

**İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**PLANLAMA SÜRECİNDE GELİŞTİRİLEN GAYRİMENKUL  
YATIRIMLARININ RANT ETKİSİNİN İNCELENMESİ,  
KURTKÖY ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ  
Hilal NARİN**

**Anabilim Dalı : Disiplinlerarası**

**Programı : Gayrimenkul Geliştirme**

**OCAK 2010**



**İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**PLANLAMA SÜRECİNDE GELİŞTİRİLEN GAYRİMENKUL  
YATIRIMLARININ RANT ETKİSİNİN İNCELENMESİ,  
KURTKÖY ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ  
Hilal NARİN  
(516061014)**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 25 Aralık 2009  
Tezin Savunulduğu Tarih : 29 Ocak 2010**

**Tez Danışmanı : Doç. Dr. Funda YİRMİBEŞOĞLU (İTÜ)  
Diğer Jüri Üyeleri : Prof. Dr. Nilgün ERGUN (İTÜ)  
Yrd. Doç. Dr. Ahmet BULUT (İTÜ)**

**OCAK 2010**



*Aileme,*



## ÖNSÖZ

Tezimin hazırlanması sürecinde vermiş olduğu destek, gösterdiği anlayış ve rehberliği için tez danışmanım Sayın Doç. Dr. Funda Yirmibeşoğlu'na,

Arastirmalarım sırasında gerekli bilgileri saglamam konusunda yardımlarda bulunan Pendik Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü'nden Sayın Gamze Çetin'e,

Yoğun çalışmalarım süresince vermiş olduğu sonsuz destek ve tavsiyeleri için arkadaşım Mimar Elgün Poçan'a,

Ve hayatımın her döneminde olduğu gibi bu zorlu çalışma süreci boyunca daima yanımda olan, anlayış ve desteklerini hiçbir zaman esirgemeyen aileme,

Sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Aralık 2009

Hilal NARİN

(Şehir Plancısı)





## İÇİNDEKİLER

### Sayfa

|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| ÖNSÖZ.....                                                            | v         |
| İÇİNDEKİLER .....                                                     | vii       |
| KISALTMALAR.....                                                      | ix        |
| ÇİZELGE LİSTESİ.....                                                  | xi        |
| ŞEKİL LİSTESİ.....                                                    | xiii      |
| ÖZET.....                                                             | xv        |
| SUMMARY .....                                                         | xvii      |
| <b>1. GİRİŞ .....</b>                                                 | <b>1</b>  |
| 1.1 Tezin Amacı .....                                                 | 2         |
| 1.2 Tezin Kapsamı.....                                                | 2         |
| 1.3 Tezin yöntemi.....                                                | 3         |
| <b>2. GENEL KAVRAMLAR.....</b>                                        | <b>5</b>  |
| 2.1 Değer .....                                                       | 5         |
| 2.2 Fiyat.....                                                        | 6         |
| 2.2.1 Değer ve Fiyat Kuramları.....                                   | 7         |
| 2.2.2 Taşınmazlara İlişkin Bazı Değer Kavramları.....                 | 8         |
| 2.3 Rant .....                                                        | 10        |
| 2.3.1 Rantın Tanımı.....                                              | 10        |
| 2.3.2 Rant Kuramları.....                                             | 11        |
| 2.3.3 Toprakta Değer Fiyat İlişkisi .....                             | 13        |
| 2.3.4 Taşınmazlarda Fiyat Rant İlişkisi.....                          | 14        |
| 2.3.5 Kentsel Rant ve Arazi Kullanımı .....                           | 14        |
| 2.4 Arsa Spekülasyonu .....                                           | 15        |
| 2.5 Finansal Kavramlar .....                                          | 16        |
| 2.5.1 Enflasyon.....                                                  | 18        |
| 2.5.2 Fiyat Endeksleri .....                                          | 19        |
| 2.6 Emlak Vergisi Yasası ve Tespit Esasları.....                      | 20        |
| 2.6.1 Emlak Vergisi Yasası ve Yapılan Son Değişiklikler .....         | 20        |
| 2.6.2 Emlak Vergisi Tespit Esasları.....                              | 22        |
| <b>3. PLANLAMA VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SÜRECİ.....</b>              | <b>25</b> |
| 3.1 Plan, Planlama ve Kent Planlaması Kavramları.....                 | 25        |
| 3.2 Planlamanın Amacı ve Planlama Süreci .....                        | 26        |
| 3.3 Plan Türleri ve Kademeleri .....                                  | 27        |
| 3.3.1 Sosyo-Ekonomik Planlar.....                                     | 28        |
| 3.3.2 Fiziki Planlar .....                                            | 29        |
| 3.3.3 Yapılış Biçimine Göre Plan Türleri .....                        | 31        |
| 3.4 Gayrimenkul Geliştirme Süreci ve Bileşenleri.....                 | 32        |
| 3.4.1 Gayrimenkul Geliştirme.....                                     | 32        |
| 3.4.2 Gayrimenkul Geliştirme Sürecinde Yer Alan Unsurlar .....        | 33        |
| 3.4.3 Büyük Ölçekli Gayrimenkul Yatırımları ve Kentlere Etkileri..... | 38        |

|                                                                                                                 |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 3.5 Planlamanın Arsa Değerine Etkisi.....                                                                       | 44         |
| <b>4. PLANLAMA SÜRECİNİN VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARININ RANT ETKİSİNİN ÖRNEK ALAN ÜZERİNDE İNCELENMESİ .....</b> | <b>47</b>  |
| 4.1 Bölgenin Tanımlanması.....                                                                                  | 47         |
| 4.1.1 Konum, Ulaşım ve Yerleşimin Tarihçesi.....                                                                | 48         |
| 4.1.2 Ekonomik ve Demografik Yapı .....                                                                         | 50         |
| 4.1.3 Depremsellik, Jeoloji ve Yerleşime Uygun Alanlar.....                                                     | 53         |
| 4.2 Planlama Süreci.....                                                                                        | 54         |
| 4.2.1 Üst ölçekli planlar .....                                                                                 | 54         |
| 4.2.1.1 Üst ölçekli planların karşılaştırılması .....                                                           | 73         |
| 4.2.2 Alt ölçekli planlar .....                                                                                 | 76         |
| 4.2.2.1 Nazım İmar Planları .....                                                                               | 76         |
| 4.2.2.2 Uygulama İmar Planları .....                                                                            | 84         |
| 4.2.2.3 Alt ölçekli planların karşılaştırılması .....                                                           | 90         |
| 4.3 İleri Teknoloji Endüstri Parkı Projesi ve Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı Gelişim Süreci .....         | 94         |
| 4.4 Kurtköy Bölgesi ve Çevresindeki Gayrimenkul Yatırımları.....                                                | 98         |
| 4.4.1 Konut Piyasası.....                                                                                       | 98         |
| 4.4.1.1 Konut Projelerinin Detaylı İncelenmesi .....                                                            | 104        |
| 4.4.1.2 Konut Piyasası Fiyat Analizi .....                                                                      | 115        |
| 4.4.2 Perakende Piyasası .....                                                                                  | 117        |
| 4.4.3 Otel piyasası .....                                                                                       | 118        |
| 4.4.4 Ofis Piyasası .....                                                                                       | 120        |
| 4.4.5 Ulaşım Yatırımları.....                                                                                   | 120        |
| 4.4.6 Eğitim Yatırımları .....                                                                                  | 122        |
| 4.4.7 Diğer Yatırımlar .....                                                                                    | 122        |
| 4.5 Kurtköy’de Yıllara Göre Gayrimenkul Fiyatları ve Değişimi .....                                             | 127        |
| 4.5.1 Emlak Beyan Değerlerine Bağlı Fiyat Analizi.....                                                          | 128        |
| 4.5.1.1 Mahalle Bazında Ortalama Büyüme Oranları .....                                                          | 129        |
| 4.5.1.2 Enflasyondan Arındırılmış Net Büyüme Oranları .....                                                     | 130        |
| 4.5.1.3 Kurtköy’de Dikkat Çeken Cadde ve Sokaklar .....                                                         | 132        |
| 4.5.1.4 Değişimin Yıllara Göre Değerlendirmesi .....                                                            | 135        |
| 4.5.2 Piyasa Değeri.....                                                                                        | 140        |
| 4.6 Bölüm Sonucu .....                                                                                          | 141        |
| <b>5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ .....</b>                                                                          | <b>143</b> |
| <b>KAYNAKLAR.....</b>                                                                                           | <b>149</b> |
| <b>EKLER.....</b>                                                                                               | <b>155</b> |

## KISALTMALAR

|              |                                                    |
|--------------|----------------------------------------------------|
| <b>ADNKS</b> | : Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi                |
| <b>AVM</b>   | : Alışveriş Merkezi                                |
| <b>DHMI</b>  | : Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü |
| <b>DPT</b>   | : Devlet Planlama Teşkilatı                        |
| <b>EVY</b>   | : Emlak Vergisi Yasası                             |
| <b>GYO</b>   | : Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları                 |
| <b>HABOM</b> | : Havacılık Bakım Onarım ve Modifikasyon Merkezi   |
| <b>İBB</b>   | : İstanbul Büyükşehir Belediyesi                   |
| <b>İMP</b>   | : İstanbul Metropolitan Planlama                   |
| <b>İTEP</b>  | : İleri Teknoloji Endüstri Parkı                   |
| <b>KAKS</b>  | : Kat Adedi Kat Sayısı                             |
| <b>KBS</b>   | : Kent Bilgi Sistemi                               |
| <b>MİA</b>   | : Merkezi İş Alanı                                 |
| <b>RG</b>    | : Resmi Gazete                                     |
| <b>SPK</b>   | : Sermaye Piyasası Kurulu                          |
| <b>SSM</b>   | : Savunma Sanayi Müsteşarlığı                      |
| <b>TAKS</b>  | : Taban Alanı Kat Sayısı                           |
| <b>TBMM</b>  | : Türkiye Büyük Millet Meclisi                     |
| <b>TDK</b>   | : Türk Dil Kurumu                                  |
| <b>TEM</b>   | : Trans-European North-South Motorway              |
| <b>TOKİ</b>  | : Toplu Konut İdaresi Başkanlığı                   |
| <b>TMMOB</b> | : Türkiye Mimar ve Mühendisler Odası Birliği       |
| <b>TÜİK</b>  | : Türkiye İstatistik Kurumu                        |
| <b>TÜFE</b>  | : Tüketici Fiyat Endeksi                           |



## ÇİZELGE LİSTESİ

### Sayfa

|                                                                                                                                                         |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Çizelge 4.1 :</b> Pendik İlçesi Şehir, Köy ve Toplam Nüfus Verileri (TÜİK) .....                                                                     | 51  |
| <b>Çizelge 4.2 :</b> Çalışma Alanı Mahalleleri Nüfus Verileri (TÜİK) .....                                                                              | 52  |
| <b>Çizelge 4.3 :</b> Kurtköy Bölgesi'nin Üst Ölçekli Planlarda Tanımlı Fonksiyonlarının ve Yapılaşma İzinlerinin Özet Gösterimi .....                   | 75  |
| <b>Çizelge 4.4 :</b> Çalışma Alanına Ait Onanlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları ve İslah İmar Planları (Pendik Belediyesi, 2009) .....            | 84  |
| <b>Çizelge 4.5 :</b> Çalışma Alanını Oluşturan Plan Bölgeleri ve 1/1000 Uygulama İmar Planları'nın Son Durumu (Pendik Belediyesi, 2009) .....           | 85  |
| <b>Çizelge 4.6 :</b> Kurtköy Bölgesi'nin Alt Ölçekli Planlarda Tanımlı Fonksiyonlarının ve Yapılaşma İzinlerinin Özet Gösterimi .....                   | 92  |
| <b>Çizelge 4.7 :</b> Kurtköy Bölgesi'ndeki Konut Projeleri .....                                                                                        | 101 |
| <b>Çizelge 4.8 :</b> Konsept İstanbul En Düşük-En Yüksek Satış Fiyatları.....                                                                           | 105 |
| <b>Çizelge 4.9 :</b> Dumankaya Minimal En Düşük-En Yüksek Satış Fiyatları.....                                                                          | 106 |
| <b>Çizelge 4.10 :</b> Trend-Trend Plus En Düşük-En Yüksek Satış Fiyatları .....                                                                         | 107 |
| <b>Çizelge 4.11 :</b> Çam Koza Residence En Düşük-En Yüksek Satış Fiyatları .....                                                                       | 108 |
| <b>Çizelge 4.12 :</b> Beyaz Evler En Düşük-En Yüksek Satış Fiyatları .....                                                                              | 109 |
| <b>Çizelge 4.13 :</b> Alize Park Evleri En Düşük-En Yüksek Satış Fiyatları.....                                                                         | 110 |
| <b>Çizelge 4.14 :</b> Esttanbul Yenişehir Evleri En Düşük-En Yüksek Satış Fiyatları ....                                                                | 111 |
| <b>Çizelge 4.15 :</b> Recep Ağa Konakları En Düşük-En Yüksek Satış Fiyatları .....                                                                      | 112 |
| <b>Çizelge 4.16 :</b> Kurtköy Loca En Düşük-En Yüksek Satış Fiyatları .....                                                                             | 113 |
| <b>Çizelge 4.17 :</b> Crystal Park En Düşük-En Yüksek Satış Fiyatları .....                                                                             | 114 |
| <b>Çizelge 4.18 :</b> Park Town En Düşük-En Yüksek Satış Fiyatları .....                                                                                | 115 |
| <b>Çizelge 4.19 :</b> Kurtköy Konut Projeleri Birim Satış Fiyatı Aralığı (TL/m <sup>2</sup> ) .....                                                     | 116 |
| <b>Çizelge 4.20 :</b> Yıllara Göre Mahalle Bazında Gayrimenkul m <sup>2</sup> Fiyatlarının Aritmetik Ortalaması (TL/m <sup>2</sup> ) .....              | 129 |
| <b>Çizelge 4.21 :</b> Yıllar Arası Mahalle Bazında Gayrimenkul m <sup>2</sup> Fiyatlarındaki Ortalama Büyüme Oranı (misli) .....                        | 130 |
| <b>Çizelge 4.22 :</b> Yıl Bazında Bir Önceki Yılın Aralık Ayma Göre Tüketici Fiyat Endeksindeki Değişim Oranları (%) .....                              | 131 |
| <b>Çizelge 4.23 :</b> Yıl Bazında Enflasyon Oranlarına Göre Arttırılmış Gayrimenkul m <sup>2</sup> Fiyatları (birim) .....                              | 131 |
| <b>Çizelge 4.24 :</b> Yıllara Göre Enflasyon Oranlarındaki Büyüme (misli) .....                                                                         | 131 |
| <b>Çizelge 4.25 :</b> Mahalle Bazında Enflasyondan Arındırılmış Gayrimenkul m <sup>2</sup> Fiyatlarındaki Ortalama Büyüme Oranı (%) .....               | 132 |
| <b>Çizelge 4.26 :</b> Kurtköy'de Bazı Sokak ve Caddelerde, Gayrimenkul m <sup>2</sup> Fiyatlarındaki Büyüme Oranları(misli) .....                       | 133 |
| <b>Çizelge 4.27 :</b> Kurtköy'de Bazı Sokak ve Caddelerde, Gayrimenkul m <sup>2</sup> Fiyatlarındaki Enflasyondan Arındırılmış Büyüme Oranları (%) .... | 134 |
| <b>Çizelge 4.28 :</b> Mahalle Bazında Enflasyondan Arındırılmış Gayrimenkul m <sup>2</sup> Değeri (birim) .....                                         | 137 |
| <b>Çizelge A.1 :</b> Çamlık Mahallesi Emlak Vergisine Esas Gayrimenkul m <sup>2</sup> Fiyatları .....                                                   | 157 |

|                                                                                           |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Çizelge A.2 :</b> Harmandere Mahallesi Emlak Vergisine Esas Gayrimenkul m <sup>2</sup> |     |
| Fiyatları.....                                                                            | 157 |
| <b>Çizelge A.3 :</b> Kurtköy Mahallesi Emlak Vergisine Esas Gayrimenkul m <sup>2</sup>    |     |
| Fiyatları.....                                                                            | 158 |
| <b>Çizelge A.3 :</b> Yenişehir Mahallesi Emlak Vergisine Esas Gayrimenkul m <sup>2</sup>  |     |
| Fiyatları.....                                                                            | 158 |

## ŞEKİL LİSTESİ

|                                                                                                                            | <u>Sayfa</u> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Şekil 3.1 : Plan Türleri ve Kademelenmesi (Ünal, 2003).....                                                                | 28           |
| Şekil 3.2 : Yapılış Biçimine Göre Plan Türleri (Ünal, 2003) .....                                                          | 31           |
| Şekil 3.3 : Gayrimenkul Geliştirme Süreci Aktörleri (Kivell, 1993) .....                                                   | 35           |
| Şekil 3.4 : Gayrimenkul Geliştirme Süreci (Peiser, 1992) .....                                                             | 37           |
| Şekil 3.5 : Planlama Faaliyetleri Kapsamında Toprak Değerlerinin Değişimi<br>(Açlar ve Çağdaş, 2002).....                  | 45           |
| Şekil 4.1 : Pendik İlçesi'nin İstanbul İli'ndeki Konumu .....                                                              | 48           |
| Şekil 4.2 : Kurtköy Bölgesi'nin Konumu (Url-1).....                                                                        | 50           |
| Şekil 4.3 : Pendik İlçesi Zemin Etüdü Durumu (Pendik Belediyesi, 2009) .....                                               | 53           |
| Şekil 4.4 : 1980 Onanlı 1/50000 Ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Nazım İmar<br>Planı.....                                | 57           |
| Şekil 4.5 : 1980 Onanlı 1/50000 Ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Nazım İmar<br>Planı'nda Kurtköy .....                   | 58           |
| Şekil 4.6 : 1995 Onanlı 1/50000 Ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Alt Bölge<br>Nazım Planı .....                          | 60           |
| Şekil 4.7 : 1995 Onanlı İstanbul Metropoliten Alan Alt Bölge Nazım İmar<br>Planı'nda Kurtköy .....                         | 61           |
| Şekil 4.8 : 2006 Onanlı 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı .....                                                 | 62           |
| Şekil 4.9 : 2006 Onanlı İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Kurtköy .....                                                      | 64           |
| Şekil 4.10 : 2009 Onanlı 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı .....                                                | 66           |
| Şekil 4.11 : 2009 Onanlı İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Kurtköy .....                                                     | 68           |
| Şekil 4.12 : 1993 Onanlı 1/25000 Ölçekli Kurtköy Yöresi Çevre Düzeni Revizyon                                              | 71           |
| Şekil 4.13 : 2003 Onanlı 1/5000 Ölçekli Kurtköy-Pendik Fuar Alanı Nazım İmar<br>Planı.....                                 | 75           |
| Şekil 4.14 : 2003 Onanlı 1/5000 Ölçekli Pendik İlçesi E-5 Karayolu ile Tem<br>Otoyolu Arası 1. Etap Nazım İmar Planı ..... | 77           |
| Şekil 4.15 : 2006 Onanlı 1/5000 Ölçekli Pendik İlçesi E-5 Karayolu ile Tem<br>Otoyolu Arası Nazım İmar Planı.....          | 78           |
| Şekil 4.16 : 2006 Onanlı Pendik İlçesi E-5 Karayolu ile Tem Otoyolu Arası Nazım<br>İmar Planı'nda Kurtköy .....            | 80           |
| Şekil 4.17 : 1987 Onanlı 1/1000 Ölçekli Kurtköy Toplu Konut Alanı Uygulama<br>İmar Planı .....                             | 86           |
| Şekil 4.18 : 1997 Onanlı 1/1000 Ölçekli Yayalar Toplu Konut Alanı Uygulama<br>İmar Planı .....                             | 88           |
| Şekil 4.19 : İTEP Projesi (Url-2) .....                                                                                    | 95           |
| Şekil 4.20 : Sabiha Gökçen Havaalanı Yeni Dış Hatlar Terminali (Url-5) .....                                               | 97           |
| Şekil 4.21 : Kurtköy Bölgesi'nden Genel Görünüm .....                                                                      | 99           |
| Şekil 4.22 : Yenişehir ve Çamlık Mahallelerinden Görünüm .....                                                             | 99           |
| Şekil 4.23 : Kurtköy Bölgesi ve Çamlık Spor Tesisleri'nden Görünüm.....                                                    | 100          |
| Şekil 4.24 : Kurtköy'de Konut Projelerinden Görünüm .....                                                                  | 100          |

|                                                                                                                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Şekil 4.25 :</b> Dumankaya Trend-Trend Plus Projesi .....                                                                                                        | 103 |
| <b>Şekil 4.26 :</b> Konsept İstanbul.....                                                                                                                           | 105 |
| <b>Şekil 4.27 :</b> Dumankaya Minimal (Url-7).....                                                                                                                  | 106 |
| <b>Şekil 4.28 :</b> Dumankaya Trend-Trend Plus Projesi (Url-8) .....                                                                                                | 107 |
| <b>Şekil 4.29 :</b> Çam Koza Residence (Url-9) .....                                                                                                                | 108 |
| <b>Şekil 4.30 :</b> Beyaz Evler (Url-10) .....                                                                                                                      | 109 |
| <b>Şekil 4.31 :</b> Alize Park Evleri (Url-11) .....                                                                                                                | 110 |
| <b>Şekil 4.32 :</b> Esttambul Yenişehir Evleri.....                                                                                                                 | 111 |
| <b>Şekil 4.33 :</b> Recep Ağa Konakları .....                                                                                                                       | 112 |
| <b>Şekil 4.34 :</b> Kurtköy Loca (Url-12) .....                                                                                                                     | 113 |
| <b>Şekil 4.35 :</b> Crystal Park .....                                                                                                                              | 114 |
| <b>Şekil 4.36 :</b> ParkTown .....                                                                                                                                  | 115 |
| <b>Şekil 4.37 :</b> Viaport Outlet Center .....                                                                                                                     | 118 |
| <b>Şekil 4.38 :</b> Viaport Otel.....                                                                                                                               | 119 |
| <b>Şekil 4.39 :</b> Çağdaş Center - Grup Center İş Merkezleri .....                                                                                                 | 120 |
| <b>Şekil 4.40 :</b> Pendik Fuar Alanı (Url-22) .....                                                                                                                | 126 |
| <b>Şekil 4.41 :</b> Kurtköy Bölgesi Mahalleleri Uydu Fotoğrafı .....                                                                                                | 127 |
| <b>Şekil 4.42 :</b> 1990-2009 Yılları Arasında Enflasyondan Arındırılmış Gayrimenkul<br>m <sup>2</sup> Fiyatlarındaki Ortalama Büyüme Oranları Analiz Grafiği ..... | 136 |
| <b>Şekil 4.43 :</b> Kurtköy Bölgesi'nde Yıllara ve Enflasyondan Arındırılmış Ortalama<br>Büyüme Oranlarına Göre Gayrimenkul Değerlerindeki Değişim.....             | 137 |
| <b>Şekil B :</b> Kurtköy Bölgesi ve Çevresindeki Yatırımlar, Başlangıç Yılları .....                                                                                | 159 |



# PLANLAMA SÜRECİNDE GELİŞTİRİLEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARININ RANT ETKİSİNİN İNCELENMESİ, KURTKÖY ÖRNEĞİ

## ÖZET

Küreselleşme ve neoliberal politikaların da etkisiyle sermaye birikiminin büyük oranda hizmetler sektöründe sağlandığı 1980’den günümüze kadar olan dönemde, kentsel mekan üzerinde büyük dönüşümler meydana gelmiştir. Süreç içerisinde, özellikle metropoliten kentler, özel ve kamu yatırımlarının giderek artan bir odağı haline gelmişlerdir.

İmar planları bir taraftan kentin sağlıklı gelişmesini amaçlayarak, mekansal organizasyonu sağlarken diğer yandan yatırım ve gelişimlere yön vermekte, kentsel alanda ortaya çıkan rantı paylaşmaktadır. Bu nedenle planlama kararları, gayrimenkul yatırımlarını ve gayrimenkul değerlerini en fazla etkileyen faktörlerden biridir. Kamu yararı amacı ile hazırlanmış olan planların getirileri kamuya yansıtılmamakta, taşınmaz üzerinde emek ve masraf harcamayan parsel sahiplerine rant olarak geri dönmektedir.

20.yy ikinci yarısından sonra kentleşmenin etkisiyle tüm dünyada kentlerin sosyo-demografik, ekonomik ve mekansal yapılarında önemli değişimler oluşmuştur. Bu değişim ve dönüşüm yalnız kentlerin içinde değil, aynı zamanda kentlerin çeperlerinde de etkili olmuştur. Planlama faaliyetleri ve imar değişiklikleri, kent çeperlerinde yüksek ve orta gelir gruplarına yönelik konut altkentlerinin oluşumunu sağlamış ve süreç içerisinde parçalı müdahalelerle bu bölgelerde büyük ölçekli gayrimenkul yatırım kararlarının alınmasında etkili olmuştur. Planlama ile gayrimenkul geliştirme süreçleri birbirlerini destekleyen ve bir arada düşünülmesi gereken olgular olmalarına rağmen, kentlerin doğal, tarihi ve kültürel yapısının korunduğu bütüncül bir planlama anlayışının geliştirilmesi önem arz etmektedir.

Bu çalışmada, planlama sürecinde geliştirilen büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarının kentlere ve çevrelerindeki gayrimenkul değerleri üzerinde yarattığı etkilerin incelenmesi amaçlanmış ve bu etkinin normal değerlerin dışında bir ‘rant’ etkisi olup olmadığına cevap aranmaya çalışılmıştır. Bu amaçla İstanbul’un Pendik İlçesi Kurtköy Bölgesi ve yakın çevresinde bu irdeleme çalışması yapılmıştır.

Çalışma kapsamında Kurtköy Bölgesi’nin ele alınmasındaki çıkış noktaları olan Kurtköy Toplu Konut Alanı’nın, İleri Teknoloji Endüstri Parkı Projesi ile bu projenin en önemli parçasını oluşturan Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı yatırımının bölgedeki mekansal dönüşüm ve özellikle gayrimenkul sektörü üzerindeki etkileri araştırılmıştır. Bölgenin planlama süreci detaylı incelenerek, gelişimin başladığı 1990 yılından günümüze yıllar itibarıyla gayrimenkul değerlerinin değişimi takip edilmiştir. Bu doğrultuda emlak beyan değerlerine bağlı fiyat analizi yapılmış olup emlak vergisine esas değer ile piyasa değeri arasındaki fark ortaya konmuştur. Son olarak, yapılan analizler sonucunda elde edilen bulgular yorumlanmış ve çalışmanın geneline ilişkin değerlendirmede bulunulmuştur.



## **ANALYZING THE RENT EFFECT OF REAL ESTATE INVESTMENTS DEVELOPED IN PLANNING PROCESS, CASE STUDY OF KURTKOY**

### **SUMMARY**

In the period as of 1980 to present, during which the capital accumulation has mostly been provided in service sector due to the effects of globalization and neoliberal policies, substantial transformations have occurred in urban space. During the process, especially metropolitan cities have become an increasing center of attention of private and public investments.

While development plans ensure spatial organization with the purpose of healthy improvement of the city, they also guide investments and developments and distribute the rent emerging in the urban area. For this reason, planning decisions are one of the most important factors which influence the real estate investments and property values. Benefits of the plans, which had been prepared for the purpose of public benefit, are not reflected to the public and returned to the parcel owners as rent, who had not spent any effort or cost on the land.

After second half of the 20th century, substantial changes have occurred in socio-demographic, economic and spatial structures of most cities worldwide due to the effect of urbanization. This change and transformation were not only influential within the cities, but also the fringes of them. Planning activities and development changes have led to the formation of suburban areas intended for people from high and medium-income groups and within the process, they were also influential on the adoption of large-scale real estate investment decisions in such regions with segmental interventions. Despite the fact that planning and real estate development processes are two facts which support each other and should be considered together, it is important to develop and integrated planning approach which protects natural, historical and cultural structure of cities.

In this study, it is aimed to examine the effects of the large-scale real estate investments on nearby property values and to the cities which are developed in planning process and the question of whether such effect have a 'rent' influence except normal values is tried to be answered. With this purpose, a scrutinization study is conducted in Kurtkoy District, Pendik County of Istanbul and its near surroundings.

Within the scope of the study, the effects of Kurtkoy Mass Housing Area and investment of Advanced Technology Industry Park Project along with its most important component Sabiha Gokcen International Airport; which are the starting points in handling Kurtkoy District; on the spatial transformation and particularly on the real estate sector in such region are investigated. Planning process of the region is examined in details and change of real estate values is pursued as of 1990, which is the starting year of development, year by year. In accordance with this, a price analysis is performed dependent on real estate tax statement values and the difference between the property tax value and market value is determined. Finally, the findings obtained as a result of the subject analysis are explained and a general evaluation of the study is made.



## 1. GİRİŞ

Küreselleşme ve neoliberal politikaların da etkisiyle sermaye birikiminin büyük oranda hizmetler sektöründe sağlandığı 1980’den günümüze kadar olan dönemde, kentsel mekan üzerinde büyük dönüşümler meydana gelmiştir. Süreç içerisinde, özellikle metropoliten kentler, özel ve kamu yatırımlarının giderek artan bir odağı haline gelmişlerdir. Bu dönemde büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarına yönelen sermaye sahipleri, çıkarları doğrultusunda kentte yer seçerek, spekülative kazançlar elde etmişler ve rantın toplumsal tabanını daraltmışlardır.

Planlama, toplumsal fayda ve menfaatleri gözeterek, yaşam seviyesini yükseltmeyi amaçlayan bir sistemdir. İmar planları bir taraftan kentin sağlıklı gelişmesini amaçlayarak, mekansal organizasyonu sağlarken diğer yandan yatırım ve gelişimlere yön vermekte, kentsel alanda ortaya çıkan rantı paylaşmaktadır. Bu nedenle planlama kararları, gayrimenkul yatırımlarını ve gayrimenkul değerlerini en fazla etkileyen faktörlerden biridir. Amacı kamu yararı olan planların getirileri kamuya yansıtılmamakta, taşınmaz üzerine emek ve masraf harcamayan parsel sahiplerine rant olarak geri dönmektedir.

20.yy ikinci yarısından sonra kentleşmenin etkisiyle tüm dünyada kentlerin sosyo-demografik, ekonomik ve mekansal yapılarında önemli değişimler oluşmuştur. Bu değişim ve dönüşüm yalnız kentlerin içinde değil, aynı zamanda kentlerin çeperlerinde de etkili olmuştur. Kent çeperlerindeki planlama faaliyetleri ve imar değişiklikleri, yüksek ve orta gelir gruplarına yönelik konut altkentlerinin oluşumunu sağlamış ve süreç içerisinde parçacıl müdahalelerle bu bölgelerde büyük ölçekli gayrimenkul yatırım kararlarının alınmasında etkili olmuştur.

Planlama ile gayrimenkul geliştirme süreçlerinin birbirleriyle etkileşim içerisinde ve bir arada düşünülmesi gereken süreçler olmalarının yanı sıra, kentlerin doğal, tarihi ve kültürel yapısını koruyan planlama anlayışının geliştirilmesi gerekmektedir. Kent içinde değer artışı gösteren alanlarda, rantın kamu yararı-birey hakları dengesi çerçevesinde kamuya mal edilmesi gerekliliği, planlama çalışmalarında dikkate alınması gereken önemli bir husustur.

Son yıllarda giderek ağırlık kazanan gayrimenkul yatırımlarının farklı ölçeklerde, farklı kapsamları dolayısıyla, kısa sürede kentlerin ekonomik hayatına kazandırabildikleri cazibenin, kentlerin sosyal ve kültürel yaşamı açısından aynı değeri taşıyıp taşımayacağıının belirlenmesi gerekmektedir. Kentlerin gelişiminde kısa dönemli ekonomik kazançlara odaklanan proje temelli yaklaşımlardan çok, kamu yararını amaçlayan bütüncül yaklaşımların göz önüne alınması gerekliliğine dikkat çekmek büyük önem taşımaktadır.

### **1.1 Tezin Amacı**

Bu çalışmada, planlama sürecinde geliştirilen büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarının kentlere ve çevrelerindeki gayrimenkullerin değerleri üzerinde yarattığı etkilerin irdelenmesi amaçlanmış ve bu etkinin normal değerlerin dışında bir “rant” etkisi olup olmadığına cevap aranmaya çalışılmıştır. Bununla beraber çalışma, bu yatırımların yer seçim kararları ve süreçlerini, gayrimenkul piyasasının bu süreçten nasıl etkilendiğini ve kentsel yapılanma–gayrimenkul piyasası etkileşimini araştırmayı hedeflemektedir.

Tezin amacına yönelik olarak çalışmada şu sorulara cevap aranmaktadır:

Planlama sürecinde, planların ve arazi kullanım kararları doğrultusunda gelişen büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarının, çevrelerine ve gayrimenkul değerleri üzerine etkileri nelerdir? Süreç içerisinde gerçekleşen bu büyük yatırımlar, yakın çevrelerindeki gayrimenkul piyasası üzerinde ve başka gayrimenkul yatırım kararlarının alınmasında bir çekim gücü oluşturmuş mudur? Bölgede gayrimenkul değerleri üzerinde oluşan bir rant etkisinden söz etmek mümkün müdür?

Bu doğrultuda İstanbul’un Pendik İlçesi Kurtköy Bölgesi ve yakın çevresi örnek alan olarak ele alınmış olup söz konusu bölge özelinde bu irdeleme çalışması yapılmıştır. Çalışmada vurgulanmak istenen en önemli nokta; planlama faaliyetlerinin gayrimenkul değerleri üzerindeki etkisinin önemine ve planların kamu yararı - kentli hakları dengesi çerçevesinde kamuya mal edilmesi gerekliliğine dikkat çekmektir.

### **1.2 Tezin Kapsamı**

“Planlama Sürecinde Geliştirilen Gayrimenkul Yatırımlarının Rant Etkisinin İncelenmesi, Kurtköy Örneği” tez çalışması kapsamında;

- Gayrimenkul ile ilgili temel ekonomik ve finansal kavramlar, planlama ve gayrimenkul geliştirme süreçlerinde yer alan unsurlar ile bu iki disiplinin birbiriyle ilişkisi,
- Örnek çalışma alanı olarak Pendik İlçesi Kurtköy Bölgesi'nin ele alınmasındaki çıkış noktaları olan Kurtköy Toplu Konut Alanı'nın, İleri Teknoloji Endüstri Parkı Projesi ile bu projenin en önemli parçasını oluşturan Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı yatırımının bölgedeki mekansal dönüşüm ve özellikle gayrimenkul sektörü üzerindeki etkilerinin araştırılması,
- Söz konusu bölgede planlama süreci ile ilgili tespitlerin, karşılaştırmaların yapılması, yapılan analizler sonucunda gayrimenkul değerlerindeki değişimin yıllar itibariyle incelenmesi ve bu değişimler arasında farklılıklar olup olmadığının tespiti, varsa nedenleri hakkında çıkarımlar yapılarak değerlendirilmesi konuları ele alınmıştır.

### **1.3 Tezin yöntemi**

Gayrimenkul yatırımlarının planlama kararları ile etkileşiminin ve çevrelerine olan rant etkisinin incelendiği bu çalışmada öncelikle yerel ve uluslararası kaynaklardan literatür araştırması yapılmıştır.

Çalışma alanı olan Pendik İlçesi Kurtköy Bölgesi'nin gelişiminin incelenmesi aşamasında, literatür araştırmasının yanı sıra İstanbul Şehir Planlama Müdürlüğü ile Pendik Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nden, bölgenin gelişimi ve planlama süreci ile ilgili bilgiler edinilmiştir.

Çalışma alanıyla ilgili detaylı bölge analizinin yapılabilmesi için yerinde incelemelerde bulunulmuş, ilgili kurum ve kuruluşlarla görüşmeler yapılarak bölgenin sınırları tespit edilmiştir. Bölgede süreç içerisinde gelişen büyük ölçekli gayrimenkul yatırımları araştırılmış ve pazar analizi yapılmak suretiyle ele alınmıştır. Pazar analizinde, çalışma alanının “Toplu Konut Alanı” olması da göz önünde bulundurularak, konut piyasası daha detaylı incelenmiştir.

Kurtköy'de tespit edilen mahalleler bazında gayrimenkul fiyatlarındaki değişim gözlemlenmiştir. Ülkedeki ekonomik gösterge ve veriler de çalışmaya dahil edilerek fiyatlardaki reel büyüme oranlarının hesaplanmasına çalışılmış, bu nedenle de Tüketici Fiyat Endeksi oranları çalışmada analiz edilmiştir.

Planlama sürecinde geliştirilen gayrimenkul yatırımlarının çevrelerine olan rant etkisini tespit etmek için, hem bölgede gelişimin başladığı 1990 yılından günümüze yıllar itibariyle gayrimenkul değerlerinin değişimi incelenmiş, hem de önemli gayrimenkul danışmanlık firmalarındaki uzman kişilerin görüşlerine başvurulmuştur.

Tez çalışmasında incelenen konuyla ilgili olarak toplanan veriler, yapılan çalışmalar ve analiz sonuçları belli başlıklar altında tasnif edilerek, sistematik olarak sıralanmıştır. Bu sıralamalara uygun olarak çalışma 5 ana bölüme ayrılmış olup gerekli alt başlıklarla desteklenmiştir.

Birinci bölüm tezin giriş bölümü olup çalışmanın amacı, kapsamı ve yöntemi açıklanmıştır. İkinci bölümde; gayrimenkul ile ilgili ekonomik ve finansal kavramlar irdelenmiş konuyla olan ilişkisi üzerinde durulmuştur. Genel kavramlar başlığı altında, değer, fiyat, rant, arsa spekülasyonu, finansal kavramlar ve emlak vergisi yasası ile ilgili tanımlamalar ve açıklamalar yapılmıştır.

Üçüncü bölümde, planlama ve gayrimenkul geliştirme süreçlerinde yer alan unsurlar ele alınmış olup bu iki disiplin arasındaki ilişkiler değerlendirilmiştir. Büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarının kentlere ve çevrelerindeki gayrimenkul değerleri üzerine olan etkileri hakkında yapılmış olan çalışmalar, yayınlar araştırılmış, ‘kentsel’ ve ‘ekonomik’ etkiler temelinde ele alınmıştır.

Dördüncü bölüm uygulama bölümü olup, bu bölümde örnek çalışma alanı ve yakın çevresi kapsamlı olarak analiz edilmiştir. Bölgedeki planlama süreci, üst ve alt ölçekli planlar bazında detaylı incelenerek, plan kararları çerçevesinde karşılaştırmaya tabi tutulmuştur. İleri Teknoloji Endüstri Parkı Projesi ve Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı’nın karar süreci, oluşumunda yer alan aktörler ve gelişimleri incelenmiştir. Kurtköy ve çevresinde süreç içerisinde gelişen diğer önemli gayrimenkul yatırımları, pazar analizleri, yıllara göre gayrimenkul fiyatlarındaki değişimlerin takibi, enflasyondan arındırılmış büyüme oranlarının tespiti, mahallelere göre fiyat karşılaştırması gibi konular incelenmiştir. Bu doğrultuda emlak beyan değerlerine bağlı fiyat analizi yapılmış olup Kurtköy Bölgesi’ndeki emlak vergisine esas değer ile piyasa değeri arasındaki fark ortaya konmuştur.

Tezin son bölümü, değerlendirme ve sonuç bölümüdür. Bu bölümde yapılan araştırmalar sonucu çalışmadan elde edilen bulgular irdelenerek, çalışmanın geneline ilişkin değerlendirmede bulunulmuştur.



## 2. GENEL KAVRAMLAR

### 2.1 Değer

Değer terimi, çok farklı şekillerde tanımlanmaktadır. Ekonomik anlamda ilk olarak 18.yy iktisatçısı Adam Smith tarafından herhangi bir nesnenin değişim değeri için kullanılmış olup, 19.yy boyunca anlamı genişleyerek birçok düşünürün görüşlerinde yer almıştır. Terimi bir felsefe görüşü içinde ilk kullanan Hermann Lotze olmuştur.

Görüşüne ‘ereksel idealizm’ adını veren Lotze, insanın dünyanın en son ilişkilerini ancak kendi açısından tasarımıyabileceğini savunarak; değerlerin insanın yöneldiği, amaçladığı anlamlılıklardan oluştuğunu ileri sürmüştür. Friedrich Nietzsche göre değerleri oluşturan ‘istenebilirlik’tir ve insan dünyaya hep belli değerler ve değerlendirmelerle bakmıştır. Amerikalı Ralph Barton Perry ‘Değerlendirme, Doğası ve Yasaları’ adlı ilk kitabında değeri, herhangi bir çıkar nesnesi olarak tanımlayarak; ahlak, din, sanat, bilim, iktisat, siyaset, hukuk ve gelenek olmak üzere sekiz değer alanı belirlemiştir. Perry iktisat alanında ‘bir şeyin arzu edildiği için değerli olduğu’ tezini ortaya koymuş, Nicolai Hartmann ise bu görüşe karşı olarak ‘bir şeyin değerli olduğu için arzu edildiği’ tezini savunmuştur. Her iki yaklaşımda da değer yargılarının bilişsel niteliği olduğu varsayılmaktadır. Değer yargılarının bilişsel niteliklerini reddedenlerse bunların duygusal (örn. Olgucu düşünür A.J. Ayer) ya da kural koymaya ilişkin (örn. Çözümlemeci M. Hare) işlevleri olduğunu savunmaktadırlar (Ana Britannica, 1993).

Genel anlamda ‘değer’ kavramından, insan amaçları için bir ekonomik varlığı olabilen mal anlaşılmaktadır (Ertaş, 1992). Türkçe’de ise şu anlamlara karşılık gelmektedir:

- Bir şeyin önemini belirtmeye yarayan soyut ölçü, bir şeyin değeri, karşılık,
- Bir şeyin para ile ölçülebilen karşılığı, paha,
- Yüksek ve yararlı nitelik,
- Kişinin, isteyen, ihtiyaç duyan bir varlık olarak nesne ile bağlantısını belirten şey (TDK, 1997).

## 2.2 Fiyat

Fiyat, bir malı satın almak için ödenmesi gereken para miktarıdır. Kişilerin bir mal için ödemeye hazır oldukları bedel, onların bu mala verdikleri değeri yansıttığı ölçüde, fiyat öznel değer bir ölçüsü olarak kabul edilmektedir.

Klasik iktisatçılar arz, ve talepteki anlık değişimlerden etkilenen kısa dönemli fiyatların değil, bu fiyatların arkasında yatan uzun dönemli değerlerin nasıl belirlendiğini ve değiştiğini araştırmışlardır. Ortaya koydukları ‘emek-değer’ kuramı, herhangi bir malın arz ve talep koşullarının belirlediği fiyatı değil, bu fiyatın çevresinde dalgalanacağı, uzun dönemdeki trendi açıklamayı amaçlamışlardır. Bu kuramda, malların içerdikleri emek miktarıyla belirlenen değerler ve dolayısıyla uzun dönemli fiyatlar nesnel bir temele dayandırılmaktadır.

Fiyat, bir miktar malla bir miktar para arasında kurulan ilişkiden oluşmaktadır. Bu ilişki, insanlar arasındaki kesin değeri belirtmeye eğilimli koşullarda kurulabileceği gibi psikolojik ve fizyolojik faktörlerin etkisiyle de kurulmaktadır (Yalın, 2005).

Fiyat piyasadaki türlü etkilerden dolayı yükselip alçalmakta; ama uzun bir sürede bütün mallar (fazla ve düşük fiyatlar birbirini götürerek) toplumsal ortalama emek değeriyle satılmaktadır. David RICARDO bu konuda şunları söylemektedir (Erkan, 1991):

Bir malın değiştirme değerinin ölçütü, o malın getireceği fayda (kazanç) değildir. Kazanç olduğu söylenen şeyler, değiştirme değerini iki kaynaktan almaktadır:

- Az bulunuşlarından,
- Onları elde etmek için gerekli emek miktarından.

Değerleri az bulunuşlarına bağlı olan şeyler; heykeller, tablolar vb. dır. Bunların değerleri bunlara sahip olmak isteyenlere, bu istekte bulunanların para güçlerine, zevklerine ve kaprislerine bağlıdır.

Oysa maldan söz edilirken endüstri ürünlerinden, miktarı insan eliyle arttırılabilen, üretimi rekabetle teşvik gören mallar kastedilmektedir. Bir şey mal olmadan da faydalı ve insan emeğinin ürünü olarak üretebilmektedir. Kendi emeği ile kendi ihtiyacını karşılayan bir kişi, her ne kadar kendisi için kullanma değeri oluşturmuşsa da bir mal üretememiştir. Mal üretmek için o kimsenin kullanma değeri değil, bir başkası için kullanma değeri (toplumsal kullanma değeri) üretmesi gerekmektedir.

### 2.2.1 Değer ve Fiyat Kuramları

Ekonomik birey, edinmek istediği malın maliyeti ile maldan sağlayacağı yararı karşılaştırmaktadır. Değer bu bağlamda, giderle sübjektif malı değerlendirme noktasına ve içinde bulunduğu konuma göre çeşitlilik göstermektedir. Bundan dolayı pek çok değer türü ile karşılaşılmaktadır. Çünkü değer, insanın özelliğine, malın biçimine, her gereksinimin o andaki istem derecesine ve konumuna göre ölçüttür ve kişiden kişiye farklılaşmaktadır. Yani değer yöresel özellikler içerdiği ve herkes için aynı anlamı taşımadığından objektif olarak belirlenmemektedir. Bu niteliğinden dolayı değer, sürekli sübjektif olmak zorundadır. Ancak herkes için gerekli anlamı olan ve fiyat değişimi ile örtüşecek objektif değişim değerinin ekonomik olarak bulunması da gerekmektedir (Açlar ve Çağdaş, 2002).

Ricardo, bir malın değerinin, onun üretimi için gerekli olan işin miktarına bağlı olduğunu belirtmiştir. Marks ise bu 'iş kuramı'nı reddetmiş, 'değişim kuramı'nı öne sürmüştür. Marks'a göre değer, emek gücü ile oluşup malda maddeleşmektedir. Objektif değer teorisi, bir malı başka mallarla ölçmeye veya bir fiyattan türetmeye uygun değildir. Çünkü fiyat pazarda arz ve talebe etkili olan kuvvetlerin dışında belirlenebilmektedir. Sübjektif değer kuramının da pratik bir anlamı yoktur; bu teori fiyat teorisinin yerine konulamamakta, ancak onu açıklamaya ve oluşturmaya yardım etmektedir. Tüketim ekonomisinde değer, sadece psikolojik bir kavramdır. Onun büyüklüğü değişik tüketiciler için malın sahip olduğu anlama göre derecelenmektedir. Dolayısıyla tek tek insanlar tarafından her durumda gereksinimlerin büyüklüğüne ve yararlanmanın hissedilebilen derecesine göre değişmektedir (Erkan, 1991).

Ekonomik yaşamda hiçbir zaman değer belirleyici değildir, aksine belirleyici olan fiyattır. Bütün bireysel ya da toplumsal ekonomi düşüncelerinin temelinde sübjektif değil, objektif gerçekler bulunmaktadır. Ekonomik anlayışlar için ölçü olan yalnızca fiyattır ve fiyat değerini para diliyle anlatımından başka bir şey değildir. Kişilerin bir mal için ödemeye hazır oldukları bedel, onların bu mala verdikleri değeri yansıttığı ölçüde, fiyat sübjektif değer ölçüsü olarak alınmaktadır. Fiyatlar çeşitli mallara olan istemin tüketiciler ve üreticiler tarafından karşılaştırılmasına ve değerlendirilmesine olanak tanıyan bir ölçü sistemini oluşturmaktadır (Açlar ve Çağdaş, 2002).

Ekonomi dışı faktörlerin rol oynadığı durumlarda değer, mallarla paralar arasındaki ilişkinin dile getirilişi olan fiyatı belirlememektedir. Buna karşılık ekonomik hayatta gereksinim duyulan, değişik ekonomik bireyler için geçerli olan değil, kişiye özgü olmayan, yani belirli ölçüde genel için geçerli olan karakterde, ekonomik varlıkların güvenilir biçimde karşılaştırılmasına olanak tanıyan bir değer ifadesini bulmaktır (Açlar ve Çağdaş, 2002).

Bu objektif değerdir ve çoğunluğun kararı olup, taşınmazlara yüklenen rayiç bedeldir. Çoğunluğun bir taşınmazın değerine karar vermesi, aynı pazar koşullarında benzer taşınmazlar için ödenen para yani alış fiyatı ile belirlenmektedir. Böylesine bir değer örneğin, sigorta, kredi, vergilendirme gibi amaçlar için önemlidir. Ayrıca icra işlemlerinde en yüksek değer belirlenmesinde, kamulaştırma ödentilerinin saptanması ve özel kazanç ve gider kestirimlerinde, karşılaşılan güçlükler ya da diğer nedenlerden dolayı haklıyı bulmada uzman bilgilerinde yetersizlikler olduğu durumlarda, fiyat ve sunu koşullarının belirlenmesinde de pratik önemi bulunmaktadır (Erkan, 1991).

### **2.2.2 Taşınmazlara İlişkin Bazı Değer Kavramları**

Taşınmazlarla ilgili olarak değer sözcüğü; gerçek, vergi, peşin, sürüm, yatırım, maliyet, bildirge ve güncel değer gibi pek çok anlamda kullanılmaktadır.

**Gerçek değer:** “Değer” terimi mevzuatımızda da geçmektedir. 1924, 1961 ve 1982 Anayasalarının devletleştirme ile ilgili maddelerinde gerçek değer kavramı geçmektedir. 1982 Anayasası’nın 46. maddesi: “Devletleştirme, gerçek karşılığı üzerinden yapılır, gerçek karşılığın hesaplama tarz ve usulleri kanunla düzenlenir” şeklindedir.

Tabiatla çok az şeyin gerçek karşılığı ya da değeri bilinmektedir. Özellikle de toprak gibi bir unsur, tümüyle sübjektif öneme sahiptir. Burada kastedilen “kesin değer” yani “rayiç değer”dir. Çünkü 1982 Anayasası’nın 46. maddesi “... kamulaştırma bedelinin hesaplama tarz ve usulleri kanunla belirlenir” demektedir. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 11. maddesi, kamulaştırma bedeli tespit edilirken göz önüne alınacak 9 temel unsuru ele almaktadır. Bu 9 temel unsur dikkate alınarak biçilen değer kamulaştırma bedelini oluşturmaktadır ki, bu Jeodezi ve Fotogrametri Mühendislerinin deyimi ile kesin değerdir. Mevzuatımızda 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunundan başka, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, 1164 Sayılı Arsa Ofisi

Kanunu, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu, 492 sayılı Harçlar Kanunu gibi yasalar da bir kıymet takdirini yani bir değerlemeyi öngörmektedir. Ancak, her birinin değerlendirme için esas aldığı kriterler farklıdır ve bu kriterlerin birbirine göre ağırlıkları da belirtilmemiştir (Yalın, 2005).

**Vergi değeri:** 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’nun 29. maddesine göre vergi değeri, “emlak vergisinin konusuna giren bina ve arazinin rayiç bedelidir”. Bildirge değeri olarak da tanımlayabileceğimiz vergi değerleri; belediyelerin hazırladıkları “Emlak Vergisi Cetvelleri”nde belirtilen fiyatlardan az olmamak şartı ile mal sahipleri tarafından beyan edilmektedir (Açlar, 1989).

1961 Anayasası’nın 38. maddesinin 1. fıkrasında 1971 yılında yapılan bir değişiklik sonucu kamulaştırmanın vergi bildirimindeki değer üzerinden yapılacağı hükmü getirilmiş, ancak bu hüküm 20.01.1977 tarihinde Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Aynı hüküm Milli Güvenlik Konseyi tarafından çıkarılan iki kanunla kamulaştırma karşılıklarının vergi değeri üzerinden ödenmesi için tekrar yürürlüğe girmiştir.

Kamulaştırma bedelinin vergi beyan değeri üzerinden yapılması sonucu, kamulaştırmayı yapan kurum çoğu kez taşınmaz üzerine yapacağı tesisten daha fazla kamulaştırma bedeli için ödenek ayırmak zorunda kalmıştır. Çünkü taşınmaz sahipleri kamulaştırmanın yapılacağını duyduğu andan itibaren emlak vergisi beyan değerlerini yükseltmişlerdir. Ülkemizde 1970’li yıllarda yapılan kamulaştırmalarda, kamulaştırma kararının alındığı andaki vergi beyanı esas alındığından Devletimiz zarar görmüştür. Kamulaştırma kararının alındığı andaki vergi beyanı ile iki ay önce beyan edilen vergi değerleri arasında bazen 10 kat gibi bir oran görülür. Bu taşınmazın spekülâtörlerin eline geçtiğini gösterir. Burada kazanan ne devlettir ne de eski mal sahibidir. Kazanan sadece arsa spekülâtörleridir. Anayasa Mahkemesi bu durumu gördüğü için kamulaştırmanın vergi beyanı üzerinden yapılamayacağını belirtmiştir (Açlar ve Çağdaş, 2002).

**Peşin değeri:** Piyasa değeri ile eş anlamlıdır. Yani alım işleminin gerçekleştiği anda hemen ödenen değerdir (Seele, 1992).

**Sürüm değeri:** Pazar ya da sürüm değeri; belli bir zaman aralığı içinde alıcı ve satıcı tarafların ödeme güçlerinin, isteklerinin ve piyasaya ilişkin yeterli bilgilerinin bulunduğu koşullar altında oluşan peşin para değeridir. Bu değer, ekonominin sunu-

istem yasasına göre ve altyapısal etmenlere, alıcı ve satıcıların pazara ilişkin bilgi derecelerine bağlı olarak ortaya çıkmaktadır (Açlar ve Çağdaş, 2002).

**Yatırım değeri:** Taşınmazın ileride getireceği gelirlerden sağlanacak karın bugüne dönüşümüdür. Başka bir deyişle, yatırımcıların varsayımları ile söz konusu taşınmaza sahip olduğunda gelecekteki faydaların tümünü bugüne dönüştüren bir değer ifadesidir. Kişiden kişiye ve taşınmaza yapılan yatırımın niteliklerine göre farklılaşan yatırım değeri; çeşitli ekonomik değişkenler, taşınmazın gelecekteki getirisi, pazardaki sunu-istem durumu, yönetsel kararlar, çevresel ve sosyo-kültürel etkiler gibi pek çok değişkenin etkisine bağlıdır.

