un tarihi semtlerinden olan Fatih İlçesinde, İstanbul surları bitişiğinde bulunan Neslişah ve Hatice Sultan Mahallelerini kapsayan alan, İstanbul’un eski yerleşmelerinden olup, özellikle 1990’lı yıllara kadar eğlence evleri ile ünlenmiştir. 90’lı yıllardan sonra eğlence evleri kapatılmış, sonucunda bölgedeki emlak fiyatları düşmüş ve kentsel çevreden soyutlanmaya başlayan alan çöküntü alanı haline gelmiştir. Bölgede Roman vatandaşların yoğun olarak yaşadığı alan 5366 sayılı kanun çerçevesinde yenileme alanı ilan edilmiştir.

### 3.2.1.1 Neslişah Ve Hatice Sultan Mahalleleri Yenileme Projenin Nedenleri ve Kapsamı:

5366 sayılı kanun kapsamında 91.731m<sup>2</sup>'lik alan Yenileme alanı olarak ilan edilmiştir (Şekil 3.11). Bu kapsamda TOKİ – İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Fatih Belediyesi arasında protokol imzalanmıştır. Proje alanında 12 yapı adası ve 378 parsel bulunmaktadır. Ayrıca alan içerisinde 42 adet sivil mimari örneği, 15'i anıt eser olmak üzere toplam 57 adet korunması gerekli yapı bulunmaktadır.<sup>1</sup>

#### Şekil 3-11: Neslişah ve Hatice Sultan Yenileme Alanı



*Kaynak:*(<http://www.fatih.bel.tr/icerik/1155/neslisah-ve-hatice-sultan-sulukule-mahalleleri-yenileme-projesi/>)

### Şekil 3-12: Neslişah Mahallesi görünüm



*Kaynak:* (Fatih Belediyesi 2012 Faaliyet Raporu)

Proje alanında mevcut bağımsız birim 1008 adet, üretilen konut sayısı 577 adet ve hak sahibi 669 kişi bulunmaktadır. Ayrıca proje alanında 434 adet kiracı bulunmaktadır.

#### **3.2.1.2 Finansman:**

Projenin finansmanı kamu kuruluşları arasında imzalanan protokol çerçevesinde, merkezi ve yerel idarelerce karşılanmıştır. Proje alanında mülk sahibi olanlar 10-15 yıl vadeli kredi imkanları sağlanmış ayrıca ve mevcut mülkleri m<sup>2</sup> birim fiyatı 600 tl'den peşinat olarak değerlendirilmiştir. Peşinat olarak değerlendirilen toplam bedel 28.000.000TL'dir (TOKİ). Bölgede kiracı olarak yaşayanlara farklı alanlarda yine 10-15 yıl vadeli olarak konut edinme olanağı sağlanmıştır. Proje toplam 70.621 milyon TL ye ihale edilmiştir.

#### **3.2.1.3 Proje Sonrası Süreç:**

Dönüşüm sonucunda, m<sup>2</sup> birim fiyatı 600 tl'den hesaplanan alanların satış fiyatı 2.500 tl'den yapılmıştır. İmzalanan ön sözleşme sonrası yapılan acele kamulaştırma işlemlerine açılan davalar neticesinde, kamulaştırma maliyetleri 600 tl'nin çok üzerinde çıkmıştır. Bununla birlikte alanda dönüşüm projesinden önce mülk sahibi olanlara satışlar 5 yıl satılamaz şerhi ile yüzde 20 indirimli olarak yapılmış ve peşinattan sonra kalan bedel 180 ay vadelenendirilmiştir.



Roman vatandaşların daha önce iş ve barınma alanlarının iç içe geçtiği proje alanında fiziki olarak dönüşümün başarılı olmasının yanı sıra (Şekil 3.12), bölgede mülk sahibi olanların yeni konutlarında yaşamlarını sürdürmelerinin ekonomik olarak zor olacağı tüm çevrelerce dile getirilmektedir. Bununla birlikte proje alanında kiracı olarak yaşayanlara, bölgeden 30km uzakta konut satın alma imkanı tanınması nedeniyle, ekonomik olarak bölgeye bağımlı olan roman vatandaşların yine proje alanı çevresindeki alanlara geri döndükleri gözlenmektedir.

### 3.2.2 Kırıkkale Merkez Yenimahalle Dönüşüm Projesi

Kırıkkale Belediyesi, Yenimahalle Devebağırtañ mevkii olarak bilinen (Şekil 3.13) ve genelde tek katlı ve çarpık yapılaşmanın olduğu bölgeyi (Şekil 3.14) ıslah etmek ve dönüştürmek için projeyi başlatmıştır. Gecekondu sahipleri yeni yapılan TOKİ konutlarına taşındıktan sonra, bölgedeki 97 adet gecekondu yıkılacaktır. Yıkılan gecekonduların bulunduğu alanın yüzde 90'ı yeşil alan olacak, kalan kısma da bölgenin ihtiyacı olan camii ve okul ve konut yapılacaktır. (<http://kirikkaleimar.com/tr/toki-kura-cekimi>)

#### Şekil 3-13: Proje Alanı Uydu Görüntüsü



Kaynak: (Google Earth - 2014)



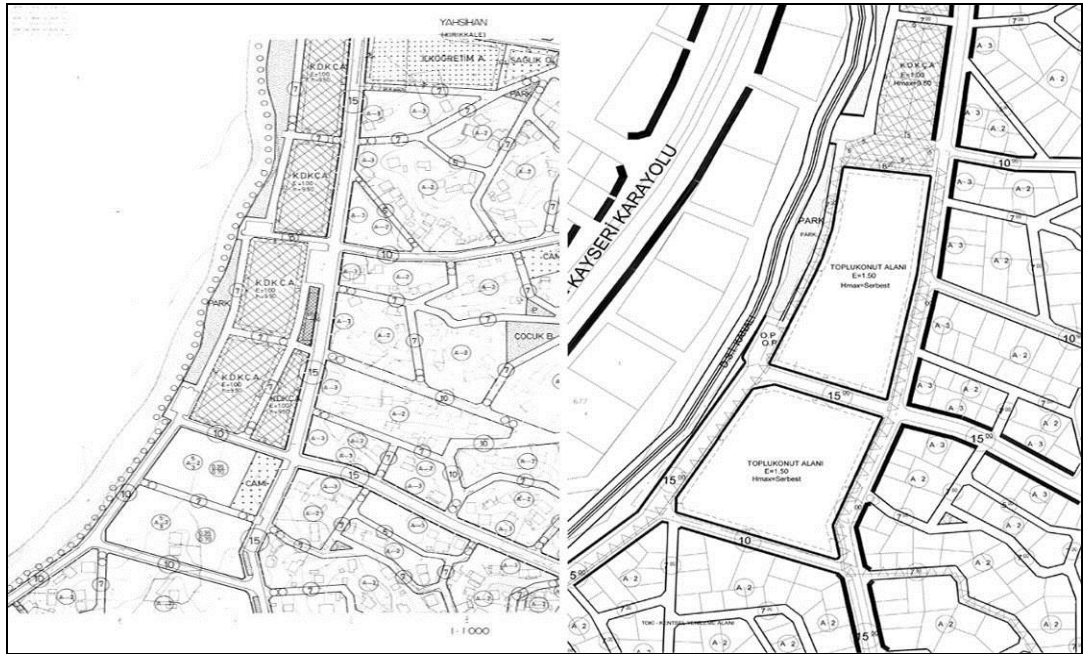
**Şekil 3-14: Yenimahalle proje alanı görünüm**



*Kaynak: (<http://www.ilgazetesi.com.tr/2012/11/30/176-konut-satisa-sunulacak/0150599/>)*

Proje kapsamında imar planı değişikliği yapılmış ve imar hakkı yüzde elli artırılarak, Emsal 1.00'dan 1.50'ye çıkarılmıştır.

**Şekil 3-15: İmar planı ve değişikliği**



### **3.2.2.1 Kırıkkale Merkez Yenimahalle Dönüşüm Projesi Nedenleri ve Kapsamı:**

Proje alanı 12,1 hektar ve alanda 172 adet bağımsız birim bulunmaktadır. Proje alanının yüzde 10'u Belediye ve yüzde 90'ı şahıs mülkiyetindedir. Proje kapsamında 1. Etap da 340 adet konut yapılacağı, hak sahiplerine verileceği ve dönüşüm sonucunda toplam 720 adet konut üretileceği planlanmıştır. Bununla birlikte uygulama aşamasında Bakanlar Kurulunun 25.05.2013 tarih ve 2013/4703 sayılı kararıyla, bazı taşınmazların Kırıkkale Belediye Başkanlığınca Acele Kamulaştırılmasına ilişkin karar alınmıştır.

### **3.2.2.2 Finansman:**

Projenin finansmanı kamu kaynaklarından karşılanmış (TOKİ ve Belediye ortaklığı) ve toplam maliyeti 109.000.000 TL olarak hesaplanmıştır. Mevcut hak sahiplerine kura ile daireleri teslim edilmiştir. Bununla birlikte özellikle emsal artışı sayesinde yapılan konutların satışları, kamu adına gelir sağlamıştır.

### **3.2.2.3 Proje Sonrası Süreç:**

Projenin gecekondü dönüşümü kapsamında yapılması ile hak sahiplerine uzun vadede kredi olanağı sağlanmış ve “kira öder gibi ev sahibi ol” sloganı ile anlaşmalar yapılmıştır. Kamu kaynakları ile finansmanı sağlanan projenin birinci etabı tamamlanmış ve hak sahiplerine teslim edilmiştir (Şekil 3.16).

### Şekil 3-16: Kaynak: Yenimahalle; Proje sonrası görünüm



*Kaynak: (<http://www.ilgazetesi.com.tr/2012/11/30/176-konut-satisa-sunulacak/0150599/> )*

Proje kapsamında mevcut imar haklarında artış yapılarak dönüşüm sağlanmış ve dolayısıyla projenin finansmanı emsal artışı ile karşılanmıştır.

### 3.3 BÖLÜM SONUCU

Kentsel dönüşüm projeleri, içerisinde farklı uygulama yöntemlerini ve bu yöntemlere uygun finansal araçları barındırmaktadır. Kentsel dönüşüm kentin bir parçasına yönelik müdahale biçimi olarak görünse de, sonuçları itibariyle kentin bütününe etkileyen bir süreç olduğu gerçeği göz ardı edilmemelidir.

Yurtdışı örneklerinden; Barcelona örneğinde sanayileşmenin getirdiği kentleşme sorununa çözüm olarak dönüşüm projelerine başlanmıştır. Bununla birlikte NewCastle kentinde ise sanayi alanının terk ettiği kentte ekonomik gerilemenin önüne geçebilmek için dönüşüm projelerine başlanmıştır.

Yurt içi örneklerinde ise; Sulukule dönüşüm projesinde, kent merkezinde, kentten sosyal anlamda farklılaşmış kesimin bulunduğu alanda dönüşüm gerçekleştirilmiş,

Kırıkkale örneğinde ise sanayi kentinde gecekondular alanının dönüşümüne yönelik müdahalede bulunulduğu görülmektedir.

Yurtiçi ve yurtdışı dönüşüm projelerinde finansman kaynaklarının büyük kısmının direkt kamu kaynaklarından ya da kamu aracılığı ile sağlanan kredi olanakları ile gerçekleştiği görülmektedir. Bununla birlikte özellikle İngiltere örneğinde kamu ve özel sektör aracılığıyla fonlar oluşturulmuştur.

Yukarıda örneklerinde de görüldüğü üzere; dönüşüm projeleri için seçilen yöntemler ve öne çıkan aktörler(kamu-özel) uygulama alanının karakteristiğine göre farklılık göstermektedir.

Kentsel dönüşümün, kentin gelişimi için bir müdahale aracı olmaktan çok, bütüncül yaklaşımlar ile çok aktörlü bir süreç olduğu göz ardı edilmemelidir.

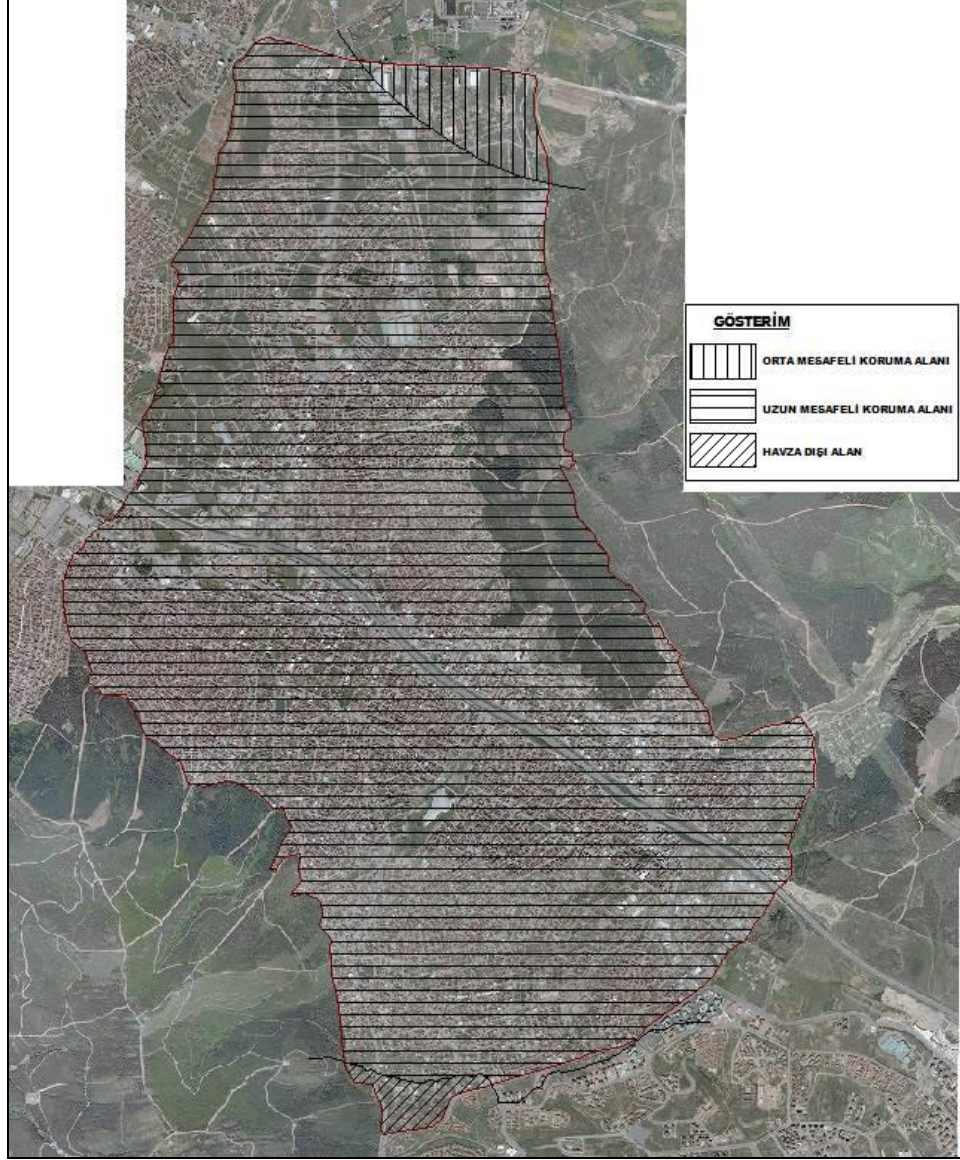








**Şekil 4-3: Sultanbeyli İlçesi Ömerli Barajı Havza Sınırları - 1**



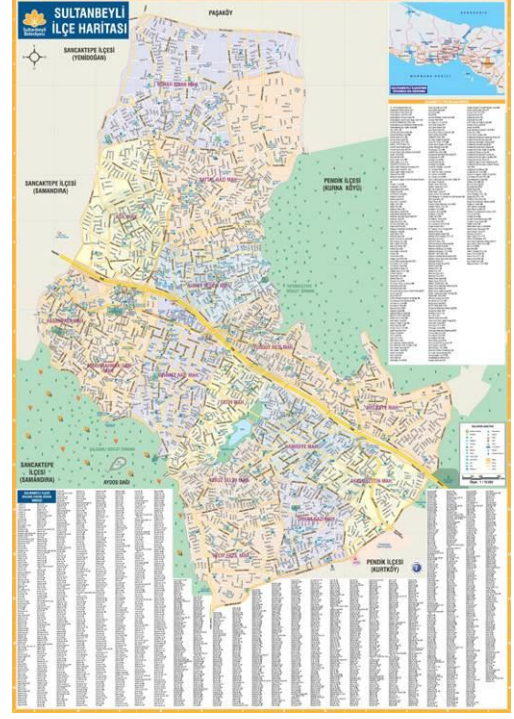
Bugün Sultanbeyli, nüfusu 300.000'nin üzerinde ve 15 mahalleden oluşan (Şekil 4.4, Şekil 4.5), ortasından TEM(Trans European Motorway) otoyolu geçen, İlçe ve bölgesine hizmet eden otoyol giriş-çıkışı (gişeleri) bulunan bir ilçedir.

Şekil 4-4: Mahalle Haritası



Kaynak: (Sultanbeyli Belediyesi)

Şekil 4-5: Sultanbeyli Kent Rehberi



Kaynak: (Sultanbeyli Belediyesi)

Bu bölümde ilçenin tarihsel gelişim süreci, ilçenin özel mülkiyete konu edilmesi, özel mülkiyete geçişi ve daha sonra yapılan satışlar ile süre gelen davalar silsilesinin ilçenin mülkiyet problemine etkileri, uzun yıllar süren davalara kamu kurumlarının da müdahil olmasının etkileri ele alınacaktır. Bununla birlikte İlçenin mülkiyet problemleri çözüme kavuşmadan yaşanan göçler ile Sultanbeyli İlçesi'nin resmen kurulması ve yaşanan nüfus patlaması. Bu yoğun göç dalgasında gayri resmi gelişen ve değişen mülkiyet sahipliğinin kayıt altına alınması adına kurumların yaptığı çalışmalar ele alınarak Sultanbeyli İlçesinin bugünkü durumu ortaya konulmaya çalışılacaktır.

#### 4.1 TARİHSEL GELİŞİM

Sultanbeyli İlçesinin tarihsel gelişim süreci bugün ilçe sınırları içerisinde bulunan Aydos Kalesi ile ilişkili olarak araştırılabilmektedir. Sultanbeyli İlçesini de içerisine alan bölgenin askeri merkezi konumunda olan Aydos kalesi Bizans dönemine aittir. Aydos kalesinin fethedilmesi 1303 yılında Osman Bey döneminde veya 1328 yılında Orhan Bey döneminde gerçekleştiği konusunda farklı görüşler olmasına rağmen 1328



yılında Orhan Bey döneminde fethedildiği kabul edilmektedir. Bununla birlikte tarihsel hikayelere konu edilmiş olan, Bizans tekfurunun kızının kale kapısını Osmanlı komutanına açması hadisesi de bu fethine atfedilir. Bu fetih sonrasında Aydos kalesinin bölgeye hakimiyeti ve stratejik konumu nedeniyle İstanbul'un fethine kadar önem arz eder fakat fetih sonrasında kale bu önemini yitirir (İnalçık 2011, ss. 11-18). Osmanlı'nın son dönemine kadar bu bölgede kentleşme açısından önemli bir hareket gözlenmemektedir.

İlçenin özel mülkiyete konu edilmesi Osmanlı'nın son dönemine rastlamaktadır. Birçok kaynakta Denizcilik Nazırı olarak görev yapan Hasan Hüsnü Paşa'ya üstün başarılarından dolayı dönemin padişahı Sultan Abdülhamit Han tarafından Sultanbeyli ve Samandıra civarındaki arazilerin bağışlandığı söylenmektedir. Fakat ÖZTÜRK bu olayı ayrıntılı olarak ele alarak, Sultan Abdülmecit'in kızı olan Cemile Sultan tarafından Hasan Hüsnü Paşa'ya 28 hisse 226 parça tapu senedi ile mutasarrıf bulunan 121.005 dönüm çiftlik arazisinin satıldığını söylemektedir. Sonuç olarak bu araziler Hasan Hüsnü Paşa'nın mülkiyetine geçmiştir. Fakat Hasan Hüsnü Paşa'nın vefatına kadar araziler üzerinde herhangi bir değişim olmaz. Paşa'nın vefatından sonra varisleri tarafından araziler 10 Haziran 1911 yılında Bakanlar kurulu kararı ile alınan izin sonrasında Belçikalı Frans Filipsok'a satılmıştır (Öztürk 2011, s. 37). Sultanbeyli hakkında yazılmış eserlerde ve anlatılan İlçenin kuruluş hikayelerinde Frans Filipsok'un Belçika asıllı bir Yahudi olduğu ve bu arazileri bölgede bir Yahudi devleti kurmak amacıyla veya Yahudi yerleşimcileri yetiştirmek üzere aldığı rivayet edilmektedir. ÖZTÜRK Ukrayna'dan göç eden Yahudilerin bir kısmının bu bölgede 3-4 yıl kadar iskan ettirildiğini söylemektedir.

Frans Filipsok 1929 yılında vefat eder. 1953 yılında Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu uyarınca tapuda Frans Filipsok'a ait arazilerin bir bölümü devlet tarafından kamulaştırılarak Bulgaristan göçmenlerine verilir. Kamulaştırma işlemi Filipsok varisleri adına bir banka hesabına yatırılır, fakat varisler tarafından kamulaştırma bedeline itiraz edilir ve ödenen paraya dokunulmaz. Ancak arazilerin kalan kısmı 1954 yılında varisler tarafından 103 kişiye 155 hisse olarak satılır. Fakat bu satış işlemi noter huzurunda yapılır ve tapuda herhangi bir işlem gerçekleşmez. IŞIK ve PINARCIOĞLU bu satış işlemi şu şekilde değerlendirmektedir “ .. bundan sonraki 30 yıl boyunda 103

*kişinin sahibi olduğu 155 hisse yasal olan ve olmayan yollarla ufalarak binlere, hatta on binlere bölünecek ve araya gerçek hisse sahibi olmayanlarında karışmasıyla Sultanbeyli arazisinin sahibinin kim olduğunu bile belirlemenin imkansız olduğu bir durum çıkacaktır ortaya.”*

Noter huzurunda gerçekleşen satış işlemi sonrasında alıcılar tarafından aynı yıl tapu tescil davası açılır. Fakat tapu tescil davası 1987 yılına kadar sürecek olan davalar silsilesinin başlangıcı olur. Davaya Sultanbeyli arazilerinin orman olduğu gerekçesiyle Orman Genel Müdürlüğü ve Maliye Hazinesi, aynı zamanda Vakıflar Genel Müdürlüğü müdahil olur. Sınırları içerisindeki parsellerin bugün bile tespitinde itirazların yaşandığı ve yeni tespit ve tescil işlemlerinin gerçekleştiği Sultanbeyli de o dönem bu itirazların yaşanması doğal karşılanabilmektedir. Sultanbeyli İlçesi bu yıllarda hala 1985 yılı sayımlarına göre 3741 kişinin yaşadığı bir köydür.

Sonuç olarak dava 1984 yılında Kartal 1.Asliye Hukuk Mahkemesinin 1984/645 sayılı kararı ile sonuçlanır. Dava sonucunda arazilerin bir kısmı 1954 yılında satın alan alıcılar, varisleri ve bu alıcılardan satın alan alıcılar arasında hisseleri nispetinde ve bir kısmı da orman ve maliye hazinesi (6831 sayılı kanununun 2/b maddesi uyarınca Orman sınır dışına çıkarılan araziler) adına tescil edilir. Dava sonucu 1987 yılında Yargıtay da onanır. Sultanbeyli ilçesinin bugün yaşadığı mülkiyet problemlerinde davanın 1987 yılında sonuçlanması ile birlikte aldığı yoğun göç ve çok hisseli parsellerin tapularının yatırım aracı olarak kullanılmasının etkisi büyüktür olacaktır.

## **4.2 1980'DEN GÜNÜMÜZE SULTANBEYLİ**

Türkiye ekonomisinde 1980 yılı sonrasında büyük değişimler yaşanır. Ülke ekonomisinin dış pazara açılması ve benimsenen yeni politikalar ile özellikle büyük şehirlerde yatırımlar artar. Fakat bu yatırımlar oranında ihtiyaç duyulan iş gücü büyükşehirlerde yaşamamaktadır. Tam bu noktada kırsal alanda yaşayan nüfus özellikle büyükşehirlere göç etmeye başlar. Bu göçte tarımda makineleşmenin etkisi de yadsınamaz. Yani ülke çapında bir göç hareketi başlamış olur. Fakat o dönem devletin konut ve arsa sunumunda yetersiz kalması bugün yaşadığımız mülkiyet sorunu, çarpık ve kaçak yapılaşmaya neden olur. Özetle ekonomik alanda yaşanan değişimin resmi kentlerde bu şekilde çizilmiş olur. Sultanbeyli İlçesi de bu yıllarda yaşanan göç

dalgasından nasibini alır. Bu göç öylesine büyüktür ki bir ilçenin kuruluşunu sağlar. Aşağıda verilen tablo 4.1 ışığında ileriki başlıklarda Sultanbeyli İlçesinin gelişim süreci ve bu nüfus değişiminin altında yatan nedenlere değinilecektir.

**Tablo 4.1: Sultanbeyli İlçesi nüfus verileri**

YIL	NÜFUS
1975	1804
1980	2431
1985	3741
1990	82298
1997	114950
2000	175700
2007	272758
2013	309347

*Kaynak: ([www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr))*

Sultanbeyli İlçesinde mülkiyet konusunda bir yandan davalar sürerken ve bu davalarda sona yaklaşılırken, bir yandan İstanbul'a yaşanan göç dalgasından etkilenmeye başlamıştır (Şekil 4.6, Şekil 4.7, Şekil 4.8).

**Şekil 4-6: Sultanbeyli İlçesi 1982 Uydu Görüntüsü**



*Kaynak: (Sultanbeyli Belediyesi)*

**Şekil 4-7: 1987 yılı uydu görüntüsü**



*Kaynak: (Sultanbeyli Belediyesi)*

**Şekil 4-8: 2005 yılı uydu görüntüsü**



*Kaynak: (Sultanbeyli Belediyesi)*

Sultanbeyli İlçesinin kuruluşunu sadece ekonomik nedenlerden dolayı yaşanan göçe bağlamak konuyu eksik ele almak anlamına gelir. Yukarıda Sultanbeyli'nin tarihçesinde ele aldığımız Yahudi yerleşimciler meselesi ve bunun doğurduğu sosyal ortam ile birlikte ilçenin kuruluşunda bulunan ve ilk olarak Sultanbeyli'ye göç edenlerin spekülasyonları da Sultanbeyli'nin gelişiminde etkili olmuştur. Ülkemizde yaşanan göç dalgasında hemşeri örgütlenmelerinin etkisi ile birlikte, ilk olarak göç eden aileler yerleşimlerini tamamladıktan hemen sonra diğer hemşerileri de aynı bölgeye yerleşmeye başlamışlardır. Sultanbeyli İlçesinde yaşayan hane halkının doğum yerleri araştırması bu tespitin doğruluğunu ortaya koymaktadır.

Dönemin siyasi gelişmeleri de İlçenin hızlı büyümesinde etkili olmuştur. Ülke genelinde yaşanan siyasi kutuplaşma yerel ölçekte de etkisini göstermiş ve mahalleler, semtler çeşitli siyasi veya etnik gruplaşmalar ile gelişmiştir. Sultanbeyli İlçesi de bu dönemde özellikle dini referanslar ile insanların bir araya geldiği alanlar arasında yer almaktadır. İlçenin yoğun göç almasında konumu, arsa bedellerinin düşük olması ve

bununla birlikte 1988 yılında İlçenin tam ortasından TEM otoyolunun geçmesinin etkisi de büyüktür. TEM otoyolunun ilçenin ortasından geçmesi ile birlikte İlçeye hizmet edecek otoyol gişesinin de yapılacağı söylentisi bu etkiyi daha da arttırmıştır. Nitekim bu otoyol gişesi 2011 yılında yaklaşık 25 yıl sonra açılmıştır.

İlçe de satılan araziler, “Sultanbeyli’nin tapusu yok” iddiası ile ucuz fiyatlara satılmış ve bu piyasanın emlakçılar tarafından da canlı tutulması sonucunda yatırım aracı olarak dahi alınmaya başlanmıştır.

Sultanbeyli İlçesi hızlı artan nüfusu sonucunda 31 Aralık 1987 yılında Belde Belediyesi olarak kurulur ve hemen üç yıl sonra 1992 yılında İlçe Belediyesi olur. Sultanbeyli belediye olduktan sonra gayri resmi fakat kendi içerisinde belirli bir hiyerarşi ve resmiyet içerisinde gelişimini hızlı bir şekilde sürdürür. Bu konuyu Işık ve Pınarcıoğlu “*formel*” ve “*enformel*” ekseninde değerlendirerek, Sultanbeyli’yi formelin etkisizliği nedeniyle enformelin kendi kent hukuku ve iş gücü piyasasını oluşturması olarak özetlemektedir. O yıllarda merkezi yönetimin içinde bulunduğu kriz nedeniyle yerelin denetimden yoksun kalması veya yerelin siyasi nedenlerle esnek denetimi sonucunda yerel kendi içerisinde yazılı-kayıtlı olmayan hukuk ve düzenini oluşturmuştur. Bununla birlikte merkezin politikalarının yerele yeterince çözüm üretememesi sonucunda, yerel kendi problemlerine özgün çözümler üretmiştir.

Sultanbeyli Belediyesi bu dönemde var olan mülkiyet problemleri ve kaçak yapılaşmaya çözüm üretme arayışına girmek yerine kendi içerisinde bir düzen oluşturarak gelişimini sürdürmüştür. İlçenin azda olsa var olan, sahipliliği konusunda ihtilafın bulunmadığı, hisseli olsa dahi diğer arazilere göre nispeten küçük olan parsellerde mevzi planlarla, diğer çok hisseli ve mülkiyeti maliye hazinesine ait olan 2/b parsellerinde ise emlakçı veya muhtarlıklar eli ile üretilen özel parselasyon krokileri ile satış ve imar faaliyetleri yürütülmüştür. Belediye gelirleri ise bu satış ve devir işlemleri ile beyan vergisi olarak adlandırılan ve vatandaşın beyanı doğrultusunda tahsil edilen vergiler ile sağlanmıştır. İlçe günümüze kadar özellikle seçim zamanı öncesinde yoğun imar hareketleri içerisine girerek yapılaşmasını sürdürmüştür.

Sultanbeyli İlçesi 23.07.2004 tarihinde yürürlüğe giren Büyükşehir Belediyesi Kanununun Geçici 2.maddesi ile İstanbul Büyükşehir Belediye sınırları içerisine dahil

olmuştur. Bu döneme kadar İstanbul'un yanı başında bulunmasına rağmen herhangi bir denetimden yoksun olarak karar alabilen Sultanbeyli, kanunun yürürlüğe girmesinden sonra artık Sultanbeyli İlçesi için tek karar merci olmaktan çıkmıştır. Özellikle İmar ve Bütçe konularında artık İstanbul Büyükşehir Belediyesi denetim ve kontrolünde olacaktır.

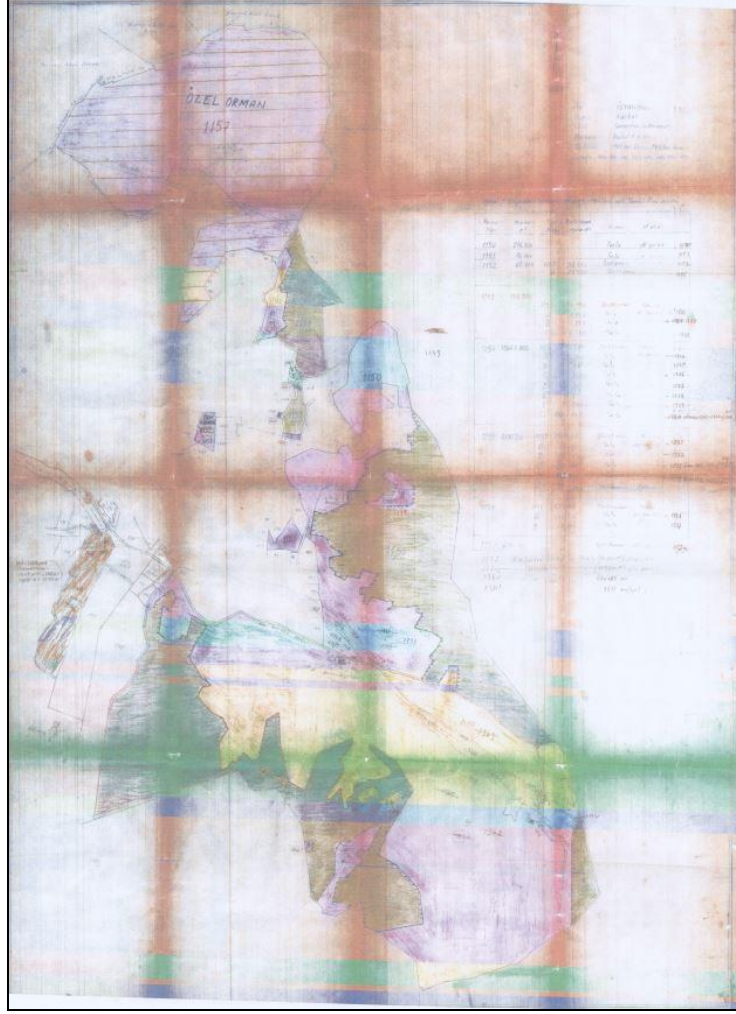
Bugün Sultanbeyli 300.000'nin üzerinde nüfusa sahip ve 106.576 hanenin yaşadığı bir ilçedir. Bununla birlikte İlçede 35.005 adet bina bulunmaktadır ve bu binaların 600 kadarı ruhsatlı olarak inşaa edilmiştir. Son üç yılda verilen ruhsat sayısının 169 olduğu göz önünde bulundurulunca, İlçenin Büyükşehir Belediye sınırlarına dahil olmasının etkisi ve bu noktada yerel yönetimin tutumunun geçmiş dönemlere göre değişmiş olduğu görülecektir.