**Maliyet değeri:** Yapılı bir taşınmazın değerlendirme günündeki yapım giderlerinden, yıpranma payı, eskime ve diğer giderlerin çıkartılmasıyla ulaşılan değerdir. Bu ifade yeniden yapım değeri ve yerine koyma değeri olmak üzere kavramsal açıdan iki farklı şekilde düşünülebilir. Yeniden yapım değeri; yapının aynı inşaat malzemeleri, tasarım ve işçilik kalitesi ile orijinal biçimiyle üretilmesinde ulaşılabilecek değerdir.

**Güncel değer:** Taşınmazın belli bir gündeki değerini ifade etmektedir. Rayiç ya da istenen bir tarihe indirgenen diğer değerler de bu anlamda düşünülebilmektedir.

## 2.3 Rant

Rant başlığı altında, rantın tanımı, rant kuramları, rant ile ilgili kavram ve örnekler, taşınmazlarda fiyat rant ilişkisi ve toprakta değer fiyat ilişkisi incelenmiştir.

### 2.3.1 Rantın Tanımı

Rant kavramının farklı alanlarda bir çok tanımı olmakla birlikte ekonomi ve iktisat bilimiyle uğraşan bilim adamları tarafından geliştirilen, çalışma konusuyla ilgili bazı tanımlar şu şekilde sıralanmaktadır.

Fransızca (rente) sözcüğünden dilimize giren rant sözcüğü; genelde arazi vb. taşınmaz iyesinin toprağı işleme, kullanma hakkı karşılığında belli zaman dilimleri sonunda elde ettiği emeğe dayanmayan gelir olarak toprak rantı ya da sosyal, ekonomik koşullar nedeniyle ortaya çıkan ekonomik yapı sonucu bir ya da birkaç üretim etmenin olağan getirisine eklenen fazladan kazanç anlamına gelmektedir (Açlar ve Çağdaş,2002).

İktisat biliminde rant kavramını ilk kez bugün dahi geçerliliğini koruyacak şekilde açıklayan klasik iktisatçılardan David Ricardo'dur. Ona göre rant, doğanın cömertliğinden değil, aksine cimriliğinden doğmaktadır. Ricardo, rantın, toprağın kıt olması ve fiyatların artması sonucunda elde edilen bir değer olduğunu ifade etmektedir.

Rant, toprağın kullanım fiyatıdır. Daha geniş tanımla rant, üretim faktörlerinden toprağın ve diğer kaynakların (madenler, petrol yatakları, ormanlar vb.) üretimden aldığı paydır. Üretim sürecine katılan emek faktörünün gelirine "faiz", teşebbüs faktörünün gelirine "kar", toprak faktörünün gelirine ise "rant" adı verilmektedir. Diğer üretim faktörleri gibi "rant"ın ortaya çıkmasının nedeni, toprağın sınırlı ve kıt bir kaynak olmasıdır. Rant esasen "kazanılmamış gelir"dir. İnsanoğlu mülkiyet hakkına dayalı olarak, özünde gayret göstermeden ve bir maliyet yüklenmeden rant elde edebilmektedir. Oysa kar ve ücret, ranttan farklı olarak "kazanılmış gelir"dir (Aktan, 1993).

### **2.3.2 Rant Kuramları**

İktisat biliminde rant deyince akla ilk “toprak rantı” gelmektedir. Toprağın kıt olması dolayısıyla toprak sahibinin kısa dönemde veya uzun dönemde sağlayacağı bir rant olmaktadır. Kıtlıktan doğan bu ranta “kıtlık rantı” veya “mutlak rant” adı verilir. Bu anlamda bir ülkedeki en verimsiz topraklar dahi uzun dönemde sahibine bir gelir yani rant sağlayacaktır. Kaliteli ve verimli toprakların geliri doğal olarak daha fazla olmaktadır. Toprakların farklı özelliklere sahip olmasından doğan ranta ise “diferansiyel rant” adı verilmektedir (Aktan, 1993).

Toprak rantı hakkındaki ünlü teoriyi Ricardo ortaya koymuştur. Toprak sahibi toprağını kiraya vererek, hiçbir emek harcamadan belli süreler için kira parası alıp, yani toprak rantı elde etmektedir. Ricardo'ya göre toprak rantının üç kaynağı vardır;

- Toprakların verimlilik farkı,
- Pazara farklı uzaklıkta olmaları,
- Aynı türdeki topraklarda kullanılan tarım teknikleri, sermaye ya da emeğin farklı verim sağlamaları.

19'uncu yüzyılın ikinci yarısında üretici emeğine dayanmayan rant benzeri kavramı, coğrafi konum (büyük ve zengin tüketim merkezlerine yakınlık, ucuz maliyet), fiyatta rakipsiz olma (tekel rantı) gibi temel etkenlere dayandırılarak da genişletilmiştir. Ama rant benzerleri toprak rantına göre kısa ömürlü gelip geçici rantlardır. Böylece rantlar; üretici rantı, tüketici rantı, kıtlık rantı olarak tanımlanmışlardır (Açlar ve Çağdaş, 2002).

Marks'a göre toprak rantı üç çeşittir:

**“Farklılık Rantı I”** diye tanımladığı birinci kuram, Ricardo'nun yukarıda anlatılan farklılık kuramı ile hemen hemen aynıdır. **“Farklılık Rantı II”** diye tanımladığı ikinci kuram, arazinin kendine has özelliğinden değil, arazi üzerinde insan emeği ile yapılan ıslah ve yatırımlardan doğan farklılaşmanın meydana getirdiği ranttır. Asıl önemli olan ise Marks'ın üzerinde durduğu üçüncü çeşit rant olan **“Mutlak Rant”**tır.

Mutlak rantın doğuş nedeni toprak üzerindeki özel mülkiyettir. Çünkü tabiatın armağanı olan toprak insan gayreti ile üretilip, arttırılamamaktadır. Herhangi bir malın üretimi yetersiz kalmaya başladığında o malın fiyatı artış göstermekte, o malın üretimi diğer malların üretiminden daha karlı hale geldiği için başka girişimciler onu üreterek rekabet oluşturmakta ve malın fiyatının denge fiyatına dönmesini sağlamaktadırlar. Toprak üretimin artmaması nedeniyle bunun üzerinde sahip olunan mülkiyet hakkı kaçınılmaz şekilde bir tekel özelliği kazanmaktadır (Yalın, 2005).

Bu tanımlardan yola çıkarak toprak rantı kavramı, imara açılmış veya imara açılmayı bekleyen arsa ve arazilere uygulandığında, şehir merkezine ve sosyal imkanlara yakın konumda olan, üzerinde yada çevresinde kaliteli ve düzenli yapılaşmaların olduğu, talebin yüksek olduğu ve bazı durumlarda önceden kestirilemeyen fakat çevreye değer katan unsurların var olduğu bölgelerin diğerlerine göre çok daha fazla rant sağlayacağını düşünmek kuvvetli bir ihtimal gibi gözükmektedir.

Rant faktörü bir kent parçasının tartışılır olmasında rol oynayan en önemli faktörlerden biridir. Çünkü kentlerin gelişimi ve büyümelerinin temeli daha çok ekonomiktir. Dolayısıyla bir kent parçasına yönelik farklı talep biçimleri ve bu taleplerin fazlalığı, söz konusu kent parçasının ranta konu olması ile yakından ilgilidir. Çalışmaya konu olan rant kaynağı ise planlama sürecinde geliştirilen büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarının çevrelerine katacağı artı değerlerden dolayı, bu bölgelerde yaşanacak ani fiyat artışları sonucu oluşabilecek muhtemel rant etkisidir.



### 2.3.3 Toprakta Değer Fiyat İlişkisi

Şimdiye kadar ki değerlendirmeler ışığında aşağıdaki saptamalar yapılmaktadır:

- a- Toprak; miktar olarak sınırlı, taşınamayan ve çoğaltılamayan, kendine özgü bir üretim aracı ve doğal kaynaktır,
- b- Diğer mallardan farklı olarak, insan ürünü olmayan toprağın değerinden söz etmek doğru olmaz,
- c- Piyasa ekonomisi koşullarında dolaşıma giren toprağın, değeri olduğu için değil, rant getirdiği için bir fiyatı vardır,
- d- Bu tek yanlılığı oluşturan özellik, toprağın çoğaltılamaz olma özelliği, toprağın kullanma hakkını elinde tutanlara dolaşım sürecinde üstünlük ve ayrıcalık sağlar,
- e- Toprağa bakış, toprağı kullanma ve planlamada onun dolaşım özelliği kazanmış olmasının iyice gözlenmesi, etkilerinin saptanması açısından önemlidir (Yalın, 2005).

Taşınmaza ilişkin olarak “değer” sözcüğüne ait literatür ve mevzuatımızda birçok tanım iki başlık altında toplanmaktadır:

- a- Alım-satım (el değiştirme) için kullanılan kavramlar,
- b- Taşınmazı servet unsuru olarak elde bulundurma yükümlülüğü olarak “vergi” amaçlı kullanılan kavramlar.

Taşınmazın el değiştirmesi sırasında kullanılan “piyasa değeri” ya da “sürüm değeri” toprağın değerini ifade etmemektedir. Çünkü toprağın değeri alım satım sırasında piyasa şartlarına göre bir fiyat biçimine bürünmüştür. Bu fiyat o gün piyasaya egemen olan şartlar çerçevesinde ortaya çıkmakta ve “piyasa değeri” adını almaktadır. Piyasa değeri ise çoğu zaman taşınmazın değerinin altında ya da üstünde oluşmaktadır. Fiyat, malın “değişim değerinin” para olarak ifade edilmesidir. Ancak fiyat, sözü edilen anlamda bir değer değildir ve bir malın gerçek değerini yansıtmamaktadır. Çünkü fiyat; arz ile talep arasında kurulan bir denge değeridir. Bu sebeple fiyat yerine “toprağın karşılığı” kavramının kullanılması önerilmektedir (Köktürk, 1985).

Vergi amaçlı değerlemeler belli bir devlet politikasına göre yapılmaktadır. Çünkü devlet bazı yerlerde mülk edinmeyi özendirip bazı yerlerde ise spekülasyonu

önlemek, yani taşınmazın kullanımının toplumsal çıkarlara uygun olmasını istemektedir. Bunun nedenle vergi amaçlı değerlemeler farklıdır.

### **2.3.4 Taşınmazlarda Fiyat Rant İlişkisi**

Taşınmazın da pazarda dolaşıma giren diğer mallar gibi bir fiyatı vardır. Ancak öteki malların fiyatlarının tersine toprağın fiyatı, değeri ile belirlenmemektedir. İşlenmemiş toprağın değeri olmamasına karşın bir fiyatı bulunmaktadır, çünkü rant getirmektedir. Toprağın fiyatı sermayeleştirilmiş ranttır. Bu fiyat bankaya yatırıldığında sahibine faiz olarak, toprak rantına eşit gelir getiren parasal sermaye miktarı ile belirlenmektedir. Buna göre toprağın fiyatı (Köktürk, 1985),

$$\text{Toprak fiyatı} = (\text{Toprak Rantı} \times 100) / \text{sermaye faiz oranı}$$

Piyasanın koşulları nedeniyle, mal fiyatlarının değerinin altında ya da üstünde oluşması sapma olarak nitelendirilmektedir. Öte yandan emek ürünü olmayan toprak ise bir değere sahip olmamasına karşın, piyasa ekonomisinde alınan, satılan bir mal olarak fiyat kazanmaktadır. Bu, değerden niteliksel bir sapmayı oluşturmaktadır.

Toprak rantı, toprak sahibinin yeryüzünün belirli bir parçasını elinde bulundurarak bunu kiraya vermek yoluyla topladığı belirli bir miktar para biçimine bürünmektedir. Bu rant arttıkça, toprak fiyatı da artmaktadır. Buna karşılık faiz oranı yükseldikçe toprak fiyatı düşmektedir. Diğer bir değişle yüksek bir toprak fiyatı ve düşük faiz oranı el ele gitmektedir. Gerçekte ise toprağın fiyatı toprak değerini değil, paranın faizini temsil etmektedir. Piyasa ekonomisi yaygınlaştıkça ve sermayeci üretim geliştikçe, toprak fiyatı yükselme eğilimi göstermektedir. Nüfusun artışı, tarım ürünlerine ve toprağın oluşturduğu öteki ürünlere karşı artan bir istek oluşturmaktadır. Bu da tüm biçimleri ile toprak rantının yükselmesine yol açmaktadır.

### **2.3.5 Kentsel Rant ve Arazi Kullanımı**

Klasik rant kuramları gerek arazi kullanma biçimine ve gerekse mekan organizasyonu sorunlarına çok önem vermemektedir. Von Thunen'in 1810-1863 yılları arasında yaptığı çalışmalara dayanan "Mekansal içerikli Rant" kuramında mekan boyutu önem kazanmaktadır. Bu kurama göre kentsel alanlardaki topraklar, kent merkezine olan uzaklıklarına göre değer kazanmaktadırlar. Kent merkezinin çevresinde daire biçiminde değer halkaları oluşmaktadır. Kent merkezine en yakın

halkanın içindeki toprakların değeri en yüksek, en uzaktaki halkanın içindeki toprakların değeri en düşüktür. Bunun nedeni ulaşım giderlerinin farklı olmasıdır. Bu da bir anlamda farklılık rantıdır. Rekabetten dolayı arazi kullanımı, rantı maksimize edecek şekilde olmaktadır. Bu oluşan rant bir artıktır. Toprak üzerindeki emek ve sermayenin hissesi çıktıktan sonra kalan değerdir. Kentsel toprağın rantı kent merkezine uzaklığına ve talebin miktarına bağlıdır. Bundan şu sonuçlara varılmaktadır (Köktürk, 1985).

- Kullanış ve rant aynı zamanda birlikte oluşmaktadır,
- Merkeze farklı uzaklıktaki toprakların farklı değerde olması talebin miktarına bağlıdır. Bu ise toplumsal bir olgudur ve toprak sahibinin, hiç bir katkısı yoktur. Bu değeri bir etkinliğinden dolayı değil, toprağa sahip olması dolayısıyla almaktadır.

Thunen'in bu kuramından toprağın kent merkezine olan uzaklığının önemli bir değişken olduğu anlaşılmaktadır.

Kentsel arazi kullanışları yalnız konut alanları için değildir. Ticari ve endüstri alanları ve diğer pek çok kullanım için de geçerlidir. Özellikle ticari alanların kullanış ve kirası her parselin satıştaki farklılığından oluşur, bu da bir çeşit farklılık rantıdır. Buradaki rant sürekli değil kesikli bir ranttır. Bu da parselin büyüklüğüne, kentin nüfusuna, bölgesel ve ülkesel fonksiyonlara bağlıdır. Ayrıca bir kentte endüstriye ne kadar bir alanın ayrılacağı, kentteki ve ülkedeki talep ile kentin göreceli avantajlarına bağlı olacaktır. Bu durumda da belirli uzaklıkta olan toprağın değer kazanıp kazanmaması toprak sahibinin denetiminde ve onun katkısı olmayan bir olaydır (Yalın, 2005).

## **2.4 Arsa Spekülasyonu**

Spekülasyon sözcüğü; ileride fiyatların yükseleceği ve bu yüksek fiyatlardan aşırı kazanç sağlanacağı beklentisiyle fiyatlar düşerken, mal, döviz, menkul kıymetler vb. şeyleri satın almak anlamına gelmektedir (Büyük Larousse, 1986).

Rantın bir fonksiyonu da, sermayenin arazi kullanımı yoluyla uygun bir şekilde dolaşımını ve dolayısıyla ekonomik aktivitelerinin uzamsal örgütlenmesini sağlamaktır. Bu fonksiyonun aksamadan gerçekleşebilmesi için uygun arsa piyasalarının varlığı gereklidir. Spekülasyon temelini oluşturan değişim değeri, arz ve talepçe belirlenen gerçek bir fiyat değil de beklentilerin meydana getirdiği bir

değer olduğundan, kentin uzamsal gelişimini tarih boyunca etkileyebilmiştir (Altıntaş, 2004).

İleride meydana gelebilecek değer artışlarından yararlanabilmek için, bireylerin ellerindeki arsaları boş bekletmelerine, bu amaçla arsa satın almalarına “arsa spekülasyonu” denir. Spekülasyonun kaynağı, ekonomi bilimindeki “rant” kavramıdır (Keleş, 1997).

Arsa spekülasyonu, gelir dağılımını dar gelirli ve yoksul sınıflar aleyhine bozucu etkilerde bulunmaktadır. Arsanın sahibine sağladığı kazanç, sahibinin harcadığı emekten değil, kamunun hizmetlerinden kaynaklanmaktadır. Bu anlamda, imar haklarının yol açtığı değer, “kazanılmamış”, “emek ürünü olmayan”, “karşılıksız” ve “haksız” bir değerdir. Topluma mal edilmesi gerekli olan değerlerin, varlıklı bir sınıfın elinde toplanması, gelir dağılımını onlar lehine bozmaktadır. Spekülasyon aynı zamanda, kentlerin düzenli gelişmesini de önlemektedir (Keleş, 1997).

Türkiye’de birçok kentteki arsa spekülasyonu, kentsel gelişmeyi ipotek altına almaktadır. Alınan yeni imar haklarına karşın, rant beklentileri ile elde ettiği araziye gelişime açmayan mülkiyet sahibi, yerel politika arenasında da güçlü birer iktidar odağı haline gelebilmektedir. Spekülatörler alıcı ve satıcı gruplarını çok iyi tanıdıklarından pazara egemendirler. Spekülatörlerden alınan taşınmazların fiyatları (arsa fiyatı + rant)’dan oluşmaktadır (Altıntaş, 2004).

Spekülasyon, kentlerin düzenli gelişmesine engel teşkil etmektedir. Kentin gelişme yönlerini önceden hazırlanan kent planları değil, spekülatörlerin istekleri belirlemektedir. Arsa spekülasyonunu uğraş edinmiş, bu yoldan geçinen ve arsa alım satımını spekülasyon güdüsü ile yapan kimseler aktif spekülatörler olarak adlandırılmaktadırlar. Spekülatörlerce kentin gelişme alanlarından arsalar satın alınarak; boş arsalar bekletilmekte ve kentler gereksiz yayılmaya zorlanmaktadır.

## **2.5 Finansal Kavramlar**

Gayrimenkul piyasasını değerlendirirken, eş zamanlı olarak para piyasalarını da çok yakından takip etmek gerekmektedir. Çünkü para piyasasındaki veriler direkt olarak gayrimenkul piyasasına yansımaktadır. Para piyasasındaki durumu iyi analiz edebilmek, gayrimenkul piyasasında yatırım kararı alınmasında kolaylık sağlayacağı gibi doğru kararlar verilmesinde de çok etkili olmaktadır. Bu piyasalar arasında

doğrusal bir orantı söz konusudur. Para piyasalarında yaşanabilecek olumsuz şartlarda, kriz durumları gibi, gayrimenkul piyasasındaki yatırımlar hemen düşüşe geçmektedir. Dolayısıyla gayrimenkul piyasasındaki bazı finansal kavramlar çok iyi bilinmesi gerekmektedir.

Gayrimenkul pazarı ikiye ayrılır (Soyuer, 2003). Bunlar;

- Alan pazarı (kullanım amaçlı haklar, kiralama işlemleri)
- Varlık pazarı (sahip olma amaçlı haklar, alım satım işlemleri)

Alan pazarı çeşitli alt segmentlere bölünmüştür. Her alt segmentte farklı piyasa fiyatları ile karşılaşmak mümkündür. Alan piyasasının bu kadar çok çeşitlilik göstermesinin nedenlerini anlamak için bu piyasadaki arz ve talep durumu incelendiğinde, farklı tip ve büyüklükte yer talebinin olduğu, arz kısmında ise gayrimenkullerin farklı fiziksel yapıda bulunmaları ve lokasyon farklılıklarının etkisinin olduğu görülmektedir.

Gayrimenkul piyasası, para piyasalarındaki bono, tahvil gibi yatırım araçlarının getirileri ile yakından ilgilidir. Çünkü yatırımcılar gayrimenkul kazançlarını bu yatırım araçları ile kıyaslamaktadırlar. Bu kıyaslamanın yapılmasında kullanılan en önemli veri ise Kapitalizasyon Oranı (Cap Rate)'dır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = \text{Gayrimenkul fiyatı} / \text{Senelik net gelir} \quad (2.1)$$

Kapitalizasyon oranı bir karlılık ya da kazanç oranını göstermektedir ve para piyasası verileri ile karşılaştırması yapılabilmektedir. Fırsat maliyeti (piyasadaki diğer getiriler faiz gibi)'nin yüksek olması, yüksek kapitalizasyon oranı beklentisi doğurur. Gayrimenkul getirilerindeki büyüme oranlarının gerçekçi tahminlerinin yapılabilmesi, düşük kapitalizasyon oranı beklentisi yaratmaktadır ve yüksek risk, yüksek kapitalizasyon oranı demektir (Soyuer, 2003).

Gayrimenkul piyasasını iyi analiz etmenin en önemli unsuru şehircilik anlayışı ve şehir yapılarının iyi analiz edilmesidir. Yani her şehir ve yerleşim bölgesinin mimari yapısı ve kendi içindeki yerleşimi, kendine özgü fiyatların oluşmasına neden olmaktadır. Bir gayrimenkulün değeri o bölgedeki arz talep ilişkisinin sonucunda belirlenir. Dolayısıyla bir piyasada arz ve talebin iyi analiz edilmesi gerekmektedir. Bu aşamada “En Etkin ve Verimli Kullanım” (Highest & Best Use) kavramı, yani bir parselin o bölgedeki arz ve talep durumuna uygun olarak en optimum kazançla

kullanılmasına olanak veren analiz yöntemi önem kazanmaktadır. Tabi tüm bunları etkileyen en önemli faktör de parsele olan ulaşım kolaylığı veya zorluğudur. Ulaşımı kolay olan arsa her zaman diğerlerinden daha değerli ve yüksek talep görür konumdadır.

Bir gayrimenkul pazarını analiz etmedeki en önemli beş unsur şu şekilde sıralanmaktadır: Boşluk oranı, Kira değerleri, Devam etmekte olan inşaat miktarı, Mevcut inşaat miktarı ve Emilim Oranı'dır. Boşluk oranı pazardaki kullanım dışı olan gayrimenkul sayısının, piyasadaki tüm gayrimenkul sayısına oranıdır ve yatırımcılar için önemli bir göstergedir. Bir pazardaki boşluk oranı ve kira değeri, o pazardaki arz ve talep dengesinin durumunu yansıtan öğelerdir. Emilim oranı ise piyasaya sunulan yeni arzın ne kadar süre içerisinde tüketildiğini göstermektedir (Soyuer, 2003).

Gayrimenkul yatırımı yapanlar için en önemli göstergelerden birisi de, gayrimenkul fiyatlarının ve getirilerinin zaman içinde ki artışları yani büyüme oranlarıdır. Yatırımcılar bu oranın yüksek olmasını beklemektedirler. Zaman içinde oluşacak enflasyon değerleri bu büyüme değerlerinin analizini de etkilemektedir. Dolayısıyla yatırımcılar için asıl önemli olan oran, net büyüme oranı olan **“enflasyondan arındırılmış net büyüme oranı”** (Denklem 4.2)'dir (Soyuer, 2003).

Bir bölgedeki olası rant etkisinin araştırılmasında, bölgenin detaylı pazar analizi yapıldıktan sonra incelenmesi gereken en önemli veri, gayrimenkul fiyatlarındaki enflasyondan arındırılmış olan net büyüme oranları olmaktadır.

### 2.5.1 Enflasyon

Enflasyon, fiyatların genel seviyesindeki artış olarak tanımlanmaktadır. Klasik (örneğin D. Hume) ve Modern (örneğin M. Friedman) Miktar Teorisyenleri'ne göre enflasyon ya da fiyatlar genel düzeyindeki artışın para arzındaki artışla doğrudan bir ilişkisi vardır. Keynesgil ekonomistler ise enflasyonu, tam istihdamın olduğu bir ortamda toplam arza (aggregate supply) göre toplam talepte (aggregate demand) bir fazlalık olması durumu olarak açıklamaktadırlar (Samuelson ve Nordhaus, 1992).

Enflasyon deyince akla ilk gelen günlük hayatta çokça kullandığımız mal ve hizmetlerin fiyatlarının artmasıdır. Ancak mal ve hizmetlerin fiyatları zaman içinde artabilir veya azalabilir. Enflasyon sadece belli bir malın veya hizmetin fiyatının tek başına artması değil, fiyatların genel düzeyinin sürekli bir artış göstermesidir. Diğer

bir deyişle, sadece bazı malların fiyatlarının sürekli artması ya da tüm malların fiyatlarının bir sefer artması enflasyon değildir. Enflasyonun düşmesi; fiyatların düşmesi, insanların alım gücünün artması, gelirlerinin yükselmesi demek değildir. Enflasyonun düşmesi, fiyatların daha az artması, insanların alım güçlerinin daha az azalması ve neticesinde istikrar ve refah demektir. Yüksek enflasyon paranın alım gücünü azaltır ve aynı zamanda fiyat değişimlerini anlamayı zorlaştırır (T.C. Merkez Bankası, 2004).

Rant etkisinin analiz edilebilmesi için gayrimenkul fiyatlarındaki net büyüme oranlarının bilinmesi gerekliliğinden dolayı, zaman içinde ki enflasyon oranlarının incelenmesi gerekmektedir.

### **2.5.2 Fiyat Endeksleri**

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) fiyat endeksini, seçilmiş mal ve hizmetlerin ortalama fiyatlarının belirli bir döneme göre değişimi olarak açıklamaktadır. Endeks oluşturmak için ilgilenilen piyasaya göre (tüketici, üretici, ihracat, ithalat vb.), söz konusu piyasayı temsil edecek bir mal ve hizmet sepeti oluşturulmakta ve seçilmiş maddelerin fiyatları dönemsel olarak izlenmektedir. Fiyat endeksleri, mal ve hizmet piyasasına göre isimlendirilmektedir. Bunlara örnek olarak, tüketici fiyatları endeksi, üretici fiyatları endeksi, ihracat fiyatları endeksi, ithalat fiyatları endeksi gösterilebilir (TÜİK, 2009).

#### **Tüketici Fiyat Endeksi**

Tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) bireylerin ortalama tüketim kalıplarını yansıtan bir mal ve hizmet sepetinin aylık dönemler itibariyle fiyat değişimini ölçen endekstir. Endeks sepetinde yer alan mal ve hizmetlerin miktar ve kalite değişimleri göz önüne alınarak endeksin sadece fiyat hareketlerini yansıtmayı sağlanmaktadır. Perakende fiyat değişimleri ve bu fiyat değişimlerinden bireylerin nasıl etkilendikleri ile ilgili enflasyon oranı, Tüketici Fiyat Endeksi değişim oranıdır (TÜİK, 2009).

Aralık 2008 tarihinde ana harcama grupları dağılımında TÜFE’de %22,88 ile konut grubu ilk sırada yer almıştır. Lokanta ve oteller (%13,44), gıda ve alkolsüz içecekler (%11,90) artış oranlarının yüksek olduğu diğer harcama grupları olarak belirlenmiştir. Görüldüğü gibi enflasyon oranlarının belirlenmesinde en çok kullanılan fiyat endeksi olan Tüketici Fiyat Endeksi hesaplanırken, konut ve kira fiyatlarındaki değişimin endekse olan yüzdesel etkisinin büyük olduğu göze

çarpılmaktadır. Dolayısıyla enflasyon değeri baz alınırken hesaplamalarda Tüketici Fiyat Endeksi değerinin kullanılması mantıklı bir işlem olarak kabul edilmektedir.

## **2.6 Emlak Vergisi Yasası ve Tespit Esasları**

Vergi gelirleri içinde önemli bir paya sahip olan ve her yıl iki ayrı dönemde ödenen emlak vergileri son zamanlarda ülkemizde ciddi olarak ele alınan bir konu halini almıştır. Yıllar itibariyle pek de adil olarak toplanamayan emlak vergilerinde yeni yapılan reformlar sonucunda oluşan etkiler değerlendirilmesine piyasasına da yansımıştır.

Büyükşehirlerde artık her belediye kendi bünyesinde oluşturduğu takdir komisyonlarınca mahalle sınırlarına göre sokak sokak değerlemeler yaparak rayiç bedelleri tespit etmektedir. Böylece ülkede baz alınabilecek, yıllara göre takip edilebilecek, cadde-sokak ayrımında bir fiyat rehberi oluşturulmaktadır. Dolayısıyla konunun daha iyi anlaşılabilmesi amacıyla bu bölümde, emlak vergisi yasası ve yasada yapılan son değişiklikler ile emlak vergisi tespit esasları ele alınacaktır.

### **2.6.1 Emlak Vergisi Yasası ve Yapılan Son Değişiklikler**

Emlak vergileri servet gelirleri arasında yer almakta, taşınmazlardan elde edilen gelirin bir kısmını kamuya kazandırmayı amaçlamaktadır. Merkezi ve yerel yönetimler taşınmazları önemli bir gelir kaynağı olarak kullanmaktadırlar. Örneğin, İngiliz vergi sisteminde; taşınmaz gelirleri gibi çalışma ürünü olmayan gelirlerden %40'a varan oranlarda vergi alınmaktadır. Nepal'de taşınmazlardan alınan vergi oranı %50, Irak ve Ürdün gibi ülkelerde ise %16-17 dolaylarındadır. Ülkemiz yerel yönetimlerinin de en önemli gelir kaynaklarından biri olan emlak vergileri; 11.08.1970 sayılı Emlak Vergisi Yasası (EVY – Değ. 17.08.2004 tarih ve 25556 sayılı RG) ile düzenlenmiştir (Açlar ve Çağdaş, 2002).

1319 sayılı bu yasa, bina, arsa ve arazi gibi taşınmazlardan rayiç bedel matrahına göre vergi alınmasına ilişkindir. Yasanın amacı; taşınmaz vergilerinden daha yüksek gelir sağlamak, eski ve yeni değerler arasındaki eşitsizliğe son vermek, taşınmazların zamanla artan değerleri üzerinden de vergilendirilmelerini olanaklı kılmaktır. Bu nedenle bina ve arazi vergisi yasaları kaldırılmış, yerine bu yasa çıkarılmıştır. Yasanın muaflıklar, matrah ve nispet, tarh ve tahakkuk, beyanname verme süreleri,



köylerde yapılacak beyanlar, ödeme süreleri, vergi değerini tadil eden sebepler vb. hükümleri sürekli değişmiş ve en son 2002’de 4571 sayılı yasayla değiştirilmiştir.

Ülkemizdeki taşınmaz karşılıklarının biçilmesinde en ayrıntılı kurallar, vergilendirme tüzesinde bulunmaktadır. Bunun nedeni vergi tutarının taşınmaz değerlerine bağlı olarak belirlenmesidir. Ülkemizdeki taşınmazların değerleri, pek çok demokratik ülkede olduğu gibi vergi dışında harçların belirlenme ve toplanması yönünden de önem kazanmaktadır (Açlar ve Çağdaş, 2002).

Emlak Vergisi Yasası; taşınmazları tespit etme, değerlendirmenin güç, zaman alıcı ve masraflı oluşu, değerlendirme ölçütlerinin uygulanmasında ülke düzeyinde bütüncülük sağlanamaması, sirtüşmelerin çoğalması, bunun ise eşitlik adalet ilkesiyle bağdaşmaması nedenleriyle genel yazım yöntemini terk etmiş; yerine yükümlülere beyan sistemini getirmiştir. Sistemin benimsenmesinin diğer bir nedeni de vergi verimini arttırmaktır.

### **Emlak Vergisinde Yapılan Son Değişiklikler**

Bildirge değerlerine temel oluşturan birim değerlerinin büyük kentlerde önemli sapmalar göstermesi tepki toplamış, aksaklıkların giderilmesi ve adil bir vergilendirmenin sağlanması amacıyla 09.04.2002 tarih ve 24721 sayılı Resmi Gazetede 4751 sayılı Vergi Usul Kanunu, Emlak Vergisi Kanunu ve Harçlar Kanunu’nda değişiklik yapılmasına ilişkin kanun yayımlanmıştır.

Bu yasa; büyük şehirlerde takdir komisyonlarının belirlediği değerleri denetleyip, inceleyen ve gerektiğinde değişiklik yapacak merkez komisyonlarının kurulması, verginin rayiç yerine vergi değeri üzerinden alınması, beyan sisteminin kaldırılarak vergi değerinin kıymet takdir komisyonları tarafından belirlenen baz değerler esas alınarak ilgili belediye tarafından saptanması ve tapu kadastro harçlarının vergi değeri ile yükümlü tarafından beyan edilmiş değerden yüksek olanı üzerinden hesaplanması gibi önemli yenilikler içermekte, 1319 sayılı Emlak Vergisi Yasası’nı temel ilkelerini değiştirmekte ve 10, 20, 24, 25, 26, 27, 28 ve 36’ncı maddelerini yürürlükten kaldırmaktadır.

Ayrıca 1319 sayılı Emlak Vergisi Yasası’nın 8 ve 18’inci maddelerinde 4736 sayılı Kamu Kurum ve Kuruluşlarının ürettikleri mal ve hizmet tarifeleri ile bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkında kanunla yapılan değişiklik sonucunda bina, arazi ve arsalara ilişkin vergi oranları, 01.01.2002 tarihinden geçerli olmak üzere,

Büyükşehir Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde %100 artırımlı olarak; konutlarda %0,2, diğer binalarda %0,4, arazilerde %0,2, arsalarda ise %0,6 olarak belirlenmiştir. Büyükşehir belediye sınırları ve mücavir alanlar dışında bulunan taşınmazlardan muafiyet kapsamına girmeyen ve Büyükşehir sınırları ve mücavir alanlar içindeki ilçe ve alt kademe belediyelerine beyan edilmiş olan taşınmazlar ile Büyükşehir Belediyesi bulunmayan il ve ilçelerde bulunan bina, arsa ve arazilere ait emlak vergileri; halen uygulanmakta olduğu gibi konutlarda %0,1, diğer binalarda %0,2, arazilerde %0,1, arsalarda ise %0,3 oranı uygulanarak saptanmaktadır.

### **2.6.2 Emlak Vergisi Tespit Esasları**

Büyükşehir belediyesi bulunan illerde takdir komisyonu kararları, vali veya vekalet vereceği memurun başkanlığında, defterdar veya vekalet vereceği memur, vali tarafından görevlendirilecek tapu sicil müdürü ile ticaret odası, serbest muhasebeci mali müşavirler odası ve esnaf ve sanatkârlar odaları birliğince görevlendirilecek birer üyeden oluşan merkez komisyonuna imza karşılığında verilmektedir. Merkez komisyonu kendilerine tebliğ edilen kararları onbeş gün içinde inceler ve inceleme sonucu belirlenen değerleri ilgili takdir komisyonuna geri göndermektedir. Merkez komisyonunca farklı değer belirlenmesi halinde bu değerler ilgili takdir komisyonlarınca yeniden takdir yapılmak suretiyle dikkate alınmaktadır (Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi, 2005).

Bu hüküm uyarınca takdir komisyonlarınca asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin karara bağlanarak, en geç Haziran ayı sonuna kadar ilgili yerlere imza karşılığında verilmesi gerekmektedir.

Arsalar ve arsa sayılan parsellenmemiş araziler için emlak vergi değeri; ilgili belediyelerce, takdir komisyonları tarafından her mahalle ve arsa sayılan parsellenmemiş araziye sınırları içerisinde bulunduran her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler itibariyle takdir olunan birim değerlere göre hesaplanmaktadır. Araziler için ise emlak vergi değeri; ilgili belediyelerce, takdir komisyonları tarafından her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban ve sulak) itibariyle takdir olunan metrekare birim değerlerine göre hesaplanması gerekmektedir. (Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi, 2005).

### **Takdir Komisyonlarının Oluşumu**

Arsa ve arazilere ait asgari ölçüde birim değerlerinin tespiti Vergi Usul Kanunu gereğince kurulan takdir komisyonlarınca yapılacaktır. Arsalara ait takdir komisyonu, 213 Sayılı Vergi Usul Kanununun 72'nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca;

- a) Belediye başkanı veya tevkil edeceği bir memur (Başkan),
- b) İlgili belediyeden yetkili bir memur,
- c) Tapu sicil müdürü veya tevkil edeceği bir memur,
- d) Ticaret odasınınca seçilmiş bir üye,
- e) İlgili mahalle veya köy muhtarından kurulur.

Arazilere ait Takdir Komisyonu, 213 Sayılı Vergi Usul Kanununun 72'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca;

- a) Vali (Başkan),
- b) Defterdar,
- c) Tarım ve Köyışleri Bakanlığı il müdürü,
- d) İl merkezlerindeki ticaret odasından seçilmiş bir üye,
- e) İl merkezlerindeki ziraat odasından seçilmiş bir üyeden kurulur (Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi, 2005).

Ayrıca söz konusu genelgede; bir mahallenin veya köyün birden fazla belediyenin yetki alanına girmesi halinde, bu mahalle veya köye ait takdir işlemi, mahalle veya köyün alan itibariyle büyük bölümünü yetki alanı içerisinde bulunduran belediyenin takdir işlerine bakan komisyonca yapılması ve kararı bulunmaktadır. Bu tür kararlar başka belediyeleri de ilgilendirdiğinden, kararın tasdikli birer örneğinin ilgili belediyelere gönderilmesi gerekmektedir.

Oluşturulacak arsalara ait takdir komisyonları asgari ölçüdeki arsa metrekare birim değerlerini en kısa zamanda tespit edeceklerdir. Arsalara ilişkin takdir komisyonu kararları mutlaka gerekçeli olacak ve 7 örnek halinde yazılacaktır. Ticaret ve ziraat odası bulunmayan yerlerde karar sayısı 5, bunlardan sadece biri bulunan yerlerde karar sayısı 6 örnek olacaktır (Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi, 2005).

Takdirin yapılmasında faydalanılacak olan kadastral haritalar, hali hazır haritalar, çevre düzeni haritaları ve imar planları; belediyeler veya belediyeler vasıtasıyla İller Bankası bölge müdürlükleri, tapu sicil müdürlükleri, valilikler ve diğer ilgili kuruluşlardan süratle temin edilecektir. Takdir işlemleri yapılırken gerekli olan hallerde teknik elemanlardan da faydalanılacaktır.

Bir mahallenin veya köyün birden fazla belediyenin yetki alanına girmesi halinde, bu mahalle veya köye ait takdir işlemi, mahalle veya köyün alan itibarıyla büyük bölümünü yetki alanı içerisinde bulunduran belediyenin takdir işlerine bakan komisyonca yapılacaktır. Ayrıca bu tür kararlar başka belediyeleri de ilgilendirdiğinden, kararın tasdikli birer örneği ilgili belediyelere gönderilecektir. Takdir komisyonu kararlarında ismi değişen mahalle, cadde ve sokakların yeni isimlerinin karşısına, eski isimleri de yazılacaktır (Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi, 2005).

### **3. PLANLAMA VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SÜRECİ**

Bu bölümde; planlama kavramı, planlamanın amacı, planlama süreci, plan türleri ve kademeleri, gayrimenkul geliştirme süreci ve bileşenleri, büyük ölçekli gayrimenkul yatırımları ve kentlere olan etkileri ile planlamanın gayrimenkul değerlerine etkisi konuları ele alınmaktadır.

#### **3.1 Plan, Planlama ve Kent Planlaması Kavramları**

Plan sözcüğünü, “bir amaca ulaşmak için geliştirilen yöntem” ya da “eylem programlarının ayrıntılı bir formülasyonu” olarak tanımlamak mümkün iken, planlama da “geleceğe yönelik olarak istenilen hedeflere ulaşmak amacıyla, sistemli eylem programları hazırlama süreci” olarak tanımlanmaktadır (Ersoy, 2007).

Planlama, kavramsal olarak belirlenen bir hedefe ulaşabilmek amacıyla, harekete geçmeden önce yapılan hazırlıklar, karar verme, seçim yapma sürecidir. Harekete (eyleme) öncülük yapacak olan düşünce sistemini oluşturur ve böylece eyleme öncülük eden kuramsal-teorik, varsayımsal yapıyı getirir, düşünce tarzını saptar (Suher, 1996).

Planlama eylemi insanlık tarihi boyunca hep var olmuştur. Ancak, aydınlanma ile birlikte aklın, doğanın ve toplumun düzenli süreçlerini kavrayabileceği inancı gelişmiştir. Bu, insanların eylemlerine yol gösterebilecek nesnel bir sosyal bilimin kurulabileceğinin kabulü demektir. Böyle bir sosyal bilim varsa bu bilgi, sosyal mühendislik amaçlarıyla kullanılacaktır. Bu da toplumun yönlendirilmesinde ve dönüşmesinde teknik aklın kullanılması yani modern planlama düşüncesinin doğuşu demektir (Tekeli, 2001).

Kent planlaması ise, kent bilimci Thomas Adams tarafından “toplumsal ve idari gereksinimleri göz önünde bulundurarak kentlerin fiziksel gelişmelerinin biçimlenmesine yön vermekle ilgili sorunlarla uğraşan bir bilim, bir sanat ve bir uğraş alanı” olarak tanımlanmaktadır. Harvey S. Perloff’a göre kent planlaması, hem büyük metropoliten bölgelerin kapsadığı tüm kentleşmiş alanları, hem daha küçük

kentsel toplulukları, hem de büyük bir kentin özeğini ilgilendiren planlama eylemlerine verilen isimdir. J.T. Howard, bu niteliğiyle, kent planlaması eyleminin, yapıların, yolların, parkların, kamu kuruluşlarının ve kentin fizik varlığının öteki öğelerinin fizik anlamda düzenlenmesinde ve biçimlendirilmesinde daha ileri giden kimi toplumsal ve ekonomik amaçların gerçekleştirilmesine yönelmiş olduğunu da belirtir (Keleş, 1997).

Tüm kent planlaması tanımlarında görüldüğü gibi hepsinin ortak paydasında “kentlerin büyümesine ve gelişmesine yön verme, düzenleme” amacı bulunmaktadır. Toplumun menfaatlerini en yüksek seviyeye çıkarmak, toplumsal hayatın kabul edilmiş bir takım ilkelere göre düzenlenmesiyle, bu düzenleme ise planlamayla mümkün olmaktadır.

### **3.2 Planlamanın Amacı ve Planlama Süreci**

Planlama özellikle insan, doğa ve yaşam ilişkilerinde; beşeri çevre, doğal çevre ve yapılaşmış çevre karşılıklı ilişkilerinde ve ilişki sisteminde beliren duruma ve ortaya çıkan sorunlara sistemli bir biçimde çözüm getirebilmeyi amaçlar (Suher, 1996).

İmar planlarının amacı, insan, toplum, çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğu ile toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın korunma, kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemektir (Plan yapımına ait esaslara dair yönetmelik, 2001).

Topluluklar arası ortak fayda ve menfaatleri, en yüksek seviyeye çıkartmak düşüncesi, program ve planlamayı devletlerin önemli görevlerinden biri haline getirmiştir. Bu görevin amacı, temelde insan topluluklarının yaşam seviyelerini yükseltmektir. Bu amacın gerçekleşebilmesi için de, planlamaya ihtiyaç duyulmaktadır (Keleş, 1997).

Kent planlamasının en önemli sonucu kent toprakları üzerinde oluşan rantın mülk sahipleri arasında yeniden dağıtılmasıdır. Bu rant dağıtımından daha yüksek pay almak, çıkar çatışmalarının temelini oluşturmaktadır. Gerçekte, bu rantı toplum yarattığı için, arsa sahibinin ranta sahip olmak için haklı bir nedeni yoktur. Eğer kamu bu ranta el koyup, onu toplum için kullanma mekanizmalarını kurabilse imar planları yapımında uzlaşmazlıklar azalacak, daha çok teknik ve estetik tartışmalar

boyutunda kalacaktır. Oysa ülkemizde siyasal tercihler, rantların arsa sahipleri elinde kalması yönündedir (Tekeli, 1992).

İmar planı kararları, aynı zamanda bir rant oluşturma ve rantı yeniden dağıtma kararlarıdır. Planlama çalışmalarında her ne kadar hata payını en aza indirmek için çaba sarf edilmekte ise de, önemli olan bu hataların belli çıkarları korumak amacıyla yapılıyor olmasıdır. Planlamanın rant dağılımı işlevleri, yetkilerin de kötüye kullanılmasına yol açabilmekte, güçleri yetebilenler plan yetkilerini kendilerine çıkar sağlamak için kullanmak istemektedir. Burada üzerinde durulması gereken konu, kamunun bir kesiminin planlama ilkelerine uymayarak rant sağlayabilmesinin ancak kamunun diğer kesiminin planlama ilkelerine uyması halinde gerçekleşecek olmasıdır. Hiç kimsenin plana uymaması durumunda, herkes birlikte kaybedecektir (Tekeli, 1992).

Planlama, bir karar verme süreci olarak değerlendirilir. Planlama sürecinde sırasıyla; varsayımların kurulması, gözlem yapılması, varsayımların sınanması, varsayımların değiştirilmesi, yeni varsayımların değiştirilmesi, yeni varsayımların önerilmesi, yeniden gözlem ve devam aşamaları bulunmaktadır.

Şehir planlaması açısından bakılırsa, planlama süreci:

- Sorunun (problemin) tanımlanması
- Veriler ve değerlerin sistemsel analizi (amaçlar, hedefler, veriler, değerler)
- Seçeneklerin ortaya konulması
- Seçenekler arasından seçim –karar (karar verme sürecinin tanımlanması)
- Uygulama sorununun tanımlanması

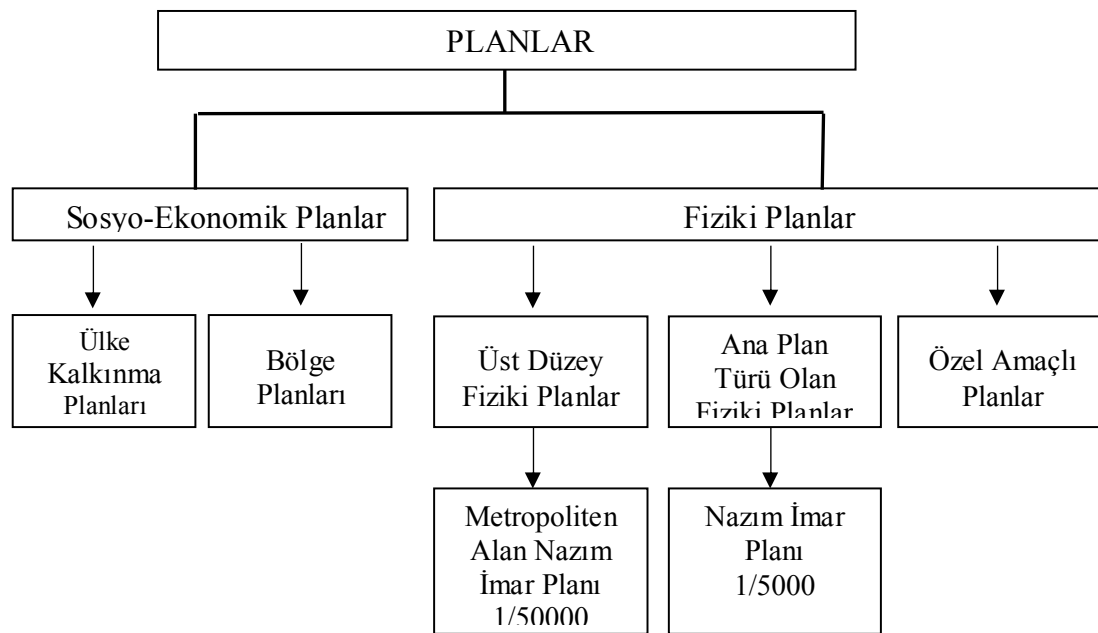
aşamalarından oluşmaktadır (Suher, 1996).

### **3.3 Plan Türleri ve Kademeleri**

3194 sayılı İmar Kanununun 6. Maddesi, “planlama kademeleri” başlığı altında planları kapsadıkları alan ve amaçları açısından, “Bölge Planları” ve “İmar Planları” olarak, imar planlarını ise “Nazım İmar Planları” ve “Uygulama İmar Planları” olarak hazırlanacağını belirtmiştir. Gerek 3194 sayılı İmar Kanununda, gerekse 17.03.2001 tarihli Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte bahsedilen planların dışında; Metropolitan İmar Planı, Çevre Düzeni Planı, Revizyon İmar Planı, İlave İmar Planı ve Mevzi İmar planı gibi tanımlamalar da yapılmaktadır.

İmar ve Şehircilik Kanun Tasarısı ile Planlama ve İmar Kanunu Tasarısı Taslağı çerçevesinde planlama kademeleri; amaç ve kapsam itibarıyla sırasıyla Ülke Mekansal Politika Planı, Bölge Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planı ve Kırsal Yerleşme Planından oluşmaktadır. Her plan, yürürlükteki üst planların ilke ve hedeflerine uyar ve bir alt planı yönlendirir. Üst planlarda sınırlandırılmayan veya belirtilmeyen hususlarda alt plan kararlarına uyulur.

Ülkemizde planlar, Sosyo-Ekonomik Planlar ve Fiziki Planlar olmak üzere iki gruba ayrılmaktadır. Sosyo-Ekonomik Planlar; Ülke Kalkınma Planları ve Bölge Planlarından, Fiziki Planlar ise Üst Düzey Fiziki Planlar, Ana Plan Türü Olan Fiziki Planlar ve Özel Amaçlı Planlardan oluşmaktadır. Üst Düzey Fiziki Planlar, 1/50000 ölçekli Metropolen Alan Nazım İmar Planı ve 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planını; Ana Plan Türü Olan Fiziki Planlar ise, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planını kapsamaktadır (Ünal, 2003) (Şekil 3.1).



**Şekil 3.1 : Plan Türleri ve Kademelenmesi (Ünal, 2003)**

### 3.3.1 Sosyo-Ekonomik Planlar

Sosyo-ekonomik planlar “ülke kalkınma planları” ve “bölge planları”ndan oluşmaktadır.

**Ülke Kalkınma Planları:** Kalkınma planları, ülkenin sosyo-ekonomik açıdan gelişmesini yönlendirmek üzere 1963 yılından itibaren her beş yılda bir düzenli olarak yapılmaktadır. Ülke Kalkınma Planları Devlet Planlama Teşkilatı (D.P.T)



tarafından hazırlanmakta ve T.B.M.M.'sinde onaylanarak yürürlüğe girmektedir. 1963 – 1968 dönemi 1. dönem olmak üzere, 2007 – 2013 dönemi IX. Kalkınma Planı Dönemi'nde bulunmaktadır.

**Bölge Planları:** Bölge Planları, bölgelerin kalkınması için üst düzey politikaların geliştirildiği planlardır.3194 Sayılı İmar Kanununun 8-a maddesinde bölge planları, sosyo-ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve altyapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanan plan olarak tanımlanmıştır. Bu planlar, gerekli görüldüğü takdirde D.P.T. tarafından yapılır veya yaptırılır.

### 3.3.2 Fiziki Planlar

Fiziki Planlar, Üst Düzey Fiziki Planlar, Ana Plan Türü Olan Fiziki Planlar ve Özel Amaçlı Fiziki Planlar'dan oluşmaktadır.

**Üst düzey fiziki planlar,** “Metropolitan Alan Nazım İmar Planı” ve “Çevre Düzeni Planı”dır.

**Metropolitan Alan Nazım İmar Planı:** 3194 sayılı İmar Kanunu'nun tanımlar ve planlama kademeleri içinde yer almayan ancak yasanın 9. maddesinde adı geçen Metropolitan Alan Nazım İmar Planları, ölçek ve kapsam bakımından, Bölge Planları ile Çevre Düzeni Planları arasında yer almaktadır. Sosyo-ekonomik problemlerin çözümlenmesi, hazırlanmasına esas teşkil eden ve detaylı raporuyla bir bütün teşkil eden plan türüdür.

Metropolitan Alan Nazım İmar Planı, kentsel ve kırsal alanlardaki taşınmazların planlama faaliyetleri çerçevesinde en uygun kullanıma yönlendirilmesi, düzenlenmesi, Nazım İmar ve Uygulama İmar Planları için kesin uyulması gereken mekansal planlama kararlarını ortaya koymaktadır. Metropolitan alan içerisindeki fonksiyonların mekansal dağılımının düzenlenmesi sırasında üst kademe planlama kararlarına uyulması zorunludur. Kentsel fonksiyonların mekansal olarak konumlarının belirlenmesi, alt ölçek planlama faaliyetlerine önemli bir altlık oluştururken, aynı zamanda planlama faaliyetleri sonunda taşınmazlar üzerinde oluşan artık değer (rant) vergilendirilmesi, kamusal alanların ortaklık payı çerçevesinde kamu ve özel sektörün sağlıklı yatırımlar gerçekleştirmesine yön vermektedir (Ünal, 2003).

**Çevre Düzeni Planları:** 3194 sayılı İmar Kanunu’nda çevre düzeni planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan olarak tanımlanmıştır. Bu kanunda herhangi bir ölçekten söz edilmemiş olup, buna bağlı olarak çıkartılan Plan Yapım Yönetmeliği’nde çevre düzeni planının ölçeği 1/25000, 1/50000, 1/100000 veya 1/200000 olarak belirlenmiştir.

04.11.2000 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren ve Çevre Bakanlığı tarafından hazırlanan “Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmelik”te çevre düzeni planı tanımında “varsa bölge planı” yerine “Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak” hazırlanacaktır ifadesi konulmuştur.

4856 sayılı Çevre ve Orman Bakanlığı Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun ile “kalkınma plânları ve bölge plânları temel alınarak çevre düzeni plânlarını hazırlamak veya hazırlatmak, onaylamak, uygulanmasını sağlamak” görevi Çevre ve Orman Bakanlığı’na verilmiştir.

23.07.2004 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nda ise “Çevre Düzeni Plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5000 ile 1/25000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak” görevi büyükşehir belediyelerine verilmiştir.