### **4.3 MÜLKİYET YAPISI**

Sultanbeyli İlçesinin bugünkü sınırlarının özel mülkiyete konu edilmesine daha önceki bölümlerde değinilmişti. Uzun süren davalar sonucunda netice olarak Kartal 1.Asliye Hukuk Mahkemesinin 04.10.1984 tarihinde verdiği kararda, bilirkişi raporları doğrultusunda ilçenin bugünkü mülkiyet desenine yakın sınırlar belirlenmiştir (Şekil 4.9). Bu karara göre Sultanbeyli İlçesinin mülkiyet deseni; çok hisseli kadastral parseller, orman alanları, özel ormanlar, 2/b alanları (6831 sayılı orman kanununun 2/b maddesi kapsamında orman sınır dışına çıkarılarak hazineye devredilen alanlar), 1954 yılında kamulaştırılarak göçmenlere verilen ve kadastral nitelikte bulunan parsellerden oluşmaktadır.



#### Şekil 4-9: Sultanbeyli Mülkiyet Haritası



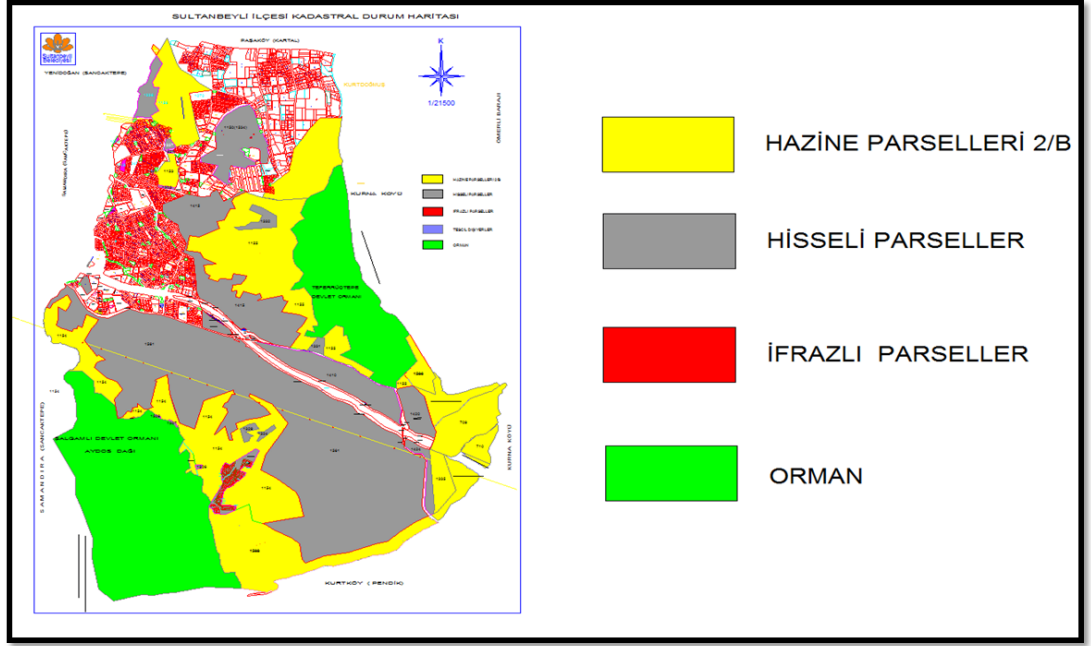
*Kaynak: (Sultanbeyli Belediyesi, Hukuk İşleri Müdürlüğü Arşivi)*

Sultanbeyli arazilerinin mülkiyetinin kime veya kimlere ait olduğuna dair davaların sonuçlanması sadece tapu kayıtlarında yaşanan ihtilafın kısmen çözülmesine yardımcı olmuştur. Bunun nedeni ise dava sonuçlandığı dönemde artık Sultanbeyli İlçesine göçler başlamış ve Sultanbeyli arazileri el değiştirmeye başlamıştır.

Bugün, Orman tahdit sınırlarında yapılan düzenlemeler, 2/b veya orman alanı olup olmadığı konusunda görülen davalar sonucunda yapılan değişiklikler ve sınır düzeltilmesi şeklinde yapılan düzenlemeler sonucunda ilçe sınırları içerisindeki parseller Şekil 4.10'daki şeklini almıştır ve alan dağılımı Tablo 4.2'de görüldüğü gibidir. Bununla birlikte 6831 sayılı Orman kanununun 2/b maddesi kapsamında orman sınırı dışına çıkarılarak hazine adına tescil edilen alanlarda, 26.04.2012 tarihinde yürürlüğe giren

6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun kapsamında, fiili kullanım esasına göre kadastro tespitleri yapılmıştır.

#### Şekil 4-10: Sultanbeyli Mülkiyet Deseni



Kaynak: (Sultanbeyli Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü )



**Tablo 4.2: Mülkiyet Deseni Alan Dağılım Tablosu**

<b>MÜLKİYET DOKUSU</b>	<b>ALAN ( m<sup>2</sup> )</b>	<b>YÜZDE (%)</b>
<b>ÇOK HİSSELİ PARSELLER</b>	8,853,815.15	30.59
<b>İMAR UYGULAMASI GÖREN PARSELLER</b>	5,031,846.81	17.39
<b>2/B ALANLARI</b>	7,206,265.743	24.90
<b>UYGULAMA GÖRMEMİŞ KADASTRAL PARSELLER</b>	493,362.636	1.70
<b>ORMAN ALANLARI</b>	6,221,301.87	21.50
<b>TEM + Eski Ankara Asfaltı</b>	876,637.92	3.03
<b>KADASTRAL BOŞLUKLAR</b>	259,681.44	0.90
<b>TOPLAM</b>	<b>28,942,911.57</b>	<b>100</b>

*Kaynak: (Sultanbeyli Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü)*

Bu kapsamda Sultanbeyli İlçesinin mülkiyet yapısı; çok hisseli parseller, 2/b alanları ve İfrazlı parseller olarak üç başlık altında ele alınacaktır.

#### 4.3.1 Çok Hisseli Parseller

İlçe sınırları içerisinde bulunan çok hisseli kadastral parsellerin listesi ve alansal dağılımları Tablo 4.3’de görüldüğü gibidir.

**Tablo 4.3: Çok Hisseli Kadastral Parseller ve Resmi Hissedar Sayıları**

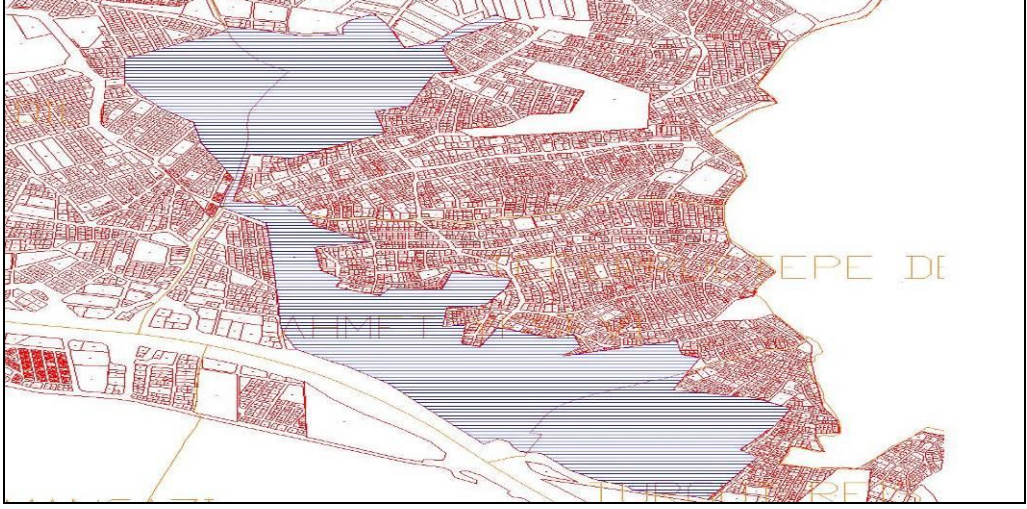
Sıra No	Parsel No	Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	Hissedar Sayısı
1	1321	3750	154
2	1322	1250	162
3	1323	6250	145
4	1324	16250	108
5	1325	34932	140
6	1326	3750	150
7	1327	3500	150
8	1328	3250	147
9	1329	31250	103
10	1331	32000	76
11	1332	75500	155
12	1336	142500	182
13	1337	15500	126
14	1410	553426	420
15	1415	1130416	833
16	1417	3952	265
17	1418	58578	176
18	1420	212415	231
19	1422	1115	164
20	1424	100210	146
21	1534	276062	320
<b>22</b>	<b>1561</b>	<b>6011503</b>	<b>2130</b>
TOPLAM	22	8,853,815.15 m <sup>2</sup>	6483
		(885 hektar)	

*Kaynak: (Sultanbeyli Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü)*

Tablo 4.2’de görüldüğü üzere Sultanbeyli İlçesinde bulunan çok hisseli kadastral parseller, tarım arazisi vasfında olmayıp fiiliyatta bir veya birkaç mahalleyi içine alan büyüklükte ve bugün büyük bir kısmı şehrin merkezini oluşturan yapıların içinde bulunduğu alanlardır (Şekil 4.11, Şekil 4.12, Şekil 4.13, Şekil 4.14). Bu çok hisseli parsellerin tapu kayıtlarında hissedar sayıları ve hisse oranları belli olsa da, fiili durum bu kayıtlarla örtüşmemektedir. Bahsi geçen bu hisseli parsellerin fiili olarak her bir parçasının sahipleri veya işgalcileri bulunmaktadır. İşgalci olarak nitelenen veya bu şekilde isimlendirilen ve bu çok hisseli kadastral parseller üzerinde fiili kullanımı bulunan birçok vatandaş ise bu arazi parçalarına bedel ödeyerek yerleşmiştir. Bu durumun işgal olarak tanımlanmasının nedeni ise yoğun göçlerin yaşandığı 1985 yılı sonrasında ve nispeten günümüzde Sultanbeyli arazilerinin tapusuz olduğu iddiası veya kabulüdür. Bu kabule dayanarak alınan ve satılan arazi parçalarında tapuda herhangi bir işlem gerçekleşmemiştir. Ancak tapu kayıtlarında herhangi bir işlemin gerçekleşmemiş olması bu devir ve satışlarda kayıt tutulmadığı anlamına gelmemektedir. Bu noktada yukarıda değinildiği üzere yerel kendi sorununa kendi ölçeğinde çözüm üretmiştir.

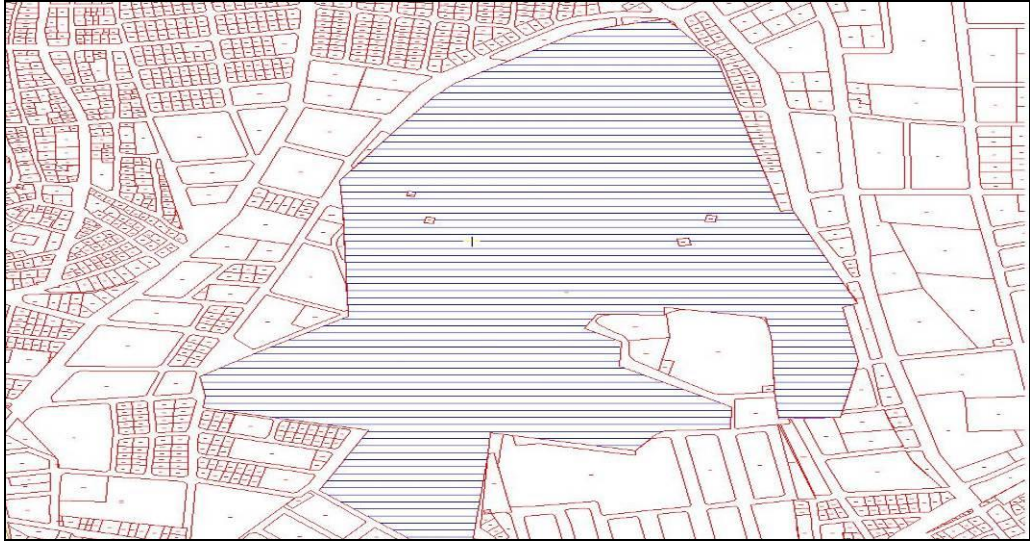


**Şekil 4-13: 1415 Sayılı Çok Hisseli Kadastral Parsel, Yüzölçümü: 1.106.684m<sup>2</sup>**



*Kaynak: (Sultanbeyli Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)*

**Şekil 4-14: 1534 Sayılı Çok Hisseli Kadastral Parsel, Yüzölçümü: 487.205m<sup>2</sup>**



*Kaynak: (Sultanbeyli Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)*

Çok hisseli kadastral parsellerde fiili kullanım esasına göre uygulamalar yapılmıştır ve yapılmaya devam etmektedir. Bu uygulamalar ilk olarak sadece beyana dayalı olarak verilen vergiler üzerinden ilerlemiştir. Fiili olarak İlçe sınırları içerisinde bir yere sahip olduğu belediyeye bildirilmekte ve bu beyan üzerine arazide tam olarak belli olmayan bir yer vergilendirilmektedir. Aynı şekilde sahibi olduğu beyan edilen bir yerin satılması söz konusu olduğunda, alıcı ile satıcı arasında düzenlenen ve ilk yıllarında sadece alan, satan ve şahitlerin imzalarının bulunduğu evraklar yapılan satış sonrasında



(Şekil 4.15), belediye kayıtlarında da beyan devirleri yapılmıştır. Bu alım satım işlemleri daha sonra noter aracılığı ile yapılmaya başlanacaktır. İşte bu dönemde belediye tapu dairesinin görevini üstlenmiş durumdadır. Ortaya çıkan bu durumun günümüzde olumlu sonuçları da vardır. Bugün fiili kullanımın tespiti noktasında ve engellenemeyen alım satım işlemlerinin takibi açısından önemi bulunmaktadır.

#### Şekil 4-15: Satış Sözleşmesi Örneği

TAAHHÜTNAMNE

İLİ: İSTANBUL  
İLÇE: KARTAL  
KÖYÜ: SULTANBEYLİ  
MEVKİİ: KARAPINAR  
PARSEL No: 2/B  
ALANI : 320 m<sup>2</sup>

29601

PETROL YOLU

ANKARA- İSTANBUL

YUKARIDA ÖZEL İFRAZ planı ve çapı bulunan 2/B nolu 320 m<sup>2</sup> lik parseli aşağıda isimleri yazılı olan alıcılara sattım. Bu yerde bu andan itibaren hiç bir naklıt kalmadı. İleride alacağım her türlü kanunî vesaikî hiç bir hak talep etmeyen alan kişilere veya ailediklerine devir edeceğimi zilliyetlik hakkımı şimdiden devir ettiğimi kabul ederim.

Alıcı bu yeri aldığı yukarıda belirtilen sınırlar içerisinde kalaracağını komşu parsellere tahvil olmayacağını bu yerden bundan sonra sonra özel ve tüzel kişilere karşı sorumlu olduğunu kabul ederler.