2005 yılında yürürlüğe giren 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu’na göre, İl Çevre Düzeni Plânının; valinin koordinasyonunda, büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri, diğer illerde il belediyesi ve il özel idaresi ile birlikte yapılacağı hükme bağlanmıştır. Ölçek konusunda ortaya çıkan tartışmalar, 2006 yılında yürürlüğe giren 5491 sayılı yasa ile değişik 2872 sayılı Çevre Kanunu’nun 9. maddesi ile sona ermiştir. Buna göre, sadece bölge ve havza bazında 1/50000-1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Plânlarının yapılıp onaylanması Çevre ve Orman Bakanlığı’nın yetkisindedir.

**Ana plan türü olan fiziki planlar,** “Nazım İmar Planı” ve “Uygulama İmar Planı”dır.

**Nazım İmar Planı:** Nazım İmar Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 5. maddesinde, “varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus

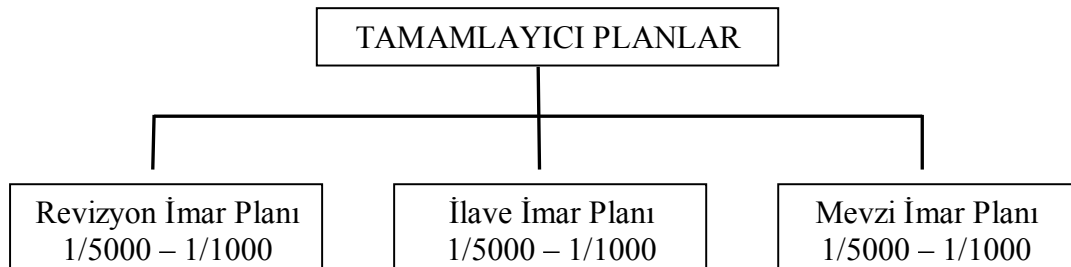
yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan” olarak tanımlanmaktadır. Uygulama İmar Planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, 1/5000 veya 1/2000 ölçekte düzenlenmektedir.

**Uygulama İmar Planı:** Uygulama İmar Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 5. maddesinde, “tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzeni, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan” olarak tanımlanmaktadır. Uygulama İmar Planları, 1/1000 ölçekli planlardır. Belediye sınırları içinde kalan yerlerin Nazım ve Uygulama İmar Planları, ilgili Belediyeler tarafından yapılır veya yaptırılır. Belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde ise imar planları, valilik veya ilgisince yapılır veya yaptırılır.

**Özel Amaçlı Fiziki Planlar,** farklı bakanlıkların ve kamu kurumlarının yetkileri altında toplanmış planlardır. Bunlar; Koruma Amaçlı İmar Planı, Özel Çevre Koruma Planı, Turizm Amaçlı İmar Planı, Köy Yerleşme Planı, Endüstri Bölgesi Planları, Kıyı İmar Planları, Özel Orman İmar Planları, Arsa Ofisi Planları, Bogaziçi Koruma Amaçlı İmar Planı, Organize Sanayi Bölgesi Planları, Islah İmar Planı, Teknoloji Gelistirme Bölgesi Planı, Büyükşehir İmar Planları, Toplu Konut Alanı Planları, Su Havzaları İmar Planları ve Özelleştirme Amaçlı İmar Planları’dır (Ünal, 2003).

### 3.3.3 Yapılış Biçimine Göre Plan Türleri

Yapılış biçimine göre plan türleri, Revizyon İmar Planı, İlave İmar Planı ve Mevzi İmar Planı olmak üzere üç başlık altında incelenmektedir (Ünal, 2003).



**Şekil 3.2 :** Yapılış Biçimine Göre Plan Türleri (Ünal, 2003)

**Revizyon İmar Planı:** 17.03.2001 sayılı Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. maddesinde, Revizyon İmar Planı, “her tür ve ölçekteki planın ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı veya sorun yarattığı durumlar ile üst ölçek plan kararlarına uygunluğun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi sonucu elde edilen plan” olarak tanımlanmaktadır.

**İlave (Ek) İmar Planı:** 17.03.2001 sayılı Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. maddesinde, İlave İmar Planı, “yürürlükte bulunan planın ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanan plan” olarak tanımlanmıştır.

**Mevzi İmar Planı:** 17.03.2001 sayılı Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. maddesinde, Mevzi İmar Planı, “mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili idarece belirlenmesi halinde, bu Yönetmeliğin plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan, yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar planı” olarak tanımlanmıştır.

### **3.4 Gayrimenkul Geliştirme Süreci ve Bileşenleri**

Bu bölümde, gayrimenkul geliştirme, gayrimenkul geliştirme sürecinde yer alan aktörler, geliştirme sürecinin adımları ve büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarının çevrelerine olan etkileri ele alınmaktadır.

#### **3.4.1 Gayrimenkul Geliştirme**

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

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

Gayrimenkul geliştirme, rekabetçi ve hızla değişen ekonomik şartlar altında ihtiyaç duyulan arazilerin bulunması, alt yapısının geliştirilmesi, bina yapımı, pazarlanması, yönetimi ve daha birçok aktiviteyi bünyesinde barındıran bir süreçtir. Diğer bir anlamda insanların yaşadığı çevreyi şekillendiren, politik, ekonomik, sosyal ve fiziksel birçok bileşene bağlı organik ve döngüsel yapı göstermektedir. Birçok parametreye bağlı olması nedeniyle oldukça detaylı ve dikkatli bir takım çalışması gerektirmektedir. Bu sayede ortaya konulacak ürünün rekabet edebilirliğinin artması ve ekonomik ömrünün uzaması sağlanmaktadır (Gülsün, 2002).

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

### **3.4.2 Gayrimenkul Geliştirme Sürecinde Yer Alan Unsurlar**

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

Gayrimenkul geliştirme süreci birçok aktörün birlikte rol aldığı kapsamlı bir süreçtir. Süreçte yer alan aktörler; arsa sahibi, geliştirici, kamu sektörü, finansör, danışmanlık grubu, müteahhit ve son olarak da müşteri yani mülkü satın alan ya da kiralayandan oluşmakta olup genel hatlarıyla ne görev üstlendikleri aşağıda açıklanmıştır (Kivell, 1993; Miles ve diğ., 2000):

Gayrimenkul geliştirme sürecinde, işlerin genel koordinatörlüğünü yapan, fikirleri kağıt üzerine aktarabilen ve sonrasında gerçek birer varlık haline getiren kişi ya da kişiler topluluğuna **gayrimenkul geliştirici** denilmektedir. Geliştirici, gayrimenkul geliştirme sürecinin başından sonuna kadar üretir, tasarlar, kaynak bulur ve sürecin doğru ilerlemesini sağlamak için gerekli olan düzenlemeleri yapmaktadır. Yeni bir ürünün ortaya konulması ya da mevcut bir yapının yenilenmesi işinde en büyük riski ve bunun karşılığında en büyük kazancı sağlamaktadır (Peiser&Anne, 2003).

Geliştirici, ilgili arsa üzerinde en yüksek getirili projenin geliştirilmesini amaçlamaktadır. Geliştirme sürecinde kuruluşlar arasındaki koordinasyonu sağlayan kilit oyuncudur. Çünkü geliştirici, arsa alımı, anlaşmaların yapımı ve başlangıçtan tamamlanmaya kadar uzanan süreci kontrol eden ve yönlendiren kişidir.

Arsa sahibi, mülkünün en yüksek getiriye sağlayacak şekilde değerlendirilmesini amaçlamaktadır. Arsa sahibinin yasal kimliği gerçek kişi olabileceği gibi kamu ya da tüzel kişi de olabilir.

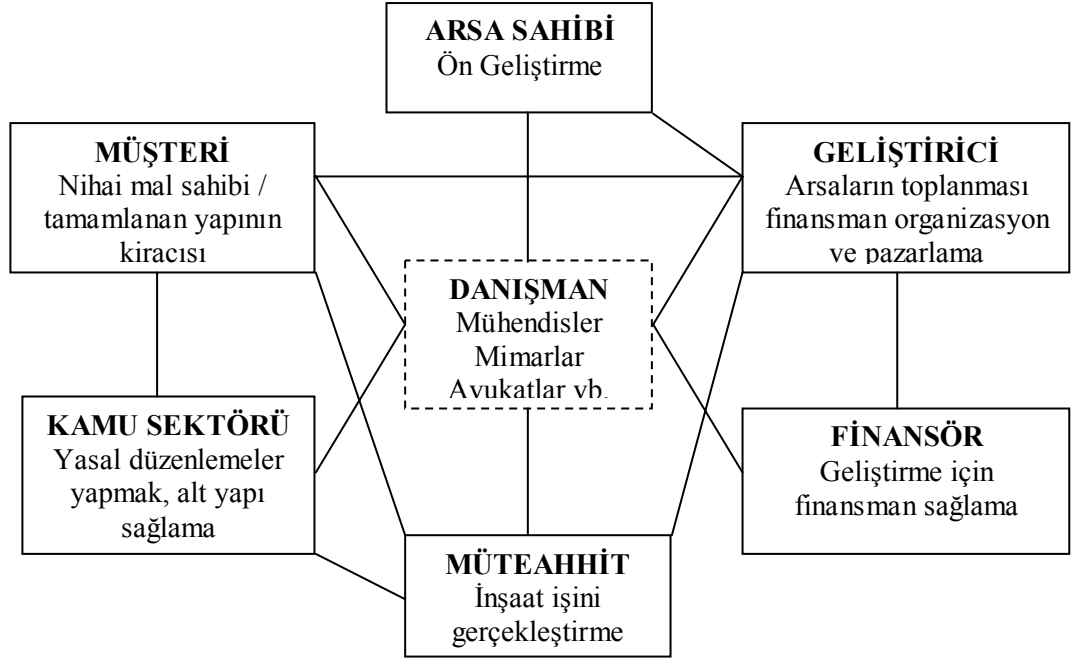
Kamu sektörünün baslıca görevi, geliştirilecek projelerde kamu yararını sağlayacak düzenlemeler yapmaktır. Bir diğer görevi ise, altyapı hizmetleri sağlamaktır.

Finansör, proje için gereken finansmanı sağlayarak uzun dönemli karı hedeflemektedir.

Danışmanlık grubu şehir plancısı, mimar, inşaat mühendisi, elektrik mühendisi, makine mühendisi, peyzaj mimarı, harita mühendisi ve avukat gibi çok sayıda uzmandan oluşmaktadır. Geliştirme sürecinde bütün oyuncularla ilişki içerisinde olarak geliştiriciye bilgi akışını sağlamaktadır.

Müteahhit, inşaatın gerçekleştirilmesinde rol almaktadır. Kamu sektörüyle yakın ilişkide bulunmaktadır ve inşaatın yasal düzenlemelere uygun olmasından sorumludur.

Müşteriler, gayrimenkul geliştirme sürecinin sonucunda ortaya çıkan yapının kullanıcılarıdır. Nihai mülkü satın alan kimse ya da kiralyanlar bu gruba girmektedir.



**Şekil 3.3 : Gayrimenkul Geliştirme Süreci Aktörleri (Kivell, 1993)**

Gayrimenkul geliştirme süreci, uluslararası alanda da kabul gören sekiz adımdan oluşan temel bir modelde özetlenebilmektedir. Bu adımlar, tasarımın başlangıcı, tasarımın arıtılması, fizibilite çalışması, sözleşme yapılması, resmi taahhüt, inşaat, tamamlanma ve resmi açılış ile mülk varlık ve portföy yönetimidir. Bu sekiz adımın genel olarak neleri kapsadığı aşağıda açıklanmaktadır (Miles ve diğ., 2000):

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

**2. Tasarımın Arıtılması:** Geliştirici, fikri için uygun özel bir bölge bulur, fiziksel olanaklılıklara bakar, muhtemel müşteriler, mal sahipleri, kiracılar, ortaklar ve uzmanlarla görüşür. Çalışmalara devam eder ve farklı arsa alternatiflerini inceler. Deneme amaçlı bir tasarım geliştirir ve eğer fikir iyi gözüküyorsa söz konusu alana şans tanır.

**3. Fizibilite:** Bu adımda geliştirici, pazar emilimini ve doyum oranlarını tahmin etmek için resmi bir pazar araştırmasını yönetir ya da yaptırır. Projenin tahmini değeri ile maliyetini karşılaştıran fizibilite çalışmasını yönetir ya da yaptırır. Kamu kurumları aracılığıyla süreçleri planlar. Bütün iştirakçiler için yasal, fiziksel ve finansal fizibiliteyi kanıtlar.

**4. Sözleşme Yapımı:** Geliştirici, kullanıcıların istekleri ve yapacakları ödemeler iliksin pazar etüdüne dayanan son tasarımı tespit eder. Geliştirici, finansör ve müteahhit ile görüşerek sözleşmeler yapar. Yerel yönetimlerden gerekli izinler alınır. Ayrıca bu aşamada, yazılı taahhüt kredisi alır, genel yükleniciye karar verir, genel kiralar ya da satış gereklilikleri belirler.

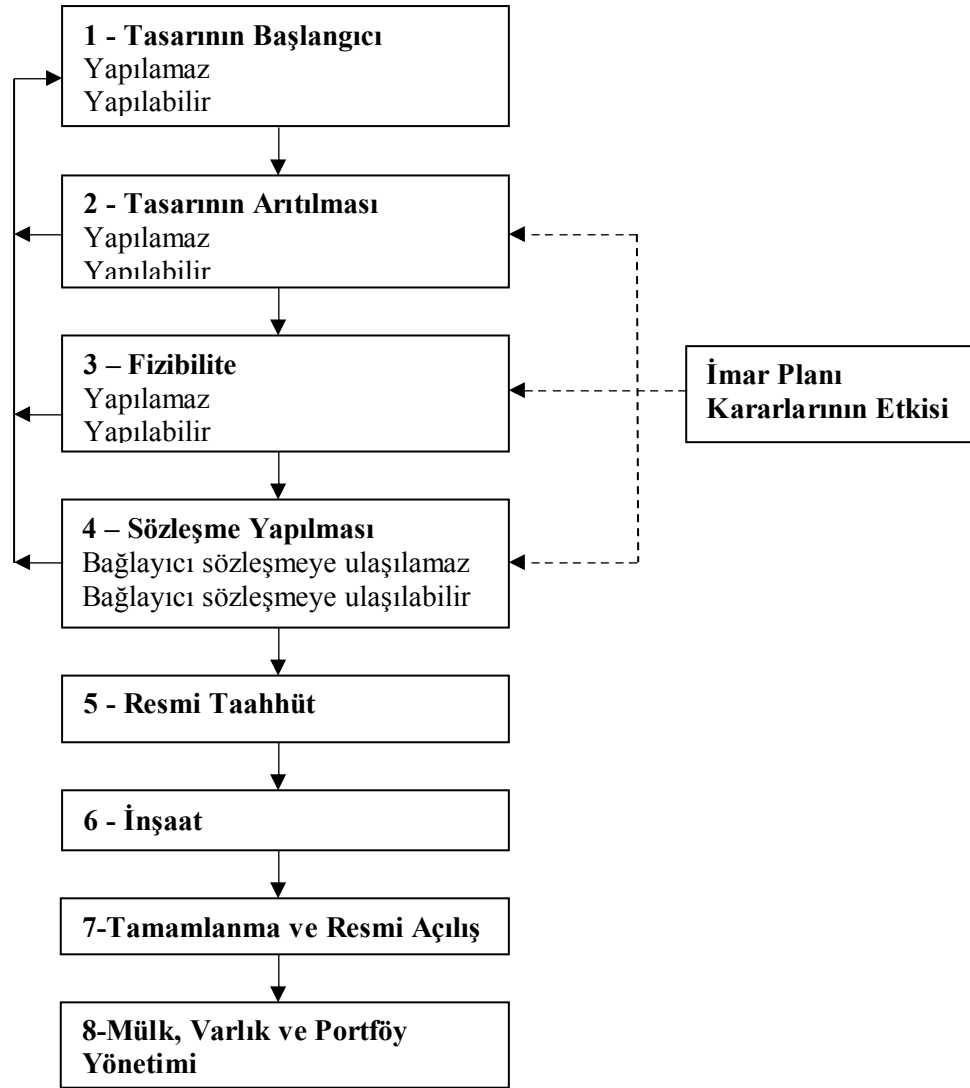
**5. Resmi Taahhüt:** Sözleşmeler, diğerlerinin şartlarına bağlı olarak imzalanır. Bu aşamada, ortaklıklar yapılabilir, inşaat kredisi sözleşmesi, kesin kredi taahhüdü, arsa alım çalışmaları ve ön kiralama çalışmaları yapılır.

**6. İnşaat:** Bu aşamada, bütçe ve bütün maliyetlerin kontrolü yapılır. Pazarlama uzmanları ve geliştirme takımı önerileri değerlendirilir. İnşaat aşamasındaki anlaşmazlıklar çözülür ve kontroller yapılır. İş planı yapılarak, gereken operasyon elemanları seçilir.

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

**8. Bina, Varlık ve Portföy Yönetimi:** Mal sahibi (geliştirici ya da yeni mal sahibi) yeniden kiralamayı da içeren mülk yönetimi, yeniden yapılandırma, yeniden biçim verme ve varlığın performans geliştirilmesini talep etmektedirler. Gerekli ise yeniden pazarlama işinde olan yatırımcıların portföylerinin göz önüne alınması ve sabit varlıkların birlikte yönetimini gerçekleştirmektedirler.





**Şekil 3.4 : Gayrimenkul Geliştirme Süreci (Peiser, 1992)**

Bu adımlardan tasarımın artırılması, fizibilite ve sözleşme yapımı adımları imar planı kararlarından doğrudan etkilenmektedirler. Planlarda belirtilen arazi kullanım, yoğunluk, terk oranı, çekme mesafeleri gibi faktörler yatırımın yapılabilir olup olmadığını belirleyen temel etmenleridir.

Geliştirme süreci aktörleri içerisinde finansal yatırımcılar büyük önem teşkil etmekte ve süreç içerisinde katalizör görevi görmektedirler. Ülkemizde kamu ve özel sektör temellerinde özellikle gayrimenkul yatırımlarını ve piyasasını yakından etkileyecek bir kurumsallaşma sürecine girilmiştir.

Türkiye’de çoğu zaman inşaat sektörünün bir branşı, başka bir versiyonu gibi değerlendirilen gayrimenkul sektörünün en büyük sıkıntılarından biri kurumsallaşma olmuştur. 1990’larda Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO)’nın kurulması ile

birlikte sektör olarak anılmaya başlanan ‘Gayrimenkul Sektörü’ bugün konumunu büyük projelere atılan imzalar ile sağlamlaştırmıştır. GYO’ların yanı sıra gayrimenkul sektöründe danışmanlık veren firmalar, klasik emlak komisyonculuğunu daha profesyonel platformlara taşıyan pazarlama satış ofisleri, proje yönetimi şirketleri sektörün diğer paydaşlarıdır. ABD ve gelişmiş ülkelerdeki örneklere bakıldığında tüm kurumların imar hareketlerinin planlı ve düzenli bir şekilde gelişmesinde ve sermaye piyasasının çeşitlenmesinde önemli pay sahibi olduğu gözlenmektedir (Açıkel, 2007).

1995 Yılında Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yasal düzenlemeleri tamamlanarak hayata geçirilen GYO şirketleri ilk kez 1997 yılında Borsa’da işlem görmeye başlamıştır. GYO’lar temel olarak inşaat ve gayrimenkul sektörü içerisinde yer almaktadır. İnşaat sektörü, Türk ekonomisinin öncü sektörüdür. Büyük ölçüde yerli sanayiye dayanması, yüksek katma değer yaratması, istihdam potansiyelinin yüksekliği, basta imalat sektörü olmak üzere Diğer sektörlerle sıkı bir girdi çıktı ilişkisi içerisinde olması ve yurt dışındaki faaliyetlerin döviz kazandırıcı etkisi nedeniyle sektör ekonomi için bir lokomotif işlevi görmektedir (SPK, 2007).

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, gayrimenkul sektöründe yer almasına karşın emlak komisyonculuğu ya da inşaat faaliyeti içerisinde değildir. GYO’lar; gayrimenkul portföylerinin işletilmesi, gayrimenkul yatırımları finansmanı ve proje geliştirme işlevleri ile yatırımcıların kaynaklarını bir portföyde toplayarak büyük ölçekli gayrimenkul projelerine yatırım yapmak suretiyle ciddi kazançlar yaratan finansal kurumlar olarak sermaye piyasası içerisinde yer almaktadırlar (SPK, 2007).

### **3.4.3 Büyük Ölçekli Gayrimenkul Yatırımları ve Kentlere Etkileri**

Çalışma konusuyla ilgili olarak büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarının, çevrelerine ve gayrimenkul değerlerine etkilerinin neler olduğunun anlaşılması amacıyla araştırmalarda bulunulmuştur. Bu doğrultuda ‘yeni yapılan gayrimenkul projelerinin çevrelerine olan etkileri’ ile ‘büyük kentsel yatırımlar ve kentlere olan etkileri’ genel başlıkları altında çalışmalar, yayınlar araştırılmış, ‘kentsel’ ve ‘ekonomik’ etkiler temelinde ele alınmıştır.

Ding ve Knaap (2003), yaptıkları çalışmada, Cleveland bölgesinde dahili komşu yerleşimlerdeki gayrimenkul fiyatlarının birbirleri ile olan etkileşimlerini, ev sahipliği oranı, yeni inşaat yatırımları ve ekonomik gelişmelerin etkileri çerçevesinde

incelemişler; komşu yerleşim kalitesinin geliştirilmesi ve devam etmesine yönelik olarak ta üç farklı yaklaşım önermişlerdir. Bu yaklaşımlara göre bölgedeki yeni inşaat yatırımlarının arttırılması, evsahipliği oranının arttırılması ve bölgedeki ekonomik gelişmenin sağlanması yoluyla gayrimenkul fiyatlarının arttırılabileceği öngörülmüştür. Çalışma sonuçları bölgedeki yeni inşaat yatırımlarının artmasının, çevredeki gayrimenkul fiyatlarına pozitif etkisi olduğunu ve evsahipliği oranlarının azalmasının gayrimenkul fiyatlarına negatif etkisi olduğu yönündedir.

Simons ve diğerleri (1998)'ne göre, bir bölgedeki yeni inşaatların ya da çevredeki negatif yatırımların gayrimenkul değer ve fiyatlarına önemli derecede etkileri bulunmaktadır. Simons, Cleveland, Ohio bölgesinde, 1992-1994 yılları arasındaki 12.100 adetlik bireysel konut satışını baz alarak yaptığı çalışmada iki adımlı hedonik fiyat modeli yöntemini kullanmıştır. Çalışma sonucuna göre bölgeye çok yakın konumda yapılan yeni inşaatların, mevcut gayrimenkullerin satış fiyatlarında ortalama 670 \$'lık pozitif bir etki yarattığı görülmüştür.

Cleveland ve yakın çevresindeki yeni konut yatırımlarının ve mevcut gayrimenkullerin iyileştirilmesinin, bölgedeki gayrimenkul fiyatlarına olan etkisinin incelendiği başka bir çalışmada ise coğrafi bilgi sistemi kullanılarak, uzamsal gecikmeli değişkenlerin yer aldığı hedonik fiyat regresyon yönteminden faydalanılmıştır. Çalışma sonucunda dört temel bulguya ulaşılmaktadır (Ding ve diğerleri, 2000):

- Yeni konut yatırımlarının fiyatlara olan etkisi coğrafik olarak kısıtlıdır.
- Bölgeye yapılan yeni yatırımların fiyatlara olan etkisi, bölgede yapılan yenileme çalışmalarının etkisinden daha büyüktür.
- Yeni gayrimenkul yatırımları ve yenileme çalışmalarının çevredeki gayrimenkul fiyatları üzerinde pozitif etkileri vardır.
- Küçük ölçekli yatırımların çevredeki fiyatlar üzerinde kayda değer bir etkisi yoktur.

Nourse (1963), yaptığı çalışmada St.Louis bölgesinde yapılan toplu konut projelerinin çevre gayrimenkullerin fiyatları üzerindeki etkilerini araştırmış ve toplu konut projelerinin çevredeki fiyatlara pozitif etkilerinin olduğunu gözlemlemiştir.

Rabiega ve diğerleri (1984), yaptıkları çalışmada, Portland bölgesindeki evler için oluşturulmuş bilgi sisteminden faydalanarak, iki farklı tipteki toplu konut projesinin

gayrimenkul fiyatlarına olan etkisini incelemişlerdir. 1.tip toplu konutlar; küçük ölçekli, az katlı, büyük aile evleri, 2.tip konutlar; daha yüksek katlı, orta ölçekli, tek aile evlerinden oluşmaktadır. Etkileri araştırmak için iki farklı yöntem kullanılmıştır. Birinci yöntemde toplu konutların fiyatları nasıl ve ne kadar etkilendiğini anlamak için regresyon analizleri yapılmış, ikinci yöntemde yine toplu konutların oturma açılmasıyla birlikte fiyatlara etki edip etmediğini anlamak için testler yapılmıştır. Çalışma sonuçlarına göre, Portland bölgesinde yapılan toplu konut projelerinin çevrelerindeki konutların değerlendirilmesine neden olduğu anlaşılmaktadır.

Küresel ekonomik yapılanma içinde ulus devletler dışa açık büyüme adı altında dünyada yeni pazarlar edinme yoluna gitmeye başlamışlardır. Gelişmiş ulus devletlerin bünyelerinde faaliyet gösteren firmalar, yatırım alanları olarak nitelikli ve daha ucuz işgücünün bulunduğu kentleri seçerken, gittikleri yeni kentlerin hinterlandındaki ya da erişim ağındaki pazarları da hedeflemektedirler. Yatırım avcısı konumundaki gelişmekte olan ülkeler için ise bu tür yatırımlar, yeni istihdam olanakları anlamına gelmektedir. Bu dinamikler çerçevesinde, yeni yatırımlara cazip hale gelme açısından dünya üzerindeki kentler arasında yarışma ortamı doğmaktadır. Gelişmiş ülkelerin metropoller ve büyük kentleri için ise yeni yatırımlar, küresel sistem içinde finans akışının kontrol merkezi olmaya yönelik bir yarışmayı belirtmektedir. Bu kentler için yarışma, prestijli kent mekanları oluşturmak, büyük firmaların yönetim merkezlerini çekmek, bunun için altyapı olanaklarını geliştirmek ve bunları sağlamak için projeler yoluyla nitelikli kent mekanları ve nitelikli bir kentsel yaşam oluşturmak anlamına gelmektedir (Özgür, 2008).

**Günümüzde metropoliten kentler, büyük ölçekli kentsel projelerle biçimlenmektedir.** Bu projeler, bölgesel – kentsel ortamın çekiciliklerini artırarak dönüşümü hızlandıran kapasitelerine bağlı olarak stratejik bir önem taşımaktadırlar. Kentlerin pazarlanmasında bu tür projeler, kentlerin organizasyon kapasitesi ya da yönetim işlevlerinin önüne geçebilmektedir. Kentsel projeler, özellikle kamuya ait alanların ya da özel alanların işlev değişiklikleri yoluyla hazırlanmaktadır. Kentsel projeler, atıl kalan eski sanayi ve liman alanlarının geri kazanılmasından, yeni ve teknolojik altyapı gerektiren, uluslararası sermayenin ihtiyaç duyduğu teknoparklara, eğlence parklarına, yeni konut alanlarının oluşturulmasına ya da eski kent içi konut alanlarına prestij kazandırılarak yeni bir değer yaratılmasına kadar pek çok alanda ve ölçeğe gündeme gelebilmektedir. Dolayısıyla, kentsel projelerle kentlerin

biçimlendirilmesi yaklaşımı, stratejik planlamanın eylem odaklı olmasının sonuçlarından birisidir. (Castells ve Borja, 1997).

Kentsel projelerin, konumsal özelliklerine ve dönemsel yatırım türlerine göre değişiklikler gösterdiği gözlenmektedir. Buna göre bazı alanlar otomobile bağlı erişim kolaylığı ya da merkezîlik gibi konumsal özellikleri dolayısıyla sermayenin yatırımı açısından **gözde alanlar** haline gelmektedirler. Sermayenin kendi akışkanlığını kolaylaştırmak ve birikimini artırmak yönündeki eğilimi beraberinde yeni mekânsal düzenlemeler getirmekte, eski çevreler sürekli olarak bir değişme döngüsü içinde bulunmaktadır (Özaydın ve Özgür, 2009).

Kentsel dönüşüm ile gündeme gelen kentsel projeler, yaratabilecekleri büyük sosyal maliyetlerin yanı sıra, kamu elindeki alanların özelleşmesine yol açarak kamuya ait varlıkların gözden çıkarılmasına yol açma tehlikesini barındırmaktadırlar. Kamuya ait alanlar, bir kentin planlanmasında önemli kaynaklardan birisini oluşturmaktadır, kentteki rezerv alanların özelleştirilmesi ise kentlerin kamu yararına planlanmasında önemli bir kaynağın özel sektöre devredilmesi anlamını taşımaktadır. Dolayısıyla, stratejik öneme sahip alanların özelleştirilmesi, uzun vadede kamu yararına aykırı sonuçlar doğurmaktadır (Özgür, 2008).

Kente müdahale biçimi olarak büyük ölçekli kentsel projeler ülkemizde giderek yaygınlaşmaktadırlar. Kentsel projelerin temelde sermaye hareketlerinden kaynaklandığı kolaylıkla izlenebilmektedir. Günümüzde özellikle metropoliten kentlere ve yakın çevrelerine olan etkileri bakımından, farklı işlevlerin bir araya geldiği kentsel karma kullanım projeleri, kentsel dönüşüm projeleri, toplu konut projeleri, ofis, otel projeleri ya da alışveriş merkezleri (AVM) olarak çeşitli biçimlerdeki gayrimenkul yatırımları ile ulaşım yatırımları açısından havaalanları, raylı sistem projeleri önem teşkil etmektedirler. Ülkemizde bu büyük yatırımların çevrelerine olan etkileri açısından yapılan araştırmalar, farklı tipolojilere sahip büyük kentsel projeler arasından genellikle karma kullanım, alışveriş merkezleri, konut, ve ulaşım yatırımları üzerinde odaklanmaktadır.

Ulaşım ve iletişim altyapılarının son dönemdeki hızlı gelişimine koşut olarak kentsel yerleşimler mevcut kent sınırları dışına taşarak atlamalar ve saçaklanmalarla coğrafi mekânda yayılmalarını sürdürmektedirler. Bu yayılma kentsel nüfus artışından çok merkez işlevleri ile birlikte konut alanlarının desantralizasyonu ile diğer bir deyişle

“merkezkaç” dinamikler tarafından belirlenmektedir. Yalnız endüstrilerin değil, iş ve finans merkezlerinin kent merkezi dışında yeniden yaratılması, kent dışı (sub-urban) konut alanlarının alabildiğine her yönde yayılımı ve ulaşım düğümleri üzerinde çok amaçlı alışveriş merkezlerinin yerleşmesi sonucunda kentsel alanlar çeperlere doğru genişlemektedir (Bilsel, 2004).

Bir kentsel proje türü olarak ele alınmakta olan alışveriş merkezleri, tüketimin ön plana çıktığı bir ortamı yansıtmaktadırlar. **Büyük alışveriş merkezlerinin** kent üzerinde yalnızca rant transferi ile kalmayıp, kentsel doku, erişilebilirlik, kamusal alan kullanımı ve toplumsal ilişkiler açısından etkileri önem arz etmektedir.

İstanbul’da projeler yoluyla kentin ekonomisini canlı tutma eğiliminin geçerli olduğu görülmektedir. Alışveriş merkezleri özelinde ele alınan kentsel projeler ile ilgili iki kademede sonuç çıkarmak mümkündür: Kentsel projelerin, gayrimenkul yatırımı dolayısıyla inşaat sektörünü canlı tutarak kente ekonomik girdi sağlamaktadırlar. Yapılan bu büyük yeni yatırımların dönemsel olarak belli tipolojilerde yoğunlaştığı görülmektedir. Bunlar, bir yandan açılan yeni konut alanları, diğer yandan yapılan yeni AVM’ler ve birçok işlevi içinde barındıran rezidanslar ile karakterize olmaktadır. Her bir kategorinin farklı etkileri bulunmakla birlikte, temel olarak bir rant paylaşımı sürecinin ürünü oldukları ve kentsel mekânın kullanımını gelir ve statüye göre parçalama tehdidini ortaya çıkardıkları görülmektedir. Bu türden projeleri, kentsel politika ortamı ve sermayenin yönlendirdiği bilinmektedir. Bununla birlikte, tasarım ve planlama açısından sorgulanmaları ve kamu önünde tartışılmaları, proje ve yatırım tipolojilerinin dönüşümünde etkili olabilecektir. Böylece kentsel doku ile bütünleşerek özel alanın kamusal alan içinde eritilmesi konusunda daha başarılı olunabileceği öngörülmektedir (Özaydın ve Özgür, 2009).

Ulaşım yatırımları ve altyapıları, mevcut ulaşım ağındaki kapasite artırımlarını, yeni karayolu yatırımlarını, **raylı sistem yatırımlarını, havaalanı yatırımlarını**, yeni toplu taşıma olanaklarını ve mevcut toplu taşıma stokundaki farklı düzenlemeleri içeren ve daha birçok çeşidi barındıran bir ağdan oluşmakta, bu yatırımların kentlere ve yakın çevrelere çok yönlü etkileri bulunmaktadır.

Günümüz teknolojisindeki hızlı gelişim özellikle havayolu ulaşımını etkileyerek gelişimini hızlandırmış ve havayolu ulaşımını hız, konfor, güvenilirlik gibi özellikleri nedeniyle ideal ulaşım türü haline getirmiştir. Havaalanları diğer arazi kullanılarıyla

karşılaştırıldığında, doğrudan bazı koşulların sağlanmasını zorunlu kılan ve kentlerde planlama açısından oldukça önemli arazi kullanışlarıdır. Bir bölgeye havaalanı önerilmesi durumunda, havaalanının her türlü etkisinin önceden kestirilip, dikkate alınması gerekmektedir.

Dünyadaki havaalanlarının büyük çoğunluğu kamuya aittir ve havaalanı yatırımları devlet bütçesinden karşılanmaktadır. Çok pahalı olan havaalanı yatırımları, bu yatırımların hükümetler tarafından karşılanmasını zorlaştırmaktadır. Bu nedenle havaalanlarının özelleştirilmesi gündeme gelmiştir. Bugün dünyada en çok karşılaşılan özelleştirme biçimleri olarak; havaalanı yönetiminin özel bir şirkete devredilmesi, havaalanı sahipliğinin hükümette kalmak şartıyla uzun dönem kiralanması ya da anlaşmalar yoluyla özel işletmelerin havaalanı finanse etmesi ve yönetmesi, havaalanlarının hükümet tarafından özel bir işletmeye satılması ve son olarak da Yap-İşlet-Devret modeli uygulanmaktadır (Safel, 2001).

Havaalanlarının özellikle arazi kullanışı nasıl etkileyeceği, planlamayı kontrol altında tutmak için nasıl bir araç olarak kullanılabileceği, arazi fiyatları, altyapı sistemi, ulaşım sistemi üzerinde nasıl etkili olacağı, gürültü kontrolü ve ekolojik sistem üzerindeki etkilerinin kontrolünün nasıl sağlanacağı dikkat edilmesi gereken temel noktalardır. Havaalanı yerleştiği bölgeye beraberinde çeşitli arazi kullanışları getirmektedir. Bu arazi kullanışlar, kimi zaman yapılan kentsel planlama çalışmaları ile uyum göstermemektedir. Bu durumda gelişme sürecinin kontrolü güçleşmektedir. Havaalanı yatırımı çevresindeki arazi fiyatlarında büyük artışlara neden olmaktadır. Bu durum, havaalanının yapım aşamasında ve genişletme için gerekli alanın yüksek fiyatlarla sağlanmasına ve yakın çevresinde yer alacak ucuz arazi gereksinimi olan soğuk hava tesisleri ve depolama alanları gibi kullanımların sorunlarla karşılaşmasına neden olmaktadır (İlktuğ, 1997).

Havaalanlarının varlığı kentlerin gelişimi üzerinde önemli etkilere sahiptir. Bu etkileri olumlu ve olumsuz olmak üzere iki farklı yönden incelemek mümkündür. Bu tür yatırımlar gerek kendi bünyelerinde sağladıkları iş olanaklarıyla, gerekse yakın çevrelerine yerleşen elektronik ve optik gibi sektörler, konaklama tesisleri, ana sanayiler ve onlara bağlı yan sanayiler aracılığıyla geniş iş olanakları yaratırlar. Ancak, önerilen yatırımın ölü bir yatırım olmaması için fayda-maliyet analizi gerekmektedir (İlktuğ, 1997).

Ulaşım yatırımlarının etkileri, teorik ve pratik açıdan şehir plancılarını ve kamu sektörü karar vericilerini yakından ilgilendirmektedir. Çünkü bu etkilerin tamamı, söz konusu yatırımların birer kamu yatırımı olmasından hareketle, toplumsal refahı ve kalkınma üzerinde doğrudan rol oynar. O nedenle, olası etkilerin tamamı, bu yatırımların fayda-maliyet analizleri içinde yer almalıdır. “Ulaşım altyapısına yönelik herhangi bir yatırımın, kısa dönemli bir kısmi kentsel denge içinde arsa değerlerine kapitalize olacağı” yönündeki teorik sav, pek çok araştırmacı tarafından farklı deneysel çalışmalarda, değişik teknikler kullanılarak test edilmiştir. **Kısa dönemli etkiler, kentin rant eğrisindeki değişimler izlenerek kolayca ölçülebilirken, ulaşım yatırımlarının uzun dönemli etkileri farklı kentsel sektörlerde gelir (sanayi, ticaret, ofis ve değişik konut alanları gibi), arazi kullanış, yoğunluk, istihdam, nüfus, kentsel yenileme ve ekonomik gelişme ile ilgili göstergelere yansıtacaktır** (Yankaya ve Çelik, 2005).

Son yıllarda giderek artan oranlarda yapılmakta olan gayrimenkul yatırımlarının farklı ölçeklerde, farklı kapsamı dolayısıyla, kısa sürede kentlerin ekonomik hayatına kazandırabildikleri cazibenin, kentlerin sosyal ve kültürel yaşamı açısından aynı değeri taşıyıp taşımadığını belirlemek önem taşımaktadır. Bu türlü büyük kentsel projeler, sosyal ve çevresel etkileri değerlendirilmeksizin uygulandıklarında, uzun vadede beklenen sonucun aksine etkiler gösterebilme tehlikesini taşımaktadırlar. Kentlerin gelişiminde, kısa dönemli ekonomik kazançlara odaklanan proje temelli yaklaşımlardan çok, kamu yararını amaçlayan bütüncül yaklaşımların göz önüne alınması gerekmektedir.

### **3.5 Planlamanın Arsa Değerine Etkisi**

Her kentsel işlev, gelecekteki gelişme yönüne ve büyüklüğüne göre, belirli miktarda kentsel toprağa ihtiyaç duymaktadır. Bütün bunlar kentsel toprağa olan isteği arttırmaktadır. Bu tesislerin yapılması için gerek kamu, gerekse özel kesimin artan kent toprağı isteğı toprağın değerini sürekli olarak yükseltmektedir. Bir arazi parçasının önce tarımsal kullanıştan kentsel kullanışa dönüştürülmesi, sonra altyapısının hazırlanması (yol, otopark, yeşil alan ve meydan gibi kamusal hizmetlerle öteki tesislere kavuşturulması) arsa değerini yeniden arttırmaktadır.

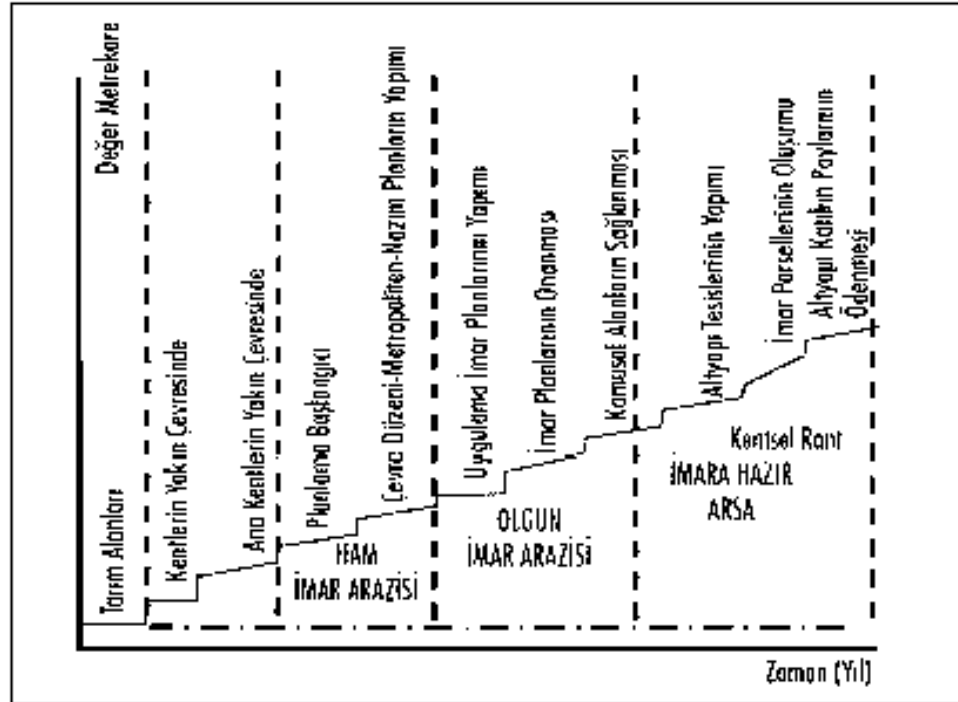
Ratcliff (1949), en iyi kent planlarının, toprak değerlerini en düşük düzeyde tutabilen planlar olduğunu ileri sürmektedir. Çünkü planlar, arsaların kullanış biçimlerini



iyileştirmek için, kar amacı gütmeyen yapılmaktadır. Kent arsalarının değerlerini, onların kullanım biçiminden ayırmak imkansızdır. Ticaret, konut, sanayi ve işyerleri için ayrılmış toprağın değeri artarken, okul, hastane, park, çöplük veya kanalizasyon tesislerine ayrılan toprağın değeri geniş ölçüde azalmaktadır. Dolayısıyla, kamu kendi kararı ile toprağın karlılığına yol açmış olmaktadır (Keleş, 1997).

İngiltere’de II. Dünya Savaşı içinde hazırlanan bir rapora göre, toprağın kullanımının kamuya denetlenmesi arazi değerini ortadan kaldırmamakta, fakat değerlerin bir araziden ötekine doğru hareket etmesine yol açmaktadır. Kimi toprakların değeri artarken, kiminin de değeri azalmaktadır. Dolayısıyla, kent planlaması imar için toplam toprak değerini etkilememektedir. Bir toprak parçasının belli bir kullanım için ayrılması, onun değerini düşürdüğü takdirde, bu toprağın sahibi yitirdiği değerleri kamunun başka eylemleri sonucunda yeniden elde etmek imkanı bulabilmektedir.

Böylece, toprağın değeri düşenlere kamu tarafından bir karşılık verilmesi, değeri artarlardan ise bir değerlendirme payı alınması, kent planlamasının dolaysız sonucu olmaktadır. Yeter ki bu artış ya da azalışın, kent planlamasından ileri geldiği savunulabilsin. Kamunun planlama kararları ile toprağın değerinde yarattığı artışlara, “imar değeri” denilmekte ve bu arsanın, imara açılmadan önceki değeri olan “bugünkü kullanma değeri”nden ayrılmaktadır (Keleş, 1997).



Şekil 3.5 : Planlama Faaliyetleri Kapsamında Toprak Değerlerinin Değişimi (Açlar ve Çağdaş, 2002)

Kentsel ve kırsal alanda planlama faaliyetleri çerçevesinde tarımsal araziler, imarlı topraklar veya kentsel arsalar haline dönüşmektedir. Bu dönüşüm taşınmaz malların bir imar arazisinin planlama faaliyetleri önlemlerine bağlı olarak ortaya çıkmaktadır.

Şekil 3.5, bir taşınmazın tarım toprağından imar parseli oluşu ve sonrasına kadar geçen zamanda değeriindeki değışimler şematik olarak gösterilmektedir. Buna göre planlama faaliyetlerinin öncesinde, yapım aşamasında ve uygulama aşamalarında değeri değışimleri kademeli olarak artışı ortaya konulmuştur. Dolayısıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre yapılan imar planı uygulamalarının, taşınmazların arazi niteliğinden arsa niteliğine dönüşümünde değeriilerine etkileyen önemli bir etken olduğu görülmektedir. Taşınmaz değeriilemesinde, emsal alınacak taşınmazların dönüşüm aşamalarına göre sınıflandırılmasına dikkat edilmesi gerekmektedir (Açlar ve Çağdaş, 2002).

Kent planları ile getirilen düzenleme ve sınırlamalar, kimi kent arazisinin değeriinin, ötekiinden daha fazla artmasına yol açtığı gibi, kimi arsaların da değeri yitirmelerine neden olmaktadırlar. Böylece, kamu yönetimleri ve planlama örgütleri vermiş oldukları kararlarla, arsa sahiplerinin çıkarlarını olumlu ya da olumsuz yönde etkilemektedirler. Kamunun bu girişimlerinden çıkarları bozulanlar, birey olarak ya da toplu baskılar yapmaktadırlar. Arsa sahipleri genellikle varlıklı kimseler olduklarından, aynı zamanda siyasi güç sahibidirler ve planları kendi çıkarları doğrultusunda etkilemede kimi zaman başarılı da olabilmektedirler. Bu durum, planlama sisteminin toprak spekülasyonu ile çok yakın ilişki içinde olduğunu göstermektedir. Planlama sistemi, toprak değeriilerinde artış sağlamak suretiyle, arsa sahipleri ve spekülâtörler lehine gelir dağılımında adaletsizlik yaratacak güce sahiptir.

Kentlerin gelecekleri planlama otoriteleri tarafından tasarlanırken, planlama çalışmalarının gayrimenkul değeriilerine etkisi göz önünde tutulması gereken çok önemli bir husustur. Ülkemizde, imar planı kararlarının gayrimenkullerin değeriilerini artırması beklentisi, uygulama açısından önemli bir faktör olarak görülmektedir. Planlama ile gayrimenkul üzerinde ekonomik rantın dağıtıldığı bu süreçte, kamu yararı ve birey haklarının dengesinin korunmasına dikkat edilirken aynı zamanda gayrimenkul yatırım kararlarının iyi analiz edilmesi, mülkün etkin kullanımı ve çevresine sağlayacağı faydanın yüksek düzeyde olabilmesi için esastır.

#### **4. PLANLAMA SÜRECİNİN VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARININ RANT ETKİSİNİN ÖRNEK ALAN ÜZERİNDE İNCELENMESİ**

Uygulama bölümünde, örnek alan olarak seçilen Pendik İlçesi Kurtköy Bölgesi kapsamında planlama süreci ve bu süreç içerisinde gelişen gayrimenkul yatırımlarının bölgeye olan rant etkisi incelenmektedir. Öncelikle, örnek alanın ilçe ve bölge bazında ayrıntılı olarak tanımı yapılmıştır. Sonrasında planlama süreci içerisinde üst ve alt ölçekli planlar incelenerek, değişen plan hükümleri ve arazi kullanım kararları çerçevesinde karşılaştırmaya tabi tutulmuştur.

Bölgedeki değişim ve gelişim sürecinin başlangıcı olarak görülen İleri Teknoloji Endüstri Parkı Projesi (İTEP) ile bu projenin önemli bir parçası olan Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı kararının, bölgedeki gayrimenkul piyasası üzerine etkileri pazar analizi yapılmak suretiyle ele alınmıştır. Örnek alanın “Toplu Konut Alanı” olması göz önünde bulundurularak, konut piyasası daha detaylı incelenmiştir.

Planlama sürecinde geliştirilen büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarının çevrelerine olan rant etkisini tespit etmek için hem yıllar itibariyle gayrimenkul fiyatlarının değişimi incelenmiş, hem de bölgede önemli gayrimenkul danışmanlık firmalarındaki uzman kişilerin görüşlerine başvurulmuştur. Bu doğrultuda emlak beyan değerlerine bağlı fiyat analizi yapılmış olup Kurtköy Bölgesi’ndeki emlak vergisine esas değer ile piyasa değeri arasındaki fark ortaya konmuştur.

##### **4.1 Bölgenin Tanımlanması**

Kurtköy Bölgesi; İstanbul İli’nin Pendik İlçesi sınırları dahilinde yer almaktadır. Yapılan araştırmalar sonucunda, “Uydukent” olarak bilinmekte olan bölgeyi ağırlıklı olarak Pendik İlçesi’ne bağlı olan Yenişehir, Çamlık ve Harmandere Mahalleleri’nin oluşturduğu öğrenilmiştir. Kurtköy Mahallesi ise toplu konut alanının dışında kalmasına rağmen son dönemde sınırlı sayıda da olsa nitelikli bazı konut projelerinin yer almaya başlamasıyla ve geçmişte Kurtköy yerleşimi olarak ilk anılan yer olması sebebiyle örnek alana dahil edilmiştir.

Çalışmada “Kurtköy” veya “Kurtköy Bölgesi” ile kastedilen bölge, Yenişehir, Kurtköy, Harmandere ve Çamlık Mahalleleri olmak üzere 4 mahalleyi ve Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı’nın da içinde bulunduğu İleri Teknoloji Endüstri Parkı (İTEP) Projesi alanını kapsamaktadır. Kurtköy ve yakın çevresi denildiğinde ise kastedilen Pendik İlçesi’nin diğer mahallelerini ve Tuzla İlçesi’ne bağlı Akfırat (Fırat), Tepeören ve Orhanlı Mahalleleri’ni içeren Kurtköy Bölgesi’nin komşuluğundaki alanlardır.

#### 4.1.1 Konum, Ulaşım ve Yerleşimin Tarihçesi

Pendik; İstanbul İli’nin Anadolu Yakası’nda yer alan bir ilçesi olup, doğuda Tuzla İlçesi ve Kocaeli İli, kuzeyde Şile ve Çekmeköy İlçeleri, batıda Kartal, Sancaktepe ve Sultanbeyli İlçeleri, güneyde ise Marmara Denizi ile çevrilmektedir.



**Şekil 4.1 : Pendik İlçesi’nin İstanbul İli’ndeki Konumu**

Pendik Belediyesi Stratejik Plan Taslağı Raporu (2006-2010)’nda belirtilen tarihe göre; yaklaşık 200 yıl kadar Bizans hakimiyeti altında kalan Pendik M.S.1306 yılında Osmanlı İmparatorluğu tarafından fethedilmiş ve Üsküdar’a bağlı müstakil bir belde olarak yönetilmiştir. İlçede 1889 yılında çıkan büyük bir yangında bir çok dükkan ve müze yanmış, meralar yok olmuştur. Yangından bir yıl kadar sonra ilçenin bugünkü temelleri atılmıştır. Birinci Dünya Savaşı sonrasında İtilaf Devletlerinin İstanbul’u işgalinden Pendik de etkilenmiş, İngilizler Büyükdere yakınında bir karakol kurmuştur. 2 Ekim 1923 günü işgal kuvvetlerinin İstanbul’u terk etmesiyle Pendik’teki karakol boşaltılmıştır. Bu yıllarda ilçede 3500 kişi yaşarken 1924 yılında imzalanan Lozan anlaşması gereği Rumlarla yapılan mübadelede Yanya, Kavala ve

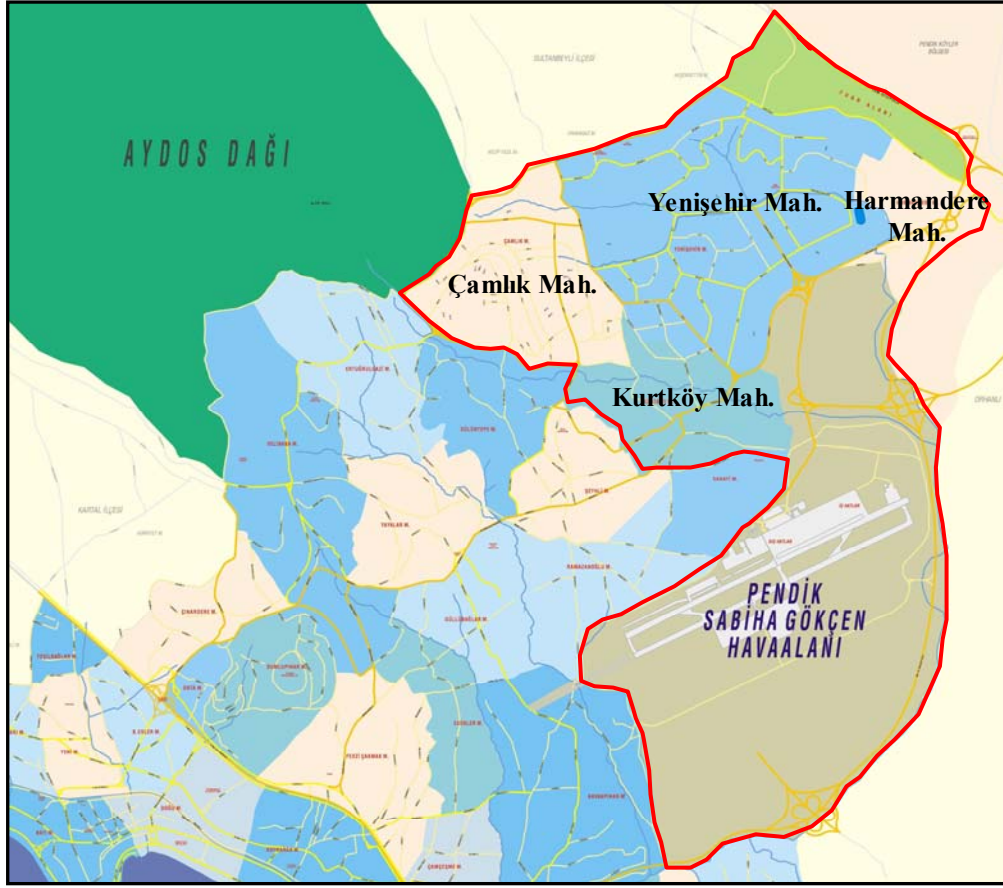
Drama'dan getirilen Türk asıllı göçmenlerin yerleştirilmesi ile nüfus daha da kalabalıklaşmıştır.

Pendik'te idari yapı 1924 yılında Muhtarlık olarak düzenlenmiştir. 1930 yılında belediye teşkilatı kurulmuş, 1987 yılına kadar Kartal ilçesine bağlı belde olarak idari yaşamını sürdürmüştür. Pendik Kartal ilçesine bağlı belde durumunda idari yaşamını sürdürürken 04.07.1987 tarih ve 19507 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Bakanlar Kurulu Kararı ile ilçe statüsüne dönüştürülmüş ve teşkilatlanmasını tamamlayarak 11.08.1988 tarihinde fiilen faaliyete geçmiştir. Halihazırdaki idari yapılanma içinde Pendik İlçesi'nde 31 mahalle ve 5 köy bulunmakta olup, mahallelerin toplam yüzölçümü 6235,7 hektardır (Pendik Nazım İmar Planı Raporu, 2006).

Pendik tarih boyunca önemli yollar üzerinde bulunan bir yerleşim ve uğrak yeri olmuştur. Anadolu'da yol yapımı, Roma döneminde başlamış ve Asya'yı Avrupa'ya bağlayan yollarla birlikte, İzmit'i (Kocaeli) İstanbul'a bağlayan deniz ve sahil yollarına da içeren, destek sağlama amaçlı karayolları inşa edilmiştir. Bunlardan biri Kadıköy'e diğeri Üsküdar'a bağlanan yollardır. Pendik her iki güzergahın da üzerinde olup Üsküdar'a bağlanan yol Pendik'in kuzeyinden, Kadıköy'e bağlı olan ise güneyinden geçer. İlçe bu yolların devreye girmesiyle gelişmeye başlamıştır.

Örnek alan olarak seçilen Kurtköy Bölgesi, daha önce de detaylı tanımlandığı üzere Pendik İlçesi'ne bağlı Yenişehir, Kurtköy, Harmandere ve Çamlık Mahalleleri olmak üzere 4 mahalleyi ve Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı'nın da içinde bulunduğu İleri Teknoloji Endüstri Parkı (İTEP) Projesi alanını kapsamaktadır. Söz konusu bölge, TEM Otoyolu ile E-5 Karayolu arasında yer almakta olup, kuzeybatıda Sultanbeyli İlçesi, batıda Aydos Dağı, Kuzeyde TEM Otoyolu ile Kurnaköy, güneybatıda Ertuğrulgazi Mahallesi, güneyde Sülüntepe, Şeyhli, Sanayi Mahalleleri ve doğuda ise Tuzla İlçesi'ne bağlı Orhanlı Mahallesi ile çevrilmektedir (Şekil 4.2).

Kurtköy, Pendik ilçe olana dek Kartal ilçesine bağlı iken Kartal Köyler Birliği ve Köyler Elektrik Birliği merkez görevini üstlenmiş bir köy statüsünde olmuştur. Pendik ilçe olunca buraya bağlı bir mahalle olmuştur. Yenişehir Mahallesi, toplu konut alanının yoğunlaştığı alan olup önceleri Kurtköy Mahallesi'ne bağlı iken 1998'te ayrılarak mahalle olmuştur. Harmandere Mahallesi 1989 yılında ve Çamlık Mahallesi ise 2004 yılında Pendik İlçesi'nin 31. Mahallesi olarak kurulmuştur.



**Şekil 4.2 : Kurtköy Bölgesi'nin Konumu (Url-1)**

Kurtköy, ulaşım aksları açısından oldukça gelişmiş olanaklara sahiptir. Bölgeye deniz, hava, demiryolu ve karayoluyla ulaşmak mümkündür. Ana arter olarak E-5 Karayolu, TEM Otoyolu (Sabiha Gökçen Kavşağı/Kurtköy Gişeleri) ve Bostancı-Tuzla Sahil Yolu ile bu yolların birbirine olan bağlantısını sağlayan ara bağlantı yollarıyla karayolu ulaşımı sağlanmaktadır. Haydarpaşa'dan kalkan ekspres ve banliyö trenlerinin tümü Pendik İstasyonu'nda durmaktadır. İstanbul Deniz Otobüsleri (İDO), 2004'ten itibaren dış hatlarda Pendik-Yalova hızlı feribotu ve iç hatlarda Kartal – Bostancı – Kabataş – Karaköy – Eminönü – Bakırköy – Avcılar istikametlerinde hizmet vererek deniz ulaşımını sağlamaktadırlar.

#### **4.1.2 Ekonomik ve Demografik Yapı**

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, 1990 yılında Pendik ilçesinin nüfusu 200.907 iken 2000 yılında yapılan sayımda bu rakam 389.657 olmuştur. Son nüfus sayımında ise Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'ne göre Pendik nüfusu 541.619 kişi olarak açıklanmıştır (TÜİK, 2008).

**Çizelge 4.1 : Pendik İlçesi Şehir, Köy ve Toplam Nüfus Verileri (TÜİK)**

| Yıllar                       | 1990    | 2000    | 2007    | 2008    |
|------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Şehir                        | 198.150 | 384.668 | 517.624 | 538.065 |
| Köy                          | 2.757   | 4989    | 2.862   | 3.554   |
| <b>Pendik İlçesi Toplam</b>  | 200.907 | 389.657 | 520.486 | 541.619 |
| <b>Nüfus Artış Oranı (%)</b> | -       | 93,95   | 33,58   | 4,06    |

1990 –2000 yılları arasındaki 10 yıllık süreçte Pendik nüfusu %93,95 oranında, 2000-2007 yılları arasında %33,58’lik ve 2007-2008 yılları arasında ise %4,06’lık bir artış göstermiştir. 2008 ADNKS’ye göre Pendik, 32 ilçenin bulunduğu İstanbul’da en kalabalık 10 ilçenin arasında yer almıştır. Pendik’te şehirde yaşayanların oranı 1990 yılında %98,63 iken, bu oran 2008 yılında %99,34’e yükselmiştir.

Türkiye genelinde ortalama hane halkı büyüklüğü 4,5’tir. İstanbul ilinde ortalama hane halkı büyüklüğü 3,9 iken, Pendik’te ise bu oran 4,13’tür (TÜİK, 2000).

1990 yılında Pendik’te nüfus yoğunluğu bir km<sup>2</sup>’ye düşen kişi sayısı olarak 1.486 iken bu rakam 2007 itibariyle 3.100’dür. Pendik’in nüfus artışıdaki bu yüksek oranların sebebi, Pendik’in İstanbul’un göç alan kıyı bölgesinde olmasından, ilçenin cazibe merkezi haline gelmesinden ve yaşanabilirlik alanların artırılmasından kaynaklanmaktadır (Pendik Kent Eylem Raporu, 2008).

30 yaşına kadar olanlar Pendik’in %54,45’lik kısmını oluşturduğundan, ilçenin hitap ettiği kesim oldukça gençtir. Pendik ilçesinin nüfus yapısına cinsiyet açısından baktığımızda ise, erkeklerin oranı %50,86, kadınların oranı %49,14’tür (ADNKS,2008).

Eğitim durumu incelendiğinde Pendik’te okuryazarlık oranı tüm il genelinde de olduğu gibi yıllar itibari ile artış göstermiştir. 1990 yılında toplam nüfusun %88,9’u okuryazar iken 2008 yılında bu oran %95,65’e yükselmiştir. Mezuniyete bakılır ise Pendik’te sadece %6,24 oranında üniversite mezunu ikamet etmekte ve %42,99 oranında ilkokul-ortaokul veya dengi okul mezunu ile %4,97 oranında da okul bitirmeyen vatandaş bulunmaktadır (ADNKS, 2008). İlçede 57 ilköğretim, 30 lise olmak üzere toplam 87 okul ve toplam 99.840 öğrenci bulunmaktadır (Pendik Kent Eylem Raporu, 2008).

TÜİK verileri ülkemizde en alt düzey olarak ilçe bazında oluşturulduğundan dolayı yukarıda ele alınan demografik analizde Pendik İlçesi kapsamında değerlendirme

yapılmaktadır. Çalışma alanına ait demografik veri olarak mahalle bazında ancak 2000, 2007, 2008 yıllarına ait nüfus verilerine ulaşılmıştır ve Çizelge 4.2’de gösterilmiştir.

**Çizelge 4.2 : Çalışma Alanı Mahalleleri Nüfus Verileri (TÜİK)**

| Yıllar     | 2000   | 2007   | 2008   |
|------------|--------|--------|--------|
| Çamlık     | -      | 4.481  | 5.839  |
| Harmandere | 3.562  | 2.669  | 3.869  |
| Kurtköy    | 12.314 | 12.349 | 13.094 |
| Yenişehir  | 10.461 | 27.238 | 30.256 |

Çamlık mahallesi 2004 yılında mahalle olduğundan dolayı 2000 yılına ait nüfus verisi bulunmamaktadır. Son nüfus sayımı olan **2008 yılında ADNKS’ye göre çalışma alanı mahallerine ait toplam nüfus 53.058 kişi** olarak tespit edilmiştir. Yukarıdaki çizelgede, bölgede 2000 yılından itibaren nüfus artışının en fazla Yenişehir Mahallesi’nde olduğu görülmektedir.

Kurtköy’de 1970 yılına kadar geçim kaynaklarını ormancılık ve tarım faaliyetleri oluşturmaktaydı. Ancak 1970–1975 döneminden sonra sanayi tesislerinin kurulmasıyla yerleşmede, eskiden tarımsal arazi ve tarımsal üretim var olmasına rağmen metropolün hızlı kentleşmesi ve yayılması sonucu bu alanlar sanayi ve konut alanlarına dönüşmüşlerdir. Sanayi tesislerinin çevresinde değişik illerden ve yurtdışından (Bulgaristan, Yugoslavya) göç hareketleri oluşmuştur (Zehiravcı, 2006).

Sektörel sıralamada, İstanbul genelinde sanayi sektörü ikinci sırada yer almaktadır. Pendik İlçesinde de ikinci sırada yer almasına rağmen hizmetler sektörüyle yarış halindedir. Zamanla kent gelişimi içinde sıkışan ve tevsî imkanı bulamayan sanayiler kent çeperlerine doğru gelişmiş Hoşdere, Firüzköy, Şeyhli-Kurtköy, Tuzla-Tepeören’de sanayi bölgeleri oluşmuştur. Pendik’te sanayi yapılanmasına bakıldığında; tekstil, demir-çelik-döküm, kozmetik, kimya, seramik, mermer, plastik ve et mamullerin ağırlığı görülür. Sanayi sektöründe çalışanların alt sektörlere dağılımına bakıldığında ise birinci sırada imalat sanayinin, ikinci sırada ise inşaat ve bayındırlığın ağırlıkta olduğu görülmektedir. Yerleşmede son yıllarda inşaat ve bayındırlık sektörünün önem kazanması yapı kooperatiflerinin burada ucuz arsa bulmaları ve beraberinde ulaşım kolaylığından kaynaklanmaktadır. Ayrıca Pendik İlçesi’nin, İstanbul’un banliyösü olarak düşünülmesi de etkili olmaktadır (Pendik Nazım İmar Planı Raporu, 2006).



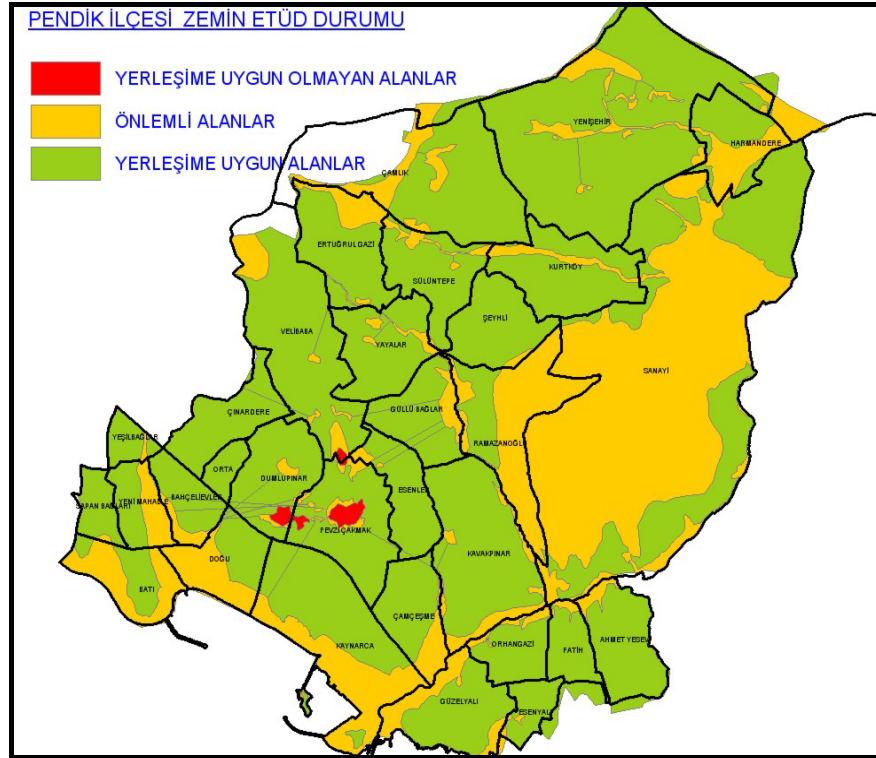
İşgücünde olanların dağılımı incelendiğinde, 2000 yılı rakamlarına göre, iş gücünde olan 133.046 kişinin %83,35'i (110.893 kişi) istihdam edilmiş olup, işsizlik oranı %16,65 (22.153) olmuştur. 296.386 kişiden oluşan 12 ve daha yukarı yaştaki nüfusun 133.046 kişisi (%37,42) aktif olarak çalışmaktadır (TÜİK, 2000).

#### 4.1.3 Depremsellik, Jeoloji ve Yerleşime Uygun Alanlar

Pendik İlçesi yapılan deprem ve jeolojik etütlere göre İstanbul'un 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

İstanbul Zemin ve Deprem İnceleme Müdürlüğü tarafından hazırlanan rapora göre, Kurtköy Bölgesi'nin jeolojik yapısı, çoğunlukla kaya ortamlarındaki ayrışma zonlarından olan başta Kurtköy, Aydos ve Gözdağ formasyonları ile ince taneli zemin grubundan Sultanbeyli formasyonu ve yer yer alüvyonlardan oluşmaktadır. Kurtköy ve Aydos formasyonları yerleşim bakımından çok uygundur Bölgenin temel kayasıdır. Ayrışmamış kısımlarında çok sert kaya özelliğindedirler.

Kurtköy Bölgesi yerleşime uygunluk açısından ele alındığında ise bölgenin yoğun olarak yerleşime uygun alanlardan, İTEP ve Sabiha Gökçen Havaalanı'nın bulunduğu alan ile Harmandere Mahallesi'nin bir bölümünün önemli alanlardan oluştuğu görülmektedir (Şekil 4.3).



Şekil 4.3 : Pendik İlçesi Zemin Etüdü Durumu (Pendik Belediyesi,2009)

Kurtköy, Aydos, Gözdağ, Dolayoba, Kartal, Tuzla, Baltalimanı, Trakya Formasyonlarının ayrıışmamış veya çok az ayrıışmış ve eğimi % 30' un altında kalan alanlar yerleşime uygun alanlar olarak değerlendirilmektedir. Her türlü yapılaşmaya uygun olan bu alanlarda yapıların depremlerden kaynaklanan büyük yatay ivmelere mukavemet gösterebilmesi için en az bir bodrum derinliğine inilmesi gerekmektedir. Yerleşime önlemleri alanlar ise basit ve genel olarak bilinen önlemlerin alınmasıyla yerleşimin olabileceği alanlardır (Pendik Nazım İmar Planı Raporu, 2006).

## **4.2 Planlama Süreci**

Çalışma alanını oluşturan Kurtköy Bölgesi'nin planlama süreci, üst ölçekli planlar ve alt ölçekli planlar olmak üzere iki başlık altında incelenmektedir. İlk bölümde üst ölçekli planlar (1/100000, 1/50000 ve 1/25000), ikinci bölümde ise alt ölçekli (1/5000 ve 1/1000) planlar incelenmektedir. Son olarak da çalışma alanını kapsayan bu planlardaki değişen arazi kullanım kararlarının ve yapılaşma koşullarının karşılaştırılması ele alınmaktadır.

### **4.2.1 Üst ölçekli planlar**

Ülkemizde üst ölçek planların tanımları, kapsam ve içerikleri ile yapım ve uygulanmalarında, son yıllarda yapılan yasal düzenlemelerle çok karmaşık bir yapı ortaya çıkmaktadır.

Küresel ve ülkesel düzeyde iktisadi bütünleşmenin ve yerleşmeler arası karşılıklı etkileşimin büyük ölçüde yoğunlaştığı yakın döneme kadar çok fazla öne çıkmayan üst ölçek planlama konusunda son yıllarda çok sayıda yeni yasal düzenleme yapılmıştır. Çok sayıda kurum ve kuruluşun yetki alanına girmesi nedeniyle zaten oldukça karmaşık bir yapı sergileyen imar mevzuatımız son düzenlemelerle daha da karmaşık bir mevzuata sahip olmuştur (Ersoy, 2007).

Çalışma alanının yer aldığı il olan İstanbul'da geçmişten günümüze yapılmış olan üst ölçekli planlar hakkında genel bilgi aşağıda açıklanmaktadır:

Cumhuriyet döneminde ve henüz evvelki kültür mirasının büyük ölçüde var olduğu 1933 yılında, bazı yabancı uzmanlardan, İstanbul için plan hazırlamaları istenilmiştir. İstanbul'da modern anlamda ilk nazım plan 1939 yılında Prof. Henry Prost

tarafından yapılmıştır. Ancak plan, II. Dünya Savaşı sonrasında İstanbul'da meydana gelecek kentleşmeye yanıt veremediği için 1950'de rafa kaldırılmıştır.

1958 yılına kadar devam eden planlama ve uygulama çalışmaları, Fransız Prof. H. Prost ve Alman Prof. Högg gibi yabancı ve zaman zaman Türk uzmanlar tarafından yönlendirilmiştir. Bu çalışmalar, mevcut tarihi kent merkezi etrafında ve her istikamette genişleyen tek merkezli büyüme modeli ile hazırlanan bölgesel nazım planlar ve bunlara göre hazırlanan tatbikat imar planları ile tarihi kent dokusunun yıkılıp yenilenmesi şeklinde devam etmiştir. 1958 yılında yeni ve daha genişlemiş durumu ile ilk defa kent bütünü için planlama çabaları başlamıştır.

İstanbul için ekolojik açıdan çok değerli ve kaybedildiğinde geri kazanılması imkansız olan orman alanları ve içme suyu havzalarının korunabilmesi için, şehrin güneyde, Marmara kıyılarına paralel, doğu-batı doğrultusunda gelişmesini sağlayacak bir planlama stratejisinin gerekliliği o dönemlerde üzerinde durulan konu olmuştur. 1980 yılında ilk kez metropoliten ölçekte ve 1995 yılını hedefleyen 1/50000 ölçekli Nazım Plan bu ilkeyi benimseyen anlayışla İmar ve İskan Bakanlığı'na yapılmış, onaylanmıştır.

1984 yılında çıkarılan ve plan bütünlüğü açısından olumsuz sonuçlar doğuran 3030 sayılı yasa ile İstanbul Metropolünün planlama yetkisi Belediye ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı arasında bölünmüştür. Bu yıllarda yoğun kentleşme baskısı ile Metropoliten Nazım Plana aykırı yapılan ve onanan birçok alt düzey imar planları, af yasası uygulamaları, imar standartlarını taşımayan ıslah planları ve yasa dışı yapılaşmaların yoğunlaşması sonucu Nazım Planın yeniden yapılması sonucunu doğurmuştur. Yeni 1/50000 ölçekli Nazım Plan, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 1994 Mart ayında onaylanmıştır.

1994 yılı yerel seçimlerinden sonra 1/50000 ölçekli Nazım Planın revizyonu için çalışmalara başlanmış ve 1995 Kasım ayında 1/50000 ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Alt Bölge Nazım Planı Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır. Ancak söz konusu plan, plan yapma yetkisinin Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na ait olduğu gerekçesiyle açılan davalar sonucunda işlerliğini yitirmiş ve yürürlükten kaldırılmıştır.

1/100000 ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı 14.07.2006 gün ve 1370 sayılı kararla İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nce kabul edilmiş ve 22.08.2006

tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onaylanmıştır. Plan 28.08.2006 tarihinde askıya çıkarıldıktan sonra; planın hazırlanma ve onaylanma sürecinin hukuka aykırı olduğu, plan yapımını yükümlenecek müelliflerin yeterliliği hakkında yönetmelik hükümlerinde yer alan koşulları taşımayan müellifler tarafından hazırlandığı, şehircilik ilkelerine ve planlama tekniklerine aykırı olduğu gerekçeleri ile planın iptali ve yürütmenin durdurulması talebi ile itirazlarda bulunulmuştur. Planın iptali için açılan dava sonucunda; İstanbul 2. İdare Mahkemesi, yürütmeyi durdurma kararı almıştır.

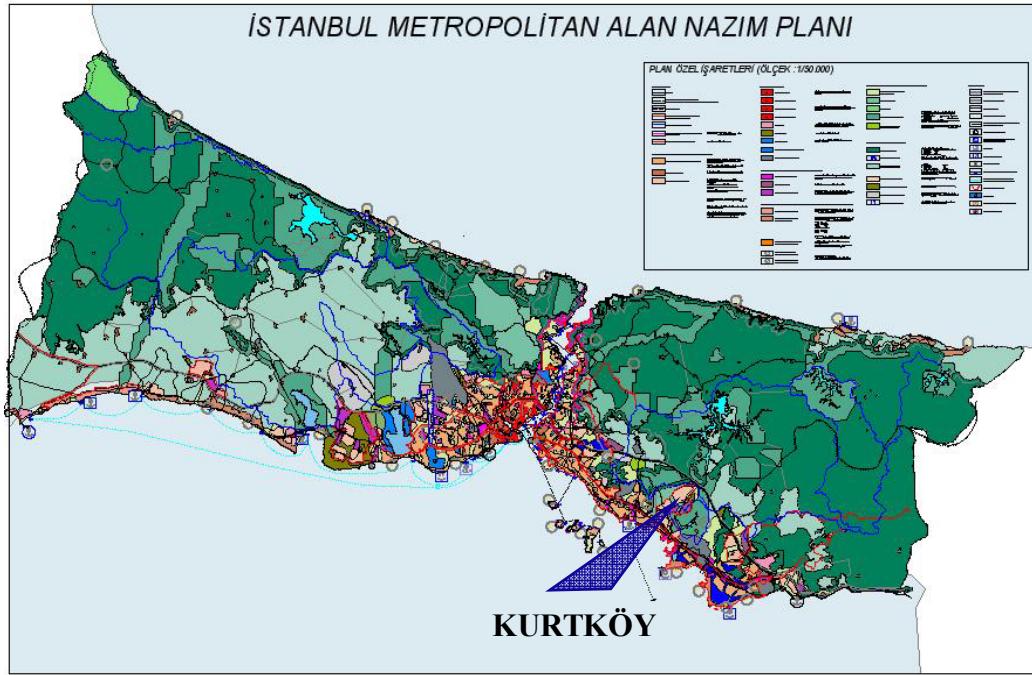
Bu sürecin ardından İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce 1/100000 ölçekli plan üzerinde yeniden çalışılmaya başlanmış ve revizyon çalışmalarının tamamlanmasının ardından 1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı 13.02.2009 tarihinde Belediye Meclisi'nce oy çokluğu ile onaylanmıştır. Onaylanan planın askı süreci halen devam etmektedir. Ancak yeni plan iptal edilen eski planın olumsuz etkilerini ve sakıncalarını daha da arttırır niteliktedir.

Özetle, yukarıda bahsedilen planlardan yalnızca 1980 Onanlı 1/50000 Ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Nazım İmar Planı geçerli olup, 1995 Onanlı 1/50000 Ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Alt Bölge Nazım Planı ve 2006 Onanlı 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı iptal edilmiştir. 2009 Onanlı 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda ise askı süresi tamamlanmış olup plana ilişkin yapılan itirazların değerlendirme süreci devam etmektedir.

Kurtköy Bölgesi'nin iptal edilen planlar da dahil olmak üzere her bir planda nasıl tanımlandığı ve planlama açısından nasıl bir süreç geçirdiği aşağıda incelenmektedir.

#### **1980 Onanlı 1/50000 Ölçekli Metropolitan Alan Nazım İmar Planı**

1/50000 ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Nazım Planı, Haziran 1979'da başlatılan yeni bir çalışma programı içinde, Planlama ve İmar Genel Müdürlüğü Yüksek Kurulu üyelerinin de iştiraki ile, Marmara bölgesi gelişme şeması ve kentleşme politikaları çalışma dizisi ve İstanbul Metropolitan kent bütünü çalışmaları aynı program içinde entegre edilerek, 1995 hedefine göre ve 1985, 1990, 1995 ve 1995 sonrası eylem program planları ile birlikte hazırlanarak 29.07.1980 tarihinde onanmıştır. Söz konusu plan Şekil 4.4'te gösterilmektedir.



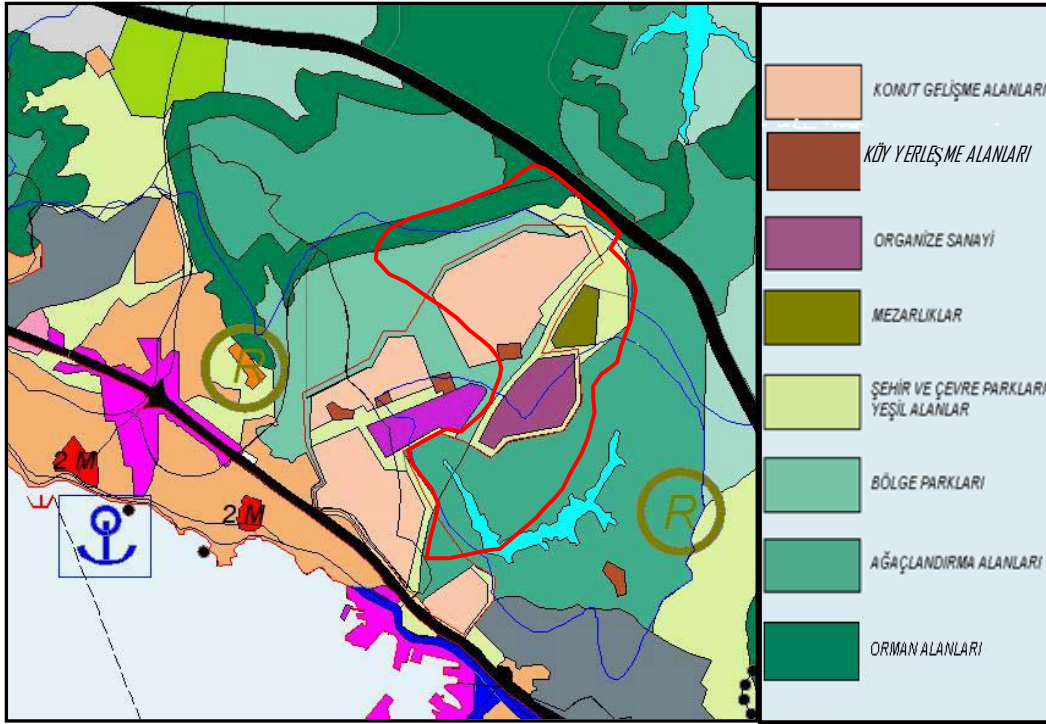
**Şekil 4.4:** 1980 Onanlı 1/50000 Ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Nazım İmar Planı

Çalışma alanının yer aldığı Pendik İlçesi için üst ölçekli planlama süreci içinde öne çıkan ve metropoliten ölçekte belirleyiciliği olan temel arazi kullanım kararlarından biri 2. Kademe Alt-merkez gelişimidir. Plan hükümlerinde 2. Kademe alt merkezler için “1/25.000 ölçekli planlama aşamasında karakteristikleri ve yapılanma koşulları belirlenecek olan alt merkezlerden uygulama planları yürürlükte olanlarda kendi plan koşulları geçerli olacaktır” ibaresi yer almaktadır.

1980 Onanlı 1/50000 Ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Nazım İmar Planı’nda Kurtköy için arazi kullanım kararları ve plan hükümleri şöyle tanımlanmaktadır:

Planda çalışma alanının bulunduğu bölgeye ait arazi kullanım kararları; Konut Gelişme Alanları, Organize Sanayi Alanı, Mezarlık ve Yeşil Karakterli Alanlar (Şehir ve Çevre Parkları, Bölge Parkları, Ağaçlandırma Alanları), Koruma Alanları (Orman Alanları)’ndan oluşmaktadır.

Söz konusu planda Kurtköy bölgesi ve ilerideki planlarda havaalanı fonksiyon kararının getirileceği alan, kırmızı bir sınır içine alınarak Şekil 4.5’de gösterilmektedir.



**Şekil 4.5:** 1980 Onanlı İstanbul Metropolen Alan Nazım İmar Planı'nda Kurtköy

#### Konut Alanları

**Konut gelişme alanları:** Yeni konut yerleşmelerinin yer alması için öngörülmüş bu alanlarda uygulama ancak uygulama planları Bakanlıkça onandıktan sonra yapılabilecektir.

Planlama alanı birim büyüklüğü 4 ha olarak saptanmıştır. Böylece planlanacak en küçük alan 4 ha olacak; 4 ha'dan büyük alanların planlanması gerektiğinde plan 4 ha'lık birimlerden oluşacak ve her 4 ha'lık alan bir etap olarak belirlenecektir.

Konut gelişme alanlarında brüt yoğunluk 150 kişi/ha'ı geçmeyecek, yöresel özelliklere göre ayrıntılar 1/25.000 ölçekli planlarda belirlenecektir.

**Köy yerleşme alanları:** Köy statüsündeki alanlarla ilgili olarak, bu alanları içine alacak 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planları ile ayrıntı getirilinceye kadar geçecek süre içinde uygulanmak üzere aşağıdaki hükümler getirilmektedir:

a. İl idare kurulunca köy yerleşik alanı onanlı olan köylerde en küçük ifraz 300 m<sup>2</sup>, en büyük KAKS:0.50, h: 6.50 m. olmak üzere köy ve mezraların yerleşik alanlarına ilişkin yönetmeliğin uygulama hükümleri geçerlidir.

b. Köy yerleşik alan tesbiti olmayan, ancak tapulama işlemi yapılmış olan köylerde, mevcut köy yerleşim alanı kadastrusunda yer alan en dıştaki mevcut binalara göre

geçirilecek sınırın 100 m. dışından geçirilecek hududun içinde kalan köy yerleşme alanlarında (a)'daki koşullara göre uygulama yapılır.

#### Sanayi Yerleşme Alanları

Organize sanayi alanlarında, bu alanlara ait onanlı plan hükümleri geçerlidir.

#### Mezarlıklar

Hıfzı sıhha kanunu hükümleri saklıdır.

#### Yeşil Karakterli Alanlar

**Parklar:** Yeşil karakterli alanlar kullanım grubunu oluşturan alanlardan parklar şehir ve çevre parkları, yeşil alanlar, bölge parkları ve milli parklar olarak kademelenmiştir. Bu alanlar içinde kalıpta özel mülkiyete konu olan parsellerde, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı yapılmaya kadar, toplam inşaat alanı 250 m<sup>2</sup>'yi ve yükseklik 6.50 m'yi geçmeyen yapı yapılabilir.

**Ağaçlandırma alanları:** Ağaçlandırma alanları ağaçlandırılarak yeşil amaçlı kullanılacak alanlardır. Bu alanlarda özel mülkiyete konu olan parsellerde en küçük ifraz 20.000 m<sup>2</sup>'den az olamaz, en büyük KAKS % 5'i, en büyük irtifa 6.50 m'yi geçemez. Ancak, su toplama havzalarındaki ağaçlandırılacak alanlarda havza için getirilen hükümler geçerlidir.

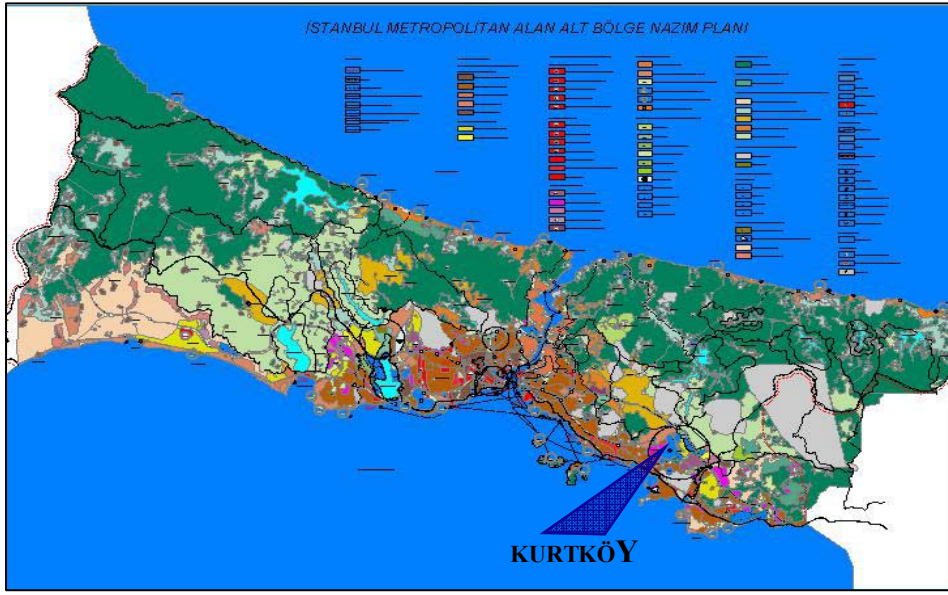
#### Koruma Alanları

**Orman alanları:** Orman alanları 6831 sayılı yasa hükümlerine tabi alanlardır. Bu alanlar içinde özel mülkiyete konu olan kesimlerde en küçük ifraz 20.000 m<sup>2</sup>'den az olamaz, en büyük KAKS 0,05'i, en büyük irtifa 6;50 m'yi ve toplam inşaat alanı 250 m<sup>2</sup>'yi geçemez.

#### **1995 Onanlı 1/50000 Ölçekli Metropolitan Alan Alt Bölge Nazım Planı (İptal Edildi)**

1/50000 ölçekli İstanbul Metropolitan Alt Bölge Nazım Planı, Mart 1994 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından hazırlanmış ve onanmıştır. 1994 yılı yerel seçimlerinden sonra bu planın revizyonu olarak 1/50000 ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Alt Bölge Nazım Planı Büyükşehir Belediyesi tarafından Kasım 1995'te onaylanmış ve sonrasında yürürlükten kaldırılmıştır. Söz konusu plan Şekil 4.6'da gösterilmektedir.





**Şekil 4.6:** 1995 Onanlı 1/50000 Ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Alt Bölge Nazım Planı

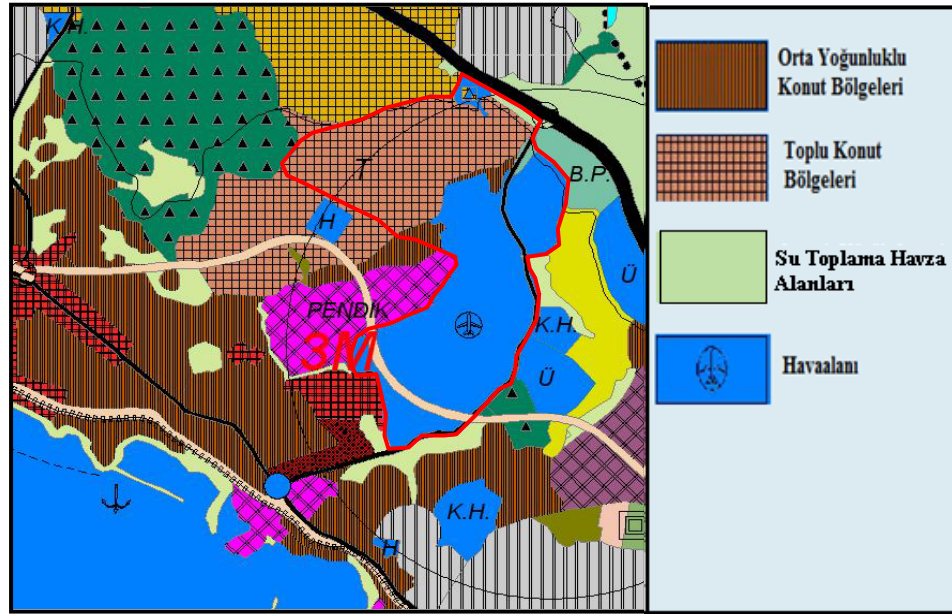
Nazım planda yer alan ve çalışma alanı için önem teşkil eden ana hedef ve politikalar; yurtdışı ve yurtiçi ilişkilerin organize edilmesi amacıyla havaalanı sayısının artırılması, yüksek yoğunluklu kentsel alanlarda nüfus desantralizasyonunu sağlayacak yönde alt merkezlerin gelişimi desteklenmesi, raylı sistemlerin geliştirilerek birbirleri ve diğer ulaşım sistemleri ile entegrasyonunun kurulmasıdır.

Çalışma alanının yer aldığı Pendik İlçesi nazım planda metropoliten alan içerisindeki 3. derece alt-merkezlerden biri olarak kabul edilmiştir. Bu merkezler kendi ilçesi ve hinterlandında yer alan komşu ilçelerin yerleşik nüfusuna hizmet verecek nitelikte, hizmet ve ticaret fonksiyonları içeren merkezler olarak tanımlanmışlardır.

Ayrıca planda Kurtköy'deki sanayi alanlarının hizmete dönüşümü öngörülmüştür. 2010 yılı için Nazım Plan'ın öngördüğü ulaşım alternatifleri arasında doğu yakası için Harem-Gebze hafif metro hattı yer almaktadır. Bu öneri metro hattının planda Kurtköy'ün güneyinden Pendik İlçesi'nden geçtiği görülmektedir.

1995 Onanlı İstanbul Metropoliten Alan Alt Bölge Nazım Planı'nda çalışma alanının bulunduğu bölgeye ait arazi kullanım kararları; Mevcut Konut Alanları (orta yoğunluklu), Toplu Konut Alanları, Su Toplama Havza Alanları, Havaalanı'ndan oluşmaktadır. Söz konusu planda Kurtköy Bölgesi, kırmızı bir sınır içine alınarak Şekil 4.7'de gösterilmektedir.





**Şekil 4.7:** 1995 Onanlı İstanbul Metropolis Alan Alt Bölge Nazım Planı'nda Kurtköy Konut Alanları

**Mevcut konut alanları:** Onanlı İmar Planı olan alanlardır. Nazım planda gösterilen orta yoğunluklu bölgelerin (çalışma alanında yer alan) yoğunluk değerleri alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

**Toplu Konut Alanları:** Bu alanlar mer'î mevzuatla belirlenmiş alanlardır.

#### Su Toplama Havza Alanları

İSKİ'nin "İçme ve kullanma suyu temin edilen ve edilecek olan yüzeysel su kaynaklarının kirlenmeye karşı korunması hakkındaki yönetmelik" hükümleri geçerlidir.

#### Ulaşım

**Havaalanı:** Nazım Plan onay sınırları içerisinde kalan mevcut ve öneri olmak üzere:

- i. Sivil hava meydanlarında 4749 Sayılı yasayla onaylı "Uluslararası Sivil Havacılık Anlaşması" kapsamında belirlenen "Mania Planları",
- ii. Askeri hava planları için "NATO Kriterleri" kapsamında belirlenen "Mania Planları",

1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planlarından başlayarak Uygulama İmar Planlarına kadar tüm planlara işlenerek, uygulama bu esaslar dahilinde yapılacaktır.

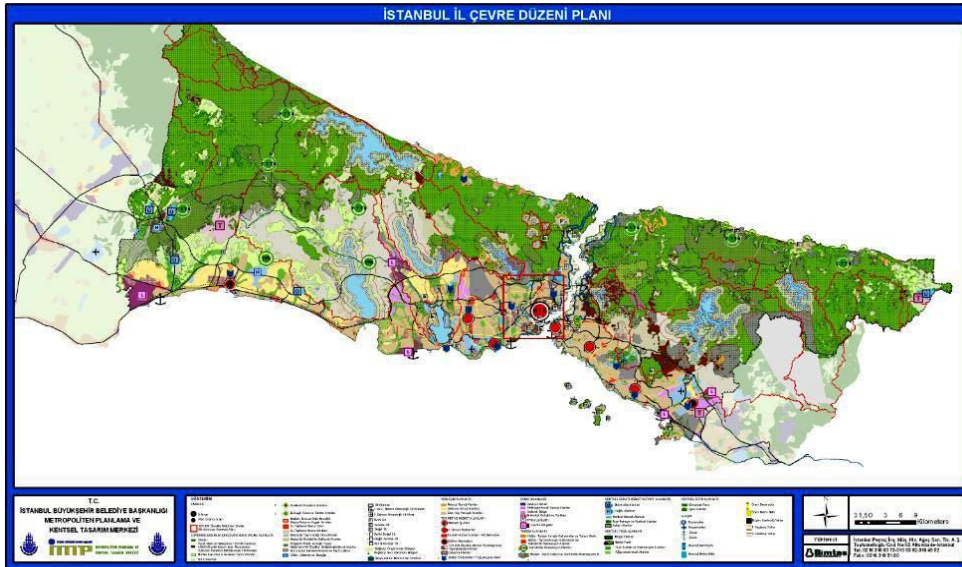
## 2006 Onanlı 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı (İptal Edildi)

Çevre ve Orman Bakanlığı ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi arasında 1 Aralık 2004 tarihinde imzalanan protokolle 5216 sayılı Yasa ile tüm İstanbul il sınırlarını kapsayan 5 bin 400 kilometrekarelik alanda 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın yapılması konusunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne yetki verilmiştir.

İstanbul Metropoliten Planlama Merkezi (İMP) İstanbul Çevre Düzeni Plan çalışmalarını Mayıs 2006 itibariyle tamamlamıştır. Merkezin yaptığı çalışmaya göre, 1/100000 ölçekli plan 2023 yılı hedeflenerek hazırlanmıştır ve İstanbul'un doğal kaynaklarla varlığını sürdürebilmesi için öngörülen nüfus 16 milyon olarak belirlenmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Metropoliten Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi Çevre Düzeni Planı'nı Ağustos 2006'da tamamlayarak, ilke kararlarını kamuoyuna açıklamıştır. 22.08.2006 tasdik tarihli 1/100000 ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı hakkında TMMOB'ye bağlı meslek odalarınca iptal davaları açılmış ve plan, 21.03.2008 tarihinde yargı kararı ile iptal edilmiştir.

Çevre Düzeni Planı'nın başlıca amacı, İstanbul'un dünyadaki diğer metropoller arasında hak ettiği yeri alabilmesi için, yapısal ve fonksiyonel çözümler geliştirmesinde kılavuzluk yapmaktır. Çözümler geliştirilirken, kentin sağlıklı ve sürdürülebilir bir yapıya kavuşmasının yanı sıra İstanbul'un üretim, hizmet ve ulaşım maliyetlerini düşürerek, uluslararası platformda İstanbul'un rekabet gücünü artırmak hedeflenmektedir. Söz konusu plan Şekil 4.8'de gösterilmektedir.



Şekil 4.8: 2006 Onanlı 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı

Planda, kuzeyde orman alanlarını tehdit eden gelişme eğiliminin, doğu batı doğrultusunda lineer olarak yayılması hedeflenmiştir. Bu gelişimde bölgesel dengesizliklerin ortadan kaldırılabilmesi için MİA (Merkezi İş Alanı) yapısının çok merkezli hale getirilmesi öngörülmüştür.

Doğu- Batı yönündeki lineer gelişme aksının raylı sisteme dayalı ulaşım sisteminin geliştirilmesi, bu aks üzerinde yer alacak istasyonlar ile ulaşım türlerinin toplanma noktalarının alt merkezleri desteklemesi öngörülmektedir. Farklı ulaşım modları arasındaki entegrasyonun sağlanması ve denizyolu ulaşımına ağırlık verilmesi ilke kararlarındanr.

Metropoldeki yük hareketlerinin doğu ve batı uçlarında belirlenen lojistik merkezlerde toplanması ve bu merkezlerin deniz taşımacılığı ve demiryollarıyla desteklenmesi ilke kararlarındanr. İstanbul'un mekânsal gelişimi için üst ölçekli değerlendirmelerin yapıldığı ve stratejik kararların alındığı Çevre Düzeni Planı'nın sonrasında uygulamaya yönelik detaylı planların hazırlanacağı alt bölgeler Anadolu Yakası için su şekilde belirtilmektedir:

- Kadıköy-Üsküdar
- Kartal-**Pendik**-Tuzla

Pendik ve yakın çevresi için 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ilke kararları şu şekilde tanımlanmaktadır (İBB Özet Raporu, 2006):

İstanbul'un kası karşıya kaldığı en önemli sorunlardan biri hizmet alanlarının Avrupa Yakası'nda toplanması ve kentin tek merkezli bir yapıya sahip olmasıdır. Anadolu Yakası'nın merkezi faaliyetler açısından yeterince gelişmemiş olması, ağırlıklı olarak konut dokusuna sahip olması, kıtalararası ulaşım talebini artırmakta ve karayolu ulaşımında aşırı yoğunluğa sebep olmaktadır. Kentin bu mevcuttaki mekânsal organizasyonunun devam etmesi durumunda bu sorunun çözülmesi mümkün görünmemektedir.

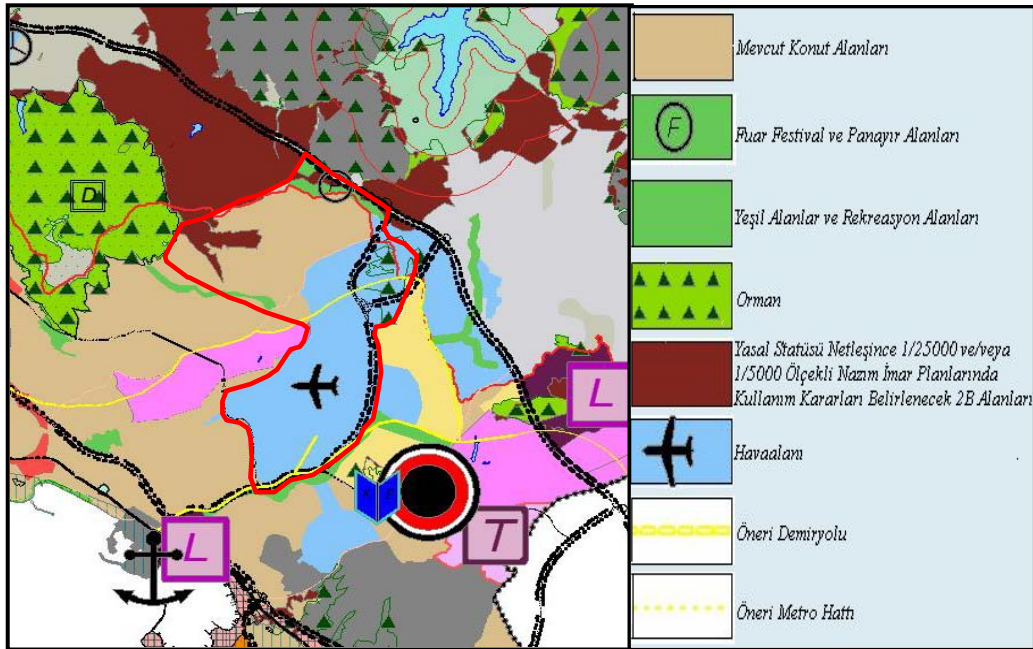
Raylı sistemin doğuda Kurtköy ve Tuzla'ya kadar ulaşması, temel planlama ilkelerinden biridir. Bununla birlikte Marmaray Projesi'nin tamamlanmasıyla birlikte, metropoliten ölçekte yük ve yolcu taşımacılığı önemli bir aşama kaydedecektir. Anadolu Yakası'nın Avrupa Yakası ile kuracağı işlevsel bütünlüğün, raylı sisteme bağlı ve nitelikli hizmet alanlarının bulunduğu alt-merkezlerin gelişmesiyle sağlanması hedeflenmektedir.

Planda, Anadolu Yakasına ilişkin makro arazi kullanım kararları Kartal-Pendik-Tuzla bölgelerinde yoğunluk kazanmakta olup, bu bölgelerde lojistik merkezlerin geliştirilmesi öngörülmektedir. Ayrıca, kentin doğusu ile batısı arasında yük hareketlerinin demiryolu ve denizyolu üzerinden sağlanması ilke kararlarındandır.

Sabiha Gökçen Havaalanı'nın metropoliten düzeyde hizmet edebilen bir yapıya kavuşması, kentin iki doğu-batı uçları arasında hizmet edecek raylı sistemin sağlanması ile mümkün olabilecektir. Pendik ve Tuzla'nın ulaşım ve lojistik faaliyetlerinin bütünleştiği bir çekim merkezi kimliğini kazanması ve güçlenmesi için, bölgede bulunan üniversite altyapılarının gelişmesi, spor ve fuar alanlarına konu edilmesi gerekmektedir.

Anadolu Yakası için fiziki gelişme konularından bir diğeri ise TEM ve E-5 bağlantı yollarının çeşitlenmesi ile Maltepe-Kurtköy arasında, raylı sistemin etkinliğini artırabilecek ve sistemler arası entegrasyona hizmet edecek bir ara yol önerisidir.

Söz konusu planda Kurtköy Bölgesi kırmızı bir sınır içine alınarak Şekil 4.9'da gösterilmektedir.



Şekil 4.9: 2006 Onanlı İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Kurtköy

2006 Onanlı 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Kurtköy için arazi kullanım kararları ve plan hükümleri şöyle tanımlanmaktadır:

Planda çalışma alanının bulunduğu bölgeye ait arazi kullanım kararları; Mevcut Konut Alanları, Fuar Panayır ve Festival Alanları, Yeşil Alanlar ve Rekreasyon

Alanları, Ulaşım(Öneri Demiryolu, Öneri Metro Hattı, Havaalanı), 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarında Kullanım Kararları Belirlenecek 2B alanları ve Orman Alanı'ndan oluşmaktadır.

#### Yerleşim Alanları

**Mevcut konut alanları:** Bu alanlarda yapılacak nazım ve uygulama imar planlarında, yapı stokunun durumuna, jeolojik etütlere, donatı niteliğine ve niceliğine, alanda yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısına göre yenileme, sağlıklaştırma yönünde projeler geliştirilebilir. Projelerin organizasyon ve finansman modelleri 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım planlar aşamasında geliştirilecektir.

#### Kentsel Donatı Hizmet Altyapı Alanları

**Fuar Panayır Festival Alanları:** Aktif açık alanlarla birlikte eğlence ve dinlenme amacı yanında sanayi, tarım vb. ürünlerin sergilendiği, çağdaş, teknolojik, sosyal tesis ve ilgili yönetim merkezleri ile donanmış alanlardır.

#### Sürdürülebilirlik Çerçevesinde Koruma Alanları

**Orman alanı:** 6831 sayılı Orman Yasası'nın hükümlerine tabi alanlardır. Orman kadastro netleşmeyen ve bu nedenle bu plan kapsamında gösterilemeyen alanlar, orman kadastro alınması durumunda ilgili yasa çerçevesinde yeniden değerlendirmeye alınacaktır.

**1/25000 ve/veya 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında kullanım kararları belirlenecek 2B alanları:** Çevre Düzeni Planının onay tarihinden itibaren, yasal haklar dışında, orman idaresi tarafından ilgili yasanın 2B maddesi gereği orman alanından çıkartılan ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamında kalmayan, ölçek nedeniyle orman sınırları içinde veya dışında gösterimi yapılamayan 2B alanları ilgili yasalar ve bu plan kararları çerçevesinde nazım imar planlarında değerlendirilecektir. 2B olarak gösterilen alanlar içinde, mülkiyet açısından çelişki olması durumunda, 1/25000 ve/veya 1/5000 ölçekli nazım imar planlarda yasallaşan statü değerlendirmeye alınacaktır.

#### Ulaşım

**Havaalanları:** Havaalanlarının kapasitesinin artırılması amacıyla, rezerv alanlarının veya yeni havaalanı oluşturulması yönünde 1/25000 ölçekli plan aşamasında detaylı çalışmalar yapılacaktır.

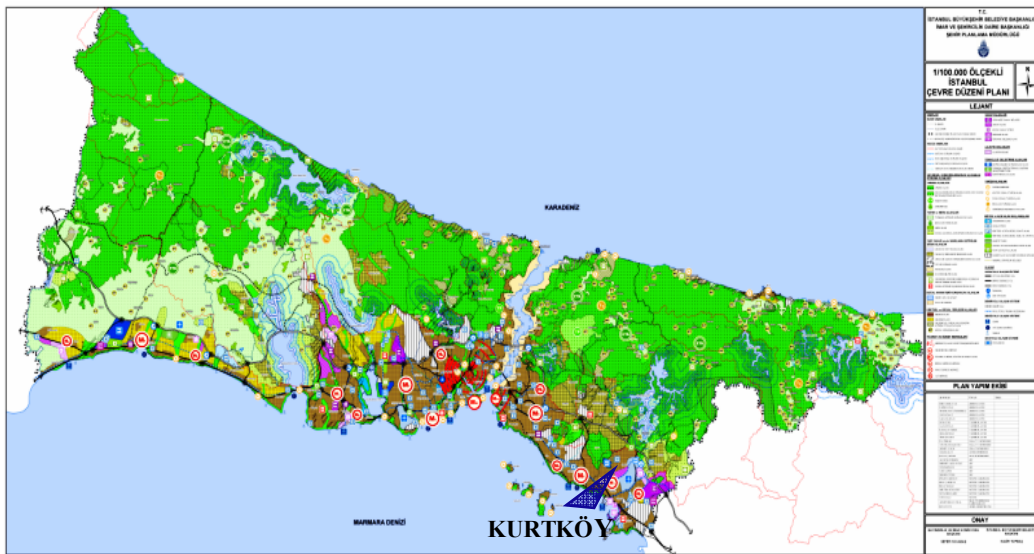


**Ulaşım sistemi:** Bu plan kapsamında geliştirilen ana ulaşım şemasında yer alan öneri raylı sistem güzergahları ve karayolu alt yapısı, 1/25 000 ve daha alt ölçekteki nazım imar planları, kentsel ulaşım planları ve ulaşım master planı verileri ışığında detayda çalışılacak; sürdürülebilirlik çerçevesinde ana temanın korunmasına özen gösterilerek topografya, mülkiyet ve hazırlanmakta olan ulaşım master planı verileri ışığında gerekli görülen raylı sistem hatları ve karayolu yol altyapısında değişiklikler yapılabilecek, bunun yanısıra fizibilite etüdları sonucunda uygun değerlendirilen hatlarda da raylı sistem hattı ilaveleri yapılabilecektir.