ALAN SATAN ŞAHİT ŞAHİT

Güneş Yaya Emin Usta H. Karabirgen  
Nurten Yaya

Kaynak: (Sultanbeyli Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü)



**Tablo 4.4: Çok hisseli parsel içerisindeki tespit sayıları**

SIRA NO	PARSEL NO	TESPİT SAYISI
1	1410	1133
2	1420	503
3	1331	33
4	1332	206
5	1415	2596
6	1534	1257
7	1336	118
8	1337	47
9	1322	6
10	1323	24
11	1418	124
12	1424	161
13	1329	85
14	1326	16
15	1327	20
16	1328	10
17	1561	14187
18	1321	12
19	1325	UYGULAMA
20	1151	UYGULAMA
21	1417	9
22	1422	YOL
23	1324	GÖLET
	<b>TOPLAM</b>	<b>20547</b>

*Kaynak: (Sultanbeyli Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü)*



#### 4.3.2 2/B Alanları

İlçe sınırları içerisinde bulunan 2/b parseller sayılıları mahalle bazlı ve ortalama parsel büyüklükleri ile birlikte Tablo 4.5’de görüldüğü gibidir.

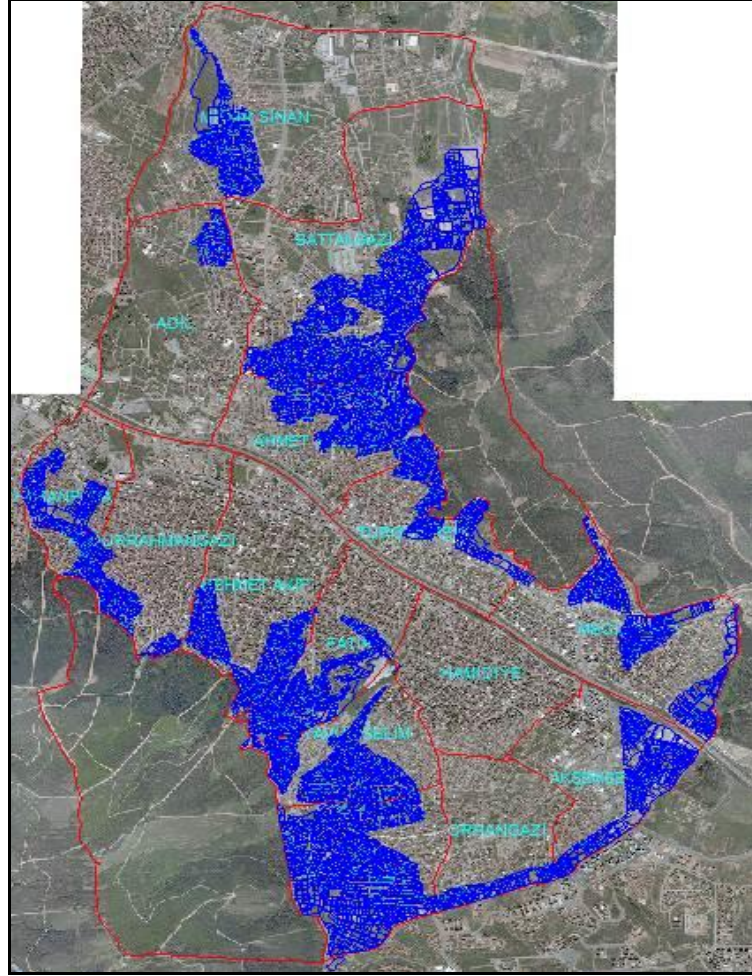
**Tablo 4.5: 2B parselleri**

SIRA NO	MAHALLE ADI	2B PARSEL SAYISI	ORTALAMA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m2)
1	ABDURRAHMAN GAZİ	491	201.78
2	ADİL	270	255.32
3	AHMET YESEVİ	1684	252.06
4	AKŞEMSETTİN	731	459.59
5	BATTALGAZİ	2768	368.95
6	FATİH	1083	269.5
7	HAMİDİYE	4	136.56
8	HASANPAŞA	814	251.7
9	MECİDİYE	956	397.97
10	MEHMET AKİF	1006	279.42
11	MİMAR SİNAN	920	353.7
12	NECİP FAZIL	2313	346.36
13	ORHAN GAZİ	318	316.75
14	TURGUT REİS	658	329.36
15	YAVUS SELİM	1562	227.58
	TOPLAM	15578	315.16

*Kaynak: (Sultanbeyli Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)*

Tabloda gösterilen kadastral parseller, Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun kapsamında yapılan kadastro tespitleri sonunda Şekil 4.17’deki şekilde parsellere ayrılmıştır.

**Şekil 4-17: İlçe geneli 2/b parselleri**



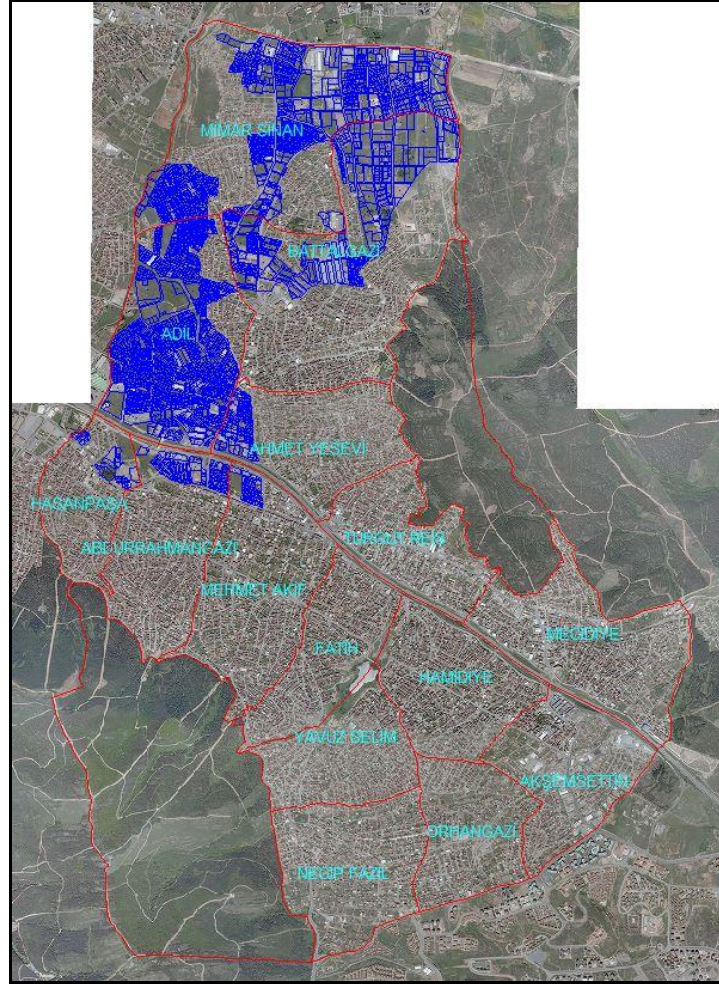
*Kaynak: (Sultanbeyli Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)*

Kadastro haritalarında da görüldüğü gibi çok hisseli kadastral parseller ile 2/b parselleri karakter olarak birbirinden farklı değildir. 2/b parselleri kent ile bütünleşmiş durumdadır.

### **4.3.3 İfrazlı Parseller**

Sultanbeyli sınırları içerisinde bulunan ifrazlı parseller ilçesinin kuzey ve kuzey-batısında ve bugün belediye hizmet binasının da bulunduğu alanda yer almaktadır. Özellikle Adil, kısmen Abdurrahman Gazi, kısmen Mimar Sinan ve kısmen Battalgazi Mahalleleri sınırları içerisinde kalmaktadır (Şekil 4.18).

**Şekil 4-18: İfrazlı parseller**



*Kaynak: (Sultanbeyli Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)*

Bugün ifrazlı durumda bulunan ve mülkiyet karakteri açısından Sultanbeyli İlçesinden tamamen ayrı durumda bulunan bu parseller, ilçenin belediye olmasından sonra yapılan mevzi imar planlarına göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılarak oluşturulmuştur.

Bugün mülkiyeti açısından nispeten daha az sorunlu olan bu bölgeler, tarihsel gelişim bölümünde bahsi geçen ve 1953 yılında Bulgar göçmenlerine verilen arazilerdir. Ancak devlet tarafından kamulaştırılarak göçmenlere verilen bu araziler üzerine şerh konularak yirmi yıl satış yasağı getirilmiştir. Buna rağmen bazı hak sahibi göçmen vatandaşlar tarafından satış vaadi sözleşmesi veya noter aracılığıyla satışlar yapılmış fakat tapular devredilmemiştir. Daha sonraki yıllarda bu satışlar üçüncü şahıslara da yapılmaya başlanınca ve Sultanbeyli İlçesinin tapusuz olduğu iddiasının da etkisiyle, tapu devirleri yapılmamış ve İlçenin diğer çok hisseli arazilerinde yaşanan, tapusu olan vatandaşların arazide yerinin olmaması ve fiili kullanımı bulunan vatandaşların ise ellerinde tapularının bulunmaması, sorunsal bu alanlarda da ortaya çıkmıştır.

İlçe sınırları içerisinde bulunan ve aynı şekilde mülkiyeti açısından sorun teşkil etmeyen (ne zaman nasıl elde edildi bu araziler yazılacak) Türk Hava Kurumuna (THK) ait 400.000 m<sup>2</sup> (mevzi imar planlarında önce kadastral parsel alanı) arazide, mevzi imar planı sonrasında arazi ve arsa düzenlemesi ile parselasyonu yapılmıştır. Bu parsellerin satışları 2011 yılına kadar devam etmiştir ve THK'nın bugün Sultanbeyli İlçesinde arazi bulunmamaktadır.

#### **4.4 PLANLAMA DENEYİMLERİ (ÇALIŞMALARI)**

Sultanbeyli İlçesi 1987 yılında Belde Belediyesi olarak kurulmuş ve 1992 yılında Belediye olmuştur. İstanbul İli idari sınırları içerisinde kalmakla beraber Büyükşehir Belediyesi mücavir alanının dışında kalmaktadır. Bu nedenle 2004 yılında çıkarılan 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi kanununun yürürlüğe girdiği tarihe kadar, İmar Planları Sultanbeyli Belediye Meclisince kabul edilip, yine Sultanbeyli Belediye Başkanlığınca onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

##### **4.4.1 Mevzi İmar Planları**

Sultanbeyli İlçesi mülkiyet yapısında görüldüğü üzere; temel olarak ifrazlı, çok hisseli ve 2/b parsellerinden oluşan desende, mevzi imar planlarının da etkisi vardır. Sultanbeyli İlçesi Belediyelik olduktan sonraki dönemde; bir kısmı göçmenlerin uhdesinde bulunan ve yine büyük bir kısmı THK'nın uhdesinde bulunan arazilerde mevzi imar planları ile uygulamalar yapılmıştır. Bugün ifrazlı parseller olarak

kategorize ettiğimiz alanların büyük bir kısmı 1992-1997 yılları arasında yapılan mevzi imar planları ve bu planlara dayalı olarak yapılan parselasyon planları ile oluşmuştur. Bu dönemde yaklaşık 70-90 arasında mevzi imar planı yürürlüğe girmiş, bir kısmı açılan davalar sonucu iptal edilmiş ve sonuç olarak yaklaşık 200-250 ha'lık alanda mevzi imar planı uygulaması yapılmıştır. Örnek olarak THK uhdesinde bulunan 400.000m<sup>2</sup> arazi 1992 yılında kabul edilen mevzi imar planı ile planlanmış ve bu imar planına göre parselasyon planı yapılmıştır. (harita örneklendir..)

#### **4.4.2 Islah İmar Planları**

Mevzi İmar Planları sonrasında özellikle mülkiyet sorununun çözülmesine yönelik olarak 1996 yılında Islah İmar Planı hazırlanmıştır. Islah İmar Planı da mülkiyet sorununa yönelik çözüm oluşturmamış, sadece daha önce mevzi imar planları ile parselasyonu yapılan parsellerde imar planının tatbik edilmesine olanak sağlamıştır. Bununla birlikte Islah İmar Planının Sultanbeyli İlçesinde uygulanması da, ıslah planı yapılan alanın bu şartları taşıyıp taşımadığı noktasında ayrıca hukuki bir sorundur.

#### **4.4.3 Planlı Dönem**

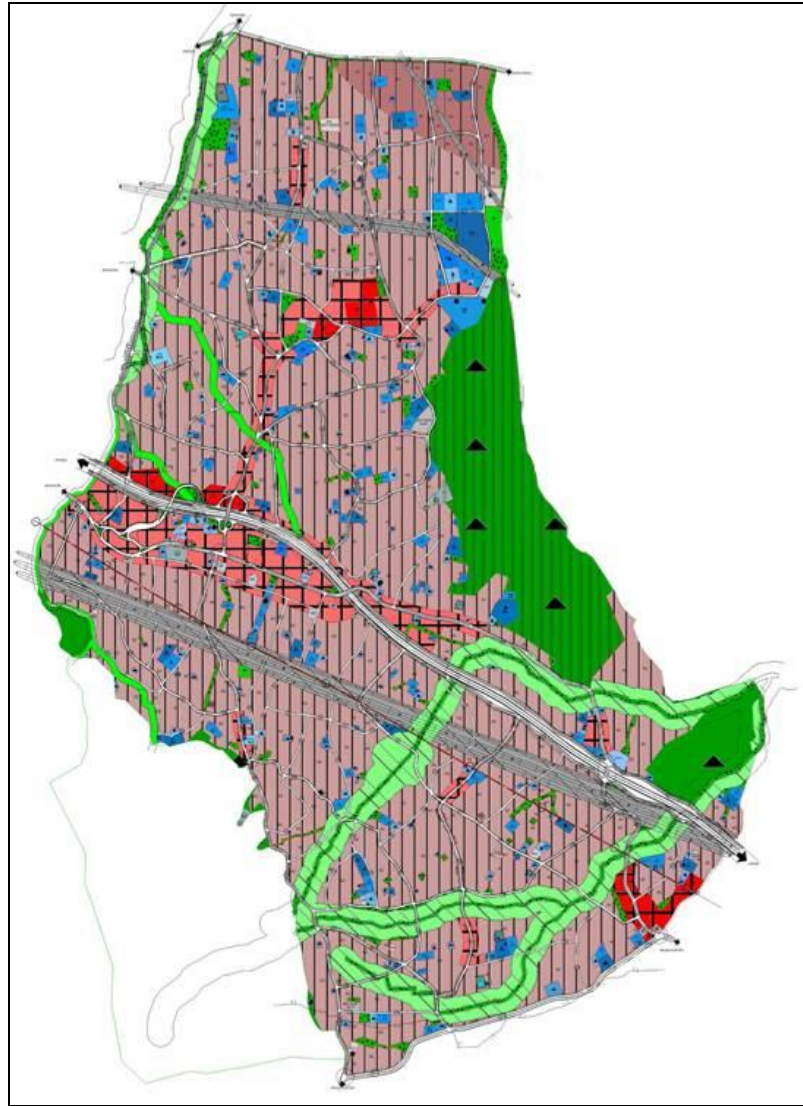
Sultanbeyli Belediyesinin İlçenin tamamını kapsayan ilk planı, 1999 yılında özel bir firmaya hazırlanmış fakat bu imar planı belediye meclisince kabul edilmemiş ve yürürlüğe girmemiştir.

2004 yılına gelindiğinde ise yeni Büyükşehir Yasası yürürlüğe girmeden önce İlçe Belediyesince yeni 1/5000 Nazım İmar Planı hazırlanmış ve yürürlüğe konulmuştur. Daha sonra bu Nazım İmar Planında dayılı olarak İlçenin sadece Kuzey Bölgesini kapsayan iki bölge halinde Uygulama İmar Planı hazırlanmış ve bu imar planları 2008 yılında Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanmıştır. TEM'in güneyinde sadece Fatih Bulvarı sınır alınarak plan bölgelerine dahil edilmiştir. İlçenin geri kalan kısmına uygulama imar planının yapılamamasının esas nedeni ise mülkiyet sorunsalıdır.



Büyükşehir Belediye Başkanlığınca ilk olarak 2009 yılı yerel seçimleri sonrasında Sultanbeyli İlçesi için nazım imar planı hazırlanmış ve 2009 yılı sonunda yürürlüğe girmiştir (Şekil 4.19). Nazım İmar Planının da dikkat çeken en önemli konu; Uzun mesafeli koruma alanında tüm yoğunluk değerleri 215 kişi/hektar, orta mesafeli koruma alanında ise 50 kişi/hektar olarak belirlenmesidir (Tablo 4.6). Sonuç olarak İlçenin tamamında yoğunluk değeri aynı olarak planlanmıştır.