### **2009 Onanlı 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı (Plana İlişkin İtirazlar Değerlendirilmekte)**

1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı, Şubat 2009'da onanmış olup askı süresi boyunca plana ilişkin yapılan itirazların değerlendirme süreci devam etmektedir. İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda çevresel, ekonomik ve toplumsal sürdürülebilirlik planlama yaklaşımının temelini oluşturmaktadır.

Planda; İstanbul'un gelişme yönlerinin batı ve doğu kanatlara doğru yönlendirilmesi ve mekansal büyümesinin, ana-merkezin sıçrama odakları olarak tanımlanabilecek alt-merkezleri de içermek üzere doğrusal bir model esas alınmıştır. Bu nedenlerden ötürü, İstanbul'un önümüzdeki yıllarda göstereceği gelişmenin modellenmesi, ekonomi-ekoloji dengesini kurmak üzere belirlenen kapasite nüfus büyüklüğünü aşmaması gerektiği üzerine kurgulanmıştır. İstanbul Çevre Düzeni Planı kapsamında İstanbul içerisinde yerleşecek nüfusun 16 milyon düzeyinde olması öngörülmüştür. Söz konusu plan Şekil 4.10'da gösterilmektedir.



**Şekil 4.10: 2009 Onanlı 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı**

Pendik ve yakın çevresi için 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ilke kararları şu şekilde tanımlanmaktadır (İBB Yönetici Özeti, 2009):

Makro formu belirleyen çok merkezli kentsel gelişme doğrultusunda, MİA'nın batıya yönlendirilmesi ve iki yakada raylı sistemlere entegre olmuş önerilen merkez alanları ile kent içinde alt kademe merkezlerin oluşturulması; nüfusun dengeli dağılımı ve sanayinin desantralizasyonu gibi farklı sorunlara çözüm olanakları sunan bütüncül politikalar. Kentin doğrusal ve alt bölgeler halinde oluşacak makroformunu destekleyecek nitelikte; **Anadolu Yakası'nda Kartal ve Kurtköy'de oluşmaya başlamış merkezlerin geliştirilmesi** önerilmiş ve ana ulaşım akslarıyla desteklenmiştir.

Önerilen bu sistemde yer alacak ana işlevler ise Kartal 1.Derece Merkezi (Üst düzey hizmetler), Sabiha Gökçen Havaalanı, Pendik Yenişehir ve Kurtköy'de önerilen teknoloji geliştirme bölgeleri, Pendik Limanı ve lojistik bölge, Orhanlı Lojistik Merkez ve etrafında gelişen konut alanları ve onlara hizmet veren donatılar ile ticaret alanlarıdır.

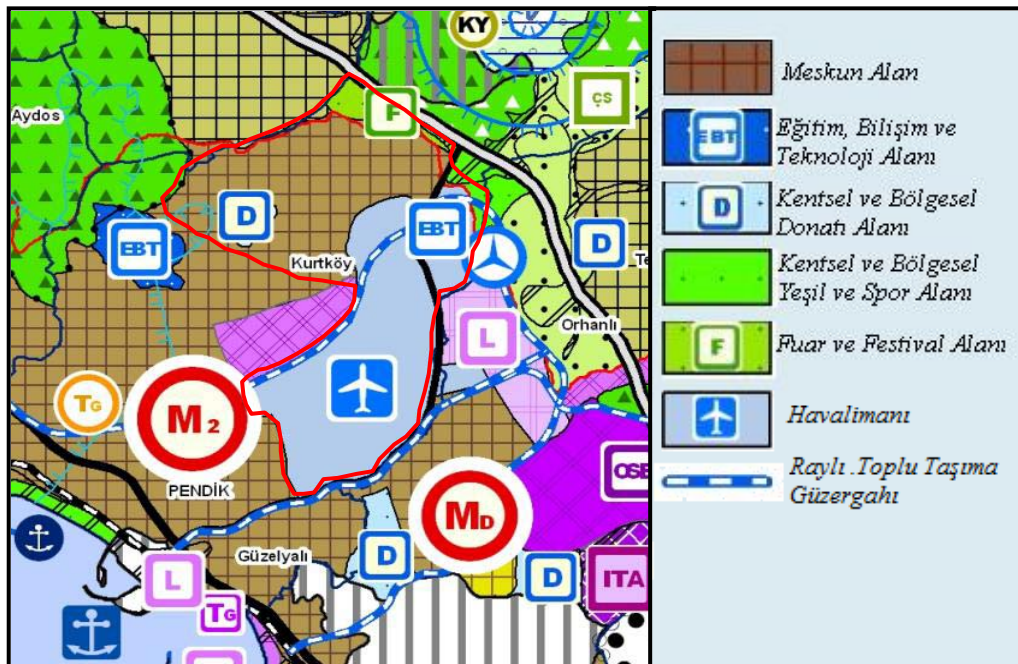
**Anadolu Yakası'nda ikinci derece merkez olarak Pendik kabul edilmiştir.** Bu merkezlerin, çok merkezli kentsel gelişmeyi desteklemelerinin yanı sıra etki alanlarındaki yerleşmelerin ticaret-hizmet ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte ihtisaslaşmış ticaret, hizmet fonksiyonlarını barındıran merkezler olarak hizmet vermesi öngörülmüştür.

Çevre Düzeni Planı'nda, Pendik'teki liman mevcut sınırları ile korunmuştur. Turizm sektöründe hızla gelişen bir diğer eğilim ise yat turizmidir. Bu doğrultuda; Anadolu Yakası'nda Kartal, Pendik ve Riva'da yeni marinalar önerilmiştir.

Planda, eğitim bilişim ve teknoloji geliştirme alanları (EBT) ve ileri teknoloji alanları gibi bilgi ekonomilerinin gerektirdiği yapılanmalar planlanmıştır. Bilgi teknolojilerinin, yaşam bilimlerinin, çevre bilimleri vb. sektörlerin yoğunlaşacağı bu alanlarda, çeşitli ar-ge tesislerinin, profesyonel kurumlar ile enstitülerin yer alması planlanmaktadır. İş alanları dışında konut, rekreasyon, spor, ticaret, gibi kullanımların da yer alacağı teknoloji geliştirme parklarının kendilerine yeterli alanlar olması amaçlanmaktadır. Plan'da; Silivri (3 adet), Küçükçekmece (1 adet), **Pendik (2 adet)** ve Tuzla (1 adet) ilçelerinde toplam 2.450 ha büyüklüğünde 7 adet teknoloji geliştirme alanı önerilmiştir.

İstanbul'un doğrusal, kademelendirilmiş, çok merkezli ve sıçramalı gelişimini destekleyecek yüksek kapasiteli raylı ve denizyolu ağırlıklı toplu taşıma sistemi öngörülmüştür. Doğu-batı doğrultusunda gelişmesi planlanan yüksek kapasiteli raylı sistem koridorlarından biri de Kartal – Kurtköy – Tuzla – Gebze hattıdır.

2009 Onanlı 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Kurtköy için arazi kullanım kararları ve plan hükümleri şöyle tanımlanmaktadır:





### Kentsel Yerleşim Alanları

**Meskun alanlar:** Meskun alanlar hakkında, plan bütününe kapsayan açıklamalarda bulunulmuştur Meskun alanların, yoğunluğu ve bu yoğunluğa bağlı olarak donatı eksiklikleri, deprem riski gibi etkenlerin yanı sıra kentin jeolojik yapısı ve doğal eşiklere konu olma düzeyi değerlendirildiğinde ancak 1 milyon kişilik ek bir nüfus kapasitesi olduğu saptanmıştır. Bu kapasite, mevcut doku içindeki boş konut stokunun değerlendirilmesi ile gelebilecek toplam nüfustur. Bu nüfus büyüklüğünün aşılması, mevcut yoğunlukların ve buna bağlı olarak yaşam kalitesi sorunlarının artmasına neden olacaktır.

Bu doğrultuda, plansız ve sağlıksız yapılaşmış alanların sıhhileştirilmesi ve gerekli bölgelerde tasfiyelerin yapılmasına yönelik sağlıklaştırma ve yenileme projelerinin alt ölçekli plan aşamalarında gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

### Teknoloji Geliştirme Alanları

**Eğitim, bilişim ve teknoloji geliştirme alanı:** Bilgi ekonomilerinin araştırma ve üretim merkezleri olan eğitim bilişim teknoloji alanlarında ileri teknoloji kullanan firmaların, teknoparkların, üniversitelerin, ileri teknoloji enstitülerinin, AR-GE vb. birimlerinin yer alması öngörülmektedir. Silivri, Küçükçekmece ve **Pendik**'te önerilen eğitim, bilişim ve teknoloji geliştirme alanlarında; fabrika niteliğinde yapılaşmanın olmaması, ileri teknolojiye dayalı prototip (ilk örnek) dışında üretimin (esnek, seri vb.) yapılmaması, nüfus çekecek ve kirletici özelliğe sahip kullanımlardan kaçınılması öngörülmektedir.

### Büyük ve Açık Alan Kullanımları

**Kentsel ve bölgesel donatı alanları:** Önerilen kentsel ve bölgesel donatı alanlarının kentin yerleşik dokusuna ve gelişme alanlarına hizmet verecek sosyal ve teknik altyapı fonksiyonlarına ayrılması öngörülmüştür.

**Fuar, panayır ve festival alanları:** İstanbul turizminin önemli bir alt sektörü de fuarcılık ve bilimsel etkinlikler (kongre turizmi) olarak öne çıkmaktadır. Fuarıcılık, hem turizmin gelişmesi, hem sanayi ürünlerine yeni ihracat pazarları sağlaması bakımından İstanbul'a ve ülke ekonomisine önemli katkılar sağlayacaktır.

Uluslararası konjonktürdeki son yıllarda ortaya çıkan değişimler nedeniyle, bugünküne göre çok daha fazla gelişme potansiyeli bulunan fuarcılığın bu

potansiyeline uygun yeni kapasiteler oluşturulması amacıyla üniversite, sanayi ve teknoloji geliştirme alanları ile koordineli çalışacak şekilde **Pendik'te yapımına başlanan fuar alanı** da dahil mevcut fuar alanlarına ilave olarak Silivri-Çanta (Kınalı Kavşağı'nda) ve Avcılar-Firuzköy'de iki yeni fuar ve sergileme alanı önerilmiştir. Söz konusu alanlar, İstanbul'un olası EXPO adaylığı için de önemli kazanımları olacaktır.

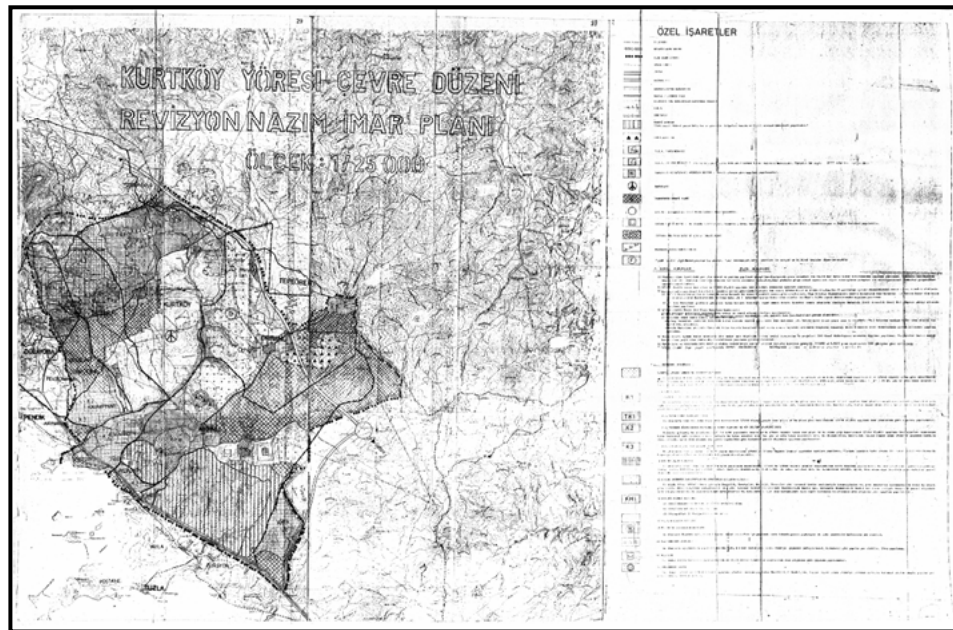
**Kentsel ve bölgesel yeşil ve spor alanları:** Kentin bütününe hizmet eden, halkın eğlenme ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya yönelik aktif ve pasif yeşil alanlar ile spor alanlarıdır. Bu alanlarda parklar, hayvanat bahçeleri, spor alanları, mezarlık alanları, rekreasyon alanları ile olası afet ve kriz durumlarında toplanma ihtiyacının karşılanması amacıyla da kullanılabilir şekilde tasarlanacak bölge parkları yer alabilecektir.

#### Ulaşım

**Demiryolu ulaşım sistemi:** Kentin gelecekteki ulaşım ağının omurgasını yüksek kapasiteli raylı toplu taşıma sistemlerinin oluşturması ilkesi doğrultusunda; yeni karayolu bağlantıları sınırlı tutulmuş ve kent içi yolculuk taleplerini karşılanması için raylı sistemler esas alınmıştır. Planda, mevcut hatlar demiryolu, Büyükşehir Belediyesi'nin işletme yetkisinde bulunan hatlar ise raylı toplu taşıma güzergahı olarak gösterilmiştir. 1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda raylı sistem şebekesi öngörülürken, mevcut hatların yanı sıra inşaatına başlanmış raylı sistem hatlarının da tamamlanarak, hizmet vermeye başlayacakları kabul edilmiştir. Planda öngörülen raylı sistem koridorlarından "**Kartal – Kurtköy – Tuzla – Gebze**" hattı ise Kurtköy Bölgesi için önem teşkil etmektedir.

**Havayolu ulaşım sistemi:** Uluslararası taşımacılık açısından hava ulaşımının payı her geçen gün artmaktadır. İstanbul havayolu ulaşım talebinin 2015'lerden sonra, Atatürk Havalimanı'nın kapasite sınırı zorlayabileceği, hatta aşabileceği; AB koşullarında gürültü nedeniyle gece işletme sürelerinde yapılabilecek kısıtlamaların kapasite kullanımını sınırlayabileceği düşünüldüğünde, önümüzdeki yıllarda **Sabiha Gökçen Havaalanı'nın kapasitesinin arttırılması gereği** kendini gösterecektir. 2020'li yıllara kadar, Sabiha Gökçen ve Çorlu Havaalanları'nın kapasite sınırına erişmesi ve yeni havaalanı yapımı ihtiyacı söz konusu olabilir.

Pendik ve Tuzla ilçeleri çerçevesinde hazırlanan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Nazım İmar Planına Velibaba, Ertuğrulgazi, Şeyhli ve Kurtköy mahalleleri girmektedir. Söz konusu alanlar, toplu konut niteliğinde, kısmen düşük yoğunluklu iskân alanı, kısmen de Kurtköy ve Şeyhli köyleri mevcut dokusu korunacak köy yerleşik alanları olarak gösterilmiştir. Söz konusu plan Şekil 4.12’de gösterilmiştir.



Ayrıca planlama alanı içinden, Kurtköy yerleşik alanını çevreleyerek bölge genelinde kuzey doğu – güneybatı yönünde uzanan Pendik – Kurtköy ana yol aksı geçmektedir. Ayrıca çalışma alanı içerisinde ana dereler boyunca yeşil akslar, kentsel park ve spor alanı, mezarlık fonksiyonları yer almaktadır.

1993 Onanlı 1/25000 ölçekli Kurtköy Yöresi Çevre Düzeni Revizyon Nazım İmar Planı'nda Kurtköy için arazi kullanım kararları ve plan hükümleri şöyle tanımlanmıştır:

Planda çalışma alanının bulunduğu bölgeye ait arazi kullanım kararları; Konut Alanları(Toplu Konut Alanı-TK1, Yeniden Düzenlenerek Planlanacak Konut Alanları ve Köy Gelişme Alanları-K2, Seyrek Yoğunlukta Gelişme Alanları-K3, Köy Yerleşim Alanları), Fuar Alanı, Havaalanı'ndan oluşmaktadır.

#### Konut Alanları

**Toplu konut alanı (TK1):** Bu alanlarda brüt 400 K/HA yoğunlukla düzenlenecek, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve bu plana göre hazırlanacak 1/1000 uygulama imar planlarına göre uygulama yapılacaktır.

**Yeniden düzenlenerek planlanacak konut alanları ve köy gelişme alanları (K2):** Düzensiz gelişmiş bu alanlarda brüt 250 K/HA yoğunlukla düzenlenecek 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve bu plana göre hazırlanacak 1/1000 uygulama imar planları onanıncaya kadar kadastral yola cephesi olması kaydıyla ön bahçe mesafesi min. 5 m, yan ve arka bahçe mesafeleri min. 3 m, Max.KAKS:0,50, Max.H:6,50, toplam inşaat alanı 250 m<sup>2</sup>'yi geçmemek kaydıyla ikiz, bitişik, ayırık blok nizamda veya çevre teşekkülüne göre kadastral parsel ölçüsünde uygulama yapılacaktır.

**Seyrek yoğunlukta gelişme alanları (K3):** Bu alanlarda brüt yoğunluk 150 K/HA olarak düzenlenecek 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar onanmadan uygulama yapılamaz. Planlama alanının Aydos Ormanı ile sınır teşkil eden kısmında tanpon yeşil alan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planda düzenlenecektir.

**Köy yerleşim alanları:** Bu alanlar leke ölçüsünde brüt 250 K/HA yoğunlukta düzenlenecek 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar onaylandıktan sonra uygulama yapılacaktır. Bu imar planlarının yürürlüğe gireceği devreye kadar kadastral yola cephesi olması şartıyla Max.KAKS:0,50, Max.H:6,50, ön bahçe mesafesi min. 3 m bırakılarak bitişik, ayırık, ikiz nizam veya teşekküle göre kadastral parsel ölçüsünde uygulama yapılacaktır.

#### Fuar Alanı

İlgili belediyesince bu alanda fuar, rekreasyon, sergi alanları ile sosyal ve kültürel tesisler düzenlenecektir.

## Havaalanı

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlama aşamasında: Havaalanı doğal mania sınırı içindeki alanlarda; Kurtköy Havaalanı pistinin kuzeyinde kalan kısımda tepelik bölgelerin tepe kotundan -7m kotuna kadar kısım yeşil alan ve tepekotu -7m ‘den aşağıya kadar olan alanlarda MaxH:6,50 m olacaktır. Kurtköy Havaalanı pistinin güneyince kalan kısımda havaalanı doğal mania sınırı içindeki alanlarda Ulaştırma Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü’nün görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

### **4.2.1.1 Üst ölçekli planların karşılaştırılması**

İstanbul bütünü için hazırlanmış olan geçmişten günümüze üst ölçekli planları Kurtköy çalışma alanı özelinde detaylı incelenmiş olup, çalışma bölgesi için süreç içerisinde atanmış olan arazi kullanım kararları ve belirtilen yapılaşma koşulları ele alınmıştır.

İstanbul’da 1980 onanlı İstanbul Metropolitan Alan Nazım İmar planından sonra henüz geçerliliği kesinleşmiş başka bir üst ölçekli plan bulunmamakta ve plan güncelliğini yitirmiş durumdadır. Çalışma alanını kapsayan alan bu plan bağlamında ele alındığında en belirgin şekilde göze çarpan havaalanı plan kararının bu planda bulunmamasıdır. Söz konusu planda, diğer tüm üst ölçekli planlarda havaalanı plan kararının getirildiği alanda; organize sanayi alanı, ağaçlandırma alanları, parklar ve mezarlıktan oluşan arazi kullanım kararları yer almaktadır.

Üst ölçekli planlarda havaalanı arazi kullanım kararı ilk kez, Kurtköy Bölgesi’ni kapsayan ve hala geçerliliği bulunan 1993 onanlı 1/25.000 ölçekli Kurtköy Yöresi Çevre Düzeni Revizyon Nazım İmar Planı’nda ortaya çıkmaktadır. 1980 onanlı planda bölge parkı, orman alanı ve konut gelişme alanları olarak gözüken bölge, bu planda toplu konut alanları, yeniden düzenlenerek planlanacak konut alanları ve köy gelişme alanları, seyrek yoğunlukta gelişme alanları olarak belirtilmiştir. 1980’de 150 kişi/ha olarak belirlenen yoğunluk değerinin ise bu planda bazı alanlarda 250 kişi/ha, bazı alanlarda ise 400 kişi/ha’a kadar arttırıldığı gözlemlenmektedir.

1980 ve 1993 onanlı planlarda köy yerleşme alanları olarak belirtilen alan, Kurtköy’ün süreç içerisinde gelişerek köy statüsünden de çıkmasıyla diğer üst ölçekli planlarda mevcut konut alanı olarak belirtilmiştir.

1993 onanlı planda fuar alanı olarak belirtilen alan, kendinden daha üst düzeyde kalan ve tarih olarak da daha sonra yani 1995'te onanan planda su toplama havza alanı olarak belirtilmiş olup daha sonra hazırlanan diğer üst ölçekli planlarda ise yine fuar alanı fonksiyon kararı getirilmiştir.

2006 ve 2009 onanlı İstanbul Çevre Düzeni Planları'yla ise doğuda Kartal-Kurtköy-Tuzla-Gebze raylı sistem koridoru öngörüsü getirilmiştir. Kartal'da geliştirilmesi öngörülen doğu çekim alanını kuzeydeki yerleşimler ile Sabiha Gökçen Havaalanı ve çevresindeki sanayi alanlarına bağlayan bu hattın, Gebze'deki sanayi alanlarına uzatılması öngörülmektedir. Söz konusu hat, Kurtköy'den Tuzla'ya da bağlanacak şekilde çatallanmaktadır.

2006 onanlı planın, plan raporunda Kurtköy'de teknopark öngörüsünden bahsedilmekte ancak gösterim olarak planda yer almamaktadır. 2009 onanlı planda ise Pendik İlçesi'ne 2 adet Eğitim Bilişim ve Teknoloji Gelişme Alanı öngörüsünde bulunmakta ve bu alanların nerelerde yer alacağı gösterim olarak planda belirtilmektedir.

Üst ölçekli planların genelinde yapılaşma koşulları için “alt ölçekli planlarla belirlenecektir” ibaresi yer almaktadır. Alt ölçekli plan yapımı Büyükşehir Belediyesi'nin denetiminde ve yetkisinde olup, yapılan plan çalışmaları kimi zaman siyasetin etkisinde kalmakta ve değişen yönetimlere göre yön değiştirebilmektedir. Amacı alt ölçekli planlara yön göstermek suretiyle düzen ve bütünlük sağlamak olan üst ölçekli planlarda yer alan “yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir” ibaresinin ucu açık olması belirsizliğe yol açmaktadır. Kurtköy Bölgesi'nin üst ölçekli planlarda tanımlı arazi kullanım kararları ve yapılaşma koşulları, özet olarak Çizelge 4.3'te gösterilmektedir.

**Çizelge 4.3 : Kurtköy Bölgesi'nin Üst Ölçekli Planlarda Tanımlı Fonksiyonlarının ve Yapılaşma İzinlerinin Özet Gösterimi**

|                                                                                                                |                                                                                  |                                                                    |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                            |                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 1980 Onanlı<br>İstanbul<br>Metropolitan Alan<br>Nazım İmar Planı<br>(1/50000)                                  | Köy Yerleşme Alanları                                                            | Konut Gelişme Alanları                                             | Sanayi Yerleşme Alanları                                                                            | Mezarlıklar                                                                                                                                                                    | Parklar                                                                                                                                                  | Ağaçlandırma Alanları                                                                                                                                                                                      | Orman Alanları                                                |
|                                                                                                                | min. ifraz: 300 m²,<br>max.KAKS: 0,50,<br>hmax: 6,50 m                           | planlama alanı<br>birim büyük.: 4 ha,<br>brüt yoğ.:<br>150 kişi/ha | OSB ile ilgili alanlarda,<br>bu alanlara ait ilgili<br>plan hükümleri<br>geçerlidir.                | Hıfzı sıhha kanunu<br>hükümleri saklıdır.                                                                                                                                      | toplam inşaat<br>alanı(max.):<br>250 m²,<br>hmax.:6,50 m                                                                                                 | min. ifraz:<br>20.000 m²,<br>max.KAKS: 0,05,<br>hmax.: 6,50 m                                                                                                                                              | min. ifraz:<br>20.000 m²,<br>max.KAKS: 0,05,<br>hmax.: 6,50 m |
| 1993 Onanlı<br>Kurtköy Yöresi<br>Çevre Düzeni<br>Revizyon Nazım<br>İmar Planı<br>(1/25000)                     | Köy Yerleşme Alanları                                                            | Toplu Konut Alanları                                               | Yeniden düzenlenerek<br>planlanacak konut<br>alanları ve köy<br>gelişme alanları                    | Seyrek Yoğunlukta<br>Gelişme Alanları                                                                                                                                          | Fuar Alanı                                                                                                                                               | Havaalanı                                                                                                                                                                                                  |                                                               |
|                                                                                                                | brüt yoğ.:<br>250 kişi/ha,<br>max.KAKS: 0,50,<br>hmax: 6,50 m                    | brüt yoğ.:<br>400 kişi/ha                                          | brüt yoğ.: 250 kişi/ha,<br>max.KAKS: 0,50,<br>toplam inşaat<br>alanı(max.): 250 m²,<br>hmax: 6,50 m | brüt yoğ.:<br>150 kişi/ha                                                                                                                                                      | Alt ölçekli planlarda<br>belirlenecektir.                                                                                                                | 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlama<br>aşamasında: -7m kotuna kadar kısım yeşil<br>alan ve tepekotu -7m ‘den aşağıya kadar<br>olan alanlarda hmax.: 6,50 m olacaktır.                                |                                                               |
| 1995 Onanlı<br>İstanbul<br>Metropolitan Alan<br>Alt Bölge<br>Nazım Planı (İptal)<br>(1/50000)                  | Mevcut Konut Alanları                                                            | Toplu Konut Alanları                                               | Su Toplama Havza Alanları                                                                           | Havaalanı                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                            |                                                               |
|                                                                                                                | Orta yoğunluklu<br>konut bölgeleri, alt<br>ölçekli planlarda<br>belirlenecektir. | Alt ölçekli<br>planlarda<br>belirlenecektir.                       | İSKİ'nin ilgili<br>yönetmelik hükümleri<br>geçerlidir.                                              | Mania planları,1/25.000 ölçekli nazım imar<br>planlarından başlayarak<br>uygulama imar planlarına kadar tüm planlara<br>işlenerek, uygulama bu esaslar dahilinde yapılacaktır. |                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                            |                                                               |
| 2006 Onanlı<br>İstanbul Çevre<br>Düzeni Planı (İptal)<br>(1/100000)                                            | Mevcut Konut Alanları                                                            | Fuar Panayır Festival Alanları                                     | 2B Alanları                                                                                         | Orman Alanları                                                                                                                                                                 | Havaalanı                                                                                                                                                | Raylı Sistem Güzergahları                                                                                                                                                                                  |                                                               |
|                                                                                                                | Alt ölçekli<br>planlarda<br>belirlenecektir.                                     | Alt ölçekli<br>planlarda<br>belirlenecektir.                       | Alt ölçekli planlarda<br>belirlenecektir.                                                           | 6831 sayılı Orman<br>Yasası’nın hükümlerine<br>tabi alanlardır.                                                                                                                | 1/25 000 ölçekli plan<br>aşamasında detaylı<br>çalışmalar yapılacaktır.                                                                                  | Raylı sis.’in Kartal-Kurtköy-Tuzla ve<br>Gebze’ye kadar ulaşması öngörüsü. Alt<br>ölçekli planlar, kentsel ulaşım planları ve<br>ulaşım master planı verileri ışığında detayda<br>çalışmalar yapılacaktır. |                                                               |
| 2009 Onanlı<br>İstanbul Çevre<br>Düzeni Planı (Plana<br>ilişkin itirazlar<br>değerlendirilmekte)<br>(1/100000) | Meskun Alan                                                                      | Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanları                         | Kentsel ve Bölgesel Donatı Alanları                                                                 | Eğitim Bilişim ve Teknoloji Gelişme Alanları                                                                                                                                   | Havaalanı                                                                                                                                                | Raylı Sistem Güzergahları                                                                                                                                                                                  |                                                               |
|                                                                                                                | Alt ölçekli<br>planlarda<br>belirlenecektir.                                     | Alt ölçekli<br>planlarda<br>belirlenecektir.                       | Alt ölçekli planlarda<br>belirlenecektir.                                                           | İleri teknoloji kullanan<br>firmaların, teknoparkların,<br>üniversitelerin, ileri<br>teknoloji enstitülerinin,<br>AR-GE vb. birimlerinin<br>yer alması<br>öngörülmektedir.     | Sabiha Gökçen<br>Havaalanı’nın<br>kapasitesinin artırılması<br>öngörülmektedir, alt<br>ölçekli planlar<br>aşamasında detaylı<br>çalışmalar yapılacaktır. | Kartal-Kurtköy-Tuzla-Gebze raylı sistem<br>koridoru öngörülmüştür.                                                                                                                                         |                                                               |

#### **4.2.2 Alt ölçekli planlar**

Alt ölçekli planlar; 1/5000 ve daha büyük ölçekli nazım ve uygulama imar planlarıdır.

3194 sayılı İmar Kanunu gereğince; 02.09.1999 tarihinde kabul edilen İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılması hakkındaki yönetmelikte; “Nazım İmar Planı: Onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan, varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanan ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere 1/2000 veya 1/5000 ölçekte düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile bir bütün olan plandır.” olarak tanımlanmaktadır.

Bu bölümde; alt ölçekli planlar olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planlarından, 2006 onanlı Pendik İlçesi E-5 Karayolu ile Tem Otoyolu Arası Nazım İmar Planı, 2003 onanlı Kurtköy-Pendik Fuar Alanı Nazım İmar Planı ve 2003 onanlı E-5 Karayolu ile Tem Otoyolu Arası 1. Etap Nazım İmar Planı incelenmektedir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarından, Pendik Belediyesi tarafından bölgedeki alt ölçekli planların temelini oluşturduğu söylenen 1987 ve 1997 yıllarında onanan toplu konut alanı imar planları detaylı incelenmekte olup diğer planlardan sadece bahsedilmektedir.

##### **4.2.2.1 Nazım İmar Planları**

##### **2003 Onanlı 1/5000 ölçekli Kurtköy-Pendik Fuar Alanı Nazım İmar Planı**

1/5000 ölçekli Kurtköy-Pendik Fuar Alanı Nazım İmar Planı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından hazırlanmış olup 29.07.2003 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı’nca onanmıştır.

Nazım imar planı; İstanbul Metropolitan Alanı makro ölçekli planlama yaklaşımı çerçevesinde öngörülen, İstanbul’un tarihi, kültürel, doğal özdeğerleri ve kimliği ile özdeş; tarih, kültür, bilim, siyaset, sanat, ticaret, hizmet ağırlıklı bir metropoliten kent olarak planlanması amacına uygun olarak hazırlanmıştır.

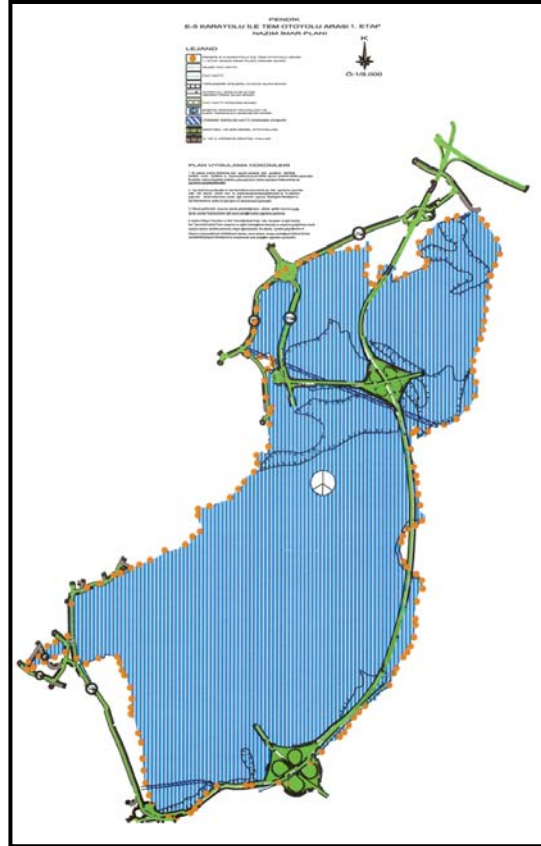




## 2003 Onanlı 1/5000 Ölçekli Pendik İlçesi E-5 Karayolu ile Tem Otoyolu Arası 1. Etap Nazım İmar Planı

1/5000 ölçekli E-5 Karayolu ile Tem Otoyolu Arası 1. Etap Nazım İmar Planı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından hazırlanmış olup 29.07.2003 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onanmıştır. Plan uygulama hükümleri şöyle tanımlanmaktadır:

Bu planda jeoteknik etüdler neticesinde öngörülen tedbirlere göre alanda, bu planla yapılaşma hakkı verilmiş ise yapılanma gerçekleştirilecektir. Sabiha Gökçen Havaalanı ve İleri Teknoloji Parkı'nda havaalanı ve ilgili tesisleri, İleri Teknoloji Endüstri Parkı araştırma ve eğitim birimleri, ileri teknoloji ve araştırma geliştirmeye dayalı endüstri alanları (elektrik, elektronik, bilişim vb.) yer alacaktır. Bu alanda; içindeki çalışma alanlarının ihtiyacını karşılayabilecek nitelikte ticaret alanları, konut alanları, kongre merkezi, sosyal kültürel birimler yer alabilir. Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Söz konusu plan Şekil 4.14'te gösterilmektedir.

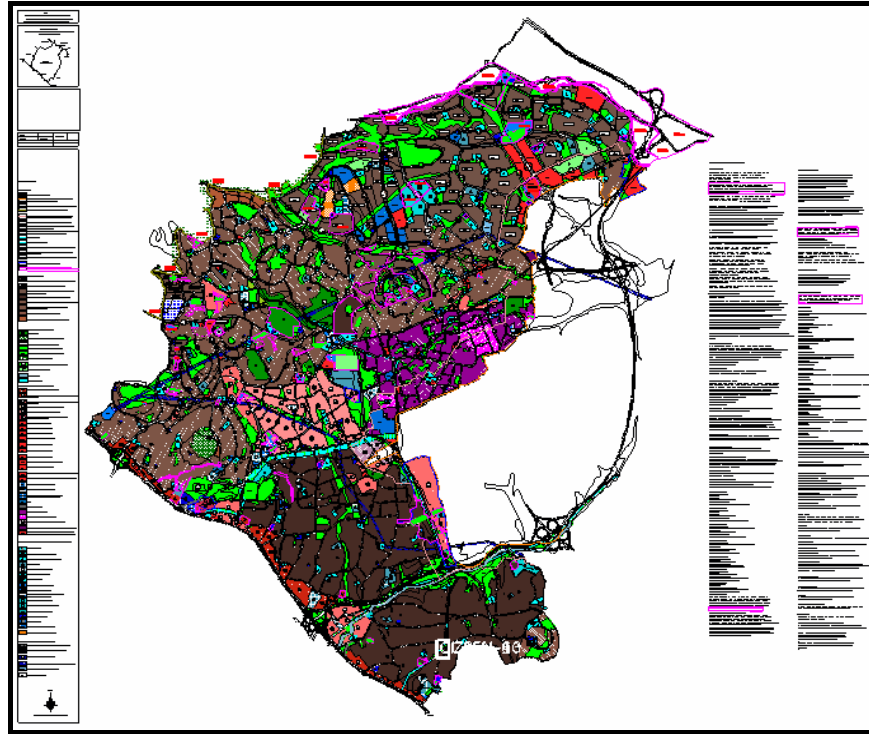


**Şekil 4.14:** 2003 Onanlı 1/5000 Ölçekli Pendik İlçesi E-5 Karayolu ile Tem Otoyolu Arası 1. Etap Nazım İmar Planı

## 2006 onanlı 1/5000 Ölçekli Pendik İlçesi E-5 Karayolu ile Tem Otoyolu Arası Nazım İmar Planı

1/5000 ölçekli E-5 Karayolu ile Tem Otoyolu Arası Nazım İmar Planı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından hazırlanmış olup 19.05.2006 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onanmıştır. Ancak söz konusu planın, İstanbul 2. İdare Mahkemesi 11.02.2009 gün ve 2006/2565 esas sayılı kararı ile yürütmesi durdurulmuştur. Henüz kesin karar, sonuca bağlanmamıştır.

Planlama Alanı İstanbul Metropolitan Alanı'nın Doğu Yakası'nda, Tuzla ile Kartal İlçeleri arasında, Pendik İlçesi'nin E-5 Karayolu ile TEM Otoyolu arasında kalan bölgesini içerir. Planlama Alanı 22 mahalleden oluşmakta ve 3.844 ha alanda 376.251 kişiyi barındırmaktadır. Planlama alanının yakın çevresinde tüm İstanbul Metropolüne hizmet eden donatı alanları yer almaktadır. Bunlar; havaalanı ve fuar alanı olarak sıralanmaktadır. Söz konusu plan Şekil 4.15'te gösterilmektedir.



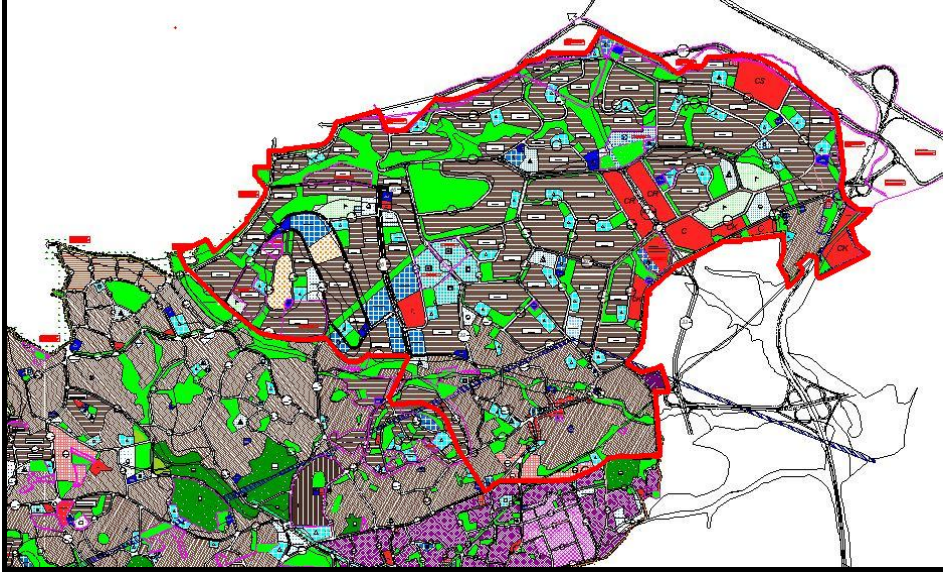
**Şekil 4.15:** 2006 Onanlı 1/5000 Ölçekli Pendik İlçesi E-5 Karayolu ile Tem Otoyolu Arası Nazım İmar Planı

İstanbul Metropolitan Alanının planlanması kapsamında başlayan planlama sürecinin doğal bir uzantısı olan 1/5000 ölçekli Pendik İlçesi E-5 Karayolu ile TEM Otoyolu arası Nazım İmar Planı çalışmalarında Nazım Plan ilke hedeflerine uygun,



mevcuttaki oluşumları dikkate alan, uygulamaya yönelik planlar üretilmesi amaçlanmaktadır.

1/5000 ölçekli E-5 Karayolu ile Tem Otoyolu Arası Nazım İmar Planı'nda Kurtköy Bölgesi, kırmızı bir sınır içine alınarak Şekil 4.16'da gösterilmektedir.



**Şekil 4.16:** 2006 Onanlı Pendik İlçesi E-5 Karayolu ile Tem Otoyolu Arası Nazım İmar Planı'nda Kurtköy

Planda çalışma alanının bulunduğu bölgeye ait arazi kullanım kararları ve plan hükümleri aşağıda belirtilmektedir:

#### Konut Alanları

**Yeniden düzenlenecek konut alanları:** Bu alanlar ıslah imar planları ile hisseli mülkiyet deseni üzerinde sağlıklı yapılaşmış konut alanlarıdır. Öncelikli olarak bu alanlarda yapı ve zemin etüdleri yaptırılacak olup bu etüdler doğrultusunda; yapı adası bazında; en az 1000 m<sup>2</sup> imar parseli oluşturulması veya yapı adasının tamamının tek parsel haline getirilmesi durumunda, mevcut yapılar yenilenmek şartıyla yapı yoğunluğu 600 kişi/ha. olarak uygulanacaktır. Bu süreç içinde gerekli tevhit şartlarının sağlanamayıp mevcut daha küçük parsellerde müstakil uygulamalar yapılmak istendiğinde 300 m<sup>2</sup> ye kadar olan parsellerde 450 kişi/ha., 301-999 m<sup>2</sup> arasındaki parsellerde 550 kişi/ha.; olarak uygulama yapılabilir.

**E-R rumuzlu düzenli konut alanları:** E ve R rumuzlu konut alanlarındaki imar uygulaması sonucu hisseli olmuş parsellerde ifraz şartı 1000 m<sup>2</sup> dir. Birden fazla parsel oluşturmak amacıyla ifraz edilemez. Üzerinde E ve R rumuzları bulunan düzenli konut alanlarında yapılaşma değerleri aşağıdaki gibidir:

**E1 Konut Alanlarında;**

Ada bazında Max.KAKS=0,50, Max.TAKS=0,20, Max.h=6,50 m.

Konut yapıları yoldan min.5 m uzaklıkta, min. parsel büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup>

Konut tipleri ayırık, blok, sıra ev, teras evler şeklinde seçilebilir.

**E2 Konut Alanlarında;**

Ada bazında Max.KAKS=0,50, Max.TAKS=0,15, Max.h=9,50 m

Konut yapıları yoldan min.5 m uzaklıkta, min. parsel büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup>

Konut tipleri ayırık, blok, sıra ev, teras evler şeklinde seçilebilir.

**E3 Konut Alanlarında;**

Ada bazında Max.KAKS=1,00, Max.h=18,50 m

Max.h ve Max.KAKS aşılmamak kaydıyla TAKS=0,20'ye kadar yapılabilir.

Konut yapıları yoldan min.5 m uzaklıkta, min. parsel büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup>

Konut tipleri sıra ev, blok, nokta blok şeklinde seçilebilir.

**E4 Konut Alanlarında;**

Ada bazında Max.KAKS=1,20, Max.h=24,50 m

Max.h ve Max.KAKS aşılmamak kaydıyla TAKS=0,20'ye kadar yapılabilir.

Konut yapıları yoldan min.5 m uzaklıkta, min. parsel büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup>

Konut tipleri blok, nokta blok şeklinde seçilebilir.

**R1 Konut Alanlarında;**

Ada bazında Max.KAKS=0,60, Max.h=12,50 m

Konut yapıları yoldan en az 5 m uzaklıkta, min. parsel büyüklüğü 10.000 m<sup>2</sup>

Konut yapıları eğitim alanlarından en az 10 m uzaklıkta yer alabilir. Konut tipleri blok, sıra ev, teras evler şeklinde seçilebilir.

**R2 Konut Alanlarında;**

Ada bazında Max.KAKS=1,20, Max.h=30,50 m

Konut yapıları yoldan en az 5 m uzaklıkta, min. parsel büyüklüğü 10.000 m<sup>2</sup>

Konut yapıları eğitim alanlarından en az 10 m uzaklıkta yer alabilir. Konut tipleri blok, nokta blok şeklinde seçilebilir.

**R3 Konut Alanlarında;**

Ada bazındaki Max.KAKS=1,50, Max.h=30,50 m.

Konut yapıları yoldan en az 5 m uzaklıkta, min. parsel büyüklüğü 10.000 m<sup>2</sup>

Konut yapıları eğitim alanlarından en az 10 m uzaklıkta yer alabilir. Konut tipleri blok, nokta blok şeklinde seçilebilir.

### Hizmet Alanları

#### **Sanayi Alanından Hizmete Dönüşüm Alanları (HD)**

Sanayi Alanından Hizmete Dönüşüm alanlarında planın getirdiği yapılanma şartlarını geçmemek kaydıyla özel sağlık ve eğitim tesisleri (yüksek öğrenim hariç) yapılabilir. Bu alanlarda, perakende ticaret, lokanta, kafeterya, ticari-mali kurumlar, teknik v.b. hizmet birimlerinin yer alacağı bölümler ile bilgi-iletişim ve koordinasyon birimleri, bakım ve servis hizmetleri, günlük ve haftalık ihtiyaçlara cevap verebilecek ticaret ve hizmet fonksiyonları yer alacak olup TAKS=0.35 KAKS=1.75 olacaktır.

### Ticaret Alanları

#### **T1 Ticaret Bölgesinde;**

Ticaret bölgesinde tüm fonksiyonlar yer alabilir. Ada bazında Max. KAKS=1,20, Max.TAKS=0,60 ve Max.h=9,50 m'dir. Parsel ifraz edilemez.

#### **T2 Ticaret Bölgesinde;**

Saf ticaret alanıdır. Ticaret üniteleri büyük mağazalar, büro binaları, sergi konferans salonları, depolar, yer altı garajları ve bu kullanımlarla ilgili hizmetler sektöründe diğer fonksiyonlar ile kültür eğlence tesisleri yer alabilir. Ada bazında Max. KAKS=2,00, Max.TAKS=0,60 ve Max.h=24,50 m'dir. Parsel ifraz edilemez.

#### **C Ticaret Bölgesinde;**

Saf ticaret alanlarıdır. Ticaret üniteleri, büyük mağazaları, büro binaları, sergi, konferans salonları, depolar, yer altı garajları ve bu kullanımlarla ilgili hizmetler sektöründeki diğer fonksiyonlar ile kültür, eğlence tesisleri yer alabilir. Max.KAKS=2,00, Max.h=30,50 m ve min. parsel büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup>'dir.

#### **CR Ticaret-Konut Bölgelerinde;**

Ticaret bölgelerinde tüm fonksiyonlar yer alabilir. Ancak yapılaşma hakkının %20 si kadar konut birimlerine yer verilmesi zorunludur. Max.KAKS=2,20, Max.h=30,50 m ve min. parsel büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup>'dir.

#### **CK Konut Dışı Çalışma Alanlarında;**

Bu alanlarda otel, motel gibi konaklama tesisleri, lokanta, kafeterya, sinema gibi dinlence eğlence tesisleri ile büyük mağazalar, teşhir salonları, sergi holleri, büro binaları yer alabilir. Max.KAKS=1,50, Max.h=15,50 m'dir.

### **CS Ticaret-K.Üretim Bölgelerinde;**

Ticaret bölgelerindeki tüm fonksiyonlar ve çevre kirliliği yaratmayan üretim birimleri yer alabilir. Max.KAKS=2,20, Max.h=15,50 m ve min. parsel büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup>'dir.

#### Havayolu Taşımacılığı Depolama Alanı

Bu alanlar plan hükümlerinin havaalanı çevresi 400 m'lik güvenlik kuşağı ile ilgili kısımları saklı olmak üzere havayolu taşımacılığına yönelik depolama hizmetlerine ayrılmıştır. Max.TAKS=0,50 ve Max.h=5,50 m olarak uygulama yapılacaktır.

#### Donatı Alanları

Yönetim merkezleri, ticaret meslek lisesi, eğitim tesisleri, kültür merkezi, sağlık tesisleri, dini tesisler, teknik altyapı alanları, sosyal ve kültürel tesisler, PTT alanı, kamu hizmet alanları, açık spor alanları v.b. alanlarda uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

#### Eğitim Alanı

Eğitim alanları; temel eğitim, orta eğitim, mesleki ve teknik eğitim okullarının bir arada yer alabileceği alanlardır. Uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

#### Özel Eğitim Alanı

Özel eğitim alanlarında Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

#### Hastane+Cami Alanı

Bu alanda hastane ve cami fonksiyonları yer alacak olup düzenleme avan projeye göre yapılacaktır.

#### Özel Sağlık Tesisleri Alanı

KAKS=1,50 max.h=12,50 m olmak üzere avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

#### Günübirlik Rekreasyon Alanı

Günübirlik eğlence, dinlence gereksinimini karşılayan kapalı ve açık tesisler yer alabilir. Kapalı tesislerde Max.KAKS=0,05, Max.h=6,50 m'dir.

#### Park+Rekreasyon Alanları

Park+Rekreasyon alanlarında toplam alanın %3'ü oranında Max.h=6,50 m'yi geçmemek kaydıyla lokanta, kafeterya, spor tesisi, çay bahçesi vb. birimler avan projesine göre yapılabilir.

#### 4.2.2.2 Uygulama İmar Planları

Kurtköy Bölgesi'nin 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ve ıslah imar planları çalışma kapsamında detayda kalacağından, bu bölümde sadece önceki yıllara ait planların isimleri, onama tarihleri ve şu anda tamamlanmış veya hazırlanmakta olan planların genel durumu açıklanmaktadır.

Ancak Kurtköy Bölgesi'nin temelini oluşturan ve bölgenin en kapsamlı ilk toplu konut imar planı olarak görülen 12.11.1987 onanlı “Kurtköy Toplu Konut Alanı İmar Planı” ile yine çalışma alanını bir kısmını oluşturan 31.07.1997 onanlı “Yayalar Toplu Konut Alanı İmar Planı” alt ölçekli planlar arasında süreç içerisindeki değişimin görülebilmesi açısından daha detaylı incelenmiştir. Çalışma alanına ilişkin önceki yıllarda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının, ıslah imar planlarının isimleri ve onama tarihleri Çizelge 4.4'te belirtilmektedir.

**Çizelge 4.4 : Çalışma Alanına Ait Onanlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları ve Islah İmar Planları (Pendik Belediyesi, 2009)**

| PLAN İSMİ                                 | ONAMA TARİHİ |
|-------------------------------------------|--------------|
| Kurtköy Toplu Konut İmar Planı            | 12.11.1987   |
| Yayalar Toplu Konut Alanı Planı           | 31.07.1997   |
| Kurtköy Islah İmar Planı                  | 03.07.1996   |
| Harmandere Islah Planı                    | 15.11.1995   |
| Pendik İTEP-Havaalanı Uygulama İmar Planı | 22.06.2005   |
| Pendik 4 No'lu Uygulama İmar Planı        | 20.04.2007   |

Pendik Belediyesi'nden elde edilen bilgiye göre halihazırda Pendik İlçesi bütünü plan etap bölgelerine ayrılmış bulunmaktadır. Bu etap bölgelerine ait 1/1000 uygulama imar planlarının bir kısmı tamamlanıp onaylanmış olup, bir kısmı itirazların değerlendirme safhasında ve diğer bir kısmı ise teklif plan hazırlık aşamasında bulunmaktadır.

Yenişehir, Çamlık Mahalleleri ve Harmandere Mahallesi'nin bir bölümü **5. Etap Plan Bölgesi**'ni, Sabiha Gökçen Havaalanı'nın bulunduğu alan **İleri Teknoloji Endüstri Parkı (İTEP)-Havaalanı Etap Bölgesi**'ni ve yine Yenişehir Mahallesi sınırları içerisinde yer alan fuar alanı ise **Fuar Etap Bölgesi**'ni oluşturmaktadır. Kurtköy Mahallesi, plan bölgelerinden **4. Etap Plan Bölgesi**'nin bir bölümünü oluşturmaktadır.



Çalışma alanını kapsayan olan 1/1000 uygulama imar planlarının son durumlarıyla ilgili açıklamalar, etap bölgelerinin alan büyüklükleri ile her bölgede onanlı olan planların onama tarihleri aşağıda Çizelge 4.5’te gösterilmektedir.

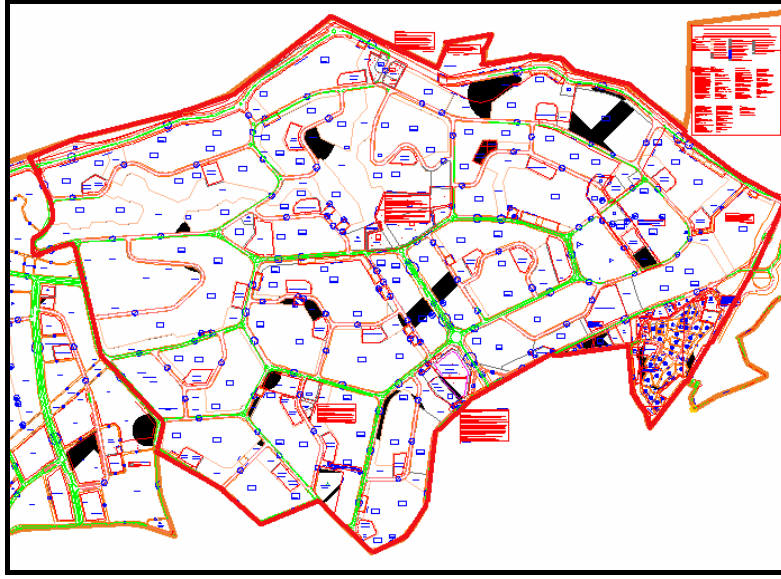
**Çizelge 4.5 : Çalışma Alanını Oluşturan Plan Bölgeleri ve 1/1000 Uygulama İmar Planları’nın Son Durumu (Pendik Belediyesi, 2009)**

| PLAN BÖLGELERİ           | MAHALLELER                        | ALAN (ha) | ONAMA TARİHİ (1/1000 ) | UYGULAMA İMAR PLANLARININ SON DURUMU                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------|-----------------------------------|-----------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>İTEP Havaalanı</b>    | Sanayi                            | 1316,2    | 22.06.2005             | * Plan onayı ve askı süreci tamamlandı.                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Fuar</b>              | Yenişehir                         | 82,8      | 17.07.2006             | * Plan onayı ve askı süreci tamamlandı.<br>* 1/1000 ölçekli planın, 6.İdare Mahkemesinin 23.12.2008 tarih ve 2007/463 Esas nolu kararı ile yürütmesi durdurulmuştur.                                                                                   |
| <b>4. Bölge</b>          | <b>Kurtköy, Şeyhli, Sülüntepe</b> | 306,6     | 20.04.2007             | * Plan onayı ve askı süreci tamamlandı.                                                                                                                                                                                                                |
| <b>5. Bölge(tekli)</b>   | Yenişehir, Çamlık, Harmandere     | 936,7     | -                      | * Sivil Havacılık görüşü nedeniyle bekletiliyor.<br>* Havzada kalıpta İBB tarafından 1/5000 ölç. plan sınırı dışına çıkarılan alanlar hk. karar verilmesi gerekiyor. (İBB tarafından hazırlanan Mücavir alanın 1/5000 ölç. planında değerlendiriliyor) |
| <b>10. Bölge (tekli)</b> | Harmandere                        | 35        | -                      | * Teklif Plan hazırlanıyor, 24 adet görüşten 19 tanesi geldi, diğer görüşler bekleniyor.                                                                                                                                                               |

#### **1987 Onanlı 1/1000 Ölçekli Kurtköy Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı**

1/1000 ölçekli “Kurtköy Toplu Konut Alanı” Uygulama İmar Planı 1987 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Yerleşim Bilimleri ve Şehircilik Uygulama Araştırma Merkezi tarafından hazırlanmıştır ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı’na 12.11.1987 tarihinde onaylanmıştır.

Pendik Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü’nde yapılan görüşmede bu planın bölgedeki planlama çalışmalarının temelini oluşturan en kapsamlı ve en eski plan olduğu bilgisine ulaşılmıştır (Çetin, 2009). Kurtköy Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı şu anda mahalle olarak Yenişehir ve Harmandere Mahalleleri’nin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Söz konusu plan, Şekil 4.17’de kırmızı bir sınır içine alınarak gösterilmektedir.



**Şekil 4.17:** 1987 Onanlı 1/1000 Ölçekli Kurtköy Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı

Planda çalışma alanının bulunduğu bölgeye ait arazi kullanım kararları ve plan hükümleri aşağıda belirtilmektedir:

#### Konut Alanları

##### **R1 Konut Alanlarında;**

Ada bazında Max.KAKS=0,60, Max.h=12,50 m ve min. parsel büyüklüğü 10.000 m<sup>2</sup>'dir. Konut yapıları yoldan en az 5 m ve eğitim alanlarından en az 10 m uzaklıkta yer alabilir. Konut tipleri blok, sıra ev, teras evler şeklinde seçilebilir.

##### **R2 Konut Alanlarında;**

Ada bazında Max.KAKS=1,20 Max.h=30,50 m ve min. parsel büyüklüğü 10.000 m<sup>2</sup>'dir. Konut yapıları yoldan en az 5 m ve eğitim alanlarından en az 10 m uzaklıkta yer alabilir. Konut tipleri blok, nokta blok şeklinde seçilebilir.

##### **R3 Konut Alanlarında;**

Ada bazındaki KAKS=1,50, Max.h=30,50m ve min. parsel büyüklüğü 10.000 m<sup>2</sup>'dir. Konut yapıları yoldan en az 5 m uzaklıkta ve eğitim alanlarından en az 10 m uzaklıkta yer alabilir. Konut tipleri blok, nokta blok şeklinde seçilebilir.

#### Ticaret Alanları

##### **C Ticaret Bölgesinde;**

Saf ticaret alanlarıdır. Ticaret üniteleri, büyük mağazaları, büro binaları, sergi, konferans salonları, depolar, yer altı garajları ve bu kullanımlarla ilgili hizmetler

sektöründeki diğer fonksiyonlar ile kültür, eğlence tesisleri yer alabilir. Max.KAKS=2,00 ve min. parsel büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup>'dir.

#### **CR Ticaret-Konut Bölgelerinde;**

Ticaret bölgelerinde tüm fonksiyonlar yer alabilir. Ancak yapılaşma hakkının %20 si kadar konut birimlerine yer verilmesi zorunludur. Max.KAKS=2,20 ve min. parsel büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup>'dir.

#### **CK Konut Dışı Çalışma Alanlarında;**

Bu alanlarda otel, motel gibi konaklama tesisleri, lokanta, kafeterya, sinema gibi dinlence eğlence tesisleri ile büyük mağazalar, teşhir salonları, sergi holleri, büro binaları yer alabilir. Max.KAKS=1,50 ve Max.h=15,50 m'dir.

#### **CS Ticaret-K.Üretim Bölgelerinde;**

Ticaret bölgelerindeki tüm fonksiyonlar ve çevre kirliliği yaratmayan üretim birimleri yer alabilir. Max.KAKS=2,20, Max.h=15,50 m ve min. parsel büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup>'dir.

#### Sosyal Kültürel Alanlar (S)

Sinema, tiyatro, açık hava tiyatrosu, sergi salonları, far, lunapark, lokanta, kafeterya gibi kültür, dinlence, eğlence tesisleri yer alabilir. Avan proje ile uygulama yapılır. Alan için önerilen yapılaşma değer ve koşullarının dışına çıkılamaz. Avan projelerin düzenlenmesinde "İstanbul Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği"nin hükümleri doğrultusunda yeterince otopark ayrılır. Max.KAKS=0.50'dir.

#### Yönetim Alanları (A)

Belediye, hükümet, ptt, emniyet müdürlüğü ve şehir merkezlerinde yer alması gereken tüm kamu kuruluşları yer alabilir. Ticaret üniteleri ve büro binalarına da yer verilebilir. Avan proje ile uygulama yapılır. Avan projelerin düzenlenmesinde "İstanbul Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği"nin hükümleri doğrultusunda yeterince otopark ayrılır. Max.KAKS=2.5 (kapalı çıkmalar dahil) ve Max.h=30.50 m'dir.

#### Yerleşme Alt Birimlerindeki Yönetim Alanları (AY)

Mahalle ölçeğinde yer alması gereken karakol, muhtarlık, sağlık ocağı, PTT gibi kamu kuruluşları ile günlük gereksinimlere yanıt verecek ticaret üniteleri yer alabilir. Avan proje ile uygulama yapılır. Avan projelerin düzenlenmesinde "İstanbul

Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği”nin hükümlerince yeterli sayıda otopark ayrılır. Max.KAKS=1.0 (kapalı çıkımlar dahil) ve Max.h=15.50 m’dir.

#### Belediye Hizmet Tesisleri Alanı (M)

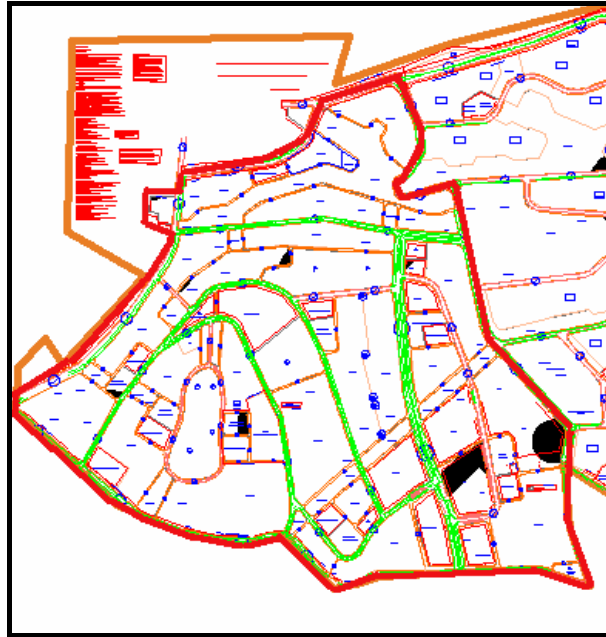
Terminal tesisleri, belediye araçlarının tamir ve bakımı için gerekli tesisler ile depo alanları yer alabilir. Avan proje ile uygulama yapılır. Avan projelerin düzenlenmesinde "İstanbul Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği”nin hükümlerince yeterli otopark ayrılır. Max.KAKS=0.50 (kapalı çıkımlar dahil) ve Max.h=12.50 m’dir.

#### Teknik Altyapı Alanları (I)

Sağlıklı bir yerleşmenin gerektirdiği tüm altyapı tesislerinin ana dağıtım, toplama, yönetim merkezlerinin yer alabileceği alanlardır. Avan proje ile uygulama yapılır. Max KAKS, Max.h avan projeye göre ilgili belediyesince saptanır.

### **1997 Onanlı 1/1000 Ölçekli Yayalar Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı**

1/1000 ölçekli “Yayalar Toplu Konut Alanı” Uygulama İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nca 31.07.1997 tarihinde onaylanmıştır. Yayalar Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı’nın çalışma kapsamında ele alınacak kısmı şu anda mahalle olarak Çamlık Mahallesi’nin bulunduğu alanı oluşturmaktadır. Planda ilgili kısım, Şekil 4.18’de kırmızı bir sınır içine alınarak gösterilmektedir.



**Şekil 4.18:** 1997 Onanlı 1/1000 Ölçekli Yayalar Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı

Planda çalışma alanının bulunduğu bölgeye ait arazi kullanım kararları ve plan hükümleri aşağıda belirtilmektedir:

#### Konut Alanları

##### **E1 Konut Alanlarında;**

Ada bazında Max.KAKS=0,50, Max.TAKS=0,20 ve Max.h=6,50 m'dir. Konut yapıları yoldan min.5 m uzaklıkta, min. parsel büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup>'dir. Konut tipleri ayrıık, blok, sıra ev, teras evler şeklinde seçilebilir.

##### **E2 Konut Alanlarında;**

Ada bazında Max.KAKS=0,50, Max.TAKS=0,15 ve Max.h=9,50 m'dir. Konut yapıları yoldan min.5 m uzaklıkta, min. parsel büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup>'dir. Konut tipleri ayrıık, blok, sıra ev, teras evler şeklinde seçilebilir.

##### **E3 Konut Alanlarında;**

Ada bazında Max.KAKS=1,00, Max.h=18,50 m ve min. parsel büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup>'dir. Max.h ve Max.KAKS aşılmamak kaydıyla TAKS=0,20'ye kadar, konut yapıları yoldan min. 5 m uzaklıkta ve sıra ev, blok, nokta blok şeklinde yapılabilir.

##### **E4 Konut Alanlarında;**

Ada bazında Max.KAKS=1,20, Max.h=24,50 m ve min. parsel büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup>'dir. Max.h ve Max.KAKS aşılmamak kaydıyla TAKS=0,20'ye kadar yapılabilir. Konut yapıları yoldan min. 5 m uzaklıkta ve blok, nokta blok şeklinde yer alabilir.

#### Ticaret Alanları

##### **T1 Ticaret Bölgesinde;**

Ticaret bölgesinde tüm fonksiyonlar yer alabilir. Parsel ifraz edilemez. Ada bazında Max. KAKS=1,20, Max.TAKS=0,60 ve Max.h=9,50 m'dir.

##### **T2 Ticaret Bölgesinde;**

Saf ticaret alanıdır. Ticaret üniteleri büyük mağazalar, büro binaları, sergi konferans salonları, depolar, yer altı garajları ve bu kullanımlarla ilgili hizmetler sektöründe diğer fonksiyonlar ile kültür eğlence tesisleri yer alabilir. Parsel ifraz edilemez. Ada bazında Max. KAKS=2,00, Max.TAKS=0,60 ve Max.h=24,50 m.'dir.

#### Günöbirlik Rekreatyon Alanı (G)

Günöbirlik eğlence, dinlence gereksinimini karşılayan kapalı ve açık tesisler yer alabilir. Kapalı tesislerde Max.KAKS=0,05, Max.h=6,50 m'dir. Parsel ifraz edilemez.

#### Kentsel Hizmet Alanı (KH)

Belediye, Hükümet, PTT, Emniyet Müdürlüğü ve merkezlerde bulunması gereken tüm kamu kuruluşları ile ticaret üniteleri ve büro binalarına da yer verilebilir. Kurumların ihtiyaçlarına göre Max. KAKS, Max.h, ifraz şartları avan proje aşamasında ilgili belediyesince saptanır.

#### Teknik Altyapı Alanları (I)

Sağlıklı bir yerleşmenin gerektirdiği tüm altyapı tesislerinin ana dağıtım, toplama, yönetim merkezlerinin yer alabileceği alanlardır. Avan proje ile uygulama yapılır. Max KAKS, Max.h avan projeye göre ilgili belediyesince saptanır.

#### Spor Tesisleri Alanı

Spor faaliyetlerine yönelik açık ve kapalı tesisler yer alabilir. Parsel ifraz edilemez. Avan projeye göre uygulama yapılır.

#### Sağlık Tesisi Alanı (ST)

Sağlık gereksinimine göre tesisler yer alabilir. Avan projeye göre uygulama yapılır.

#### Belediye Hizmet Alanı (BHA)

Belediye Hizmet Alanında bulunacak her türlü yer alabilir. Avan projeye göre uygulama yapılır.

#### **4.2.2.3 Alt ölçekli planların karşılaştırılması**

Alt ölçekli planlar olarak çalışma alanını ilgilendiren 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının tamamı ele alınmıştır. Kurtköy Bölgesi'ni kapsayan ve onanan 1/1000 ölçekli onaylı uygulama imar planlarından ise Pendik Belediyesi'nden bölgedeki alt ölçekli planların temelini oluşturduğu öğrenilen 1987 ve 1997 yıllarında onanan toplu konut alanı imar planları, planlar arasında süreç içerisindeki değişimin görülebilmesi açısından daha detaylı incelenmiştir.

Pendik Belediyesi Plan ve Proje M¼d¼rl¼g¼'nde gerçekleştirilen g¼r¼řmeler sonucunda, ¼zellikle 1987 yılında onanan “Kurtk¼y Toplu Konut Alanı” Uygulama İmar Planı'nın çok ¼nemli bir plan olduğu, b¼lge gelişimi için ¼ng¼r¼len plan kararlarının ve yapılaşma koşullarının diğer t¼m alt ¼lekli planlar için detaylı bir altlık oluşturduğu bilgisine ulaşılmaktadır.

2006 onanlı Pendik İlçesi E-5 Karayolu ile Tem Otoyolu Arası Nazım İmar Planı'nı raporunda, plan kararları analitik bilgiler ışığında değerlendirilirken ¼zellikle iki y¼nde sorgulama yapıldığı ifade edilmektedir. Birincisi, b¼lgedeki gelişme potansiyelinin ¼st sınırının belirlenmesi ikincisi ise bu kararların fizik mekandaki yansımalarıdır. Ayrıca plan yapım aşamasında, b¼lgeye ilişkin ¼nceki yıllarda hazırlanan 1/5000 ¼lekli Kurtk¼y Sanayi Planı, 1/1000 ¼lekli Yayalar Toplu Konut Alanı Planı, 1/1000 ¼lekli Kurtk¼y Toplu Konut Alanı Planı ve 1/1000 ¼lekli İşlah İmar Planları'nın g¼z ¼n¼ne alındığı belirtilmektedir.

Çizelge 4.6'daki alt ¼lekli planların ¼zet tablosunda da g¼r¼ld¼ė¼ ¼zere aslında plan hiyerarşisi kapsamında d¼ř¼n¼ld¼ė¼nde b¼lgede ters y¼nl¼ bir s¼re s¼z konusu olmuş ve daha ¼nce hazırlanmış olan uygulama imar planları, nazım imar planlarına y¼n g¼stermiřtir. Bu sebeplerle de alt ¼lekli planlar arasında yapılaşma koşulları açısından s¼re içerisinde b¼y¼k farklılıklar oluşmamıştır.

Pendik Belediyesi Plan ve Proje M¼d¼rl¼g¼'nde yapılan g¼r¼řmede, havaalanı plan kararının gelmesiyle 1987 ve 1997 yıllarında hazırlanan planlarla ve 2006 onanlı plan arasında yapılaşma koşulları açısından farklılıkların sadece noktasal olduğu ve parsel bazında bazı alanlardaki y¼kseklik değerlerinde (h.max) değişikliklerin oluştuğu bilgisine ulaşılmıştır (etin, 2009).

Çizelge 4.6'da, çalışma alanının belirli kısımlarını içeren 1987 ve 1997 onanlı planların, alanın tamamını kapsayan 2006 onanlı plan ile karşılaştırılması yapılmaktadır.

**Çizelge 4.6 : Kurtköy Bölgesi'nin Alt Ölçekli Planlarda Tanımlı Fonksiyonlarının ve Yapılaşma İzinlerinin Özet Gösterimi**

|                                                                           | <b>R1 Konut Alanları</b>                                                                                                                                                                          | <b>R2 Konut Alanları</b>                                                                    | <b>R3 Konut Alanları</b>                                                                                                                             | <b>C Ticaret Bölgesi</b>                                                                                                                            | <b>CR Ticaret-Konut Bölgeleri</b>                                                          | <b>CK konut Dışı Çalışma Alanları</b>                                       |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>1987 Onanlı Kurtköy Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı (1/1000)</b> | Max.KAKS=0,60<br>Max.h=12,50 m<br>Min. parsel büyüklüğü 10.000 m <sup>2</sup>                                                                                                                     | Max.KAKS=1,20<br>Max.h=30,50 m<br>Min. parsel büyüklüğü 10.000 m <sup>2</sup>               | Max.KAKS=1,50<br>Max.h=30,50 m.<br>Min. parsel büyüklüğü 10.000 m <sup>2</sup>                                                                       | Max.KAKS=2,00<br>Min. Parsel büyüklüğü 5000 m <sup>2</sup>                                                                                          | Max.KAKS=2,20<br>Max.h=30,50 m<br>Min. parsel büyüklüğü 5000 m <sup>2</sup>                | Max.KAKS=1,50<br>Max.h=15,50 m                                              |
|                                                                           | <b>CS Ticaret-K.Üretim Bölgeleri</b>                                                                                                                                                              | <b>Sosyo Kültürel Alanlar (S)</b>                                                           | <b>Yönetim Alanları (A)</b>                                                                                                                          | <b>Yerleşme Alt Birimindeki Yönetim Alanları (AY)</b>                                                                                               | <b>Belediye Hizmet Tesisleri Alanı (M)</b>                                                 | <b>Teknik Alt Yapı Alanları (I)</b>                                         |
|                                                                           | Max.KAKS=2,20<br>Max.h=15,50 m<br>Min. parsel büyüklüğü 5000 m <sup>2</sup>                                                                                                                       | Avan proje ile uygulama yapılır.<br>Max.KAKS=0.50                                           | Avan proje ile uygulama yapılır.<br>Max.KAKS=2.5 (kapalı çıkmalar dahil)<br>Max.h=30.50 m                                                            | Avan proje ile uygulama yapılır.<br>Max.KAKS=1.0 (kapalı çıkmalar dahil)<br>Max.h=15.50 m                                                           | Avan proje ile uygulama yapılır.<br>Max.KAKS=0.50 (kapalı çıkmalar dahil)<br>Max.h=12.50 m | Max KAKS, Max.h avan projeye göre ilgili belediyesince saptanır.            |
| <b>1997 Onanlı Yayalar Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı (1/1000)</b> | <b>E1 Konut Alanları</b>                                                                                                                                                                          | <b>E2 Konut Alanları</b>                                                                    | <b>E3 Konut Alanları</b>                                                                                                                             | <b>E4 Konut Alanları</b>                                                                                                                            | <b>T1 Ticaret Bölgesi</b>                                                                  | <b>T2 Ticaret Bölgesi</b>                                                   |
|                                                                           | Max.KAKS=0,50<br>Max.TAKS=0,20<br>Max.h=6,50 m<br>Min. parsel büyüklüğü 5000 m <sup>2</sup>                                                                                                       | Max.KAKS=0,50<br>Max.TAKS=0,15<br>Max.h=9,50 m<br>Min. parsel büyüklüğü 5000 m <sup>2</sup> | Max.KAKS=1,00<br>Max.h ve Max.KAKS aşılmamak kaydıyla TAKS=0,20 ye kadar yapılabilir.<br>Max.h=18,50 m.<br>Min. parsel büyüklüğü 5000 m <sup>2</sup> | Max.KAKS=1,20<br>Max.h ve Max.KAKS aşılmamak kaydıyla TAKS=0,20 ye kadar yapılabilir.<br>Max.h=24,50 m<br>Min. parsel büyüklüğü 5000 m <sup>2</sup> | Max. KAKS=1,20<br>Max.TAKS=0,60<br>Max.h=9,50 m.<br>Parsel ifraz edilemez.                 | Max. KAKS=2,00<br>Max.TAKS=0,60<br>Max.h=24,50 m.<br>Parsel ifraz edilemez. |
|                                                                           | <b>Günübirlik Rekreasyon Alanı (G)</b>                                                                                                                                                            | <b>Kentsel Hizmet Akarı (KH)</b>                                                            | <b>Teknik Alt Yapı Alanları (I)</b>                                                                                                                  | <b>Spor Tesisleri Alanı</b>                                                                                                                         | <b>Sağlık Tesisi Alanı (ST)</b>                                                            | <b>Belediye Hizmet Alanı (BH)</b>                                           |
|                                                                           | Max.KAKS=0,05<br>Max.h=6,50 m<br>Parsel ifraz edilemez.                                                                                                                                           | Max. KAKS, Max.h, ifraz şartları avan proje aşamasında ilgili belediyesince saptanır.       | Max KAKS, Max.h avan projeye göre ilgili belediyesince saptanır.                                                                                     | Avan projeye göre uygulama yapılır.<br>Parsel ifraz edilemez.                                                                                       | Avan projeye göre uygulama yapılır.                                                        | Avan projeye göre uygulama yapılır.                                         |
| <b>2003 Onanlı Kurtköy-Pendik Fuar Alanı Nazım İmar Planı (1/5000)</b>    | <b>Fuar Alanı</b>                                                                                                                                                                                 |                                                                                             |                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                     |                                                                                            |                                                                             |
|                                                                           | Fuar alanında yapılaşma açısından ayrıntılı zemin etüdları çerçevesinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na düzenlenecek avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Max.KAKS:0,25'i geçemez. |                                                                                             |                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                     |                                                                                            |                                                                             |



**Çizelge 4.6: Kurtköy Bölgesi'nin Alt Ölçekli Planlarda Tanımlı Fonksiyonlarının ve Yapılaşma İzinlerinin Özet Gösterimi (Devam)**

|                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                  |                                                                                   |                                                                                                |                                                                                                   |                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2003 Onanlı<br/>Pendik İlçesi<br/>E-5 Karayolu<br/>ile Tem Otoyolu<br/>Arası 1. Etap<br/>Nazım İmar<br/>Planı<br/>(1/5000)</b> | <b>Havaalanı- İleri Teknoloji Endüstri Parkı (İTEP)</b>                                                                                                                                                                                               |                                                                                  |                                                                                   |                                                                                                |                                                                                                   |                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                   | Bu alanda; içindeki çalışma alanlarının ihtiyacını karşılayabilecek nitelikte ticaret alanları, konut alanları, kongre merkezi, sosyal kültürel birimler yer alabilir. Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. |                                                                                  |                                                                                   |                                                                                                |                                                                                                   |                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                 |
| <b>2006 Onanlı<br/>Pendik İlçesi<br/>E-5 Karayolu<br/>ile Tem Otoyolu<br/>Arası Nazım<br/>İmar Planı<br/>(1/5000)</b>             | <b>R1 Konut Alanları</b>                                                                                                                                                                                                                              | <b>R2 Konut Alanları</b>                                                         | <b>R3 Konut Alanları</b>                                                          | <b>E1 Konut Alanları</b>                                                                       | <b>E2 Konut Alanları</b>                                                                          | <b>E3 Konut Alanları</b>                                                                                                                                                      | <b>E4 Konut Alanları</b>                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                   | Max.KAKS=0,60<br>Max.h=12,50 m<br>Min. parsel büyüklüğü<br>10.000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                      | Max.KAKS=1,20<br>Max.h=30,50 m<br>Min. parsel büyüklüğü<br>10.000 m <sup>2</sup> | Max.KAKS=1,50<br>Max.h=30,50 m.<br>Min. parsel büyüklüğü<br>10.000 m <sup>2</sup> | Max.KAKS=0,50<br>Max.TAKS=0,20<br>Max.h=6,50 m<br>Min. parsel<br>büyüklüğü 5000 m <sup>2</sup> | Max.KAKS=0,50<br>Max.TAKS=0,15<br>Max.h=9,50 m<br>Min. parsel<br>büyüklüğü 5000<br>m <sup>2</sup> | Max.KAKS=1,00<br>Max.h ve Max.KAKS<br>aşılmamak kaydıyla<br>TAKS=0,20 ye kadar<br>yapılabilir.<br>Max.h=18,50 m.<br>Min. parsel büyüklüğü<br>5000 m <sup>2</sup>              | Max.KAKS=1,20<br>Max.h ve Max.KAKS<br>aşılmamak kaydıyla<br>TAKS=0,20 ye kadar<br>yapılabilir.<br>Max.h=24,50 m<br>Min. parsel büyüklüğü<br>5000 m <sup>2</sup> |
|                                                                                                                                   | <b>Yeniden<br/>Düzenlenecek Konut<br/>Alanları</b>                                                                                                                                                                                                    | <b>Sanayi Alanından<br/>Hizmete Dönüşüm<br/>Alanları (HD)</b>                    | <b>C Ticaret Bölgesi</b>                                                          | <b>CR Ticaret-Konut<br/>Bölgeleri</b>                                                          | <b>CK konut Dışı<br/>Çalışma Alanları</b>                                                         | <b>CS Ticaret-K.Üretim<br/>Bölgeleri</b>                                                                                                                                      | <b>T1 Ticaret Bölgesi</b>                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                   | Parsel büyüklükleri;<br>300 m <sup>2</sup> 'ye kadar<br>450 kişi/ha<br>301-999 m <sup>2</sup> arası<br>550 kişi/ha<br>1000 m <sup>2</sup> ve üzeri<br>600 kişi/ha                                                                                     | TAKS=0.35<br>KAKS=1.75                                                           | Max.KAKS=2,00<br>Max.h=30,50 m.<br>Min. Parsel büyüklüğü<br>5000 m <sup>2</sup>   | Max.KAKS=2,20<br>Max.h=30,50 m<br>Min. parsel<br>büyüklüğü 5000 m <sup>2</sup>                 | Max.KAKS=1,50<br>Max.h=15,50 m                                                                    | Max.KAKS=2,20<br>Max.h=15,50 m<br>Min. parsel büyüklüğü<br>5000 m <sup>2</sup>                                                                                                | Max. KAKS=1,20<br>Max.TAKS=0,60<br>Max.h=9,50 m.<br>Parsel ifraz edilemez.                                                                                      |
|                                                                                                                                   | <b>T2 Ticaret Bölgesi</b>                                                                                                                                                                                                                             | <b>Havayolu<br/>Taşımacılığı<br/>Depolama Alanı</b>                              | <b>Hastane+Cami Alanı</b>                                                         | <b>Eğitim Alanları</b>                                                                         | <b>Günübirlik<br/>Rekreasyon Alanı</b>                                                            | <b>Park+Rekreasyon<br/>Alanları</b>                                                                                                                                           | <b>Özel Sağlık Tesisleri<br/>Alanı</b>                                                                                                                          |
|                                                                                                                                   | Max. KAKS=2,00<br>Max.TAKS=0,60<br>Max.h=24,50 m.<br>Parsel ifraz edilemez.                                                                                                                                                                           | Max.TAKS=0,50<br>Max.h=5,50 m                                                    | Uygulama avan<br>projeye göre<br>yapılacaktır.                                    | Uygulama avan<br>projeye göre<br>yapılacaktır.                                                 | Max.KAKS=0,05,<br>Max.h=6,50 m                                                                    | Toplam alanın %3'ü<br>oranında Max.h=6,50<br>m'yi geçmemek<br>kaydıyla lokanta,<br>kafeterya, spor tesisi, çay<br>bahçesi vb. birimler avan<br>projesine göre<br>yapılabilir. | KAKS=1,50<br>Max.h=12,50 m olmak<br>üzere avan projeye<br>göre uygulama<br>yapılacaktır.                                                                        |

### **4.3 İleri Teknoloji Endüstri Parkı Projesi ve Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı Gelişim Süreci**

Bu bölümde, Kurtköy Bölgesi'nin günümüzdeki haline gelmesinde en büyük etken olan İTEP Projesi ile Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı'nın karar ve gelişim süreci ele alınmaktadır.

İTEP ve Havaalanı Projesi, Savunma Sanayi Müsteşarlığı (SSM) tarafından İstanbul'un Anadolu yakasında, Pendik Kurtköy'de gerçekleştirilmekte olan ve Endüstriyel Destek, Araştırma-Geliştirme, Bilim ve Teknoloji, Eğitim/Öğretim boyutlarını içeren bir sosyo-ekonomik kalkınma projesidir. Projenin ana hedefleri, ülkenin ileri teknoloji ihtiyaçlarının milli kaynaklardan karşılanabilmesi için, kamu ve yerli/yabancı özel sektör yatırımları ile teknolojinin ticarileşmesinin ilişkilendirildiği bir ekonomik gelişim modeli içinde, gerekli dinamik, bilimsel ve teknolojik altyapının, gerçekleştirilecek muhtelif yatırımlar ve programlar vasıtasıyla oluşturulmasıdır. İTEP Projesi'nin bir diğer hedefi de, Savunma Sanayi Destekleme Fonu'na sürekli ve istikrarlı bir gelir teminidir (Url-2).

Proje, 1987 yılında Savunma Sanayi İcra Komitesi Kararı ile başlatılmış ve proje amaçları doğrultusunda kurulacak tesisler için Bakanlar Kurulu kararı ile, İstanbul Pendik Kurtköy'de 13 milyon m<sup>2</sup> genişliğinde bir arazi kamulaştırılmıştır. Kamulaştırılan bu alan İstanbul'da çok stratejik bir noktada yer almakta olup, TEM ve E-5 karayollarının arasında, Pendik Limanı ve demiryolu bağlantılarına yakın bir konuma sahiptir. Söz konusu arazi, farklı kuruluşlar tarafından yaptırılan fizibilite çalışmalarında, İstanbul'da bu boyutta bir Endüstri Parkı yatırımı için tek uygun yer olarak belirlenmiştir.

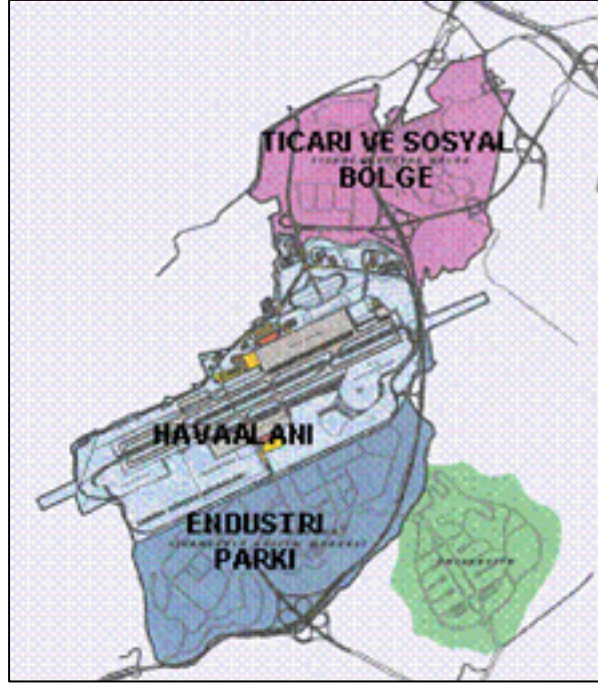
Projenin kapsam ve boyutu, yapılacak harcamaların büyüklüğü dikkate alınarak, projenin tüm yönleri ve unsurları ile sağlıklı bir zemine oturtulması ve yürütülecek faaliyetlerde rehber olması amacıyla, İTEP Projesi için 1990 yılında bir Master Plan hazırlanmasına karar verilmiştir. Bu kapsamda, uluslararası bir konsorsiyum tarafından 1990-1992 yılları arasında İTEP Projesi Master Planı hazırlanmıştır. Master Plan çalışmalarına Mayıs 1991 tarihinde başlanılmış ve kamu ve özel sektör kuruluşları ile, ilgili yabancı kuruluş ve birimlerle yapılan geniş koordinasyon ve bilgi alışverişi sonucu, ön fizibilite raporu, fizibilite, stratejik planlama raporu ve

nihai rapor olmak üzere dört aşama ve birbirini tamamlayan dört çalışma dokümanından oluşan Master Plan ortaya çıkmıştır (Url-2).

İTEP Projesi, bir araya geldiğinde sinerji yaratacak ve proje hedeflerine ulaşılmasını sağlayacak birbirleriyle ilişkili 4 ana birim etrafında yapılandırılmaktadır. İTEP Projesi'nin bu 4 ana birimi;

- İleri Teknoloji Endüstri Parkı
- Uluslararası Havaalanı,
- Ticari ve Sosyal Bölge,
- Yüksek Öğretim Kurumu

olarak belirlenmiştir. Bu birimlerden mevcutta tek gerçekleşmiş birim Uluslararası Havaalanı olan Sabiha Gökçen Havaalanı'dır.



**Şekil 4.19: İTEP Projesi (Url-2)**

İTEP Projesi için kamulaştırılan toplam 13 milyon m<sup>2</sup>'lik arazinin 3.5 milyon m<sup>2</sup>'lik kısmında gerçekleştirilmesi planlanan İleri Teknoloji Endüstri Parkı; Sanayi, Bilim/Teknoloji ve Eğitim/Öğretim işbirliğine imkan veren gerekli ortamı sağlayarak, bu sayede ortaya çıkan sinerji yardımıyla proje hedeflerinin gerçekleşmesine hizmet edecek şekilde tasarlanmış, ileri teknoloji firmalarının faaliyet göstereceği bir endüstri bölgesidir. Bu nedenle, İleri Teknoloji Endüstri Parkı, İTEP Projesi'nin en önemli birimi olma özelliğini taşımaktadır (Url-2).

Proje kapsamında mevcut durumda hayata geçmiş olan Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı dışında, bir de İTEP kısmında konumlanması kesinleşmiş olan Havacılık Bakım Onarım ve Modifikasyon Merkezi (HABOM) yer almaktadır. HABOM’la ilgili detaylı bilgiye bölüm 4.4.7’de yer verilecektir.

### **Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı**

Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı, Kurtköy’de toplam 655 hektar alan üzerine kurulu Türkiye'nin uluslararası trafiğe açık 19., İstanbul'un 2. havaalanıdır ve “İTEP Projesi” olarak adlandırılan bütünün önemli bir parçası olup iç ve dış hatlara yönelik yolcu ve yük trafiğine hizmet verecek şekilde planlanmıştır.

Kurtköy’e havaalanı fikri ilk olarak 1983 yılında 8. Cumhurbaşkanı Turgut Özal ve Adnan Kahveci tarafından atılmıştır. İstanbul'un Anadolu yakasında İTEP adı verilen Türk Silikon Vadisi’ni oluşturulması ve gelişmiş teknolojiye sahip bilgisayar, havacılık konusunda fabrikaların kurulması amaçlanmıştır. Türkiye'nin yaklaşık 10 milyar dolarlık maliyeti ile GAP'tan sonra en büyük bu ikinci projesinde bir de havaalanı inşasına karar verilmiştir (Cebeci, 2001).

Havaalanının ihale aşamasına ilk olarak 14 Kasım 1996'da Tansu Çiller’in başkanlığı döneminde ulaşılmıştır ve Turgut Özal sonrasında diğer iktidarlar tarafından da benimsenen projede temel 8 Şubat 1998'de atılmıştır (Url-3). 8 Ocak 2001 tarihinde tamamlanıp hava trafiğine açılan havaalanı, 550 milyon Amerikan Doları’na mal olmuştur ve Ulaştırma Bakanlığı Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü (DHMI)’ne bağlı değildir.

Havaalanı daha proje halindeyken önce işletmenin özel bir şirkete verilmesi öngörülmüştür. Ancak yerli ve yabancı şirketler işletme teklifine sıcak bakmayınca projeyi üstlenen Savunma Sanayi Müsteşarlığı'na bağlı Havaalanı İşletme ve Havacılık Endüstri A.Ş. (HEAŞ) adında bir şirket kurulmuştur. Havaalanında dış hatlar terminali yılda 3 milyon yolcunun, iç hatlar terminalinden de yılda 500 bin yolcunun geçiş yapabileceği şekilde inşa edilmiştir.

Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı’na; yılda 3,5 milyon yolcu kapasiteli terminallerinin yeterli olmaması nedeniyle Yap-İşlet-Devret (YİD) usulü ile yeni bir terminal inşaatının ihalesi yapılmıştır. Yeni terminalin 10 milyon yolcu kapasiteli olup 4200 araçlık kapalı otoparkı ve havaalanı oteli ile daha modern, kompleks bir hale dönüştürülmesi planlanmıştır.

Havaalanındaki terminal, kargo, otopark, yer hizmetleri, havaalanı oteli ve uçak yakıt ikmal operasyonlarının işletmesi, 1 Mayıs 2008 tarihinde SSM bünyesindeki HEAŞ tarafından Limak Holding, GMR Infrastructure ve Malaysia Airport Holdings Berhad ortaklığıyla kurulan İstanbul Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı Yatırım Yapım ve İşletme A.Ş.'ye (İSG), 20 yıllık sözleşmeyle devredilmiştir. 20 yıllık işletme hakkını 1 milyar 932 milyon Euro karşılığı devralan İSG, toplam 500 milyon Euro düzeyinde de yatırım yaparak yolcu kapasitesini 10 milyon yolcudan 25 milyon yolcuğa çıkarmayı hedeflemektedir (Url-4).

Yatırımların en önemli bölümünü oluşturan 320.000 m<sup>2</sup>'lik kapalı alanı ile yeni dış hatlar terminali, uluslararası normlarda inşa edilmiş olup 31 Ekim 2009 tarihinde hizmete açılmıştır.



**Şekil 4.20:** Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı Yeni Dış Hatlar Terminali (Url-5)

İstanbul Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı'nın yeni dış hatlar terminali ve ekleri içerisinde; 4.718 araç ve 72 otobüs kapasiteli katlı otopark, 128 odalı havaalanı oteli, VIP binası ve apron manzaralı CIP bölümü, 112 check-in ve 24 self check-in kontuvarı, 400 m<sup>2</sup>'lik konferans salonu, yiyecek ve içecek sektörünün önde gelen markalarının hizmet vereceği 5.000 m<sup>2</sup> restoran ve cafe alanı ve 4.500 m<sup>2</sup> ile Avrupa'nın en büyük duty free alanlarından biri olma özelliğine sahip olacak duty free alanı yer almaktadır (Url-4).

Ayrıca İSG tarafından havaalanına ikinci pistin yapımı için çalışmaların başladığı açıklaması yapılmıştır. 2012 yılında tamamlanması öngörülen pist sayesinde Sabiha Gökçen'in, uçakların inme-kalkma kapasitesi bakımından en yüksek kapasiteye sahip havaalanı olacağı, Airbus 380 tipi uçakların rahatlıkla bu havaalanına inebileceği ve tüm bu yatırımlarla alanda yaklaşık 10.000 kişiye istihdam yaratılacağı belirtilmektedir.

#### **4.4 Kurtköy Bölgesi ve Çevresindeki Gayrimenkul Yatırımları**

Çalışma kapsamında yatırımlar sadece Kurtköy Bölgesi'yle sınırlı tutulmamış, Kurtköy'ün yakın çevresinde Pendik İlçesi sınırlarını ve Tuzla İlçesi'ne bağlı Akfırat(Fırat), Tepeören ve Orhanlı Mahalleleri'ni içeren komşuluk bölgesinde, metropol ölçeğindeki yatırımlar da incelenmiştir (Şekil B). Çünkü bu yatırımlar Kurtköy'ün gelişiminde etkili olmaları ve bölgenin ivme kazanmasını sağlamaları açısından önem teşkil etmektedirler. Yatırımlar incelenirken, Kurtköy'ün toplu konut alanı olması ve yeni yatırımların en çok konut alanında yapılması sebebiyle konut piyasası daha detaylı ele alınmış, bölgede konut projelerinin pazar analizi yapılmıştır.

##### **4.4.1 Konut Piyasası**

Kurtköy Bölgesi, merkezi hükümet tarafından ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin koordinatörlüğünde, planlı ve düzenli uydukent yapılması için Bahçeşehir ile birlikte pilot bölge seçilmiştir. İlk olarak bölgede 1985 yılında, başta merhum Adnan Kahveci olmak üzere bir grup idealist bürokrat ve devlet görevlisi planlama çalışmalarını başlatmışlardır (Bilgener,2008).

Pendik İlçesi, 1987 yılına kadar Kartal ilçesine bağlı belde olarak idari yaşamını sürdürmüş ve teşkilatlanmasını tamamlayarak 11.08.1988 tarihinde fiilen faaliyete geçmiştir. Çalışma alanını oluşturan Kurtköy Bölgesi 1987 yılında Kartal Belediyesi tarafından çağdaş bir anlayışla planlanmış ve “Toplu Konut Alanı” olarak ilan edilmiştir. 1/1000 ölçekli “ Kurtköy Toplu konut Alanı” Uygulama İmar Planı 1987 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi tarafından hazırlanmıştır. Kartal Belediye Meclisince 12.11.1987 tarihinde onaylanmış ve 1988 yılında uygulamaya geçilmiştir.

1989 yılında Belediyece satışa sunulan arsalarda, kooperatifler tarafından ilk çalışmalara yılsonunda başlanmıştır. Kooperatifler, bölgenin sorunlarını çözmek için S.S.Kartal ve Pendik Yöresi Petek kent Kooperatifler Birliği'nin çatısı altında örgütlenmişlerdir. Birlik toplam 80 km'yi bulan yol, kanal, içme suyu ve elektrik projelerini çizdirmiş, ilgili kurumlara tasdik ettirdikten sonra Belediye' den inşaat ruhsatlarını almıştır (Url-6).

Kooperatifler için pilot bölge seçilen ve yapılaşma sürecine 1990'lı yılların başında, orta gelir grubuna hitap eden projelerle başlayan Kurtköy Bölgesi, bugün daha geniş kesimler tarafından tercih edilen bir yerleşim alanıdır.





**Şekil 4.21:** Kurtköy Bölgesi'nden Genel Görünüm

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)'nin, KİPTAŞ'ın ve diğer birçok tanınmış inşaat firmasının Kurtköy Bölgesi'nde farklı olanak, fiyat ve kalite seçenekleri sunan çok sayıda konut projesi bulunmaktadır ve devam etmektedir. Konut projelerinin ağırlık merkezi Yenişehir Mahallesi olmakla beraber, Çamlık Harmendere ve Kurtköy mahallelerinde de birçok proje yer almaktadır.

Pendik Belediyesi Kent Bilgi Sistemi (KBS) Birimi'nden alınan verilere göre 2006-2007 döneminde Yenişehir Mahallesi'nde 14.603 konut, Çamlık Mahallesi'nde 2.527 konut, Harmandere Mahallesi'nde 2.230 konut ve Kurtköy Mahallesi'nde 3.866 konut tespit edilmiştir. Kurtköy Bölgesi'nde 2006-2007 döneminde toplam konut sayısı 23.226 olarak bildirilmiştir. Ancak yine Pendik Belediyesi KBS'den bu sayının net bir veri olmadığı öğrenilmiştir.



**Şekil 4.22:** Yenişehir ve Çamlık Mahallelerinden Görünüm

Ağustos 2007 tarihinde yayınlanan “Pendik Gündemi” gazetesinde dönemin Pendik Belediye Başkanı Erol Kaya, Pendik’te yerli ve yabancı yatırımcıların yatırımlarına devam ettiğini ve özellikle Kurtköy-Aydos arasındaki konut alanlarında 40.000’in üzerinde yeni konut yapıldığını belirtmektedir.



**Şekil 4.23:** Kurtköy Bölgesi ve Çamlık Spor Tesisleri’nden Görünüm

Bu çalışma kapsamında, Kurtköy’de son 10 yıldır öne çıkan, satışı devam eden ya da yakın zamanda tamamlanmış olan orta ve büyük ölçekli bazı önemli konut projeleri ele alınmıştır. Bölge geniş bir alanı kapsadığından ve çok sayıda konut projesi bulunduğundan, alt bir sınır belirlenmiş olup 100 konut birimi ve üzerinde nitelikli konut projelerinden bazıları değerlendirilmiştir.

Pazar araştırma tarihi olan Şubat-Mayıs 2009 tarihleri arasında elde edilen analizlere göre değerlendirilen 24 projede toplam 5.915 adet konut bulunmaktadır. Söz konusu yatırımların %4’ü 1999 yılında, %21’i 2005 yılında, %21’i 2006 yılında, %29’u 2007 yılında, %17’si 2008 yılında ve %8’i 2009 yılında başlamıştır, %46’sı henüz tamamlanmamıştır. Kurtköy Bölgesi’nde ele alınan konut yatırımlarına ait özet bilgiler Çizelge 4.7’de gösterilmektedir.



**Şekil 4.24:** Kurtköy’de Konut Projelerinden Görünüm (Çam Koza Residence-Mia Park)



**Çizelge 4.7 : Kurtköy Bölgesi'ndeki Konut Projeleri**

| No | Proje Adı                  | Konum/Bulunduğu Mahalle                      | Geliştirici                      | Proje Başlangıç Tarihi | Proje Bitiş Tarihi | Arazi Büyüklüğü (m <sup>2</sup> ) | Toplam Ünite Sayısı   | Brüt Alan Aralığı (m <sup>2</sup> ) | Satış Oranı (%)                |
|----|----------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| 1  | Mia Park                   | Cumhuriyet Bulvarı-4 Sk./Yenişehir Mah.      | Namberg-Yavu İnşaat              | 2007                   | 2008               | 11.588                            | 139 daire             | 77 - 169                            | 40                             |
| 2  | Konsept İstanbul           | Selçuklu Cad.-Sena Sk. / Yenişehir Mah.      | Dumankaya                        | 2007                   | 2010               | 79.000                            | 832 daire ve 13 villa | 39 - 153                            | 1. Etap: 100<br>2.&3. Etap: 90 |
| 3  | Dumankaya Minimal          | Osmanlı Bulvarı / Yenişehir Mah.             | Dumankaya                        | 2008                   | 2010               | 19.685                            | 175 daire             | 35 - 115                            | 40                             |
| 4  | Trend-Trend Plus           | Eşref Bitlis Bulvarı / Yenişehir Mah.        | Dumankaya                        | 2005                   | 2008               | 110.000                           | 1436 daire            | 65 - 151                            | 75                             |
| 5  | Trend Ekstra               | Eşref Bitlis Bulvarı / Yenişehir Mah.        | Dumankaya                        | 2007                   | 2009               | 10.000                            | 172 daire             | 65 - 151                            | 95                             |
| 6  | Çam Koza Residence         | Selçuklu Cad. / Yenişehir Mah.               | Ekgür Yapı                       | 2007                   | 2009               | 33.000                            | 152 daire             | 145 - 374                           | 67                             |
| 7  | Beyaz Evler                | Reyhan Cad. / Yenişehir Mah.                 | Arkon-Teminat-Hazar İş Ortaklığı | 2007                   | 2009               | 10.400                            | 156 daire             | 56 - 157                            | 85                             |
| 8  | Alize Park Evleri          | Millet Cad. / Yenişehir Mah.                 | Beşyıldız-Yuvataş                | 2007                   | 2009               | 17.700                            | 120 daire             | 70 - 152                            | 80                             |
| 9  | Esttanbul Yenişehir Evleri | Reyhan Cad. / Yenişehir Mah.                 | Menta İnşaat                     | 2005                   | 2009               | 14.062                            | 160 daire             | 107 - 153                           | 45                             |
| 10 | Recep Ağa Konakları        | Sena Sokak / Kurtköy Mah.                    | Taban İnşaat                     | 2006                   | 2010               | 9.000                             | 175 daire             | 70 - 152                            | 1. Etap: 88<br>2. Etap: 60     |
| 11 | Kurtköy Loca               | Ankara Cad.-Dr.Gürol Başaran Sk./Kutköy Mah. | Birleşim İnşaat                  | 2009                   | 2010               | 17.000                            | 353 daire             | 55 - 136                            | 20                             |
| 12 | Crystal Park               | Piri Reis Cad. / Çamlık Mah.                 | Vektör GYG-Taurus İnşaat         | 2006                   | 2007               | 34.000                            | 266 daire             | 75 - 155                            | 40                             |
| 13 | Park Town                  | Dedepaşa Cad. / Harmandere Mah.              | Cihan İnşaat                     | 2007                   | 2009               | 16.000                            | 216 daire             | 68 - 147                            | 95                             |

**Çizelge 4.7: Kurtköy Bölgesi'ndeki Konut Projeleri (Devam)**

| No | Proje Adı                  | Konum/Bulunduğu Mahalle             | Geliştirici                 | Proje Başlangıç Tarihi | Proje Bitiş Tarihi | Arazi Büyüklüğü (m <sup>2</sup> ) | Toplam Ünite Sayısı | Brüt Alan Aralığı (m <sup>2</sup> ) | Satış Oranı (%) |
|----|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------|--------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------------------------|-----------------|
| 14 | Atlas Residence            | Dedepaşa Cad. / Harmandere Mah.     | TMD & Yalkon İnşaat         | 1999                   | 2.003              | 12500                             | 147 daire           | 75 - 220                            | 95              |
| 15 | Atlas Park Residence       | Dedepaşa Cad. / Harmandere Mah.     | TMD & Yalkon İnşaat         | 2006                   | 2.009              | 11500                             | 110 daire           | 105 - 230                           | 35              |
| 16 | Trillium Konutları         | Petek Sk. / Harmandere Mah.         | Teminat Grubu&Mustaş İnşaat | 2008                   | 2009               | 8.100                             | 108 daire           | 97                                  | 75              |
| 17 | Assan Kurtköy Konutları    | Reyhan Cad. / Yenişehir Mah.        | Kibar Holding               | 2008                   | 2009               | 10.000                            | 160 daire           | 80 - 107                            | 60              |
| 18 | Atlantis Premium Residence | Osmanlı Bulvarı / Yenişehir Mah.    | Atlantis İnşaat             | 2008                   | 2009               | 8.000                             | 239 daire           | 40 - 126                            | 90              |
| 19 | Ekşioğlu Yeşil Vadi Evleri | Reyhan Cad. / Yenişehir Mah.        | Ek-Tur Turizm ve İnşaat     | 2006                   | 2008               | 15.920                            | 192 daire           | 138                                 | 100             |
| 20 | Ekşioğlu Ek-Ka Evleri      | Orhanlı Cad. / Kurtköy Mah.         | Ek-Sa Group                 | 2005                   | 2008               | 14.000                            | 100 daire           | 95 - 220                            | 100             |
| 21 | Doğa Ata Residence         | 30 Nolu Sk. / Yenişehir Mah.        | Doğa- Ata İnşaat            | 2006                   | 2009               | 12.500                            | 135 daire           | 72 - 170                            | 55              |
| 22 | Gökçeren Evleri            | Cumhuriyet Bulvarı / Yenişehir Mah. | 3A İnşaat                   | 2005                   | 2008               | 11.940                            | 128 daire           | 110 - 147                           | 100             |
| 23 | Çam Evleri                 | Reyhan Cad. / Harmandere Mah.       | Özgül 2001 İnşaat A.Ş.      | 2005                   | 2007               | 11.600                            | 120 daire           | 125                                 | 100             |
| 24 | Atlantis Panorama          | Osmanlı Bulvarı / Yenişehir Mah.    | Atlantis inşaat             | 2009                   | 2011               | 8.500                             | 111 daire           | 71 - 101                            | 30              |

Kurtköy’de konut yatırımcılarına ve inşaat firmalarındaki yetkili kişilere “Kurtköy neden bu kadar cazip?” diye sorulduğunda şu şekilde açıklamalarda bulunulmuştur (Bilgener, 2008):

Ekgür Yapı Genel Müdürü, N. Cevdet Ekşioğlu: *“Kurtköy son derece planlı gelişen bir semt. Türkiye’de ilk defa, 1983 yılında, rahmetli Adnan Kahveci’nin başını çektiği bir imar planı hazırlandı semt için ve şu anda da o uygulanıyor. Bu çalışmanın başladığı dönemde buradaki arazilerin hemen hepsi şahıslara aitti. Havaalanı dahi henüz duyum aşamasındaydı. Belediyeye koordinasyon içinde giden bu çalışmalar sonucunda ortaya örnek bir uydukent çıkıyor işte. Bu imar planına göre herşey hazır. Biz araştırdık, Avrupa’da bile bunun bir örneği yok. Böyle düzenli bir bölge de, günden güne prim yapıyor.”*

Dumankaya Grup Yönetim Kurulu Üyesi, Uğur Dumankaya: *“Kurtköy Bölgesi, yatırımı tamamlanan üniversite alanları, İstanbul Park, Sabiha Gökçen Havaalanı, yapılmakta olan lüks villa ve konut projeleriyle cazibe merkezi oldu. Bölgeyi bu yüzden seçtik. Trend dediğimiz proje, toplam 2000 konuta yakın bir yatırım. Diyebilirim ki F1 Pisti ve Sabiha Gökçen Havaalanı’ndan sonra bölgedeki en büyük yatırım. Biz Kasım 2005’te Trend’e başladığımızda Kurtköy’de arsa fiyatları, metrekare başına 50 Dolar civarındaydı. Şimdiyse metrekaresi 400 Dolar’a kadar çıkıyor. Bu açıdan bizim Trend’deki başarımızın Kurtköy’ün değerini arttırdığını söyleyebiliriz. Zaten özellikle bizim müşterilerimiz daha çok yatırım için alıyorlar. Kurtköy’de zemin çok sağlam. Örneğin bizim Konsept projemizin altı tamamıyla kaya. Bu yüzden temel açarken epey zorlandık.”*



**Şekil 4.25:** Dumankaya Trend-Trend Plus Projesi

Atlantis İnşaat Pazarlama Müdürü, Fatih Yıldırım: *“Kurtköy’ün ulaşım aksları son derece gelişmiş durumda. Halihazırda TEM’e, E-5’e ve Kadıköy-Pendik sahil yoluna direk çıkışlar var. Ayrıca proje aşamasında olan raylı sistemler söz konusu. Bunların*

*yanı sıra hemen yanı başımızda bulunan Sabiha Gökçen Havaalanı sayesinde de havayolu sirkülasyonundan nasibini almakta. Bu ulaşım aksları sayesinde Kurtköy, İstanbul'un gelişen diğer bölgelerine göre daha şanslı."*

Kentin yapı stokunun yenilenmesi, çöküntü alanlarına işlevsellik kazandırılması yoluyla kentin yaşam kalitesinin yükseltilmesinin amaçlandığı Kentsel Dönüşüm projeleriyle Pendik'in çehresi değişmiştir. Gecekonduların giderek azaldığı Pendik'te artık modern konutlar yer almaktadır. Son seçimler öncesine kadar üç dönem Pendik'te Belediye Başkanı olarak görev yapan Erol Kaya, ilçedeki gelişmeleri anlatarak, "Pendik planlı şehirleşmesi, hava, kara, deniz, ulaşım kolaylığıyla trafik derdi olmayan ender ilçelerden biri haline gelmiştir. TOKİ ve KİPTAŞ'ın Pendik'teki yatırımları sürüyor" açıklamalarında bulunmuştur ve **Pendik İlçesi bütününde** biten ve yapımı devam eden projeleri (toplamda 55.228 konut) şöyle sıralamıştır (Özel Kalem, 2008):

**Bitenler:** Hilal Konutları (1.284 konut), Çınardere (442 Konut), Velibaba Sosyal Konutları (842 Konut), Yayalar Sosyal Konutları (64 Konut), Şeyhli Sosyal Konutları (201 Konut), Şeyhli TOKİ Konutları (1.700), Dolayoba Sosyal konutları (129 Konut), Kurtköy Sosyal Konutları (1.400 Konut),

**Yapımı Devam Edenler:** Kurtköy Toplu Konutları (40.000 Konut), Yayalar Toplu Konutları (8.200 Konut), Gecekondu Islah Çalışmaları: Velibaba Gecekondu Önleme Bölgesi (238 konut), Şeyhli Gecekondu Önleme Bölgesi (296 konut).