**Şekil 4-19: Sultanbeyli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı**



*Kaynak: (Sultanbeyli Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)*

**Tablo 4.6: 1/5000 ölçekli nazım imar planı alan dağılım tablosu**

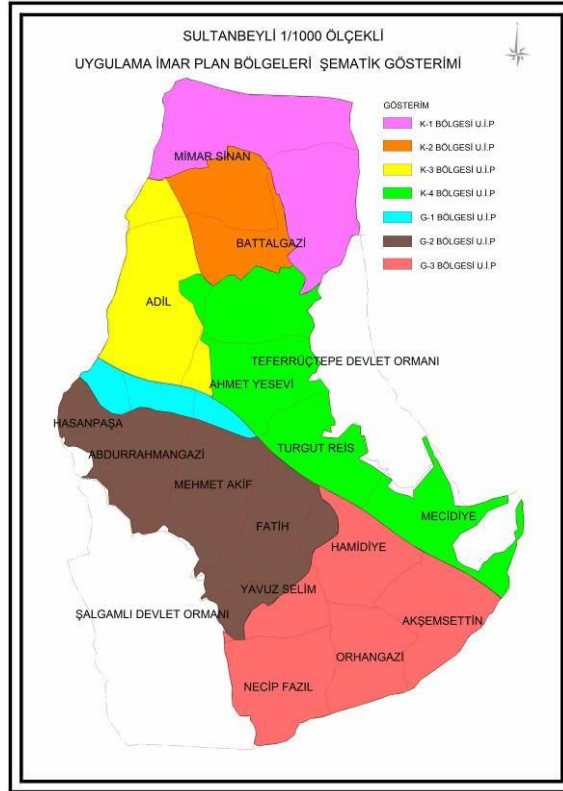
	TOPLAM ALAN (HA)	KONUT HESABINA DAHİL ALAN (HA)	KONUT ALANI (HA)	KONUT+TİCARET ALANI	PLAN NÜFUSU (KİŞİ)	YOĞUNLUK (K/HA)
HAVZA DIŞI	24.8		18	0	3.870	215
ORTA MESAFE HAVZA ALANI	68	68	51.9	0	2.595	50
UZUN MESAFE HAVZA ALANI	2396.2	1884.4	1168.7	137.1	280.747	215
TOPLAM ALAN	2489	1952.4	1238.6	137.1	287.212	

(Orman alanı:262.2), (Dere Mutlak Koruma Alanı: 249.6), (Toplam:511.8)

*Kaynak: (Sultanbeyli Belediyesi)*

Nazım imar planı doğrultusunda, özellikle mülkiyet dokusu dikkate alınarak, etaplar halinde planlama çalışmalarına başlanmış ve bu kapsamda ilçe 7 bölgeye ayrılmıştır (Şekil 4.20). 2014 yılı itibariyle İlçenin tamamında Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

**Şekil 4-20: Uygulama İmar Planı Plan Bölgeleri tematik harita**



*Kaynak: (Sultanbeyli Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü )*



## 4.5 SULTANBEYLİ İLÇESİNDE DÖNÜŞÜMÜN EKONOMİK BOYUTU

Sultanbeyli ilçesinde kentsel dönüşümü ekonomik olarak irdelemeden önce mevcut durumu eldeki veriler ışığında analiz ederek ilçenin bugünkü fotoğrafının çekilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda öncelikli olarak ilçenin dolu boş oranı, ortalama taks-kaks değerleri incelenecektir. Ayrıca emlak değerleri yıllara göre, çok hisseli parseller, 2/b alanları ve ifrazlı parseller olarak ayrı ayrı ele alınarak değerlendirilecektir. Tüm bunların yanı sıra kentsel dönüşümün hukuksal boyutuna da değinilecektir Sultanbeyli ölçeğinde uygulanabilirliği irdelenecektir.

### 4.5.1 İlçenin Mevcut Yapılaşması

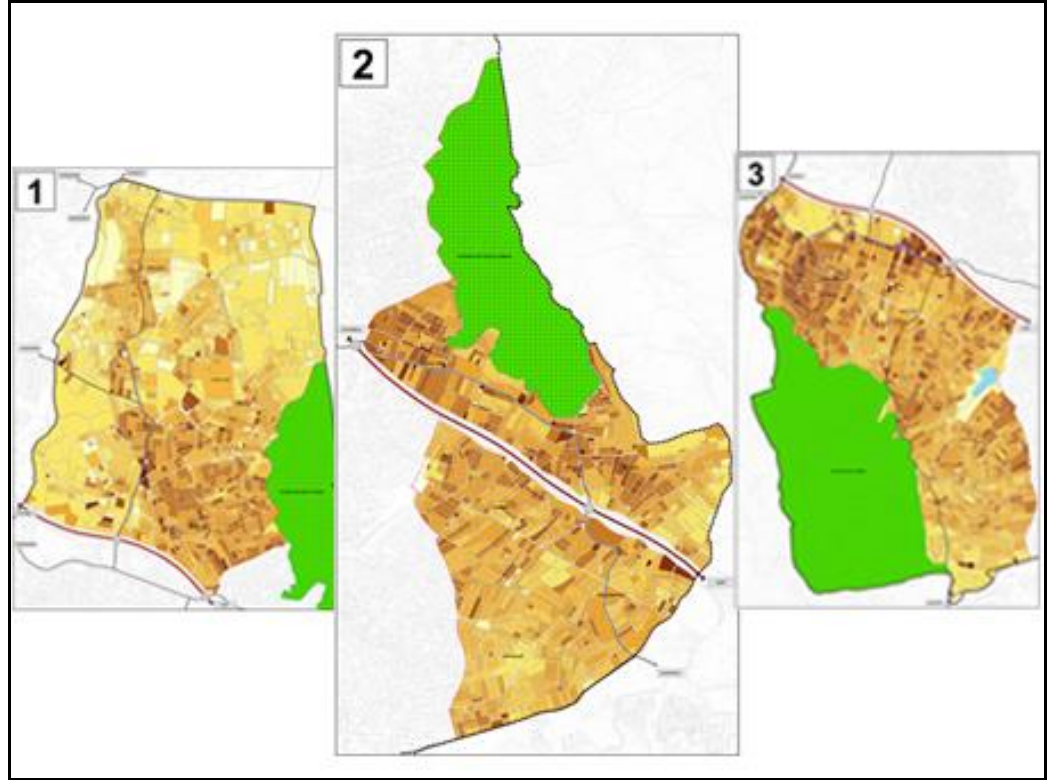
Belediye kayıtlarına göre ilçede bugün 35.005 yapı ve 106.576 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bu yapıların TAKS analizleri incelendiğinde, ilçenin yüzde 80'inden fazlasının TAKS oranı yüzde 40'ın altında olduğu görülmektedir (Tablo 4.7, Şekil 4.21).

**Tablo 4.7: TAKS analizi alan dağılım tablosu**

TAKS DEĞERLERİ	ALAN(m <sup>2</sup> )	%
0,00	1075736	5,69
0,01-0,10	3974862	21,03
0,11-0,20	2528905	13,38
0,21-0,30	3684525	19,49
0,31-0,40	3880806	20,53
0,41-0,50	2672329	14,14
0,51-0,60	803947	4,25
0,6-0,70	204571	1,08
0,71+	77373	0,41
<b>TOPLAM</b>	<b>18903054</b>	<b>100,00</b>
<b>ANALİTİK ETÜT ALANI</b>	<b>28850000</b>	

Kaynak: (İBB-Şehir Planlama Analizleri 2008)

Şekil 4-21: İlçe geneli TAKS analizi



Kaynak: (İBB-Şehir Planlama Analizleri 2008)

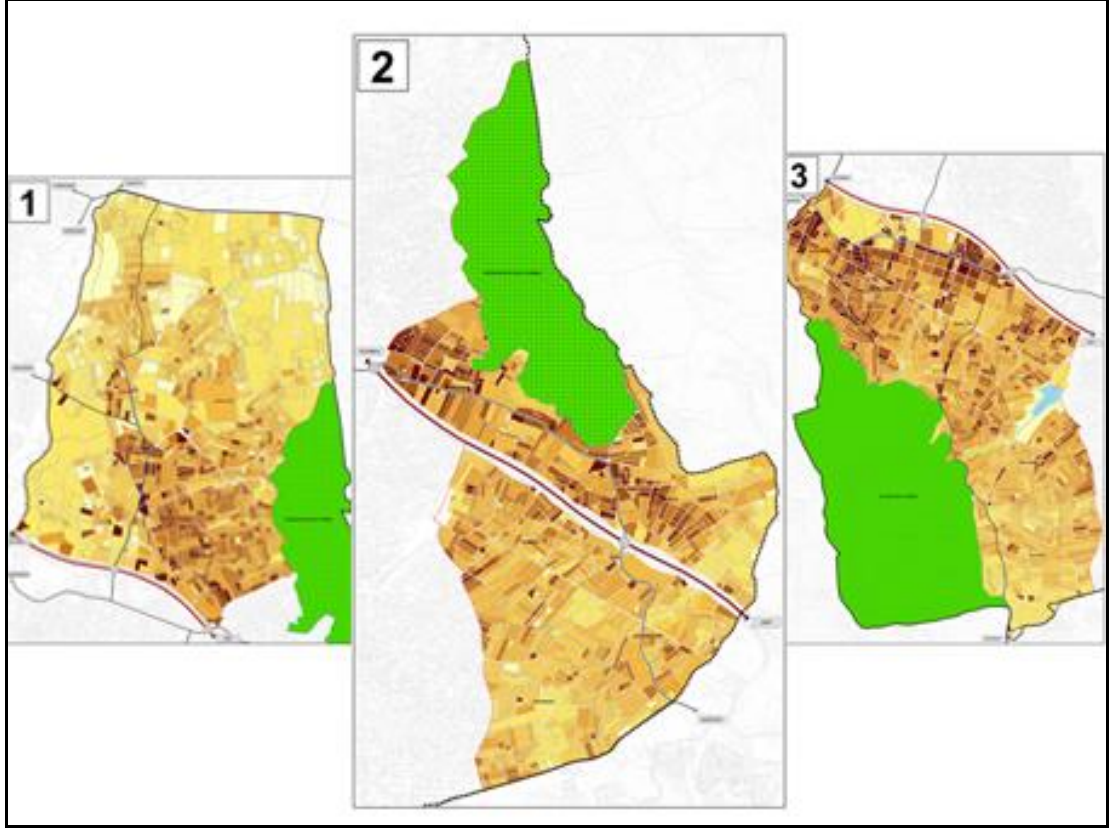
KAKS analizleri incelendiğinde ise yüzde 75’inden fazlasının toplam inşaat alanının 1 Emsalin altında olduğu görülmektedir (Tablo 4.8, Şekil 4.22).

Tablo 4.8: KAKS analizi alan dağılım tablosu

KAKS DEĞERLERİ	ALAN(m <sup>2</sup> )	%
0	1181518	6,24
0.01 - 0.25	4688664	24,75
0.26 - 0.50	2884485	15,23
0.51 - 0.75	3348484	17,68
0.76 - 1.00	3005265	15,87
1.01 - 1.25	2070610	10,93
1.26-1.50	919334	4,85
1.51 - 1.75	443031	2,34
1.75+	399350	2,11
<b>TOPLAM</b>	<b>18940741</b>	<b>100,00</b>
<b>ANALİTİK ETÜT TOPLAM</b>	<b>28850000</b>	

Kaynak: (İBB-Şehir Planlama Analizleri 2008)

**Şekil 4-22: İlçe geneli KAKS analizi**



*Kaynak:* (İBB-Şehir Planlama Analizleri 2008)

İlçenin mevcut yapılaşma değerlerine ilişkin en son yapılan bu analizden sonra 5 yıldan fazla zaman geçtiği göz önüne alınırsa ve bu zaman dilimi içerisinde yerel seçim öncesinde (2009 yılı yerel seçimleri) ilçede kaçak yapılaşmanın önüne geçilememesi neticesinde, 2008 yılında analizde elde edilen değerlerin artış gösterdiği söylenebilir.

İlçenin bugünkü kent dokusu bölgesel olarak farklılık arz etmektedir. Mevzi imar planları ile parselasyonu yapılan alanlar görece daha planlı durumdadır. Bununla birlikte hisseli parsel içerisinde kaçak yapılaşmasına rağmen kent merkezindeki ada formları da ilk etapta planlı bir gelişmenin göstergesidir. Ancak kentin yoğun göç aldığı dönemden sonra ki yapılaşması çarpık ve düzensiz gerçekleşmiştir.

#### **4.5.2 Kentsel Dönüşüm Açısından Hukuki Durum**

Kentsel dönüşüm uygulamalarının hayata geçirilmesine olanak sağlayan yasal düzenlemeler 2000 yıllardan sonra yoğun olarak gündeme gelmiş ve ilk olarak 5393 sayılı Belediye Kanununun 69 ve 73. Maddelerinde yer almıştır. Bununla birlikte

Kentsel dönüşüm (yenileme) uygulamalarına yönelik olarak 5366 sayılı Yıpranan Tarihi Kültür Varlıklarının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ile Projeye özel olarak çıkarılan 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu yürürlükte bulunmaktadır. Ayrıca 2008 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanununda yapılan değişiklik ile Kentsel dönüşüm uygulamalarında TOKİ'yi de yetkilendirilmiştir. Son olarak 644 sayılı Kanun hükmünde kararname ile Kentsel Dönüşüm uygulamalarında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkili kılınarak, 2012 yılında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun yürürlüğe girmiştir.

Kentsel dönüşüm ile ilgili olarak yürürlüğe konulan mevzuat çerçevesinde, Sultanbeyli İlçe sınırları içerisinde ilk olarak, 31.12.2009 yılında TOKİ'nin de (Emlak Konut A.Ş) taşınmazlarının bulunduğu Mimar Sinan Mahallesi ve Battalgazi Mahallesinin bir kısmını da içerisine alan 276ha'lık alan Gecekondu Dönüşüm ve Proje Alanı olarak ilan edilmiştir. Ancak bu kapsamda herhangi bir proje yürütülmemiştir.

Sultanbeyli İlçesinin büyük kısmını kapsayan çok hisseli kadastral parseller sorunu nedeniyle, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında KHK kapsamında, Bakanlar Kurulunun 06.11.2011 tarih ve 2011/2266 sayılı kararıyla "iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamaları yapılması" amacıyla İlçenin tamamı kentsel dönüşüm alanı ilan edilmiştir. Bu karar doğrultusunda Sultanbeyli İlçesi sınırları içerisinde Maliye Bakanlığı ve Çevre Şehircilik Bakanlığı müşterek olarak yetkili kılınmıştır. Bu kapsamda hisseli parsellerde kamulaştırma işlemlerine başlanmıştır. Bu kamulaştırma işlemi sadece çok hisseli parsellerde hisse sahibi olup, fiilen arazide yeri bulunmayan hissedarları kapsamaktadır.

İlçenin mülkiyet sorunlarından bir diğeri de 6831 sayılı kanun kapsamında 2/b vasfıyla Hazine adına tescil edilen arazilerdir. Bu arazilerin fiili kullanıcılarına satışını düzenleyen 6292 sayılı kanun 2012 yılında yürürlüğe girmiş ve yaklaşık 16 bin kullanıcıya, 7.5 milyon m<sup>2</sup>'ye yakın alanın satış işlemlerine başlanmıştır.

Sultanbeyli İlçesinin yapılaşma koşullarında bir diğer düzenleyici mevzuat ise İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliğidir. Bu yönetmeliğe göre ilçe genelinde uzun mesafeli koruma alanında toplam yoğunluk, 150 kişi/hektar, orta mesafeli koruma alanında ise 40 kişi/hektar ile sınırlandırılmıştır.

#### **4.5.3 Emlak Değerlerinin Yıllara Göre Değişimi**

İlçenin emlak rayiç değerlerinin yıllara göre değişimi öncelikli olarak bulvarlar üzerinden gösterilmiştir. Bununla birlikte ilçenin mülkiyet yapısının farklılık arz etmesinden dolayı, ifrazlı parsellerdeki, çok hisseli parsellerdeki hisse satışları ve 2/b parsellerinin Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından belirlenen rayiç değerleri ayrıca ele alınmıştır.