Kurtköy'ün yakın çevresinde TEM Otoyolu'nun kuzeyinde yer alan Akfırat, Tepeören, Orhanlı bölgesinde ise konut yatırımlarının önemli bir bölümü literatürde "gated community" olarak tanımlanan, güvenli villa projelerinden oluşmaktadır. Halihazırdaki projelerin büyük bir çoğunluğu İstanbul Park yolu üzerinde ya da onun paralelinde konumlanmıştır. Konut yatırımlarının villa projeleri olmasının temel sebebi, bölgenin Ömerli Su Toplama Havzası'nın etki alanı içinde olmasıdır (Er, 2009).

#### **4.4.1.1 Konut Projelerinin Detaylı İncelenmesi**

Bu bölümde Kurtköy Bölgesi'nde Çizelge 4.7'de özet bilgisi verilen nitelikli konut projelerinden belirli bir kısmı, daha detaylı incelenmiş ve bölgede pazar araştırmasında bulunulan Şubat-Mayıs 2009 tarihleri arasındaki fiyat analizleri yapılmıştır.

## Konsept İstanbul

- Konum: Selçuklu Caddesi-Sena Sokak / Yenişehir Mahallesi
- Arsa Büyüklüğü: 79.000 m<sup>2</sup>
- Toplam İnşaat Alanı: 85.491 m<sup>2</sup>



Şekil 4.26: Konsept İstanbul

- Proje toplamda 832 daire ve 13 villa olmak üzere 3 etaptan oluşmaktadır. 1. Etapta 312 daire ve 13 villa, 2. Etapta 288 daire ve 3. Etapta 232 daire bulunmaktadır.
- Proje Başlangıç Tarihi: Şubat 2007
- Proje Bitiş Tarihi: 1. Etap-Eylül 2009, 2. Etap-Aralık 2009, 3. Etap- Mayıs 2010
- Geliştirici: Dumankaya
- Ünite büyüklükleri 39 m<sup>2</sup> ile 153 m<sup>2</sup> arasında değişmektedir.
- Sosyal Alanlar: Açık ve kapalı yüzme havuzu, yürüyüş parkuru, spor alanları, çocuk oyun alanları, botanik ve teras bahçeleri, açık-kapalı otopark, sosyal tesis binası, fitness salonu, kafeterya, 24 saat güvenlik.
- Konsept İstanbul'da satışı devam eden daireler için en düşük ve en yüksek satış fiyatları ile birim satış fiyatları Çizelge 4.8'de belirtilmektedir.

Çizelge 4.8 : Konsept İstanbul En Düşük-En Yüksek Satış Fiyatları

| Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Tip    | Satış Fiyatı (TL) |           | Birim Satış Fiyatı (TL/ m <sup>2</sup> ) |           |
|-----------------------------|--------|-------------------|-----------|------------------------------------------|-----------|
|                             |        | En Düşük          | En Yüksek | En Düşük                                 | En Yüksek |
| 39-54-55                    | Stüdyo | 75.000            | 121.000   | 1.389                                    | 2.241     |
| 66-67                       | 1+1    | 123.000           | 135.000   | 1.864                                    | 2.015     |
| 99-104-107-108              | 2+1    | 130.000           | 192.000   | 1.215                                    | 1.794     |
| 137-143                     | 3+1    | 224.000           | 230.000   | 1.608                                    | 1.635     |

- 1. etaptaki daire ve villaların tümünün satışı tamamlanmıştır. 2. ve 3. etaplardaki dairelerin satış oranı %90'dır.

## Dumankaya Minimal

- Konum: Osmanlı Bulvarı / Yenişehir Mahallesi
- Arsa Büyüklüğü: 19.000 m<sup>2</sup>
- Toplam İnşaat Alanı: 19.685 m<sup>2</sup>
- Proje Başlangıç Tarihi: Haziran 2008
- Proje Bitiş Tarihi: Kasım 2010
- Geliştirici: Dumankaya
- Proje 2 ve 4 katlı bloklar halinde toplamda 175 daireden oluşmaktadır.
- Daire büyüklükleri 35 m<sup>2</sup> ile 115 m<sup>2</sup> arasında değişmektedir.



Şekil 4.27: Dumankaya Minimal (Url-7)

- Sosyal Olanaklar: Açık yüzme havuzu, kafeterya, fitness salonu, SPA merkezi, çocuk oyun alanı, yürüyüş ve koşu parkurları, açık-kapalı otopark, yapay göletler ve çok amaçlı spor sahası, 24 saat güvenlik.
- Otopark: Her daire için 1 kapalı otopark imkanı.
- Dumankaya Minimal’de satışı devam eden daireler için en düşük ve en yüksek satış fiyatları ile birim satış fiyatları Çizelge 4.9’da belirtilmektedir.

Çizelge 4.9 : Dumankaya Minimal En Düşük-En Yüksek Satış Fiyatları

| Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Tip    | Satış Fiyatı (TL) |           | Birim Satış Fiyatı (TL/ m <sup>2</sup> ) |           |
|-----------------------------|--------|-------------------|-----------|------------------------------------------|-----------|
|                             |        | En Düşük          | En Yüksek | En Düşük                                 | En Yüksek |
| 35                          | Stüdyo | 59.500            | 82.000    | 1.700                                    | 2.342     |
| 42-44-47-55-59-63           | 1+1    | 93.500            | 175.000   | 1.700                                    | 2.778     |
| 79-89-97                    | 2+1    | 182.000           | 230.000   | 2.304                                    | 2.371     |
| 92-97-111-115               | 3+1    | 223.000           | 268.000   | 2.000                                    | 2.414     |

- Projedeki dairelerin %40’ının satışı tamamlanmıştır.

### Trend-Trend Plus

- Konum: Eşref Bitlis Bulvarı / Yenişehir Mahallesi
- Arsa Büyüklüğü: 110.000 m<sup>2</sup>
- Proje Başlangıç Tarihi: Kasım 2005
- Proje Bitiş Tarihi: Kasım 2008
- Geliştirici: Dumankaya
- Proje 10 ana blokta (T formu) 1.436 daireden oluşmaktadır.
- Daire büyüklükleri 65 m<sup>2</sup> ile 151 m<sup>2</sup> arasında değişmektedir.



**Şekil 4.28:** Dumankaya Trend-Trend Plus (Url-8)

- Sosyal Olanaklar: 3 açık ve 1 kapalı yüzme havuzu, fitness salonu, sauna, SPA merkezi, Türk hamamı, kafeterya, lokanta, yapay göletler, çocuk oyun alanları, spor alanları, yürüyüş ve koşu parkurları, açık-kapalı otopark, 24 saat güvenlik.
- Dumankaya İnşaat 2008 yılı sonu itibariyle projede daire satışını tamamlamıştır. 2009 yılından itibaren arsa sahibine ait dairelerin satışı sürmektedir.
- Dumankaya Trend'de satışı devam eden daireler için en düşük ve en yüksek satış fiyatları ile birim satış fiyatları Çizelge 4.10'da belirtilmektedir.

**Çizelge 4.10 :** Trend-Trend Plus En Düşük-En Yüksek Satış Fiyatları

| Brüt Alan<br>(m <sup>2</sup> ) | Tip | Satış Fiyatları<br>(TL) |           | Birim Satış Fiyatları<br>(TL/ m <sup>2</sup> ) |           |
|--------------------------------|-----|-------------------------|-----------|------------------------------------------------|-----------|
|                                |     | En Düşük                | En Yüksek | En Düşük                                       | En Yüksek |
| 65-67-82                       | 1+1 | 120.000                 | 143.000   | 1.744                                          | 1.888     |
| 102-103-104                    | 2+1 | 163.000                 | 171.000   | 1.567                                          | 1.676     |
| 137-143-151                    | 3+1 | 213.000                 | 228.000   | 1.490                                          | 1.642     |

- Projedeki dairelerin %75'inin satışı tamamlanmıştır.



## Çam Koza Residence

- Konum: Selçuklu Caddesi / Yenişehir Mahallesi
- Arsa Büyüklüğü: 33.000 m<sup>2</sup>
- Geliştirici: Ekgür Yapı
- Proje Başlangıç Tarihi: Aralık 2007
- Proje Bitiş Tarihi: Aralık 2009
- Proje 4 farklı tipte 152 daireden ve 3 farklı tipte 19 bloktan oluşmaktadır.
- Daire büyüklükleri 145 m<sup>2</sup> ile 374 m<sup>2</sup> arasında değişmektedir.



Şekil 4.29: Çam Koza Residence (Url-9)

- Sosyal Olanaklar: Yarı olimpiik açık ve kapalı yüzme havuzları, spor alanları, 30 metrelik seyir kulesinde restoran, çocuk oyun alanları, jimnastik salonu, jakuzi, sauna, yürüyüş alanları, sinema ve toplantı salonu, 24 saat güvenlik.
- Otopark: Her daire için 2 kapalı otopark imkanı.
- Çam Koza Residence’da satışı devam eden daireler için en düşük ve en yüksek satış fiyatları ile birim satış fiyatları Çizelge 4.11’de belirtilmektedir.

Çizelge 4.11 : Çam Koza Residence En Düşük-En Yüksek Satış Fiyatları

| Brüt Alan<br>(m <sup>2</sup> ) | Tip | Satış Fiyatı<br>(TL) |           | Birim Satış Fiyatı<br>(TL/ m <sup>2</sup> ) |           |
|--------------------------------|-----|----------------------|-----------|---------------------------------------------|-----------|
|                                |     | En Düşük             | En Yüksek | En düşük                                    | En Yüksek |
| 145-152-153                    | 2+1 | 357.750              | 331.850   | 2.080                                       | 2.462     |
| 169-256                        | 3+1 | 383.150              | 493.900   | 1.929                                       | 2.317     |
| 278                            | 3+2 | 562.500              |           | 2.023                                       |           |
| 309-374                        | 4+2 | 536.500              | 698.250   | 1.142                                       | 1.228     |

- Projedeki dairelerin %67’sinin satışı tamamlanmıştır.



## Beyaz Evler

- Konum: Reyhan Caddesi / Yenişehir Mahallesi
- Arsa Büyüklüğü: 10.400 m<sup>2</sup>
- Toplam İnşaat Alanı: 15.000 m<sup>2</sup>
- Geliştirici: Arkon-Teminat-Hazar İş Ortaklığı
- Proje Başlangıç Tarihi: Ağustos 2007
- Proje Bitiş Tarihi: Mayıs 2009
- Proje 4 blokta 156 daireden oluşmaktadır.
- Daire büyüklükleri 56 m<sup>2</sup> ile 157 m<sup>2</sup> arasında değişmektedir.



Şekil 4.30: Beyaz Evler (Url-10)

- Sosyal Olanaklar: Yarı olimpiik yüzme havuzu, fitness salonu, sauna, spor alanları, çocuk oyun alanları, kafeterya, restoran, güzellik merkezi, açık-kapalı otopark(her daire için 1 kapalı otopark), 24 saat güvenlik.
- Beyaz Evler’de satışı devam eden daireler için en düşük ve en yüksek satış fiyatları ile birim satış fiyatları Çizelge 4.12’de belirtilmektedir.

Çizelge 4.12 : Beyaz Evler En Düşük-En Yüksek Satış Fiyatları

| Brüt Alan<br>(m <sup>2</sup> ) | Tip | Satış Fiyatı<br>(TL) |           | Birim Satış Fiyatı<br>(TL/ m <sup>2</sup> ) |           |
|--------------------------------|-----|----------------------|-----------|---------------------------------------------|-----------|
|                                |     | En Düşük             | En Yüksek | En düşük                                    | En Yüksek |
| 71-77                          | 1+1 | 128.000              | 148.500   | 1.802                                       | 1.929     |
| 105-116                        | 2+1 | 173.000              | 185.000   | 1.594                                       | 1.648     |
| 121-141-157                    | 3+1 | 200.000              | 267.000   | 1.652                                       | 1.700     |

- Projede 96 daire Arkon-Teminat-Hazar İş Ortaklığı’na ve geriye kalan daireler ise arsa sahibine aittir. Geliştiriciye ait dairelerin %85’inin satışı tamamlanmıştır.

### Alizepark Evleri

- Konum: Millet Caddesi / Yenişehir Mahallesi
- Arazi Büyüklüğü: 11.000 m<sup>2</sup>
- Toplam İnşaat Alanı: 17.700 m<sup>2</sup>
- Geliştirici: Beşyıldız -Yuvataş
- Proje Başlangıç Tarihi: Kasım 2007
- Proje Bitiş Tarihi: Ağustos 2009
- Proje 4 blokta 120 daireden oluşmaktadır. Daire büyüklükleri 120 m<sup>2</sup> ile 195 m<sup>2</sup> arasında değişmektedir.



**Şekil 4.31:** Alize Park Evleri (Url-11)

- Sosyal Olanaklar: Açık yüzme havuzu, fitness salonu, sauna, spor alanları, 9.400 m<sup>2</sup> yeşil alan, çocuk oyun alanları, kafeterya, restoranlar, toplantı odası, açık-kapalı otopark (her daire için 1 kapalı otopark), 24 saat güvenlik.
- Alize Park Evleri'nde satışı devam eden daireler için en düşük ve en yüksek satış fiyatları ile birim satış fiyatları Çizelge 4.13'de belirtilmektedir.

**Çizelge 4.13 :** Alize Park Evleri En Düşük-En Yüksek Satış Fiyatları

| Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Tip | Satış Fiyatı (TL) |           |             |           | Birim Satış Fiyatı (TL/ m <sup>2</sup> ) |           |
|-----------------------------|-----|-------------------|-----------|-------------|-----------|------------------------------------------|-----------|
|                             |     | Park Tarafı       |           | Site Tarafı |           | En Düşük                                 | En Yüksek |
| 120                         | 2+1 | 185.000           |           | 205.000     |           | 1.542                                    | 1.708     |
|                             |     | En Düşük          | En Yüksek | En Düşük    | En Yüksek |                                          |           |
| 140-170                     | 3+1 | 185.000           | 215.000   | 235.000     | 285.000   | 1.321                                    | 1.679     |
| 195                         | 4+1 | -                 | -         | 305.000     | 325.000   | 1.564                                    | 1.667     |

- Projedeki dairelerin %80'ninin satışı tamamlanmıştır.

### Esttambul Yenişehir Evleri

- Konum: Reyhan Caddesi / Yenişehir Mahallesi
- Arazi Büyüklüğü: 14.062 m<sup>2</sup>
- Geliştirici: Menta İnşaat
- Proje Başlangıç Tarihi: 2005 yılı sonu
- Proje Bitiş Tarihi: Mart 2009
- Proje 4 blokta 160 daireden oluşmaktadır.
- Daire büyüklükleri 107 m<sup>2</sup> ile 153 m<sup>2</sup> arasında değişmektedir.



**Şekil 4.32:** Esttambul Yenişehir Evleri

- Sosyal Olanaklar: Açık yüzme havuzu, fitness salonu, sauna, spor alanları, çocuk oyun alanları, açık-kapalı kafeterya, güzellik merkezi, cep sineması, market, yürüyüş alanları, açık-kapalı otopark, 24 saat güvenlik.
- Esttambul Yenişehir Evleri'nde satışı devam eden daireler için en düşük ve en yüksek satış fiyatları ile birim satış fiyatları Çizelge 4.14'te belirtilmektedir.

**Çizelge 4.14 :** Esttambul Yenişehir Evleri En Düşük-En Yüksek Satış Fiyatları

| Brüt Alan<br>(m <sup>2</sup> ) | Tip           | Satış Fiyatı<br>(TL) |              | Birim Satış Fiyatı<br>(TL/ m <sup>2</sup> ) |              |
|--------------------------------|---------------|----------------------|--------------|---------------------------------------------|--------------|
|                                |               | En<br>Düşük          | En<br>Yüksek | En<br>Düşük                                 | En<br>Yüksek |
| 107                            | 2+1           | 162.000              | 185.000      | 1.514                                       | 1.729        |
| 107                            | 2+1 (Dubleks) | 250.000              | 290.000      | 2.336                                       | 2.710        |
| 133-145-153                    | 3+1           | 195.000              | 265.000      | 1.467                                       | 1.827        |
| 133-145-153                    | 3+1 (Dubleks) | 340.000              | 395.000      | 2.482                                       | 2.706        |

- Projede 106 daire Menta İnşaat'a ve geriye kalan daireler ise arsa sahibine aittir. Menta İnşaat'a ait dairelerin %45'inin satışı tamamlanmıştır.

### Recep Ağa Konakları

- Konum: Sena Sokak / Kurtköy Mahallesi
- Arazi Büyüklüğü: 9.000 m<sup>2</sup>
- Geliştirici: Taban İnşaat
- Proje Başlangıç Tarihi: Eylül 2006
- Proje Bitiş Tarihi: 1. Etap-Nisan 2009, 2. Etap- Mayıs 2010
- Proje toplamda 175 daire olmak üzere 2 etaptan oluşmaktadır. 1. etapta 4 blokta 80 daire, 2. etapta ise 5 blokta 95 daire bulunmaktadır.
- Daire büyüklükleri 70 m<sup>2</sup> ile 152 m<sup>2</sup> arasında değişmektedir.



**Şekil 4.33:** Recep Ağa Konakları

- Sosyal Olanaklar: Kapalı yüzme havuzu, fitness salonu, sauna, spor alanları, çocuk oyun alanı, toplantı salonu, yürüyüş alanları, açık-kapalı otopark, 24 saat güvenlik.
- Recep Ağa Konakları'nda satışı devam eden daireler için birim satış fiyatları Çizelge 4.15'te belirtilmektedir.

**Çizelge 4.15 :** Recep Ağa Konakları En Düşük-En Yüksek Satış Fiyatları

| Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Tip          | Satış Fiyatı (TL) | Birim Satış Fiyatı (TL/ m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------------|--------------|-------------------|------------------------------------------|
| 70                          | 1+1          | 120.000           | 1.714                                    |
| 84                          | 2+1          | 140.000           | 1.667                                    |
| 110                         | 2+1(Dubleks) | 185.000           | 1.682                                    |
| 152                         | 3+1          | 180.000           | 1.184                                    |

- 1. Etaptaki dairelerin %88'inin, 2. Etaptaki dairelerin ise %60'ının satışı tamamlanmıştır.

### Kurtköy Loca

- Konum: Ankara Caddesi-Dr. Gürol Başaran Sokak / Kurtköy Mahallesi
- Arazi Büyüklüğü: 17.000 m<sup>2</sup>
- Geliştirici: Birleşim İnşaat
- Proje Başlangıç Tarihi: Mayıs 2009
- Proje Bitiş Tarihi: Aralık 2010
- Proje 9 blokta 353 daireden oluşmaktadır.
- Daire büyüklükleri 55 m<sup>2</sup> ile 136 m<sup>2</sup> arasında değişmektedir.



Şekil 4.34: Kurtköy Loca (Url-12)

- Sosyal Olanaklar: Açık yüzme havuzu, fitness salonu, sauna, spor alanları, çocuk oyun alanları, açık-kapalı kafeterya, güzellik merkezi, cep sineması, market, yürüyüş alanları, açık-kapalı otopark, 24 saat güvenlik.
- Kurtköy Loca’da satışı devam eden daireler için en düşük ve en yüksek satış fiyatları ile birim satış fiyatları Çizelge 4.16’da belirtilmektedir.

Çizelge 4.16 : Kurtköy Loca En Düşük-En Yüksek Satış Fiyatları

| Brüt Alan<br>(m <sup>2</sup> ) | Tip | Satış Fiyatı<br>(TL) |           | Birim Satış Fiyatı<br>(TL/ m <sup>2</sup> ) |           |
|--------------------------------|-----|----------------------|-----------|---------------------------------------------|-----------|
|                                |     | En Düşük             | En Yüksek | En Düşük                                    | En Yüksek |
| 55-80                          | 1+1 | 63.500               | 92.000    | 1.150                                       | 1.154     |
| 85-118                         | 2+1 | 97.000               | 135.000   | 1.141                                       | 1.144     |
| 136                            | 3+1 | 156.000              |           | 1.147                                       |           |

- Proje çok yeni bir proje olmakla birlikte satışa çıktığı ay içerisinde dairelerin %20’sinin satışı tamamlanmıştır.

## Crystal Park

- Konum: Piri Reis Caddesi / Çamlık Mahallesi
- Arazi Büyüklüğü: 34.000 m<sup>2</sup>
- Geliştirici: Vektör GYG-Taurus İnşaat
- Proje Başlangıç Tarihi: Haziran 2006
- Proje Bitiş Tarihi: 1. Etap-Nisan 2007, 2. Etap-Ağustos 2007
- Proje toplamda 266 daire olmak üzere 2 etaptan oluşmaktadır. 1. Etapta 8 blokta 200 daire, 2. Etapta 3 blokta 66 daire bulunmaktadır. Daire büyüklükleri 75 m<sup>2</sup> ile 155 m<sup>2</sup> arasında değişmektedir.



**Şekil 4.35:** Crystal Park

- Sosyal Olanaklar: 480 m<sup>2</sup> yüzme havuzu, fitness salonu, spor alanları, çocuk oyun alanları, kafeterya, mini market, film seyir odası, özel meyve bahçeleri, yürüyüş alanları, açık-kapalı otopark, 24 saat güvenlik.
- Crystal Park'ta satışı devam eden daireler için en düşük ve en yüksek satış fiyatları ile birim satış fiyatları Çizelge 4.17'de belirtilmektedir.

**Çizelge 4.17 :** Crystal Park En Düşük-En Yüksek Satış Fiyatları

| Brüt Alan<br>(m <sup>2</sup> ) | Tip               | Satış Fiyatı<br>(TL) |              | Birim Satış Fiyatı<br>(TL/ m <sup>2</sup> ) |              |
|--------------------------------|-------------------|----------------------|--------------|---------------------------------------------|--------------|
|                                |                   | En<br>Düşük          | En<br>Yüksek | En<br>Düşük                                 | En<br>Yüksek |
| 75                             | 1+1               | 140.000              | 150.000      | 1.867                                       | 2.000        |
| 105                            | 1+1(bahçeli)      | 215.000              |              | 2.048                                       |              |
| 135                            | 2+1               | 275.000              |              | 2.037                                       |              |
| 135                            | 2+1(çatı dubleks) | 255.000              |              | 1.889                                       |              |
| 155                            | 3+1               | 270.000              | 300.000      | 1.742                                       | 1.935        |

- Projede dairelerin %40'ının satışı tamamlanmıştır.



## Park Town

- Konum: Dedepaşa Caddesi / Harmandere Mahallesi
- Arazi Büyüklüğü: 16.000 m<sup>2</sup>
- Geliştirici: Cihan İnşaat
- Proje Başlangıç Tarihi: 2007 yılı başlarında
- Proje Bitiş Tarihi: Şubat 2009
- Proje 7 blokta 216 daireden oluşmaktadır.
- Daire büyüklükleri 68 m<sup>2</sup> ile 147 m<sup>2</sup> arasında değişmektedir.



Şekil 4.36: Park Town

- Sosyal Olanaklar: Açık yüzme havuzu, kardio ve fitness ünitesi, sauna, spor alanları, çocuk oyun alanları, kafeterya, restoran, gölet ve dinlenme alanları, yürüyüş alanları, açık-kapalı otopark, 24 saat güvenlik.
- Park Town'da satışı devam eden daireler için en düşük ve en yüksek satış fiyatları ile birim satış fiyatları Çizelge 4.18'de belirtilmektedir.

Çizelge 4.18 : Park Town En Düşük-En Yüksek Satış Fiyatları

| Brüt Alan<br>(m <sup>2</sup> ) | Tip | Satış Fiyatı<br>(TL) |           | Birim Satış Fiyatı<br>(TL/ m <sup>2</sup> ) |           |
|--------------------------------|-----|----------------------|-----------|---------------------------------------------|-----------|
|                                |     | En Düşük             | En Yüksek | En Düşük                                    | En Yüksek |
| 68                             | 1+1 | 140.000              | 160.000   | 2.059                                       | 2.353     |
| 105                            | 2+1 | 200.000              | 220.000   | 1.905                                       | 2.095     |
| 135-145-147                    | 3+1 | 273.000              | 315.000   | 2.022                                       | 2.143     |

- Projede dairelerin %95'inin satışı tamamlanmıştır.

### 4.4.1.2 Konut Piyasası Fiyat Analizi

Bölüm 4.4.4.1'de ele alınan ve detaylı pazar araştırılması yapılan konut projelerine ait brüt alan (m<sup>2</sup>) ve birim satış fiyatı aralıklarını gösteren özet bilgi Çizelge 4.19'da belirtilmektedir.

**Çizelge 4.19 : Kurtköy Konut Projeleri Birim Satış Fiyatı Aralığı (TL/m<sup>2</sup>)**

| <b>Proje Adı</b>           | <b>Brüt Alan Aralığı (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Birim Satış Fiyatı Aralığı (TL/m<sup>2</sup>)</b> |
|----------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Konsept İstanbul           | 39 - 153                                 | 1.215 - 2.241                                        |
| Dumankaya Minimal          | 35 - 115                                 | 1.700 - 2.778                                        |
| Trend-Trend Plus           | 65 - 151                                 | 1.490 - 1.888                                        |
| Çam Koza Residence         | 145 - 374                                | 1.142 - 2.462                                        |
| Beyaz Evler                | 56 - 157                                 | 1.594 - 1.929                                        |
| Alize Park Evleri          | 70 - 152                                 | 1.321 - 1.708                                        |
| Esttanbul Yenişehir Evleri | 107 - 153                                | 1.467 - 2.710                                        |
| Recep Ağa Konakları        | 70 - 152                                 | 1.184 - 1.714                                        |
| Kurtköy Loca               | 55 - 136                                 | 1.141 - 1.154                                        |
| Crystal Park               | 75 - 155                                 | 1.742 - 2.048                                        |
| Park Town                  | 68 - 147                                 | 1.908 - 2.353                                        |

Kurtköy Bölgesi’nde Şubat-Mayıs 2009 tarihleri arasında detaylı incelemesi yapılmış ve inşaatı tamamlanmış veya devam etmekte olan bazı nitelikli konut projelerinin, en düşük-en yüksek birim satış fiyatlarının **1.141 TL/m<sup>2</sup> ile 2.778 TL/ m<sup>2</sup> arasında** değiştiği görülmektedir.

Bölgedeki uzman gayrimenkul danışmanlarıyla yapılan görüşmeler sonucunda, önemli yatırımlarla birlikte Kurtköy’de konut projelerinin zamanla büyük prim yaptıkları, özellikle Dumankaya’nın projelerinde konutların satışa ilk çıktıkları zamandan günümüze yaklaşık %75-115 arasında prim yaptığı öğrenilmiştir.

Ayrıca konut projelerinin liste fiyatlarında yer alan bazı satış fiyatlarının çok yüksek rakamlar olduğu ve piyasada satışların gerçekleşme aşamasında bu değerlerin altına inildiği bilgisine ulaşılmıştır.

Remax Vista Gayrimenkul Danışmanlığı’nda yapılan görüşmede yeni konut projelerinde ortalama birim satış fiyatlarının 1.300 TL/m<sup>2</sup> ile 1.800 TL/ m<sup>2</sup> arasında, eski 13-15 yıllık kooperatif binalarında 850 TL/m<sup>2</sup> ile 1.000 TL/ m<sup>2</sup> arasında değişmekte olduğu açıklanmıştır (Tercan, 2009). Turyap Kurtköy Uydukent Temsilciliği’nde yapılan görüşmede ise yeni konut projelerinde ortalama birim satış fiyatlarının 1.000 TL/m<sup>2</sup> ile 2.000 TL/ m<sup>2</sup> arasında olduğu, eski binalarda ise 800 TL/m<sup>2</sup> ile 1.000 TL/ m<sup>2</sup> arasında değiştiği öğrenilmiştir (Melikoğlu, 2009).



#### 4.4.2 Perakende Piyasası

İstanbul'da doğruya doğru gelişmenin odağında bulunan Pendik İlçesi, gayrimenkul yatırımcılarının yeni gözdesi haline gelmiş durumdadır. Levent ve Bağcılar'da yoğunlaşan Alışveriş Merkezi (AVM) yatırımlarının rotası Pendik'e çevrilmiştir. Hürriyet Emlak Dergisi'nin Ağustos 2008 sayısında yayınlanan haberine göre, lokasyon sıkıntısı yaşayan AVM yatırımcıları Pendik'i keşfetmişlerdir (Url-13).

Pendik'te tamamlanmış, inşaatı devam etmekte veya açılmak üzere olan birçok AVM yatırımı bulunmaktadır. Merrill Lynch ve Türkiye'deki yatırım ortağı Krea Gayrimenkul'ün geliştirdiği ve Nisan 2009'da açılışı gerçekleşmiş olan **Neomarin AVM Pendik** (81.500 m<sup>2</sup> kapalı alan-36.000 m<sup>2</sup> kiralananabilir alan) E-5 Karayolu üzerinde Tersane Kavşağı'nda yer almaktadır. Sözen Grubu tarafından gerçekleştirilen **Pendik Park Outlet Center** (10.000 m<sup>2</sup> kiralananabilir alan) ise Eylül 2008'de kapılarını açmıştır.

Türkiye Sanayi ve Kalkınma Bankası (TSKB) Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) tarafından gerçekleştirilen **Penderyo AVM** (80.000 m<sup>2</sup> kapalı alan-30.000 m<sup>2</sup> kiralananabilir alan) ile **Metro Cash & Carry**'nin Türkiye'deki 14. Mağazası ise Pendik'te 2009 yılı sonunda açılmak üzere olan AVM yatırımlarıdır. Bölgede açılması planlanan diğer bir AVM yatırımı ise Varyap'ın geliştirdiği **Varmall Pendik** (55.000 m<sup>2</sup> kapalı alan-22.000 m<sup>2</sup> kiralananabilir alan)'tir.

Colliers International Türkiye tarafından hazırlanan 7 Mart 2007 tarihli Gayrimenkul Piyasası Raporu'nda, yeni AVM inşaatlarının büyük bir bölümünün Avrupa yakasında bulunmasına rağmen, Anadolu yakasında özellikle Kurtköy-Tepeören gibi yeni gelişen konut banliyö alanlarında halen yatırım fırsatlarının bulunduğu belirtilmektedir.

Kurtköy Bölgesi'nin dinamiklerini etkileyen AVM projesi "Türkiye'nin Outleti" sloganıyla TEM otoyolu Kurtköy girişleri çıkışında konumlanan Viaport Projesi'dir. Bölgedeki diğer bir önemli yatırım ise World Atlantis Alışveriş ve Yaşam Merkezi'dir.

**Viaport Outlet Center:** Bayraktar Kardeşler İnşaat A.Ş. tarafından 110 milyon dolarlık yatırımla 2007 yılında inşaatına başlanan, 2008 yılının Ağustos ayında açılışı gerçekleştirilen Viaport, toplam 250.000 m<sup>2</sup> arsa alanı, 170.000 m<sup>2</sup> kapalı alanı ve 66.000 m<sup>2</sup> kiralananabilir alanı ile Türkiye'nin en büyük outlet merkezidir. Viaport

Outlet Center, Pendik'te Yenişehir Mahallesi'nin Dedepaşa Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Bir alışveriş kasabası görüntüsü veren Viaport; Anadolu, Osmanlı ve Akdeniz mimarisinden esinlenilerek tasarlanmıştır. Dükkanların yanında yeme-içme alanları, go card pisti, atv parkuru, pony club, turistik bedesteni ve yapay göletiyle birçok unsurun bulunduğu bir merkez konumundadır.



**Şekil 4.37:** Viaport Outlet Center

Viaport Yap-İşlet-Devret (YİD) modeli ile hayata geçirilen bir projedir. 30 yıl sonra İstanbul Büyükşehir Belediye'sine ve Pendik'e devredilecektir. 145 mağazanın yer aldığı alışveriş merkezinin bulunduğu alanda aynı zamanda Anadolu Yakası'nın en büyük otel, fuar alanı ve kongre merkezi de inşa edilmektedir. Toplam 350 odası ve 700 yatak kapasiteli 5 yıldızlı otelin 2009 yılının sonunda faaliyete geçmesi planlanmaktadır. Kongre merkezinin ve fuar alanının ise otelden hemen sonra açılması düşünülmektedir.

**World Atlantis Alışveriş ve Yaşam Merkezi:** Grup-Kırdemir İnşaat tarafından 2007'de yapımına başlanan ve Ekim 2008'de açılan World Atlantis Alışveriş ve Yaşam Merkezi 70.000 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde 22.000 m<sup>2</sup>'lik kiralanabilir alana ve 52.500 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Pendik İlçesi'nde Yenişehir Mahallesi'nin Osmanlı Bulvarı üzerinde konumlanmaktadır. Ayrıca 130 home-ofisin de yer aldığı projede, 2.600 m<sup>2</sup>'lik bir market, yedi sinema salonu ve 158 adet de mağaza bulunmaktadır.

#### 4.4.3 Otel piyasası

Colliers International Türkiye'nin 2008 yılı ikinci yarı raporunda Anadolu yakasında otel piyasası için şu tahminler yer almaktadır: “Anadolu yakasında otel yapımı için uygun arsa bulmak, Avrupa yakasında olduğu kadar zor değil. Bu nedenle, yakın gelecekte otel sayısında bir artış gözlenecek ve otel yatırımları havaalanı ile iş ve

*ticaret merkezlerinin etkisiyle Kozyatağı, Ümraniye ve Kurtköy bölgelerinde yoğunlaşacak.”*

Kurtköy Bölgesi sınırları içinde Viaport Projesi içinde toplam 350 odası ve 700 yatak kapasiteli 5 yıldızlı otelin faaliyete geçmesi planlanmaktadır. Üç ana bölümden oluşan Viaport’un ilk ayağı olan Outlet Center Ağustos 2008’de açılmış olup Viaport Otel’in 2009 yılı sonunda, fuar alanı-kongre merkezi kısmının ise 2010’da tamamlanması hedeflenmektedir. Otel, Bayraktar Kardeşler İnşaat A.Ş.’nin 110 milyon dolarlık yatırım bütçesinin içinde olup bünyesinde 22 toplantı salonu yer alacaktır. Otelin işletmesi için uluslararası zincirler ile görüşülmektedir.



**Şekil 4.38:** Viaport Otel

Pendik İlçesi genelindeki diğer önemli otel yatırımları ise Divan Asia İstanbul ile The Green Park Pendik’ten oluşmaktadır.

**Divan İstanbul Asia**, Pendik-Çamçeşme Mahallesi sınırları içerisinde Üst Kaynarca Mevkii’nde yer almaktadır. 7 adedi suit olan 230 oda kapasitesi ile 45.000 m<sup>2</sup> alanda 25 katlı olarak inşa edilen ve Kasım 2009’dan itibaren hizmet vermeye başlayan otel, 5 yıldız standartlarına sahiptir.

The Green Park Oteller Grubu’nun Pendik Temenye Bölgesi’de inşa ettikleri otel yatırımı olan **Green Park Pendik**, 528 oda ve 1.150 yatak kapasitelidir. İnşaatı devam etmekte olan otelin, 2009 yılı sonunda açılması planlanmaktadır. Pendik sahilinde 80 – 2.000 kişi kapasiteli, değişik büyüklüklerde 50 adet toplantı ve balo salonları bulunacak olan 5 yıldızlı otelin, kongre turizmine hizmet vermesi amaçlanmaktadır.

#### 4.4.4 Ofis Piyasası

Kurtköy Bölgesi'nde bir ofis piyasasının varlığından veya oluşumundan söz edilemez çünkü bölge İstanbul'daki Merkezi İş Alanı (MİA) ve MİA dışı ofis bölgelerinin dışında yer almaktadır. Ancak bölgede sınırlı sayıda da olsa iş merkezleri bulunmaktadır. Özellikle Yenışehir Mahallesi'nde Çağdaş Center, Grup Center ve Belde İş Merkezleri dikkat çekmektedir.



Şekil 4.39: Çağdaş Center - Grup Center İş Merkezleri

#### 4.4.5 Ulaşım Yatırımları

Kurtköy, ana ulaşım akslarına yakınlık ve ulaşım kolaylığı açısından Türkiye'nin en olanaklı konut bölgesi konumundadır. Çünkü Ankara'yı İstanbul'a ve dolayısıyla Avrupa'ya bağlayan en önemli iki karayolu olan TEM ve E-5 ana arterleri arasında kalmaktadır. Hatta TEM Otoyolu Kurtköy'ün Kuzey sınırını oluşturmaktadır ve TEM'e Kurtköy gişelerinden çıkış yapıldığında maksimum yirmi-yirmibeş dakika içinde Boğaziçi veya Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne ulaşılmaktadır. Ayrıca Kadıköy'den Pendik'e kadar uzanan sahil yolundan da, Pendik Tersane Kavşağı'na bağlanıp kuzeye devam eden bağlantı yolunu kullanarak çok kısa bir süre içinde Kurtköy'e ulaşılabilir.

**Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı:** Türkiye'nin GAP'tan sonra ikinci büyük yatırımı olan İTEP Projesi'nin bir parçası olarak sunulan Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı, bölgenin en önemli yatırımdır. Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı ile ilgili geniş bilgi önceki bölüm 4.3'te detaylı bir şekilde ele alınmıştır.

**Formula 1 Bağlantı Yolları:** Formula 1 pisti, bağlantı yollarıyla kuzeyden Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı'na ve TEM Otoyolu'na, güneyden sahil yolu alternatif yol güzergahı oluşturmak için tekrar TEM Otoyolu'na bağlanmıştır.

Böylece Akfırat'ta bir ulaşım ringi oluşturularak, bölge kentin ana ulaşım arterlerine ve havaalanına yüksek standartlı yollarla entegre edilmiştir. Formula 1 bağlantı yollarının yapımını İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Karayolları Genel Müdürlüğü birlikte üstlenmişler ve 2003-2005 yılları arasında, kısa bir zaman diliminde 70.000.000 YTL maliyetle gerçekleştirilmiştir (Er, 2009).

**Kadıköy-Kartal-Pendik-Kaynarca Raylı Sistem Hattı:** İnşaatına devam edilmekte olan Kadıköy-Kartal Metro Hattı'nın Pendik Kaynarca'ya kadar uzatılması planlanmış olup, proje çalışmaları devam etmektedir. Uzatılan hat üzerinde ilave 4 istasyon (Topselvi, Yakacık, Pendik, Kaynarca) daha yapılması söz konusudur.

Güzergahı kesinleşmiş istasyonlarla ilgili proje çalışmaları devam etmektedir. Kaynarca istasyonu E-5 Karayolu'nun kuzeyinde yer almakta ve bölgedeki sondaj çalışmaları Kartal-Pendik-Kaynarca Hattı için yapılmaktadır. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Kadir Topbaş, Marmaray kapsamında bu hat üzerinde Pendik'ten ayrılan bir kolun Sabiha Gökçen Havaalanı'na kadar uzatılacağını açıklamıştır. Kadıköy-Kartal Metro Hattı'nın Marmaray'la entegrasyonunun Pendik-Sabiha Gökçen Havaalanı Metro Hattı ile sağlanması ve 2013'te tamamlanması planlanmaktadır (Url-14).

**Pendik İDO İskelesi:** Pendik'te 2004'ten itibaren dış hatlarda Yalova seferleriyle aktivite gösteren İstanbul Deniz Otobüsleri (İDO) iskelesinin, bölgede yerleşim yoğunlaştıkça iç hatlara da hizmet vermesi planlanmaktadır. İç hatlarda şu anda Pendik-Kartal-Maltepe-Bostancı hattı hizmet vermekte olup Bostancı aktarmalı olarak Kabataş-Karaköy-Eminönü-Bakırköy-Avcılar hattı iskelelerine de deniz otobüsleri ile ulaşım sağlanabilmektedir.

**U.N RO-RO Pendik Limanı:** 29 Nisan 2005 tarihinde açılışı gerçekleştirilen Un RO-RO limanı ulusal ölçekte Pendik'in deniz ulaşımında ve ticaretindeki önemini artırmıştır. "Hızlı RO-RO Projesi" çerçevesinde 530 TIR'ın birbirini engellemeksizin park edebileceği 103.000 m<sup>2</sup> arazi üzerine kurulan Pendik RO-RO Limanı sayesinde taşımacılar, Haydarpaşa'ya göre her bir seferde üç saatlik zaman kazanmıştır. Ayrıca İçerenköy-Harem arasındaki TIR trafiği de ortadan kaldırılmıştır. Limandan hareket eden gemiler ise asgari 240 tır taşıyabilecek kapasitededir. Türkiye-İtalya arasındaki deniz taşımacılığında önemli bir yeri olan liman, kısa vadede Pendik ticaretine de katkılar yapmıştır (Pendik Kent Eylem Raporu, 2008).

#### 4.4.6 Eğitim Yatırımları

Kurtköy Bölgesi'nin yakın çevresinde önem teşkil eden eğitim kurumları olarak 2 özel üniversite (Sabancı Üniversitesi, Okan Üniversitesi) ve Koç İlköğretim Okulu ve Lisesi bulunmaktadır.

1988 yılında lisesi, 1998 yılında ilköğretim okulu açılan Vehbi Koç Vakfı tarafından kurulan Koç Lisesi Akfırat Beldesi sınırları içinde yer alırken; Orhanlı'da yer seçen Sabancı Vakfı tarafından 1.353.000 m<sup>2</sup> alan üzerine kurulan Sabancı Üniversitesi 1999'da öğretime başlamıştır. Bölgedeki en son eğitim yatırımı Formula 1 pistinin hemen yanında yer seçen Okan Üniversitesi'dir.

**Okan Üniversitesi:** Okan Üniversitesi, Okan Kültür, Eğitim ve Spor Vakfı tarafından resmi olarak 1999 yılında kurulmuş Eğitim-öğretime ise 2003-2004 akademik yılında başlamıştır.

Hızla büyüyen Üniversite, 2006-2007 öğretim yılından itibaren, Formula 1 pisti yanındaki, 250.000 m<sup>2</sup> alana kurulmuş Akfırat kampüsüne yerleşmiştir. Okan Üniversitesi 3500'e yakın öğrencisiyle, 2008-2009 öğretim yılına 5 Fakülte, 1 Yüksekokul ve 1 Meslek Yüksekokulda toplam 65 bölüm ile devam etmektedir. Ayrıca Kampus alanı içerisinde 2008'de hizmete giren; 22 bin metrekare kapalı, 5 bin metrekare açık alana sahip “ Okan Yaşam Merkezi”, Sosyal Merkez ile Sağlık ve Spor Merkezi olmak üzere iki bölümden oluşmaktadır. Sosyal Merkez'de süpermarket, kütüphane, sinema, oyun salonu, eğlence merkezi, kafeteryalar, solaryum, mağazalar, seyahat acentası, tekno market, banka ve restoranlar bulunmakta, Sağlık ve Spor Kompleksi ise kapalı spor salonu, kapalı yüzme havuzu fitness salonu, plates ve aerobik için stüdyolar, squash salonları, buhar odası, sauna, masaj odaları, koşu alanı ve revirden oluşmaktadır. Tenis kortları, halı saha, basketbol ve voleybol sahaları da açık alanda bulunmaktadır.

#### 4.4.7 Diğer Yatırımlar

Kurtköy'ün de içinde yer aldığı Pendik İlçesi son yıllarda “İstanbul'un yeni cazibe merkezi” olarak nitelendirilmektedir. Bu söylemin ortaya çıkmasında ve tamamlandıklarında sağlayacakları yeni istihdam olanakları ile özellikle Kurtköy ve yakın çevresinin ivme kazanmasında etkili olan metropoliten ölçekteki diğer önemli yatırımlar aşağıda incelenmektedir.

## **İstanbul Park Grand Prix**

Bu bölümde, bölgede Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı'nda sonra gerçekleşmiş diğer bir önemli yatırım olarak görülen İstanbul'un Tuzla İlçesi'nin Akfırat Beldesi'nde yer alan, İstanbul Park Grand Prix (Formula 1 pisti)'in yer seçim kararı ve süreci incelenmiştir.

2000'li yıllarda başlayan Türkiye'nin Formula 1 pistinin karar süreci, tabandan gelen bir istekle değil, dünyayı takip eden vizyon sahibi bir grup öncü iş insanının girişimiyle başlamıştır. Merkezi yönetimin, yerel yönetimin ve İstanbul Ticaret Odası (İTO) gibi meslek örgütlerinin de desteğiyle İstanbullular bir anda dünyanın önde gelen yarışlarından birine ev sahipliği yapma imkanı bulmuşlardır (Okumuş, 2008).

Öncelikle Türkiye Otomobil Sporları Federasyonu (TOMSFED) Başkanı Mümtaz Tahincioğlu ve aralarında Nuri Çolakoğlu, Mehmet Karabeyoğlu, Muhtar Kent, Cem Hakko gibi isimlerin de yer aldığı Formula 1 Derneği kurulmuştur. Derneğin temel amacı Formula 1 sezonunun bir yarış ayağını da Türkiye'ye getirmek için uluslar arası ve ulusal düzeyde gerekli lobi faaliyetlerini yürütmektir (Url-15).

Türkiye Otomobil Federasyonu ve Motor Sporları Federasyonu tarafından Ocak 2002 tarihinde düzenlenen Şampiyonlar Gecesi'nde Mümtaz Tahincioğlu'nun Türkiye'de Formula 1 pistinin yapılması için Formula One Administration (FOA)'nın başındaki Bernie Ecclestone'dan iyi niyet mektubu aldıklarının müjdesini vermesiyle sıra, Formula 1'in yapılacağı şehri seçip merkezi yönetimin de desteğini alarak Formula 1'i resmen başlatmaya gelmiştir. 24 Temmuz 2002'de Bakanlar Kurulu'nun Formula 1'e onay vermesi ve TOMSFED Başkanı Mümtaz Tahincioğlu'nun 2005 yılında Formula 1'in Türkiye'ye geleceğini açıklaması üzerine aday kentler arasındaki rekabet artmıştır.

Bakanlar Kurulu'nun Formula 1'e onay vermesi; devletten istenen arazi talebini karşılamayı, her sene yarışlarda kar edilse de zarar edilse de gereken yıllık 13,5 milyon doları ödemeyi ve pistin 2004 Eylül ayına bitmesi için taahhüt edilmesi gereken, buna karşılık teminat mektubu olan 27 milyon doları vermeyi kabul etmesi anlamına gelmektedir (Url-15).

30 Temmuz 2002'de proje adayları Antalya, İstanbul ve İzmir'e ek olarak Bakanlar Kurulu'ndan dosyası alınan Kırşehir yetkilileri Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği'nin İstanbul bürosunda Formula 1'in patronu Bernie Ecclestone'un bulunduğu

teknik heyete birer sunum yapmışlardır. Ecclestone, Türkiye Otomobil ve Motorsporları Federasyonu'na gönderdiği 18 Kasım 2002 tarihli karar yazısında "*Çok dikkatli bir değerlendirme sonucunda, Antalya'nın tanıtımı ve konaklama imkanları beni etkilemiş olsa da ve İzmir'in mükemmel turistik çekiciliğine rağmen, **İstanbul'da karar kıldığını***" ve "*İstanbul'un dünya kenti olmasının yanı sıra takımların lojistik desteklerini karşılayacak konumda olmasının da kararında etkili olduğunu*" belirtmiştir (Url-16).

Formula 1 'in yapılacağı pistin Akfırat-Tepeören Mevkii olarak seçilmesiyle birlikte, bölgeyle ilgili rant söylemleri de başlamıştır. Kimilerine göre bölgenin başına devlet kuşu konmuştur, kimilerine göre "Formula'nın şampiyonu şimdiden belli olmuştur" (Saymaz, 2005).

Arazi seçimini Bernie Ecclestone ile birlikte yaptıklarını söyleyen Tahincioğlu şöyle konuşmuştur: "*İTO'nun üniversite kampüsü inşa etmek için Vakıflardan kiraladığı arazinin seçilmesindeki temel faktörler TEM yoluna bağlantısı rahat, **havaalanına yakın** ve etrafında hoş olmayan bir yapılaşmanın bulunmamasıydı. Yani bu arazinin seçilmesinin hiçbir kurumla alakası yoktur. Bu arazinin ülkeye büyük faydası olacaktır*"(Url-17).

Ocak, 2003'te, Formula 1'in 2005 yılında bir ayağının da Türkiye'de yapılması onayının alınması sonrası, Tuzla Akfırat Tepeören Mevkii'ndeki pist inşası için belirlenen araziye; Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi, Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi, Orman Mühendisleri Odası Marmara Şubesi, Ziraat Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi, ÇEKÜL, Türkiye Doğayla Barış Derneği, Türkiye Doğal Hayatı Koruma Derneği, çevre Gönüllüleri Platformu ve TEMA Vakfı'nın bulunduğu 11 kuruluş tarafından itiraz edilmiştir (Url-18).

İtirazın içeriği incelendiğinde, ülkenin tanıtımı ve turizm etkinliklerinin artması bağlamında Formula 1 yarışına olumlu bakıldığı görülür, itirazın dayandığı esas nokta ise arazi seçim kararının yanlışlığıdır. Seçilen arazinin Ömerli İçme Suyu Havzası Çevre Düzeni Koruma Planı'na tabi olan bir su havzasında yer alıyor olması, hem doğaya vereceği zarar hem şehircilik ilkeleri, hem de İstanbul 'un gelişim yönleri bağlamında haklı nedenlerle eleştirilmiştir. Ekonomik, sosyal ve çevresel



maliyetlerin daha düşük olduğu bir başka alanın seçilmesinde fayda olduğu belirtilmiştir (Er, 2009).

Tüm bu sorunlara rağmen, ÇED raporu olamadan ve ruhsat alınmadan, bütün paydaşların katıldığı bir törenle, Formula 1 pistinin temeli, Başbakan Recep Tayip Erdoğan tarafından 10.09.2003 tarihinde atılmıştır. Merkezi hükümetin olaya el koyup, alanla ilgili üst ölçekli planlardan gelen yapı kısıtlamalarını, bölgeyi 28.04.2004 tarihli Bakanlar Kurulu kararıyla Turizm Merkezi ilan ederek çözmeye çalışması, meslek odaları ve merkezi hükümeti karşı karşıya getirmiştir. Akfırat özelinde bu tartışmalar, Formula 1 Türkiye Grand Prix'sinin yapıldığı Ağustos 2005 tarihine kadar yoğun olarak sürmüştür.

Dünyanın en büyük spor organizasyonlarından biri olan Formula 1 yarışlarına ev sahipliği yapmakta İstanbul Park Pisti, toplam 2.215.000 m<sup>2</sup> bir alanı kaplamaktadır. Seyirci kapasitesi yaklaşık 130.000 kişi ve toplam uzunluğu 5.333 m olan pistte ilk yarışların yapıldığı 2005 yılından itibaren her yıl etkinlikler devam etmektedir.

#### **Havacılık Bakım Onarım ve Modifikasyon Merkezi (HABOM)**

Türk Hava Yolları Teknik A.Ş., Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı'nda 600 milyon dolarlık yatırımla, HABOM Projesi kapsamında dar ve geniş gövdeli uçaklar için uçak gövde bakımı, motor bakımı ve komponent (parça) bakımı hizmetlerini vermeyi planlamaktadır. Projesi kapsamında kurulacak tüm bakım onarım tesislerinde 3.500'e yakın kişiye istihdam sağlanması hedeflenmektedir (Url-19).

Projenin ilk kısmını oluşturan "Türk Motor Merkezi"nin 2009 yılı sonunda hizmete girmesi planlanan HABOM'da, 2012'den itibaren tam kapasiteyle çalışmaya başlanacağı belirtilmektedir. 2019'da toplam 65 milyar dolara ulaşması beklenen projede hedef, dünya uçak bakım pazarından en az 8 milyar dolarlık pay alabilmektir.