**Tablo 4.9: Emlak Vergi Değerleri**

	Mahalle	Cadde	2010(₺)	2013(₺)	2014 (₺)	Artış (%) 2010	Artış (%) 2013
1	Abdurrahman Gazi Mahallesi	Bosna Bulvarı	300.00	356.59	900.00	300	252
2	Adil Mahallesi	Bosna Bulvarı	280.00	332.82	840.00	300	252
3	Ahmet Yesevi Mahallesi	Bosna Bulvarı	300.00	356.59	900.00	300	252
4	Battalgazi Mahallesi	Bosna Bulvarı	135.00	160.48	405.00	300	252
5	Akşemsettin Mahallesi	Eşref Bitlis Bulvarı	230.00	273.39	690.00	300	252
6	Necip Fazıl Mahallesi	Eşref Bitlis Bulvarı	135.00	160.48	405.00	300	252
7	Orhangazi Mahallesi	Eşref Bitlis Bulvarı	135.00	160.48	405.00	300	252
8	Abdurrahman Gazi Mahallesi	Fatih Bulvarı	500.00	594.31	1,500.00	300	252
9	Ahmet Yesevi Mahallesi	Fatih Bulvarı	400.00	475.45	1,200.00	300	252
10	Akşemsettin Mahallesi	Fatih Bulvarı	300.00	356.59	900.00	300	252
11	Hamidiye Mahallesi	Fatih Bulvarı	300.00	356.59	900.00	300	252
12	Hasanpaşa Mahallesi	Fatih Bulvarı	500.00	594.31	1,500.00	300	252
13	Mecidiye Mahallesi	Fatih Bulvarı	300.00	356.59	900.00	300	252
14	Mehmet Akif Mahallesi	Fatih Bulvarı	500.00	594.31	1,500.00	300	252
15	Turgut Reis Mahallesi	Fatih Bulvarı	400.00	475.45	1,200.00	300	252
16	Adil Mahallesi	Demokrasi Caddesi	300.00	356.59	900.00	300	252
17	Ahmet Yesevi Mahallesi	Demokrasi Caddesi	300.00	356.59	900.00	300	252
18	Mecidiye Mahallesi	Demokrasi Caddesi	135.00	160.48	405.00	300	252
19	Turgut Reis Mahallesi	Demokrasi Caddesi	400.00	475.45	1,200.00	300	252
20	Abdurrahman Gazi Mahallesi	Atatürk Caddesi	300.00	356.59	900.00	300	252
21	Akşemsettin Mahallesi	Atatürk Caddesi	280.00	332.82	840.00	300	252
22	Fatih Mahallesi	Atatürk Caddesi	300.00	356.59	900.00	300	252
23	Hamidiye Mahallesi	Atatürk Caddesi	300.00	356.59	900.00	300	252
24	Hasanpaşa Mahallesi	Atatürk Caddesi	300.00	356.59	900.00	300	252
25	Mehmet Akif Mahallesi	Atatürk Caddesi	300.00	356.59	900.00	300	252

Kaynak:(Sultanbeyli Belediyesi – Mali Hizmetler Müdürlüğü )

Emlak Vergi Değerlerinin belirlenmesi için kurulan Arsa Takdir Komisyonu raporunda “Sultanbeyli İlçesi’nde, 2010 yılından bu yana büyük gelişmeler sağlanmış olması, İmar Planlarının yapılması, mülkiyet sorununun giderilmesi yönünde İmar Uygulama çalışmalarının yürütülmesi, İlçenin tamamında su, elektrik, doğalgaz, kanalizasyon gibi altyapı, haberleşme, telefon ağı ve doğalgaz hattının tamamlanmış olmasının yanında şehir silüetinde de müspet değişiklikler olduğu üzerinde ortak görüşe varılmıştır. Bunun yanında; 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Ve Hazine

*Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun gereğince Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından belirlenerek ilan edilen 2/B taşınmazların asgari satış değerleri de dikkate alınarak” denilerek, 2014 yılı arsa rayiç bedellerinde ortalama yüzde 300 oranında artış yapılmıştır (Tablo 4.9).*

#### 4.5.3.1 İfrazlı Parseller

Sultanbeyli ilçesinin yüzde 17’si ifrazlı parsellerden oluşmaktadır. Bu parsellerin piyasa değerlerine ilişkin analiz Tablo 4.10 da gösterilmiştir. Buna göre ifrazlı parsel m<sup>2</sup> birim fiyatları genel olarak 1.000 TL ve üzerindedir.

**Tablo 4.10: İfrazlı Parsel Fiyatları**

A EMLAK			B EMLAK			C EMLAK		
ADA	PARSEL	M <sup>2</sup> (TL)	ADA	PARSEL	M <sup>2</sup> (TL)	ADA	PARSEL	M <sup>2</sup> (TL)
6146	1	1.500	5482	6	1.100	7456	4	570
6532	17	1.500	5820	29	1000	7242	3	960
7098	1	1.700	5821	8	1.400	5821	2	1380
5365	15	1.600	7241	3	1.000	6075	1	1.100
5829	13	1.600	4597	17	1.100	6066	2	1.050
5828	1	1.700	4600	17	1.000	-	-	-
5825	8	1.600	6157	11	1.250	-	-	-
6523	4	1.600	6211	1	1.000	-	-	-
<b>Ort.</b>		<b>1.600</b>	<b>Ort.</b>		<b>1.106</b>	<b>Ort.</b>		<b>1.012</b>

#### 4.5.3.2 Çok Hisseli Parseller

Çok hisseli parsellerdeki bedel tespiti, fiili kullanımın alanının bedeli ve hisse bedeli ile birlikte yapılabilmektedir. Fiili kullanım alanına ilişkin piyasa fiyatları mahallelere göre Tablo 4.11’de gösterilmiştir. Buna caddelerdeki m<sup>2</sup> birim fiyatları 1000 TL civarında, sokaklardaki m<sup>2</sup> birim fiyatları ise 200 – 500 TL aralığında seyretmektedir. Bu fiyatlar sadece fiilen kullanılan alan için geçerlidir. Buna ek olarak yine piyasadan alınacak hisse tapu fiyatları veya Bakanlığın çalışması sonucunda fiili kullanıma satılacak olan tapu fiyatları da eklenerek gerçek değere erişilebilmektedir.



**Tablo 4.11: Çok Hisseli Parsellerde Arsa Fiyatları**

	<b>Mahalle</b>	<b>Cadde</b>	<b>Sokak</b>
<b>A EMLAK</b>	Akşemsettin	700 – 1000 TL	300 – 400 TL
	Orhangazi	700 – 1000 TL	300 – 400 TL
	Abdurrahmangazi	800 – 1.100 TL	400 – 600 TL
<b>B EMLAK</b>	Hasanpaşa	800 - 1000 TL	300 – 500 TL
	Mehmet Akif	1000 – 1.200 TL	500 – 600 TL
	Yavuz Selim	600 – 700 TL	200 – 300 TL
<b>C EMLAK</b>	Fatih	400 – 500 TL	150 – 200 TL
	Hamidiye	400 – 500 TL	150 – 200 TL
	Battalgazi	400 – 500 TL	200 – 300 TL

Çok hisseli parsellerde Sultanbeyli Belediyesi tarafından, kentsel dönüşüm alanı ilan edilene kadar, hisse kamulaştırmaları yapılmıştır. Kentsel dönüşüm alanı ilan edildikten sonra bu çalışmaları Maliye ve Çevre Şehircilik Bakanlığı yürütmektedir. Belediye Başkanlığınca son olarak 22 tl'den kamulaştırmalar yapılmıştır (Tablo 4.12).

**Tablo 4.12: Kamulaştırma birim maliyetleri tablosu**

Yıllar	2005	2006	2007	2008	2009	2010
M2 birim değeri (tl)	5	5 - 7	7 - 10	21	-	18.5 – 22

*Kaynak:*(Sultanbeyli Belediyesi – Emlak ve İstimlak Müdürlüğü)

Çok hisseli kadastral parsellerdeki hisse fiyatları ise son yıllarda ciddi artış göstermiştir. Bunun en önemli nedeni ise mülkiyet sorununun yakın zamanda çözüleceği beklentisidir. Bu nedenle 2010 yılından sonra hisse tapu fiyatlarında çok ciddi artışlar yaşanmıştır. Şuan hisse fiyatları parsel bazında değişmekle birlikte, m2 birim fiyatları on katından fazla artış göstermiştir (Tablo 4.13).

**Tablo 4.13: Hisseli parsellerin piyasa değerleri**

Parsel No	Hisseli Parsel m2 birim değeri (TL)	
	A Emlak	B Emlak
1329	200 - 250	-
1336	-	-
1410	200 - 220	200 - 220
1415	200 - 220	180 - 200
1418	300	500
1420	-	200
1424	200 - 220	200
1534	200 - 220	180 - 200
1561	180 - 200	200

#### 4.5.3.3 2/b Parselleri

6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun kapsamında 2/b arazilerinin satışlarına esas olacak rayiç değerler Milli Emlak Genel Müdürlüğünce takdir edilmiştir. Belirlenen rayiç değerlere göre hak sahiplerine satışlara başlanmıştır. İlçe genelinde yapılan tebligatlar doğrultusunda, belirli cadde sokakların rayiç değerleri Şekil 4.23 ve Tablo 4.14’de gösterilmiştir.

Şekil 4-23: 2/b rayiç değerleri gösterilen cadde ve sokaklar



**Tablo 4.14: Cadde ve sokaklara göre 2/b rayiç değerleri**

Mahalle	Cadde Sokak	Ada	Parsel	Rayiç (TL)	Mahalle	Cadde Sokak	Ada	Parsel	Rayiç (TL)
Mecidiye	Hamzabey	124	2	200	Adil	Beylerbeyi Cd.	123	16	425
Necip Fazıl	Nasır	221	5	200	Adil	Heybeli	112	15	425
Akşemsettin	Makber	135	25	200	Adil	Seren	124	11	425
Orhangazi	Cem Sultan	131	20	225	Battalgazi	Paşaköy	334	5	425
Orhangazi	Taner	116	2	225	Battalgazi	Karadeniz	322	3	425
Mecidiye	Ağrı	172	12	275	Battalgazi	Paşaköy	320	4	425
Fatih	Siyer	126	12	300	Battalgazi	Rehavet	255	14	425
Necip Fazıl	Trabzon	266	10	300	Battalgazi	Yunus Emre	137	1	425
Necip Fazıl	Eşref Bitlis	276	2	300	Hasanpaşa	Kader	115	20	425
Mecidiye	Sadık	162	20	325	Abdurrahmangazi	Giresun	110	56	425
Mecidiye	İlim	133	20	325	Fatih	Ramazanoğlu	115	12	425
Yavuz Selim	Ersoy	181	5	325	Yavuz Selim	Mescidi Aksa	151	1	425
Yavuz Selim	Devran	166	5	325	Necip Fazıl	Trabzon	200	15	425
Yavuz Selim	Bektaş	143	8	325	Battalgazi	Yıldırım	124	10	450
M.Sinan	Şükran	176	13	350	Ahmet Yesevi	Barbaros	150	8	450
Abdurrahmangazi	Engin	130	6	350	Hasanpaşa	Necip Fazıl Cd.	128	17	450
Necip Fazıl	Kuran Kursu	131	1	350	Mehmet Akif	Çağlar	172	7	450
Necip Fazıl	Said Havva	284	20	350	Fatih	Petrol Yolu	101	4	450
Akşemsettin	Tavukçu Yolu	155	6	350	Battalgazi	Yunus Emre	180	25	475
Akşemsettin	Altıntaş	109	10	350	Mehmet Akif	Akabe	106	2	475
Akşemsettin	Hocalar	166	1	350	Mehmet Akif	Yavuzselim	160	6	475
Akşemsettin	Yazgan	155	3	350	Mehmet Akif	Kuran Kursu	146	12	475
Hasanpaşa	Hat	142	8	360	Battalgazi	Yıldırım	173	20	500
M.Sinan	Esentepe	106	20	375	Akşemsettin	Tavukçu Yolu	153	2	500
M.Sinan	Esentepe	113	1	375	M.Sinan	Mimar Sinan	120	1	550
M.Sinan	Bakkaloğlu	167	29	375	Battalgazi	Kubbe	230	3	550
Battalgazi	Şenol	294	7	375	Battalgazi	Şark	247	7	550
Battalgazi	Karaçi	286	3	375	Battalgazi	Selçukhan	222	20	550
Battalgazi	Hasırcı	102	8	375	Ahmet Yesevi	Kaptanı Derya	188	5	550
Battalgazi	Kargı	114	4	375	Ahmet Yesevi	Kaptanı Derya	160	6	550
Ahmet Yesevi	Kuşçu	101	11	375	Mehmet Akif	Akabe	138	3	550
Turgut Reis	Mehter	106	13	375	Necip Fazıl	Kaynaşlı	294	5	550
Turgut Reis	Vakit	150	4	375	Hasanpaşa	Gaziemir	148	1	600
Mecidiye	Adıyaman	178	10	375	Akşemsettin	Petrol Yolu	106	3	600
Fatih	Gerdan	176	20	375	M.Sinan	Mimar Sinan	128	11	650
M.Sinan	Bakkaloğlu	124	6	400	Necip Fazıl	Kuran Kursu	293	8	650
Adil	Adak	128	6	400	M.Sinan	Mimar Sinan	144	8	700
Battalgazi	Alper	218	20	400	Orhangazi	Eşref Bitlis	124	5	725
Mehmet Akif	Karabağ	194	7	400	Adil	Bosna Bulvarı	102	2	750
Fatih	Adil Cd.	151	1	400	Adil	Bosna Bulvarı	110	8	750
Necip Fazıl	Farabi	278	2	400	Adil	Bosna Bulvarı	115	4	750
					Hasanpaşa	Necip Fazıl Cd.	106	20	750
					Orhangazi	Eşref Bitlis	102	10	850
					Mecidiye	Ağrı	176	1	900
					Mecidiye	Demokrasi	110	1	950
					Akşemsettin	Atatürk	152	1	1100
					Akşemsettin	Fatih Bulvarı	118	4	1250
					Turgut Reis	Fatih Bulvarı	117	1	1750

Not: söz konusu bedeller 2011 yılı esas alınarak belirlenmiştir.



#### 4.5.4 Proje Ve Yatırımların Gayrimenkul Değerleri Üzerindeki Etkisi

Kamu veya özel sektörün, büyük projeler üzerinden, yatırım yaptığı bölgelerdeki gayrimenkul fiyatlarında değişiklikler gözlemlenmektedir. Bununla birlikte büyük proje ve yatırımlar beraberinde bölgenin dönüşümünü de tetiklemektedir. Sultanbeyli özelinde yapılan kamu ve özel sektör yatırımları ayrı başlıklar altında ele alınacaktır.

##### 4.5.4.1 Kamu Yatırımları

Sultanbeyli ilçesi de 2000’li yıllardan sonra ülkemizdeki kamu yatırımlarının artışından payını almıştır. İlçeye son yıllarda yapılan başlıca kamu yatırımları;

- a) TEM Otoyolu Sultanbeyli Köprülü Kavşak Projesi ve Mecidiye Kavşağı (150 milyon tl)
- b) Gölet Projesi (Proje alanı: 170.000 m<sup>2</sup>) (60 milyon tl)
- c) Devlet Hastanesi (400 Yataklı) (60 milyon tl)
- d) Aydos Kalesi Restorasyon Projesi (8.5 milyon tl)
- e) Kuzey Marmara Otoyolu Projesi

İlçe için hayati öneme sahip olan TEM Otoyolu köprülü kavşak projesinin tamamlanmasından sonra, kentin gelişimi de hızlanmış ve özel sektör yatırımların büyük çoğunluğu bu proje sonrasında ilçeye gelmeye başlamıştır.

#### Şekil 4-24: Tem Sultanbeyli Gişeler



**Şekil 4-25: Gölet Projesi**



**Şekil 4-26: Aydos Kalesi**



(<http://www.anadoluparkbahceler.com/img/galeri/foto/buyuk/sultanbeyli-golet-parki-acilisi-9ddf.jpeg>)

**Şekil 4-27: Sultanbeyli Devlet Hastanesi**



<http://www.havadanemlakvideo.com>

#### **4.5.4.2 Özel Teşebbüs Yatırımları**

İlçeye özellikle 2010 yılından sonra marka değeri olan firmalar yatırım yapmaya başlamıştır. Konsept projeler olarak lanse edilen bu yatırımların büyük kısmı halen devam etmektedir.

- a) Emlak Konut GYO
- b) Sinpaş GYO
- c) Tuna GYO
- d) By Consept
- e) Plato AVM
- f) Dumankaya ve Sur Yapı gibi firmalar ise yatırım aşamasındadır.

Bununla birlikte yerel ölçekte konut ve ticaret yatırımlarındaki artış, son yıllarda ruhsat sayılarındaki artıştan tespit edilebilmektedir (Tablo 4.15).

**Tablo 4.15: Yıllara göre verilen inşaat ruhsatı sayısı**

Yıllar	1990-2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Toplam
<b>Ruhsat Sayıları</b>	230	25	41	10	64	49	96	75	<b>590</b>

*Kaynak: (Sultanbeyli Belediyesi – İmar ve Şehircilik Müdürlüğü verileri)*

Ruhsat sayılarının son yıllardaki artışındaki bir diğer etkende; 350m<sup>2</sup> altındaki parsellerin Z+3 kat şeklinde yapılaşmasına olanak sağlayan düzenlemedir. Bu düzenlemeye göre TAKS:0.40 ve yönetmelikteki çekme mesafelerine uymak kaydıyla parseller yapılaşabilmektedir. Sonuç olarak 2014 yılı Ocak ayı itibariyle 58 adet ruhsat müracaatında bulunulmuştur.

**Şekil 4-28: Emlak Konutları-1**



<http://www.havadanemlakvideo.com>

**Şekil 4-29: Emlak Konutları-2**



<http://www.havadanemlakvideo.com>



#### Şekil 4-30: Sinpaş Liva Konutları



<http://www.havadanemlakvideo.com>

Bununla birlikte ilçede konut satışlarına ilişkin ortalama m<sup>2</sup> birim değerleri tablo 4.16'deki gibidir.

**Tablo 4.16: Özel teşebbüslere ait yatırımların birim fiyatları**

	<b>Sinpaş Liva</b>	<b>Sultan Konakları</b>	<b>Hayat Sultanbeyli</b>	<b>Huzur Medine</b>	<b>Sultantepe</b>	<b>Emlak Konut</b>
<b>Ortalama m2 birim değeri (TL)</b>	2.845	2.265	1987	1192	1022	1707

*Kaynak:* (Firmalardan alınan bilgiler ve emlak konutları için hazırlanan nova gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık raporu rapor no:2013/4751)

#### 4.6 BÖLÜM SONUCU

Sultanbeyli ilçesi gerek tarihsel gelişimi gerekse mülkiyet yapısı açısından örneğine az rastlanır nitelik arz eden bir yerleşmedir. İlçenin gelişim sürecinde bir değil birden fazla sorunun sarmal olarak ardı ardına gelmesi ve zamanında yapılması gereken müdahalelerde geç veya yetersiz kalınması nedeniyle tüm sorunlar artarak günümüze kadar gelmiştir.

İlçenin köy olarak kurulduğu tarihten itibaren 1990'lı yıllara kadar 37 yıl süren davası, bu davanın sonuçlandığı tarih itibariyle o dönem çıkarılan imar affından yararlanamaması, bununla birlikte 1985'li yıllardan sonra yaşanan göç dalgası

sonucunda, dönemin yerel ve merkezi yönetimlerinin çözüm noktasında yetersiz kalması ile birlikte İlçenin sorunlar yumağı bugünlere kadar büyüyerek gelmiştir. İlçe de yürütülen imar planı çalışmalarının tatbiki de ifrazlı parseller haricinde mümkün olmamıştır. Dolayısıyla ülkemizin bir gerçeği olan seçim öncesi kaçak yapılaşma sorunu Sultanbeyli ilçesi için kronik hale gelmiştir. Her seçim öncesinde ilçe yeniden ve yeniden yapılaşmıştır. Bu çarpık ve kaçak yapılaşma birçok sosyal ve ekonomik sorunu da beraberinde getirmiştir.

İlçenin fiili parselasyonunun (çok hisseli kadastral parseller içerisindeki fiili kullanım) ve 2/b parsellerindeki arsa büyüklüğü ortalamasının 400m<sup>2</sup> ve altında olması, bununla birlikte bu parsellerin dahi çok hisseli olması, geleceğe dönük yeni sorunlarında habercisi olmaktadır.

İlçede yapılan imar planlarının tamamı nitelik ve nicelik açısından mülkiyet sorunu odaklı olmuş ve çok hisseli parsellerde imar planının tatbiki mümkün olmadığı için uzun dönem sadece uygun alanlarda ilçenin donatı alanı ihtiyacını karşılamaktan öteye geçememiştir.

Sultanbeyli İlçesinin yüzde 95 'ninin Ömerli Barajı havza koruma alanında kalması da, imar planlarının en önemli eşiklerindedir. Havza içerisinde kalan alanlarda İski İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği hükümlerine uyma zorunluluğu bulunmaktadır. Havza yönetmeliğinin belirlediği; ilçenin projeksiyon nüfusu ve yapılabilecek (hizmet, sanayi) faaliyetler noktasındaki sınırlamalarının, ilçenin bugünkü gerçeklerinden çok uzak olması da ayrı bir sorunsal olarak ortaya çıkmaktadır.

Mülkiyet sorununun çözümüne yönelik olarak atılan her adım arsa ve arazi fiyatlarında artışlara neden olmuş ve bu fiyat artışları da mevcut hisse tapuları son yıllarda bir yatırım aracına dönüştürmüştür. Arazide herhangi bir sahipliliği olmasa da yatırımcılar çok hisseli parsellerden hisse toplamaya başlamıştır. Fiilen hiçbir durum değişikliği olmamasına rağmen tamamen spekülatif olarak artış gösteren bu fiyatların ulaştığı nokta, İlçe ve Büyükşehir Belediyesinin bütçelerinin çok üzerinde olduğu için, merkezi yönetim bu sorunu üstlenmiştir. 2011 yılında alınan Bakanlar Kurulu kararı ile Sultanbeyli İlçesinin tamamı kentsel dönüşüm alanı ilan edilmiş ve arazi üzerinde fiilen kullandığı alan bulunmayan fakat elinde hisse tapu bulunan vatandaş ve şirketlerden bu

hisse tapuların büyük bölümü takas usulü ile alınmıştır. Şuan bu tapuların büyük bölümü maliye hazinesi adına geçmiştir.

Sultanbeyli ilçesinde kayıtlara göre 35.005 yapı bulunmakta ve bu yapıların sadece 590 adedinin ruhsatlı olarak inşa edilmiştir. İlçe yaşadığı göç dalgası sonrası denetimsiz ve plansız olarak yapılaşmıştır. Bugün mevcut veriler ışığında İstanbul'un diğer ilçelerine göre ilçenin yapılaşma yoğunluğu genel olarak düşüktür. Bu yoğunluk değerleri ile mülkiyet deseni birlikte analiz edildiğinde, çok hisseli ve kadastral parsellerde yapılaşmanın yoğun olduğu, ancak ifrazlı parsellerde yapılaşma yoğunluğunun daha düşük olduğu görülmektedir. Yapılaşma yoğunluğunun bu şekilde dağılımının en önemli nedeni ise ifrazlı parsellerde mevcut imar haklarının yetersiz görülmesi, bununla birlikte mülkiyet olarak sorunlu alanlarda herhangi bir denetime tabi olmaksızın yapılaşabilme imkanının olmasıdır (özellikle yerel seçimler öncesinde).

Sultanbeyli ilçesinde gayrimenkul piyasasını dört başlık altında toplayabiliriz;

- a) İfrazlı parsellerdeki satışlar
- b) Fiili kullanım satışları (zilyet devri)
- c) Çok hisseli kadastral parsellerdeki hisse satışları
- d) 2/b parsellerindeki satışlar\* (6292 sayılı kanun kapsamında satışlardan sonra ifrazlı parseller ile aynı değerlendirilebilir.)

Bugün ifrazlı parsel satışları piyasa şartları içerisinde fiyatlanmakta ve kent merkezinde m<sup>2</sup> birim fiyatları 2000 tl üzerine çıkabilmekte, yer ve konumuna göre değişiklik arz etmekte birlikte 500-500 tl'ye kadar da düşebilmektedir.

İlçedeki 2/b parsellerinde Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından belirlenen rayiç değerler 200-1750 tl aralığında değişmektedir. Ancak satışların bu bedeller üzerinden indirimli olarak yapılması ve satış bedellerinin aslında piyasa değerinden görece düşük olması nedeniyle, ikinci satışlarda arsa değerleri daha da artmaktadır.

Çok hisseli kadastral parsellerde ise satışlar fiili kullanım ve hisse satışı olarak ayrı yapılmaktadır. Arsanın bulunduğu konuma göre fiyatlar farklılık arz etmektedir ancak hisse satışlarındaki bedel arsanın konumuna göre değişmemektedir. Son yıllarda hisseli

parsellerdeki m<sup>2</sup> birim fiyatlarının da piyasada 20 tl'den, 200 tl'nin üzerine çıkmış olması da, bölgenin geleceği ile ilgili beklentiyi göstermektedir.

Arazi değerleri ve imar hakları arasındaki oran, kentsel dönüşümün uygulanabilirliği açısından önem arz etmektedir. Serbest piyasa koşullarında spekülasyonlarla arsa fiyatlarının artması imar haklarının da artması noktasında baskı oluşturmaktadır. Bu baskı sonucunda yer yer imar haklarında artışların yaşanması, beraberinde yine arsa fiyatlarında artışa yol açmaktadır. Bu orantıya inşaat maliyetleri de dahil edildiğinde, dönüşümün ekonomik olarak mümkün olmadığı bölgeler sorunsalı ortaya çıkmaktadır.

## 5. SONUÇ, DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER

Kentlerin dönüşümü özellikle sanayi devrimi sonrasında sermaye birikim süreçleri ile doğru orantılı olarak hız kazanmıştır. Sanayinin yer seçtiği kentler planlı-plansız büyüme yaşamış ve beraberinde yeni kent sorunları ortaya çıkarmıştır. Bu sorunların çözümüne yönelik olarak planlı bir dönüşüm süreci de bu evreden sonra başlamıştır. Bu dönüşüm süreçlerinden biri de sanayi alanlarının yer değiştirmesi (küresel ölçekte) ve yerini hizmetler sektörüne bırakmasıdır.

Ülkemizde de bu süreç benzer şekilde gerçekleşmiş ve özellikle İstanbul'da sanayi alanlarının yer seçmesi beraberinde birçok kentleşme sorununu da getirmiştir. Bu dönemde Sultanbeyli İlçesi de yaşanan göç dalgaları ile hızlı bir kentleşme sürecine girmiş ve plansız olarak gelişmiştir. Günümüzde 300 binden fazla nüfusa sahip ve hala mülkiyet problemlerini çözmeye çalışan ilçede bulunan 35.005 yapının (106.576 bağımsız bölüm) yüzde 98'i mühendislik hizmeti almadan yapılaşmıştır.

Tek başına bu veri ilçenin gelecekte dönüşüme ihtiyaç duyacağı gerçeğini göz önüne sermektedir. Bu çalışma, mevcut veriler ışığında, uygulama örneklerini de baz alarak, Sultanbeyli ilçesinde kentsel dönüşümün ekonomik perspektiften gerçekleşebilme olasılığını irdelemektedir.

Mülkiyet sorununun çözülmesinden sonra, ilçede yapılaşmanın artacağı ve mevcut yapılarında yeniden dönüşeceği gerçeği önümüzde durmaktadır. Bu gerçeği göz önünde bulundurduğumuzda, bu dönüşüm sürecinin planlı yönetilmemesi halinde gelecekte daha büyük sorunlarla karşılaşılacaktır.

6306 sayılı kanun kapsamında, merkezi yönetim bütçesinde dönüşüm için fon ayrılmış ve bu fon ile harçlardan muaf tutulmak, kira yardımı ve kısmi faiz sübvansiyonu gibi destekler sağlanmaktadır.

Kanun kapsamında uygulamalar alansal dönüşümden çok bina yenileme şeklinde gerçekleşmektedir. Bu da mevcut kent sorunlarının ötelenmesine neden olmaktadır. Ayrıca imar haklarının, mevcut yapılaşmadan düşük olduğu yerlerde de ekonomik olarak dönüşüm sorununa çözüm getirmemektedir.

Kanun kapsamında, Sultanbeyli İlçesinde uygulamaların yapılması, mevcut imar planları ile kamu kaynaklarından sağlanan desteklerle binaların yenilenmesi, ilçenin mevcut sorunları ile bir süre daha beraber yaşamasına neden olacaktır.

İlçenin mevcut yapılaşması, genel olarak 1 emsalin altında olduğu, kent merkezi ve ana arterler üzerinde bu yoğunluk değerinin üzerinde parsellerin bulunduğu, tespit edilmiştir. İlçenin arazi değerleri incelendiğinde, kent merkezi ve ana arterlerde 1.500 tl'nin üzerinde olduğu, ancak kent çeperlerinde bu değerlerin ortalama 1.000 tl civarında olduğu tespit edilmiştir.

İlçede son yıllarda yapılan konutların satış fiyatları incelendiğinde, m<sup>2</sup> birim fiyatlarının 1.700 tl'den başladığı tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, 24.04.2013 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca yayınlanan tebliğe göre IV.Sınıf A grubu yapıların birim maliyetinin 650 tl olduğu hesaba katılırsa, mevcut arazi değerleri ile satış fiyatları değerlendirildiğinde, özel sektörün yatırım açısından bölgeye ilgi duyacağı ortadadır.

İlçenin dönüşümüne yönelik yapılacak olan planlama, özellikle yurt dışı örneklerinde de olduğu gibi öncelikli olarak bölgesel bir yaklaşım perspektifinde olmalı ve daha sonra alt bölgeler halinde müdahale yöntem ve biçimleri belirlenmelidir. Kentin doğal eşikleri, ulaşım aksları ve mevcut donatı alanları ile ihtiyaç duyulan kamusal alanlar bütüncül olarak ele alınarak planlanmalıdır.

Ülkemizde kamu yatırımlarının yapılamaması önündeki en büyük engel, arsa üretimi ve kamulaştırma sorunudur. Bütüncül planlama yaklaşımının dolaylı olarak ekonomik faydası, kentsel arsanın etkin ve verimli kullanımı sayesinde kamu adına arsa getirisi sağlamasıdır.

Bu noktada ekonomik açıdan farklı yöntem ve müdahale biçimleri tercih edilmelidir.

- a) Kent merkezinde kamunun altyapı maliyetleri noktasında finans desteği sağladığı ve genel olarak düzenleyici rol benimsediği müdahale biçimi tercih edilmeli. Bu alt yapı maliyetlerinin yüksek olması durumunda İl Bank veya uluslararası kuruluşlardan kredi desteği sağlanmalıdır.

Ataşehir’de finans merkezinin de planlandığı göz önünde bulundurulduğunda, Sultanbeyli tem otoyolu gişelerinin kent merkezine direk bağlantısı avantajı kullanılmalı. Kent merkezinde hizmetler sektörünün etkinliğinin artırılması amacıyla, güçlü iletişim altyapıları, otopark alanları vs. oluşturulmalıdır.

b) Kentin çeperlerinde belirli bölgelerde, kamu öz kaynakları ile müdahale yöntemini tercih etmeli veya hasılat paylaşımı modeli ile aktör olarak rol almalıdır.

Kentin ekonomik olarak gelir seviyesinin düşük olduğu alanlarında kamunun da aktör olarak süreç içerisinde yer alması, uygulamaları tetikleyici ve aynı zamanda güven ortamının sağlanması açısından önem arz etmektedir. Bu alanlarda kamu ait arsalar bulunmasa dahi, plan çerçevesinde yapılacak uygulamalar sayesinde, kentsel arsanın etkin kullanılmasıyla kamuya ait alanlar oluşacaktır.

c) Bununla birlikte kentin belirli bölgelerinde (gölet, Aydos kalesi-kent merkezi aksı gibi) prestij projelere öncülük edilmeli ve bu sayede kentsel dönüşümüne kaynak sağlanmalı, aynı zamanda dönüşümü tetikleyici rol üstlenilmeli (kamu özel ortaklığı).

Kentsel imaja katkı sağlamak amacıyla, kent merkezi-Gölet ve Aydos kalesi aksı prestij bölge olarak ayrıca ele alınarak tasarlanmalı. Kentin tarihsel mirası ve doğal güzellikleri yerel turizme kazandırılarak, dönüşüm sonrasında kent ekonomisine katkı yapması sağlanmalı.

d) Kentte yaşayan kiracılar da göz önünde bulundurularak, dönüşüm sonucunda oluşan konutların belirli bir oranı için kiralanması şart koşulmalıdır.

Dönüşüm sonrasında çeşitli nedenlerle bölgede yaşayanların, yine bölge içerisinde kalmaları ve yerinden edilme sorununun önüne geçilebilmesi için, alt projelerde belirli oranlarda konutların kiralanması sağlanmalı.

Bunların yanı sıra, ulusal kaynaklarla beraber, bölgesel kaynak da oluşturulması için, İstanbul genelinde imar değişikliği ile değer artışı sağlanması durumunda



belirli oranda kamunun pay alması ve bu payın yine İstanbul sınırları içerisinde dönüşüm uygulamalarında kullanılması için fon oluşturulmalıdır.

Aynı zamanda kentsel dönüşüm örneklerinde görüldüğü gibi, dönüşüm sonrasında oluşacak değer artışı ve yaşam alanlarının planlanmasında, yöre halkının sosyal ve ekonomik durumu göz önünde bulundurulmalıdır. Aksi takdirde yerinden etme sorunu ile karşı karşıya kalınacak ve bugün olduğu gibi farklı mekanlarda yeni Sultanbeylilerin oluşmasına neden olunacaktır.

## KAYNAKÇA

### *Kitaplar*

- Işık, O.,1995. *1980 sonrası Türkiye’de kent ve kentleşme*. İstanbul: Cumhuriyet dönemi Türkiye ansiklopedisi 13, ss. 780-801.
- Karabağ, S.,2002. *Mekanın siyasallaşması*. Ankara: Nobel Yayın Dağıtım, s.146
- Özdemir, D., (Der.), 2010. *Kentsel dönüşümde politika, mevzuat, uygulama, avrupa deneyimi, istanbul uygulamaları*. Ankara: Nobel Yayın Dağıtım.
- Tekelioğlu, İ.,1993. *İktisadi Düşünceler Tarihi*. Adana: Çukurova Üniversitesi Basım Evi,
- Savaş, V.F., 1997. *İktisadın tarihi*. İstanbul: Avcıol Matbaacılık.
- Ertürk H. ve Sam N., 2011. *Kent ekonomisi*. Bursa: Ekin Yayınevi.
- Özden P.P., 2008. *Kentsel yenileme*. Ankara: İmge Kitabevi.
- Özden P.P.,2010. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Politikaları ve Uygulamalarına Eleştirel Bir Bakış. Özdemir, D., (Der.) *Kentsel dönüşümde politika, mevzuat, uygulama, avrupa deneyimi, istanbul uygulamaları*. Ankara: Nobel Yayın Dağıtım, ss. 194-224.
- Tallon R,2010, İngiltere’de Kentsel Rönesans: Kentlerdeki Yansımaları ve Eleştirel Değerlendirmeler, çeviren Şebnem Gökçe Dünder, Özdemir, D., (Der.) *Kentsel dönüşümde politika, mevzuat, uygulama, avrupa deneyimi, istanbul uygulamaları*. Ankara: Nobel Yayın Dağıtım, ss. 79-97.
- Kurtuluş, H.,2005. *İstanbul’da Kentsel Ayrışma*. İstanbul: Bağlam Yayıncılık.

### ***Sürekli Yayınlar***

- Demirtaş Y. ve Esgin İ., 2006. *TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayınları Planlama Dergisi*. (2), ss. 155-162.
- Şengül T., 2000. Radikal Kent Kuramları Üzerine Eleştirel Bir Değerlendirme: Alternatif Bir Yaklaşım Doğru. *Amme İdaresi Dergisi*. 33 (1), ss. 27-58.
- Okyay İ.,2008, İktisadi Mekanın Doğası ve Türevi. *Megaron, YTÜ Mim. Fak. Dergisi*. 3 (1), ss. 112-116.
- Balamir, M.,2005b. Türkiye’de Kentsel iyileştirme ve Dönüşüme ilişkin Güncel Öneri ve Modeller. *Mimarlık*. (322), ss. 28-35.
- Koç T., 2010, Kapitalist Kent Olgusu ve Kentsel Siyaset Üzerine Yaklaşımlar. *Eğitim Toplum Bilim Dergisi*. 8 (29), ss. 39-52.
- Penpecioglu M.,2011. Kapitalist Kentleşme Dinamiklerinin Türkiye’deki Son 10 Yılı: Yapılı Çevre Üretimi, Devlet ve Büyük Ölçekli Kentsel Projeler. *Birikim Dergisi*. (270), ss. 62-73.
- Görgülü, Z.,2005. Planlamada Bir Araç: Kentsel Dönüşüm, *Mimarlık*. (322), ss. 28-36.

## ***Diğer Yayınlar***

Sultanbeyli Belediye Başkanlığı Arşivi

Karadağ, D. (Der.), 2008. Barcelona Poblenou ve Forum 2004 Alanı. <http://v3.arkitera.com/g67-kentsel-donusum.html?year=&aID=804&o=803>. [erişim tarihi: 21.10.2012]

<http://www.yerelgirisim.org/uploads/Barcelona%2022@.pdf>. [erişim tarihi: 21.03.2013]

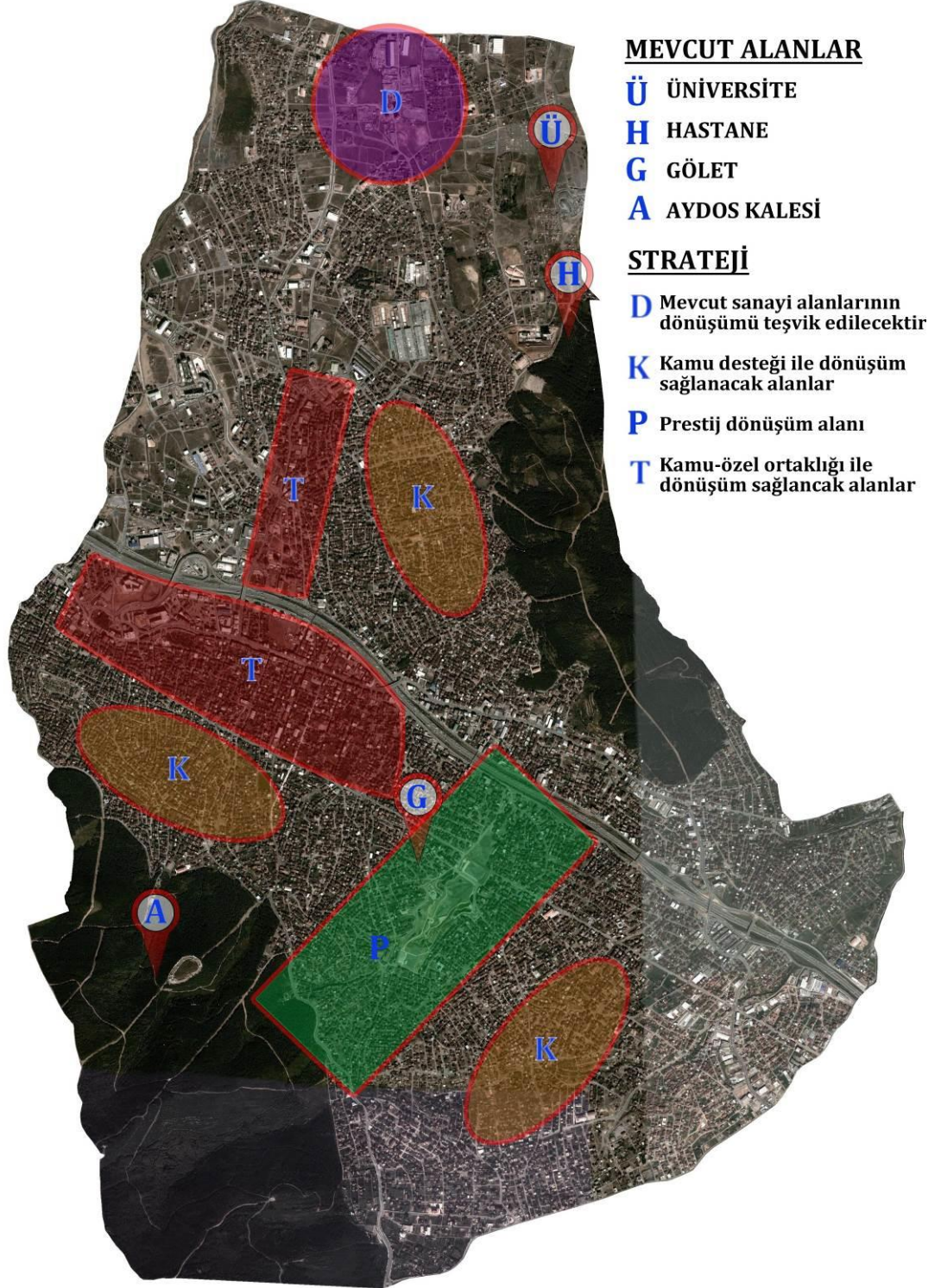
Eren F.,2006. Kentsel Dönüşümlerde Kamu-Özel Ortaklıkları Ve Özel Girişimin Dönüşümdeki Varlığı: Konya Örneği, Y.Lisans Tezi. Konya: SÜ

KAYA E, 2008. Kentsel Rantların Vergilendirilmesi <http://www.yerelisyaset.com/pdf/kasim2008/2.pdf>. [erişim tarihi: 12.07.2013]

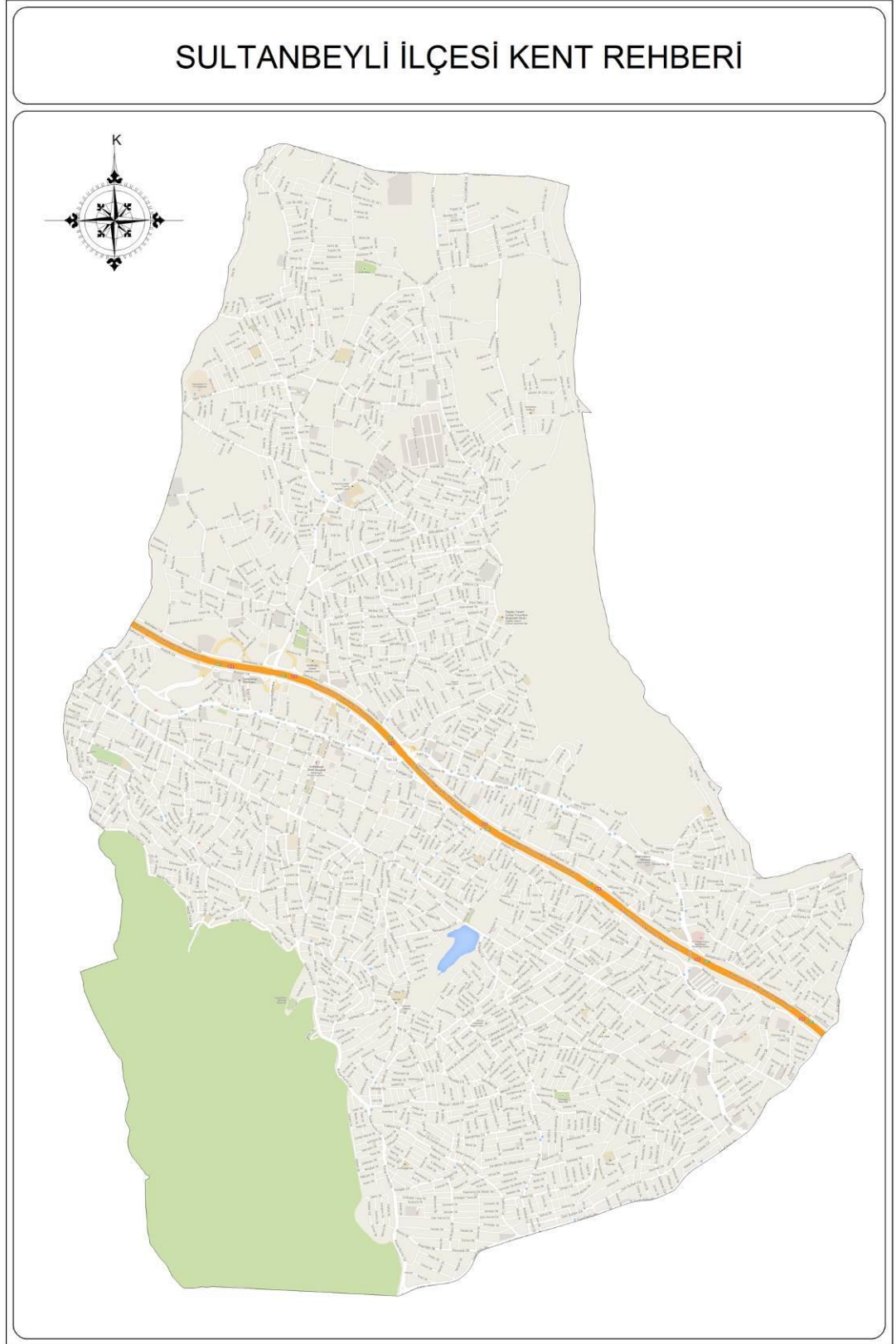
Güngör K .,(2005). İktisadın Tarihine Kısa Bir Bakış ve Merkantilizmden Günümüze İktisadi Düşünceler. [http://www2.aku.edu.tr/~kgungor/kamil\\_gungor.pdf](http://www2.aku.edu.tr/~kgungor/kamil_gungor.pdf). [erişim tarihi: 13.11.2012]

## 6. EKLER

### EK - 1 Tematik Dönüşüm Projesi



## EK - 2 Sultanbeyli Kent Rehberi



## EK - 3 A Emlak

### SULTANBEYLİ İLÇEMİZDE ORTALAMA DAİRE VE ARSA FİYATLARI

Akşemsettin Mahallesi :

Cadde üzeri m2 birim fiyatı 700 ile 1000 tl arasında değişmektedir.

Sokak değerleri ise m2 birim fiyatı 300 tl ile 400 tl arasındadır.

Daire fiyatları ise M2 500 İLE 800 TL İşyeri Fiyatı 800 İLE 1100 TL

Orhangazi Mh,Hamidiye Mh.Yavuz Selim Mh.Mecidiye Mh.N.Fazıl Mh. :

Cadde arsa m2 birim fiyatı ,700 ile 1000 tl arası

Sokak arsa m2 birim fiyatı ise 300 ile 400 tl arasında değişmektedir.

Daire Fiyatı 500 ile 800 İşyeri Fiyatı 800 ile 1100 tl

Mehmet Akif ,A.Gazi Mh.Turgut Reis Mh. :

Cadde arsa birim fiyatı m2 800 ile 1100 tl. Sokak arsa m2 birim fiyatları ise400 ile 600 tl arasındadır.

Daire fiyatı 500 ile 700 tl İşyeri Fiyatı 800 ile 50.000 tl arası

**MAHMUT EMLAK**

VE İLETİŞİM

Mehmet BOZDEMİR

Hamidiye Mh. Antalya Cd. No: 21 Sultanbeyli/İST.  
Sultanbeyli Vergi Dairesi 800 4600 1286





## EK - 4 B Emlak

SULTAN EMLAK			
Hisseli Tapu			
1410	Parsel		200 - 220 TL
1415	"		180 - 200 TL
1418	"		500 TL
1420	"		200 TL
1424	"		200 TL
1534	"		180 TL - 200 TL
1561	"		200 TL.
<hr/>			
H. Pasa	Mah.	Çukuk	800 TL - 1000 TL (af-s)
"	"	Sokak	300 TL - 500 TL
M. Akif	Mah.	Çukuk	1000 TL - 1.200 TL (af-s)
"	"	Sokak	500 TL - 700 TL (af-s)
Y. Selim	Mah.	Çukuk	600 - 700 TL (af-s)
"	"	Sokak	200 TL - 300 TL (af-s)
<hr/>			
5831	Ada	6 Parsel	m <sup>2</sup> 600 TL.
5820	Ada	29 Parsel	m <sup>2</sup> 1.000 TL
5821	Ada	8 "	m <sup>2</sup> 1.400 TL
7241	Ada	3 "	m <sup>2</sup> 1.000 TL
4597	"	17 "	m <sup>2</sup> 1.100 TL
4600	"	17 "	m <sup>2</sup> 1.000 TL
6157	"	11 "	m <sup>2</sup> 1.250 TL
6211	"	1 "	m <sup>2</sup> 1.000 TL.

**SULTAN EMLAK**

AYHMET GANUN

Mehmet Akif Cd. Sanliurfa Cd. No:107  
Sultanbeyli-IST. TEL: 0216 419 28 19  
Sultanbeyli V.D. T.C.: 0843246676

## EK - 5 C Emlak

### Ümit EMLAK.

Fatih Mah. Cadde 400 TL - 500 TL arası  
" " Sokak 150 TL - 200 TL arası

Hemidiye Mah. " " " "  
" " " " " "

Battalgazi Mah. Cadde " 400 TL - 500 TL arası  
" " Sokak " 200 TL - 300 TL arası

---

7456 - Ada	4 Parsel	m <sup>2</sup>	570 TL.
7262	" 3 Parsel	m <sup>2</sup>	960 TL.
6664	<del>Ada</del>	2 Parsel	m <sup>2</sup> 1.380 TL.
5821	"	"	m <sup>2</sup> 1.100 TL.
6075	" 1 "	"	m <sup>2</sup> 1.050 TL.
6066	" 2 "	"	m <sup>2</sup> 1.050 TL.

ÜMIT İNŞAAT YAPI EMLAK OFİSİ  
Mehmet Emin ÖZTÜRK  
Orhangazi Mahallesi Antalya Cad.  
No: 181 Sultanbeyli / İSTANBUL  
Sultanbeyli V.D. 229 0917 7782