Projenin ikinci ve üçüncü aşamalarında ise iki büyük uçak hangarı ile bakım atölyeleri ve destek tesislerinin kurulması öngörülmektedir. İnşaat ihalesi gelecek günlerde gerçekleştirilecek olan projenin maliyetini 500 milyon dolara ulaşacağı ve motor bakım tesisiyle birlikte HABOM'daki toplam yatırımın 600 milyon dolar olacağı açıklanmıştır. 20 hektarlık alanda 364 bin metrekaresi kapalı olmak üzere inşa edilecek hangarlarda ayrıca "Avionik" olarak adlandırılan elektronik sistemler, iniş takımı, kabin ve diğer parçalarla ilgili bakım atölyeleri de yer alacaktır (Url-20).

### **Pendik Fuar Alanı**

Kurtköy Bölgesi'nde Yenişehir Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve Anadolu yakasında bir ilk olan fuar alanının inşaatına Nisan 2007'de başlanmıştır. Yap-işlet-devret modeli ile yapılan ve Pendik Belediyesi'nin hiç harcama yapmayacağı bir projedir. Fuar ve kongre merkezi, yüklenici firma tarafından işletilecek, belediyeye kira bedelini ödeyecek ve otuz yıl sonra da tamamını belediyeye devredecektir. Belediyenin yıllık kira geliri 1,2 Milyon YTL olarak belirlenmiş olup bu miktar enflasyon oranında arttırılacaktır. Fuar alanının toplamda 3500 kişiye istihdam sağlayacağı belirtilmektedir (Url-21).



**Şekil 4.40:** Pendik Fuar Alanı (Url-22)

Fuar alanında yer alan/alacak fonksiyonlar: Alışveriş merkezi (Viaport Outlet Center) 700 yataklı 5 yıldızlı kongre ve fuarcılık oteli (Viaport Otel), 3 bin kişilik kongre merkezi, açık ve kapalı otoparklar, açık fuar alanı, kapalı fuar alanı, eğlence merkezi, spor alanları ve tesisleri.

### **Pendik Yat Limanı (MarinTürk İstanbul City Port)**

İnşaatına Eylül 2007'de başlanan ve Ekim 2009'da açılışı gerçekleştirilen İstanbul'un 3. yat limanı olan MarinTürk İstanbul City Port, Çakır Yapı, Aksa Marina ve Bodrum-Yalıkavak Yat Limanları firmalarının ortak girişimi ile kurulan Pendik Turizm A.Ş tarafından gerçekleştirilmiştir.

Pendik Belediyesi ve Pendik Turizm A.Ş arasında yapılan sözleşmede, projenin yap-işlet-devret modeline göre yapılması planlanmıştır. 30 yıl süreli olan bu sözleşmeye göre, Pendik Turizm A.Ş'nin her yıl 1,5 milyon YTL kira ödemesi kararlaştırılmıştır.

Yaklaşık 80 milyon dolar yatırımla, Pendik mendireğinin olduğu bölgede 136.300 m<sup>2</sup> alanda inşa edilen marina 750 yat kapasitelidir. İnşa aşamasında son rötuşların yapıldığı Marintürk İstanbul City Port'un 2010 yılında tüm bölümleri ile hizmet vermesi beklenmekte olup, marina ve etrafındaki tesislerde 1.500 kişinin istihdam edileceği belirtilmektedir (Url-23).

## Pendik Eğitim ve Araştırma Hastanesi

İstanbul İl Özel İdaresi Müdürlüğünce, inşaatına Nisan 2007'de başlanan ve 2010'un Temmuz ayında hizmete girmesi planlanan Pendik Eğitim ve Araştırma Hastanesi'nin Türkiye'nin en büyük devlet hastanesi olduğu belirtilmektedir. 84 milyon 322 bin TL'ye mal olacak hastane, 540 yatak kapasitelidir.

63.196 m<sup>2</sup> arsa üzerinde kurulan ve toplam 126.445 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olacak hastanede; 14 blok (7'şer katlı 4 poliklinik, 15'er katlı yatakhane blokları), 14.600 m<sup>2</sup> kapalı otopark alanı, 10.182 m<sup>2</sup> açık otopark alanı, 9.600 m<sup>2</sup> poliklinik oturma alanı, 79.846 m<sup>2</sup> hasta yatak odası alanı, 430 m<sup>2</sup> konferans salonu (416 kişi kapasiteli) ve 36 asansör yer alacaktır (Url-24).

### 4.5 Kurtköy'de Yıllara Göre Gayrimenkul Fiyatları ve Değişimi

Planlama sürecinde gelişen başta Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı yatırımı olmak üzere bölgedeki diğer büyük ölçekli gayrimenkul yatırımları sonrasında, eğer varsa bölgede oluşan rant etkisini belirlemek amacıyla, örnek çalışma alanı olan Kurtköy Bölgesi'nde arsa fiyatlarındaki değişimin emlak vergisine esas değer ile piyasa değeri üzerinden yıllara göre sorgulanması ve fiyatlardaki değişim oranının incelenmesi amaçlanmıştır.



Şekil 4.41: Kurtköy Bölgesi Mahalleleri Uydu Fotoğrafı

#### 4.5.1 Emlak Beyan Değerlerine Bağlı Fiyat Analizi

Pendik Belediyesi'nin yayınladığı emlak vergisine esas arsa asgari birim metrekare değerlerine göre, Kurtköy Bölgesi'ndeki arsa fiyatları yıllara göre ele alınıp, fiyatlardaki değişim oranı süreç içinde incelenmiş ve tespitler yapılmıştır.

Kurtköy olarak kastedilen bölge, daha önceki bölümlerde de bahsedildiği gibi Pendik İlçesi'ne bağlı olan Yenışehir, Çamlık, Kurtköy ve Harmandere mahallelerini ve Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı'nın da içinde bulunduğu İTEP Projesi alanını kapsamaktadır.

Kurtköy Bölgesi, merkezi hükümet tarafından ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin koordinatörlüğünde, planlı ve düzenli uydukent yapılması için Bahçeşehir ile birlikte pilot bölge seçilmiştir ve 1985 yılında bölge üzerinde çalışmalar başlamıştır. 1/1000 ölçekli “Kurtköy Toplu Konut Alanı” Uygulama İmar Planı 1987 yılında hazırlanmıştır. Kartal Belediye Meclisince 12.11.1987 tarihinde onaylanmış ve 1988 yılında uygulamaya geçilmiştir.

Kurtköy'e havaalanı fikri ise ilk olarak 1983 yılında 8. Cumhurbaşkanı Turgut Özal ve Adnan Kahveci tarafından atılmıştır. İstanbul'un Anadolu yakasında İTEP adı verilen Türk Silikon Vadisi'ni oluşturulması amaçlanmıştır. Türkiye'nin yaklaşık 10 milyar dolarlık maliyeti ile GAP'tan sonra en büyük bu ikinci projesinde bir de havaalanı inşasına karar verilmiştir (Cebeci, 2001).

İTEP Projesi için 1990 yılında bir Master Plan hazırlanmasına karar verilmiş olup uluslararası bir konsorsiyum tarafından 1990-1992 yılları arasında İTEP Projesi Master Planı hazırlanmıştır. Üst ölçekli planlarda havaalanı fonksiyon kararı ise ilk olarak 1993 onanlı 1/25000 ölçekli Kurtköy Yöresi Çevre Düzeni Revizyon Nazım İmar Planı'nda yer almıştır. Turgut Özal sonrasında diğer iktidarlar tarafından da benimsenen Sabiha Gökçen Havaalanı'nın temeli 8 Şubat 1998'de atılmıştır.

Dolayısıyla kooperatifler için pilot bölge seçilen ve yapılaşma sürecine 1990'lı yılların başında, orta gelir grubuna hitap eden projelerle başlayan ve süreç içerisinde İstanbul'un ikinci havaalanının bölgede konumlandığı Kurtköy için 1990 yılı fiyat tespiti için özellikle seçilmiş bir tarihtir. 1990'lı yılların başından itibaren Kurtköy giderek ivme kazanmıştır. 2009 yılı fiyatları da yılbaşı itibari ile açıklanmış olduğundan, çalışma kapsamında 19 yıllık periyotta fiyat takibi yapılmıştır.

#### 4.5.1.1 Mahalle Bazında Ortalama Büyüme Oranları

Kurtköy Bölgesi mahallelerinin gayrimenkul m<sup>2</sup> fiyatları, 1990 yılından başlayarak dörder yıllık periyotlarla 2009 yılına kadar, Pendik Belediyesi'nin oluşturduğu emlak fiyat tespit komisyonlarının belirlediği fiyatlar baz alınarak, sokak ve cadde bazında listelenmiştir. Bu işlemler yapılırken her mahalleden rastgele seçilen 20 adet sokağın fiyatları üzerinden gidilmiştir. Çalışma süreci içerisinde henüz 2010 yılı emlak rayiç bedelleri açıklanmamış olduğundan, son dönem (2006-2009 dönemi) 3 yıllık bir süreci kapsamak zorunda kalmıştır.

Her mahalle için farklı fiyatların olması fiyat analizinde bir kargaşa yaratabileceğinden, farklı fiyatların aritmetik ortalaması alınarak her mahalle için tek bir fiyat bulunmuş, böylece mahaller hakkında yorum yapmak kolaylaşmıştır (Çizelge 4.20). Her mahallenin, sokak ve cadde bazında, yıllara göre m<sup>2</sup> fiyatları eklerde yer alan Çizelge A.1, A.2, A.3 ve A.4'te detaylı olarak belirtilmektedir.

**Çizelge 4.20 : Yıllara Göre Mahalle Bazında Gayrimenkul m<sup>2</sup> Fiyatlarının Aritmetik Ortalaması (TL/m<sup>2</sup>)**

| Mahalle İsmi | Gayrimenkul m <sup>2</sup> Fiyatları Ortalaması (TL/m <sup>2</sup> ) |      |      |       |       |       |
|--------------|----------------------------------------------------------------------|------|------|-------|-------|-------|
|              | 1990                                                                 | 1994 | 1998 | 2002  | 2006  | 2009  |
| Çamlık       | 0,01                                                                 | 0,07 | 5,15 | 24,75 | 64,2  | 73,26 |
| Harmandere   | 0,01                                                                 | 0,08 | 4,43 | 31,15 | 66,80 | 76,22 |
| Kurtköy      | 0,01                                                                 | 0,08 | 2,8  | 28,5  | 63,2  | 72,11 |
| Yenişehir    | 0,01                                                                 | 0,06 | 9,74 | 45,53 | 85,47 | 97,53 |

Mahalle bazında fiyat artışlarının yorumlanması için yıllara göre, birbirlerine olan oranlarını incelemek gerekmektedir. Bu oranlara fiyatlardaki büyüme oranı denilmektedir. Çalışmada 1990-2009 yılları arasındaki fiyat değişimleri, dörder yıllık periyotlarla incelendiğinden dolayı büyüme oranları için olası tüm alternatifler incelenmiştir. Bu durumda 1994/1990, 1998/1994, 2002/98, 2006/2002 yılları için dört yıllık büyüme oranları, 1998/1990, 2002/1994, 2006/1998 yılları için sekiz yıllık büyüme oranları, 2002/1990, 2006/1994 yılları için on iki yıllık büyüme oranları, 2006/1990 yılı için on altı yıllık büyüme oranı ve 2009/1990 yılı için on dokuz yıllık büyüme oranı bulunmuştur. Çalışma sürecinde henüz 2010 yılı rayiç emlak değerleri belli olmadığından 2009 yılının diğer yıllara göre; üç (2009/2006) , yedi (2009/2002), on bir (2009/1998) ve on beş (2009/1994) yıllık büyüme oranları üzerinden değerlendirilmesi yapılmak durumunda kalmıştır.

Yıllara göre mahalle bazında fiyat tespitleri yapıldıktan sonra, fiyattaki değişimleri analiz edebilmek için gayrimenkulün ilk fiyatı için f1; sonraki fiyatı için f2 denilerek fiyattaki büyüme oranı g, şu şekilde bulunmuştur (4.1).

$$g=(f2-f1)/f1 \quad (4.1)$$

**Çizelge 4.21 : Yıllar Arası Mahalle Bazında Gayrimenkul m<sup>2</sup> Fiyatlarındaki Ortalama Büyüme Oranı (misli)**

| Mahalle İsmi | Gayrimenkul m <sup>2</sup> Fiyatlarındaki Ortalama Büyüme Oranı (misli) |              |              |              |              |              |              |       |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------|
|              | 94/90                                                                   | 98/94        | 02/98        | 06/02        | 09/06        | 98/90        | 02/94        | 06/98 |
| Çamlık       | 6                                                                       | 72,57        | 3,81         | 1,59         | 0,14         | 514          | 352,57       | 11,47 |
| Harmandere   | 7                                                                       | 54,38        | 6,03         | 1,14         | 0,14         | 442          | 388,38       | 14,08 |
| Kurtköy      | 7                                                                       | 34           | 9,18         | 1,22         | 0,14         | 279          | 355,25       | 21,57 |
| Yenişehir    | 5                                                                       | 161,33       | 3,67         | 0,88         | 0,14         | 973          | 757,83       | 7,78  |
|              | <b>09/02</b>                                                            | <b>02/90</b> | <b>06/94</b> | <b>09/98</b> | <b>06/90</b> | <b>09/94</b> | <b>09/90</b> |       |
| Çamlık       | 1,96                                                                    | 2474         | 916,14       | 13,23        | 6419         | 1045,57      | 7325         |       |
| Harmandere   | 1,45                                                                    | 3114         | 834          | 16,21        | 6679         | 951,75       | 7621         |       |
| Kurtköy      | 1,53                                                                    | 2849         | 789          | 24,75        | 6319         | 900,38       | 7210         |       |
| Yenişehir    | 1,14                                                                    | 4552         | 1424         | 9,01         | 8546         | 1624,50      | 9752         |       |

Çizelge 4.21’de, yıllar içerisinde en düşük büyümenin 2009/2006 döneminde her bir mahalle için (artış oranları küsuratlarda farklılıklar gösterse de) 0,14’lük oranda olduğu, en yüksek büyümenin ise 2009/1990 döneminde 9752’lik artış oranıyla Yenişehir Mahallesi’nde olduğu görülmektedir.

#### 4.5.1.2 Enflasyondan Arındırılmış Net Büyüme Oranları

Çalışma kapsamındaki tüm mahallelerde fiyatlar yıllara göre analiz edildiğinde, hepsinde bir büyümenin olduğu, hiçbir hesaba gerek kalmadan gözlemlenebilmektedir. Ancak bu büyüme oranlarının doğru şekilde yorumlanabilmesi için zaman içindeki enflasyon oranlarının değişimi de yakından takip edilmelidir. Özellikle ülkemiz gibi enflasyon oranlarının yüksek olduğu yerlerde, bazı büyüme oranları aslında enflasyondan arındırıldığında, küçülmeye bile işaret edebilmektedir (Kılıç, 2006).

Çalışma sırasında, ülkemizdeki enflasyon oranlarının takibi için Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) kullanılmıştır. Bunun nedeni, TÜFE oranları hesaplanırken ağırlıklı bir kısmının konut fiyatlarının satış ve kira fiyatlarındaki değişimlere göre belirlenmiş olmasıdır. TÜFE oranları yıl içinde Aralık ayı baz alınarak hesaplanmıştır. Bunun nedeni de Aralık ayının, yılın son ayı olması ve bu ay içinde

konut fiyatlarındaki değişimlerin diğer aylara göre daha dalgasız bir seyir izlemesidir.

**Çizelge 4.22 : Yıl Bazında Bir Önceki Yılın Aralık Ayına Göre Tüketici Fiyat Endeksindeki Değişim Oranları (%)**

| <b>Aralık Ayına Göre TÜFE Oranları (%)</b> |       |       |       |       |      |      |      |       |      |
|--------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|-------|------|
| 1990                                       | 1991  | 1992  | 1993  | 1994  | 1995 | 1996 | 1997 | 1998  | 1999 |
| 60,4                                       | 71,14 | 65,97 | 71,08 | 125,5 | 78,9 | 79,8 | 99,1 | 69,7  | 68,8 |
| 2000                                       | 2001  | 2002  | 2003  | 2004  | 2005 | 2006 | 2007 | 2008  |      |
| 39                                         | 68,5  | 29,7  | 18,4  | 9,3   | 7,72 | 9,65 | 8,39 | 10,06 |      |

Fiyat artışlarındaki oranları iyi tespit edebilmek için belli bir yıl seçilir ve bu yıl temel yıl kabul edilir. Endeks değeri 100'dür. Bundan sonraki yıllar, yani cari yıllar enflasyon değerlerine göre değişiklik gösterir. İkinci tablo oluşturulurken 1989 yılı Aralık ayı sonundaki gayrimenkul m<sup>2</sup> fiyatı 100 birim kabul edilmiş ve bu fiyat 1990 yılı fiyatı olarak ele alınarak, her yıl için enflasyon oranına göre bu gayrimenkulün m<sup>2</sup> fiyatı arttırılmış ve yıllara göre Çizelge 4.23'de gösterilen şu fiyatlar bulunmuştur.

**Çizelge 4.23 : Yıl Bazında Enflasyon Oranlarına Göre Arttırılmış Gayrimenkul m<sup>2</sup> Fiyatları (birim)**

| <b>Enflasyon Oranlarına Göre Arttırılmış Gayrimenkul m<sup>2</sup> Fiyatları</b> |        |        |        |        |        |        |        |        |       |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| 1990                                                                             | 1991   | 1992   | 1993   | 1994   | 1995   | 1996   | 1997   | 1998   | 1999  |
| 100                                                                              | 171    | 284    | 486    | 1.096  | 1.961  | 3.526  | 3.116  | 5.288  | 8.926 |
| 2000                                                                             | 2001   | 2002   | 2003   | 2004   | 2005   | 2006   | 2007   | 2008   |       |
| 12.407                                                                           | 20.906 | 27.115 | 32.104 | 35.090 | 37.799 | 41.447 | 44.924 | 49.443 |       |

Bu tablo oluşturulduktan sonra enflasyon miktarındaki büyüme oranı e, bölge bazında ortalama büyüme oranları bulunurken kullanılan yöntemle hesaplanmıştır ve aynı yıllar kullanılarak Çizelge 4.24 oluşturulmuştur.

**Çizelge 4.24 : Yıllara Göre Enflasyon Oranlarındaki Büyüme (misli)**

| <b>Enflasyon Oranlarındaki Büyüme (misli)</b> |        |       |       |        |       |        |       |
|-----------------------------------------------|--------|-------|-------|--------|-------|--------|-------|
| 94/90                                         | 98/94  | 02/98 | 06/02 | 09/06  | 98/90 | 02/94  | 06/98 |
| 9,96                                          | 3,82   | 4,13  | 0,53  | 0,19   | 51,88 | 23,74  | 6,84  |
| 09/02                                         | 02/90  | 06/94 | 09/98 | 06/90  | 09/94 | 09/90  |       |
| 0,82                                          | 270,15 | 36,82 | 8,35  | 413,47 | 44,11 | 493,43 |       |

Çizelge 4.24 oluşturulduktan sonra artık iki tane büyüme oranı bulunmaktadır. Bir tanesi gayrimenkul m<sup>2</sup> fiyatlarındaki büyüme oranı g; diğeri ise enflasyon büyüme oranı e'dir.

Gayrimenkul fiyatlarını doğru ve sağlıklı yorumlanabilmesi için ihtiyaç duyulan büyüme oranı aşağıdaki formülü kullanarak elde edilebilir (4.2) (Soyuer, 2003).

g=Gayrimenkul fiyatlarındaki büyüme oranı

e=Enflasyondaki büyüme oranı

$$\text{Enflasyondan arındırılmış net büyüme oranı} = [(1+g)/(1+e)] - 1 \quad (4.2)$$

Bu denklemi kullanarak, her mahalle için gayrimenkul m<sup>2</sup> fiyat değişimindeki, enflasyondan arındırılmış net büyüme oranı bulunabilmektedir.

**Çizelge 4.25 : Mahalle Bazında Enflasyondan Arındırılmış Gayrimenkul m<sup>2</sup> Fiyatlarındaki Ortalama Büyüme Oranı (%)**

| Mahalle İsmi | m <sup>2</sup> Fiyatlarındaki Enflasyondan Arındırılmış Ortalama Büyüme Oranı (%) |         |         |        |         |         |         |        |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|--------|---------|---------|---------|--------|
|              | 94/90                                                                             | 98/94   | 02/98   | 06/02  | 09/06   | 98/90   | 02/94   | 06/98  |
| Çamlık       | -36,13                                                                            | 1426,35 | -6,24   | 69,28  | -4,20   | 873,90  | 1329,14 | 59,06  |
| Harmandere   | -27,01                                                                            | 1048,96 | 37,04   | 39,87  | -4,20   | 737,75  | 1473,89 | 92,35  |
| Kurtköy      | -27,01                                                                            | 626,14  | 98,44   | 45,10  | -4,20   | 429,50  | 1339,98 | 187,88 |
| Yenişehir    | -45,26                                                                            | 3267,84 | -8,97   | 22,88  | -4,20   | 1741,91 | 2967,22 | 11,99  |
|              | 09/02                                                                             | 02/90   | 06/94   | 09/98  | 06/90   | 09/94   | 09/90   |        |
| Çamlık       | 62,64                                                                             | 812,78  | 2325,01 | 52,19  | 1448,97 | 2220,04 | 1381,71 |        |
| Harmandere   | 34,62                                                                             | 1048,81 | 2107,83 | 84,06  | 1511,70 | 2012,06 | 1441,57 |        |
| Kurtköy      | 39,01                                                                             | 951,08  | 1988,84 | 175,40 | 1424,84 | 1898,18 | 1358,45 |        |
| Yenişehir    | 17,58                                                                             | 1579,14 | 3666,53 | 7,06   | 1962,15 | 3503,41 | 1872,57 |        |

Çizelge 4.25'te elde edilen büyüme oranları, dönemsel süreç içerisinde bölge bazında anlamlı sonuçlara varabilmek ve yorumlarda bulunabilmek açısından değerlendirme bölümünde tekrar ele alınacaktır.

#### 4.5.1.3 Kurtköy'de Dikkat Çeken Cadde ve Sokaklar

Kurtköy Bölgesi'nde zaman içerisinde gayrimenkul fiyatlarındaki değişim incelenirken, önceki bölümde mahalleler bazında ortalama büyüme oranlarına bakılmıştır, fakat sokak ve cadde bazındaki fiyatlardaki büyüme oranları dikkatli incelendiğinde bazı yerlerdeki büyüme oranlarının, mahalle bazındaki ortalamalardan çok daha yüksek olduğu göze çarpmaktadır. Kurtköy'de mahaller içerisinde seçilmiş, sıra dışı artışa sahip bazı sokak ve caddelerin gayrimenkul m<sup>2</sup> fiyatlarındaki büyüme oranları Çizelge 4.26 ve 4.27'de gösterilmektedir.



**Çizelge 4.26 : Kurtköy’de Bazı Sokak ve Caddelerde, Gayrimenkul m² Fiyatlarındaki Büyüme Oranları(misli)**

| Sokak veya<br>Cadde İsmi         | Gayrimenkul m² Fiyatlarındaki Ortalama Büyüme Oranı (misli) |        |       |       |       |       |         |       |       |       |         |       |       |         |       |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|---------|-------|-------|-------|---------|-------|-------|---------|-------|
|                                  | 94/90                                                       | 98/94  | 02/98 | 06/02 | 09/06 | 98/90 | 02/94   | 06/98 | 09/02 | 02/90 | 06/94   | 09/98 | 06/90 | 09/94   | 09/90 |
| Sultanbeyli Yolu                 | 5                                                           | 165,67 | 4     | 0,88  | 0,14  | 999   | 832,33  | 8,40  | 1,15  | 4999  | 1565,67 | 9,73  | 9399  | 1786,67 | 10725 |
| Selçuklu Caddesi                 | 5                                                           | 165,67 | 4     | 0,70  | 0,14  | 999   | 832,33  | 7,50  | 0,94  | 4999  | 1415,67 | 8,70  | 8499  | 1615,50 | 9698  |
| Semerkant<br>Bulvarı             | 7                                                           | 61,50  | 3     | 3,70  | 0,14  | 499   | 249     | 17,80 | 4,36  | 1999  | 1174,00 | 20,45 | 9399  | 1339,75 | 10725 |
| Dedepaşa Caddesi                 | 9                                                           | 99,00  | 4     | 1,56  | 0,14  | 999   | 499     | 11,80 | 1,92  | 4999  | 1279,00 | 13,60 | 12799 | 1459,40 | 14603 |
| Eski Ankara<br>Caddesi           | 12                                                          | 91,31  | 7,33  | 0,20  | 0,14  | 1199  | 768,23  | 9     | 0,37  | 9999  | 922,08  | 10,41 | 11999 | 1052,23 | 13691 |
| Ankara Cad.(Yeni<br>Ankara Cad.) | 6,50                                                        | 99     | 12,33 | 0,00  | 0,14  | 749   | 1332,33 | 12,33 | 0,14  | 9999  | 1332,33 | 14,21 | 9999  | 1520,33 | 11409 |
| Ankara Cad. 2.<br>Kısım          | 6,50                                                        | 99     | 12,33 | 0,60  | 0,14  | 749   | 1332,33 | 20,33 | 0,83  | 9999  | 2132,33 | 23,34 | 15999 | 2433,07 | 18255 |
| Orhanlı Caddesi                  | 7                                                           | 99     | 4     | 2     | 0,14  | 799   | 499,00  | 14    | 2,42  | 3999  | 1499    | 16,12 | 11999 | 1710,50 | 13691 |
| Sena Sokak<br>(25. SK.)          | 9                                                           | 29     | 7,33  | 2,08  | 0,14  | 299   | 249,00  | 24,67 | 2,51  | 2499  | 769     | 28,28 | 7699  | 877,50  | 8784  |
| Cumhuriyet<br>Caddesi            | 5                                                           | 165,67 | 3     | 1,13  | 0,14  | 999   | 665,67  | 7,50  | 1,42  | 3999  | 1415,67 | 8,70  | 8499  | 1615,50 | 9698  |
| E 80                             | 5                                                           | 165,67 | 9     | 1,12  | 0,14  | 999   | 1665,67 | 20,20 | 1,42  | 9999  | 3532,33 | 23,19 | 21199 | 4030,50 | 24188 |
| Eşref Bitlis<br>Bulvarı          | 5                                                           | 165,67 | 6     | 0,51  | 0,14  | 999   | 1165,67 | 9,60  | 0,73  | 6999  | 1765,67 | 11,09 | 10599 | 2014,67 | 12093 |
| Millet Caddesi                   | 5                                                           | 165,67 | 4     | 0,70  | 0,14  | 999   | 832,33  | 7,50  | 0,94  | 4999  | 1415,67 | 8,70  | 8499  | 1615,50 | 9698  |
| Mustafa Akyol<br>Sokak (17 SK.)  | 5                                                           | 165,67 | 3,50  | 1,64  | 0,14  | 999   | 749     | 10,90 | 2,02  | 4499  | 1982,33 | 12,58 | 11899 | 2262    | 13577 |

**Çizelge 4.27 : Kurtköy’de Bazı Sokak ve Caddelerde, Gayrimenkul m<sup>2</sup> Fiyatlarındaki Enflasyondan Arındırılmış Büyüme Oranları (%)**

| Sokak veya<br>Cadde İsmi         | Gayrimenkul m <sup>2</sup> fiyatlarındaki enflasyondan arındırılmış ortalama büyüme oranı (%) |         |        |        |       |         |         |        |        |         |         |        |         |         |         |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|--------|-------|---------|---------|--------|--------|---------|---------|--------|---------|---------|---------|
|                                  | 94/90                                                                                         | 98/94   | 02/98  | 06/02  | 09/06 | 98/90   | 02/94   | 06/98  | 09/02  | 02/90   | 06/94   | 09/98  | 06/90   | 09/94   | 09/90   |
| Sultanbeyli Yolu                 | -45,26                                                                                        | 3357,81 | -2,53  | 22,88  | -4,11 | 1791,07 | 3268,36 | 19,90  | 17,87  | 1744    | 4042,43 | 14,72  | 2167,96 | 3862,91 | 2069,37 |
| Selçuklu Caddesi                 | -45,26                                                                                        | 3357,81 | -2,53  | 11,11  | -4,11 | 1791,07 | 3268,36 | 8,42   | 6,58   | 1744    | 3645,81 | 3,73   | 1950,81 | 3483,46 | 1861,65 |
| Semerkant<br>Bulvarı             | -27,01                                                                                        | 1196,68 | -22,03 | 207,19 | -4,11 | 845,54  | 910,51  | 139,80 | 194,67 | 637,60  | 3006,82 | 129,43 | 2167,96 | 2872,18 | 2069,37 |
| Dedepaşa Caddesi                 | -8,76                                                                                         | 1974,69 | -2,53  | 67,32  | -4,12 | 1791,07 | 1921,02 | 63,27  | 60,48  | 1744    | 3284,45 | 56,19  | 2988,28 | 3137,42 | 2853,70 |
| Eski Ankara<br>Caddesi           | 18,61                                                                                         | 1815,10 | 62,44  | -21,57 | -4,12 | 2169,29 | 3009,26 | 27,55  | -24,77 | 3588    | 2340,71 | 22,03  | 2795,26 | 2234,81 | 2669,25 |
| Ankara Cad.(Yeni<br>Ankara Cad.) | -31,57                                                                                        | 1974,69 | 159,91 | -34,64 | -4,12 | 1318,31 | 5289,38 | 70,07  | -37,31 | 3588    | 3425,47 | 62,71  | 2312,72 | 3272,50 | 2207,71 |
| Ankara Cad. 2.<br>Kısım          | -31,57                                                                                        | 1974,69 | 159,91 | 4,58   | -4,12 | 1318,31 | 5289,38 | 172,11 | 0,30   | 3588    | 5540,75 | 160,33 | 3760,35 | 5295,85 | 3592,23 |
| Orhanlı Caddesi                  | -27,01                                                                                        | 1974,69 | -2,53  | 96,08  | -4,12 | 1412,86 | 1921,02 | 91,33  | 88,08  | 1375,20 | 3866,16 | 83,05  | 2795,26 | 3694,06 | 2669,25 |
| Sena Sokak<br>(25. SK.)          | -8,76                                                                                         | 522,41  | 62,44  | 101,31 | -4,13 | 467,32  | 910,51  | 227,38 | 93,08  | 822     | 1935,96 | 213,19 | 1757,79 | 1847,46 | 1676,79 |
| Cumhuriyet<br>Caddesi            | -45,26                                                                                        | 3357,81 | -22,03 | 38,89  | -4,11 | 1791,07 | 2594,69 | 8,42   | 33,23  | 1375,20 | 3645,81 | 3,73   | 1950,81 | 3483,46 | 1861,65 |
| E 80                             | -45,26                                                                                        | 3357,81 | 94,93  | 38,56  | -4,12 | 1791,07 | 6636,73 | 170,41 | 32,91  | 3588    | 9242,50 | 158,71 | 5014,97 | 8837,04 | 4792,30 |
| Eşref Bitlis<br>Bulvarı          | -45,26                                                                                        | 3357,81 | 36,45  | -1,03  | -4,12 | 1791,07 | 4615,71 | 35,20  | -5,07  | 2481,60 | 4571,25 | 29,35  | 2457,48 | 4368,34 | 2346,05 |
| Millet Caddesi                   | -45,26                                                                                        | 3357,81 | -2,53  | 11,11  | -4,11 | 1791,07 | 3268,36 | 8,42   | 6,58   | 1744    | 3645,81 | 3,73   | 1950,81 | 3483,46 | 1861,65 |
| Mustafa Akyol<br>Sokak (17 SK.)  | -45,26                                                                                        | 3357,81 | -12,28 | 72,84  | -4,12 | 1791,07 | 2931,53 | 51,79  | 65,79  | 1559,60 | 5144,14 | 45,22  | 2771,14 | 4916,63 | 2646,19 |

Ele alınan sokak ve caddelerin konumları incelendiğinde, bu büyüme oranlarının tesadüfî olmadığı, aksine birçoğunun Kurtköy'ün önemli ve gelişmiş ana arterleri olduğu rahatlıkla anlaşılmaktadır. Süreç içerisinde bu cadde ve sokaklar üzerinde diğer sokak ve caddelere nazaran daha fazla yeni, nitelikli gayrimenkul projelerinin geliştiği görülmektedir.

Çizelge 4.27'de de görüldüğü gibi cadde ve sokakların enflasyondan arındırılmış büyüme oranlarına bakıldığında; en yüksek oranın %9242,50 ile Yenışehir Mahallesi'nde bulunan E 80 yani TEM Otoyolu'nda olduğu görülmektedir. Söz konusu alana hem Tem Otoyolu'nun, hem de fuar alanı ve Viaport Alışveriş Merkezi'nin etkisi bu sıra dışı büyüme oranını açıklamaktadır.

Yenışehir, Harmendere ve Kurtköy mahallerinin hepsinde yer alan Ankara Caddesi ise plan koşulları incelendiğinde ticari fonksiyonların bu cadde üzerinde ağırlık kazanmasıyla genelde emsallerin daha yüksek olması, Tem Otoyolu ile Kurtköy ve E-5 Karayolu arasındaki bağlantıyı sağlayan önemli bir ana arter olması sebepleriyle yüksek büyüme oranlarına (en yüksek %5540,75) sahiptir.

Diğer cadde ve sokaklar da yine üzerlerinde çok sayıda konut ve ticari projelerin yer alması ve ana ulaşım aksları olmaları açısından önem teşkil etmektedirler. Söz konusu cadde ve sokaklara bakıldığında, hem ait oldukları mahalle ortalamalarına göre, hem de çalışma da incelenen tüm sokak ve caddelere göre daha yüksek ve sıra dışı büyüme oranlarına sahip oldukları görülmektedir.

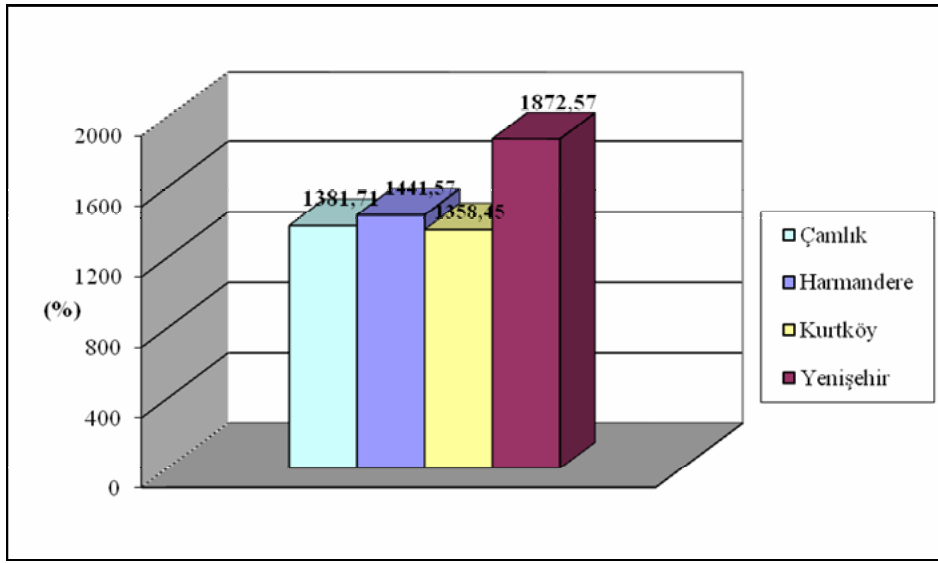
#### **4.5.1.4 Değişimin Yıllara Göre Değerlendirmesi**

Kurtköy Bölgesi'nde 4 mahallede, 1990-2009 yılları arasındaki, emlak beyan değerlerine bağlı fiyat analizinde gayrimenkul m<sup>2</sup> fiyatlarının değişimi incelenmiştir. Bu mahalleler Yenışehir, Çamlık, Harmendere ve Kurtköy mahalleleridir. Söz konusu mahallelerde fiyat analizi yapılırken, sıra dışı artışa sahip bazı sokak ve caddelerin gayrimenkul m<sup>2</sup> fiyatlarındaki büyüme oranları daha detaylı ele alınmıştır.

Değerler Pendik Belediyesi'nin emlak fiyat tespit komisyonları tarafından yapmış olduğu değerlendirme işlemleri sonucunda belirlenen fiyatlardır ve fiyat takipleri 1990 yılından başlayarak günümüze kadar uzanan bir süreç içerisinde incelenmiştir. 2008 yılı sonunda, 2009 yılı rayiç değerleri açıklanmış ve çalışmaya dahil edilmiştir.

Bu çalışmada, her mahalle için yıllara göre 15 adet enflasyondan arındırılmış büyüme oranı bulunmuştur. Bunlardan herhangi biri, yorum yapmak için rahatlıkla kullanılabilir. Ancak **2009/1990 oranı** Kurtköy'ün gelişime başlamasının ilk yıllarından günümüze kadar olan süreci bir bütün olarak yansıttığından diğer oranlara göre daha öncelikli tercih edilmelidir.

1990-2009 yılları arasında her mahalle için fiyatlardaki enflasyondan arındırılmış net büyüme oranları incelendiğinde, en yüksek oranın %1872,57 ile Yenişehir Mahallesi'nde ve en düşük oranın ise %1358,45 ile Kurtköy Mahallesi'nde olduğu görülmektedir (Şekil 4.41).



**Şekil 4.42:** 1990-2009 Yılları Arasında Enflasyondan Arındırılmış Gayrimenkul m<sup>2</sup> Fiyatlarındaki Ortalama Büyüme Oranları Analiz Grafiği

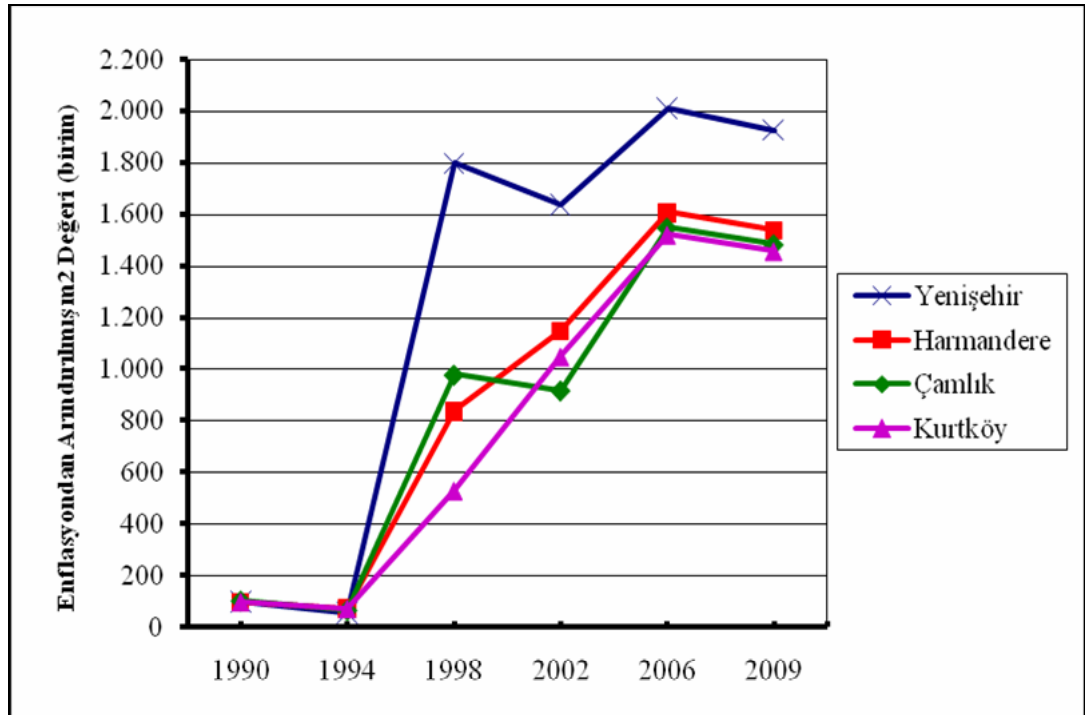
Her mahalle için artış yüzdeleri çok yüksek olmasına rağmen Yenişehir Mahallesi'ndeki artışın diğer mahallere nazaran daha fazla olmasında konumu, ana ulaşım arterlerine yakınlığı, nitelikli konut projelerinin bu mahallede daha fazla olması, planlama açısından arazi kullanım kararları (World Atlantis Alışveriş Merkezi'nin, Viaport Alışveriş Merkezi'nin, fuar alanının ve Grup Center, Çağdaş Center vb. iş merkezlerinin bu mahallede yer alması) ve mahalle genelindeki yüksek emsaller etkili olmaktadır. Kurtköy Mahallesi'ndeki artışın ise diğer üç mahalleye oranla daha az olmasında, mahallenin toplu konut alanının dışında kalması, eski bir yerleşim yeri olması, sağlıksız yapılaşma, nitelikli konut projelerinden ziyade daha az katlı tekil apartman tipinde yapıların yer alması ve genellikle konut altı ticaret alanlarının yer alıp büyük ölçekli alışveriş merkezi yatırımlarının bulunmaması etken olmaktadır.

1990 yılında her dört mahallenin enflasyondan arındırılmış gayrimenkul m<sup>2</sup> değerleri eşittir. Aşağıdaki çizelgede bu değer 100 birim olarak kabul edilmiş olup, yıllara göre bu değerlerin değişimi Çizelge 4.25’den alınan veriler ışığında saptanmıştır.

**Çizelge 4.28 : Mahalle Bazında Enflasyondan Arındırılmış Gayrimenkul m<sup>2</sup> Değeri (birim)**

| Mahalle İsmi | Enflasyondan Arındırılmış Gayrimenkul m <sup>2</sup> Değeri (birim) |      |       |       |       |       |
|--------------|---------------------------------------------------------------------|------|-------|-------|-------|-------|
|              | 1990                                                                | 1994 | 1998  | 2002  | 2006  | 2009  |
| Çamlık       | 100                                                                 | 64   | 977   | 916   | 1.548 | 1.483 |
| Harmandere   | 100                                                                 | 73   | 839   | 1.149 | 1.608 | 1.540 |
| Kurtköy      | 100                                                                 | 73   | 530   | 1.049 | 1.521 | 1.457 |
| Yenişehir    | 100                                                                 | 55   | 1.797 | 1.635 | 2.011 | 1.927 |

Çizelge 4.28’den elde edilen değerlerle, çalışmada fiyat takipleri yapılan 1990-2009 yılları arasında Kurtköy Bölgesi’nde gayrimenkul değerlerindeki değişim Şekil 4.43’de gösterilmiştir.



**Şekil 4.43: Kurtköy Bölgesi’nde Yıllara ve Enflasyondan Arındırılmış Ortalama Büyüme Oranlarına Göre Gayrimenkul Değerlerindeki Değişim**

**Fiyatlardaki değişimler incelenirken, ülkemizde 1994, 2001 yıllarında yaşanan ve son dönemde yaşamakta olduğumuz ekonomik krizlerin etkileri de göz önüne alınmalıdır.** Çünkü bu krizler sonrası enflasyon oranları olağan dışı artışlar göstermiş, bu fiyat artışları da doğal olarak gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemiştir.

Şekil 4.43’de de görüldüğü gibi bu incelemede gayrimenkul değerlerindeki artışlarda 2 dönem dikkat çekmektedir. Bunlardan ilki 1994-1998 dönemi, ikincisi ise 2002-2006 dönemidir. Her iki dönem de Kurtköy Bölgesi için hem olumlu dışsalılıkların yaşandığı hem de sıra dışı yatırımlarla bölgenin kendi iç dinamiklerinin değiştiği dönemlerdir.

**1994-1998 döneminde** Kurtköy Bölgesi’nde yaşanan sıra dışı artış dikkat çekicidir. Bu dönemden itibaren Kurtköy için önemli olan Sabiha Gökçen Havaalanı’nın bölgede fazladan bir değer yaratıp yaratmadığı, etrafında bir rant etkisi oluşturup oluşturmadığıdır. Sabiha Gökçen Havaalanı’nın yapım fikri spekülasyon boyutundan çıkarak yasal olarak 1993 yılında 1/25.000 ölçekli “Kurtköy Yöresi Çevre Düzeni Revizyon Nazım İmar Planı” nda yer almasıyla beraber 1994 yılından itibaren Kurtköy’de önemli gelişmeler olmuştur. Havaalanı projesinin ilk olarak ihale aşamasına 1996 yılında ulaşılmış ve 1998’de temeli atılan Sabiha Gökçen Havaalanı bölgenin değerini arttıran en önemli yatırım olmuştur. Şekil 4.42’de de görüldüğü üzere gayrimenkul sektöründe yaşanan önemli büyüme balon etkisi yaratmış ve doğrudan piyasaya yansımıştır.

Fiyatların yükselişe geçtiği **2002-2006 dönemi** ise krizin etkilerinden kurtulmaya başlandığı gayrimenkul sektörünün altın yıllarıdır. Bu dönemde Kurtköy’de 2001 yılında faaliyete geçen Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı’nın bölgeye olan etkileri devam etmektedir. Türk Hava Yolları’nın HABOM projesi için kullanacağı İleri Teknoloji Endüstri Parkı’ndaki arazinin Savunma Sanayi Müsteşarlığı’ndan tahsisi 2004 yılında gerçekleştirilmiştir. Bu yatırımların beraberinde getireceği istihdamla Kurtköy’de barınma ihtiyacının artacağı öngörüsü gayrimenkul yatırımcılarının bölgeye gelmelerinde etken olmuştur. Ayrıca bu dönem 2002 yılının son çeyreği Formula 1 etkinliğinin Akfırat’ta yapılacağının açıklandığı dönemdir. 2003 yılında temeli atılan ve 2005 yılında bitirilen bölgeye yaklaşık 9 km uzaklıkta olan İstanbul Park Grand Prix ise Kurtköy Bölgesi’nin ve çevresinin değerini arttıran önemli yatırımlardan bir diğeri olmuştur. Bu büyük yatırımların çekim gücüyle ve dışsal sebeplerin biri olan 1999 Marmara Depremi sonrası Aydos Dağı’nın eteklerinde yer alan ve İstanbul’un Anadolu Yakası’nda zemini en sağlam bölgelerinden biri olan Kurtköy’de çok sayıda nitelikli konut projelerinin gelişmeye başlaması da diğeri bir etkidir. Özellikle bu dönemde geliştirilmeye ve inşasına başlanan Dumankaya’nın 1436 birim konuttan oluşan Trend projesi, bölgeye ivme

kazandıran büyük ölçekli konut yatırımlarından biri olmuştur. Gayrimenkul danışmanları, bu dönemde bölgedeki konut arzındaki artışın arsa talebine olan etkisinin fiyatları artırdığını düşünmektedirler.

**2006-2009 dönemi** ise Türkiye'nin gayrimenkul varlıklarına yönelmede durgunluk yaşadığı bir dönem olarak değerlendirilebilir. Bu dönemde mortgage yasası'nın çıkması fakat faizlerin beklenen düzeye düşmemesi, Türkiye' deki seçim atmosferi ve siyasi belirsizlikler, bir önceki dönemde (2005-2007) talep fazlalığı ile oluşan "Satıcı Gayrimenkul Piyasası"ndan, arzın talebin üzerinde olduğu "Alıcı Gayrimenkul Piyasası"na geçiş, 2007 yılında A.B.D konut sektöründe başlayan ve küresel krize dönüşerek bütün dünyayı etkisi altına alan ekonomik daralmanın ilk sinyallerinin alınması ve yabancı yatırımcıların Türkiye'deki piyasalardan çekilmeye başlaması 2006-2009 yılları arasında yaşanan durgunluğun ve fiyatlardaki düşüş eğiliminin temel sebepleri sayılabilir (Er, 2009).

2008-2009 yılları arasında arsa fiyatlarında ciddi bir artış görmediklerini dile getiren gayrimenkul danışmanları, nedenini çok büyük arazi alımı yapan yabancıların, subprime mortgage piyasalarındaki kriz nedeniyle ciddi hasar görmelerine bağlamaktadırlar.

Bu dönemde Kurtköy bölgedeki arazi fiyatlarına bakıldığında her 4 mahalle için de %4,2 oranında bir düşüş gözlemlenmektedir. Bu dönemde yaşanan düşüş daha önceki dönemlerde yaşanan artışlara göre oldukça küçük kalmaktadır. Gayrimenkul piyasası kuralları içinde düşünüldüğünde bu düşüş zaten olası ve normaldir. Çünkü önceki dönemlerde balon etkisiyle yükselen fiyatların bir sonraki dönemlerdeki düşüşlerle dengeye oturması beklenmektedir.

Bu dönemde Kurtköy ve çevresindeki yatırımların devam etmesi (Kurtköy Bölgesi'ndeki çok sayıda nitelikli konut projeleri, Sabiha Gökçen Havaalanı'nın kapasitesinin artırılması ve yeni dış hatlar terminali, HABOM'un ilk ayağı olan Türk Motor Merkezi'nin yıl sonunda açılacak olması, Viaport Outlet Center ve Viaport Otel, Yat Limanı, Pendik'teki diğer büyük alışveriş merkezi ve otel yatırımları...vb), 1/100000 Çevre Düzeni Planı'yla Kurtköy ve çevresindeki üst ölçekli işlev alanlarının (Fuar alanı, Eğitim bilişim ve teknoloji geliştirme alanları, Lojistik bölge, Organize sanayi bölgesi) ve ulaşım yatırımlarının garanti altına alınarak teşvik edilmesi (metro hattının Pendik ve Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı'na kadar uzatılması kararı) bölgenin cazibesini korumasını sağlayan unsurlar olarak gösterilmektedir.

#### 4.5.2 Piyasa Değeri

Bu çalışmada piyasa değeri; çalışma alanının geniş bir bölge olması ve emsallerin farklılık göstermesinden dolayı belli bir kısımdaki parsellerde değerlendirme yöntemlerini kullanarak yapılacak olan değerlemenin bütüne ilişkin bir veriyi yansıtamayacak olması sebepleriyle, Kurtköy Bölgesi'nde uzun yıllardır hizmet vermekte olan önde gelen gayrimenkul danışmanlık firmalarındaki uzman kişilerle görüşülerek verilen beyanlar esas alınmak suretiyle tespit edilmiştir.

Taşınmaz değerlendirme zorlu bir süreçtir ve değerlendirme ölçütlerinin uygulanmasında ülke düzeyinde bütünlük sağlanamamaktadır. Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak da kolay değildir. Kurtköy Bölgesi'nde de gayrimenkul danışmanlık firmalarıyla yapılan görüşmeler sonucunda ancak son 3-4 sene öncesindeki ve günümüzdeki satış değerleri hakkında bilgi edinebilinmiş, satışların geçmişte ve halihazırda hangi düzeylerde olduğuna dair ortalama satış fiyatı aralıkları elde edilmiştir.

Turyap Kurtköy Uydukent Temsilciliği, Remax Vista, Century 21 Uydukent, Emlakium Kurtköy ve TK Gayrimenkul; Kurtköy Bölgesi'nde önemli gayrimenkul danışmanlık firmaları olarak saptanmış ve Eylül-Ekim 2009 tarihleri arasında yetkili kişilerle detaylı görüşmelerde bulunulmuştur.

**Turyap Kurtköy Uydukent Temsilciliği**'nde yapılan görüşmede, bölgedeki konut arsaları için ortalama birim arsa fiyatlarının 3 sene öncesinde 300 TL/m<sup>2</sup> ile 400 TL/m<sup>2</sup> arasında, 2009'un ikinci yarısında ise 500 TL/m<sup>2</sup> ile 700 TL/m<sup>2</sup> arasında değişmekte olduğu öğrenilmiştir. Bölgede arsa değerlerindeki artışın en çok 2007 senesinde yaşandığı, 2006-2007 seneleri arasında arsa fiyatlarındaki en düşük-en yüksek değişimin %250-400 olduğu açıklanmış olup, 2007'den sonra artışların yine devam ettiği ancak daha düşük oranlarla olduğu açıklanmıştır (Melikoğlu, 2009).

**Remax Vista Gayrimenkul Danışmanlığı**'nda yapılan görüşmede, bölgedeki konut arsaları için ortalama birim arsa fiyatlarının 3 sene öncesinde 250 TL/m<sup>2</sup> ile 400 TL/m<sup>2</sup> arasında, 2009'un ikinci yarısında ise 450 TL/m<sup>2</sup> ile 600 TL/m<sup>2</sup> arasında değişmekte olduğu öğrenilmiştir (Tercan, 2009).

**Emlakium Kurtköy Gayrimenkul Danışmanlığı**'nda yapılan görüşmede, bölgedeki konut arsaları için ortalama birim arsa fiyatlarının 4 sene öncesinde 150



TL/m<sup>2</sup> ile 200 TL/m<sup>2</sup> arasında, 2009'un ikinci yarısında ise 500 TL/m<sup>2</sup> ile 650 TL/m<sup>2</sup> arasında değişmekte olduğu bilgisine ulaşılmıştır (Yıldırım, 2009).

**TK Gayrimenkul**'le yapılan görüşmede, bölgedeki konut arsaları için 2009'un ikinci yarısında ise 400 TL/m<sup>2</sup> ile 650 TL/m<sup>2</sup> arasında değişmekte olduğu öğrenilmiştir (Karaman, 2009).

**Century 21 Uydukent Gayrimenkul Danışmanlığı**'nda yapılan görüşmede, bölgedeki konut arsaları için ortalama birim arsa fiyatlarının 3 sene öncesinde 250 TL/m<sup>2</sup> ile 350 TL/m<sup>2</sup> arasında, 2009'un ikinci yarısında ise 400 TL/m<sup>2</sup> ile 750 TL/m<sup>2</sup> arasında değişmekte olduğu açıklanmıştır (Yılmaz, 2009).

Çalışma alanında yapılan detaylı araştırmalar ve uzman kişilerle yapılan görüşmeler sonucunda piyasa değeri olarak Kurtköy Bölgesi'nde konut arsalarının ağırlıklı olarak ortalama birim değerlerinin **400 TL/m<sup>2</sup> - 750 TL/m<sup>2</sup>** arasında değiştiği bilgisine ulaşılmıştır. Sonuç olarak; daha önce mahalle bazında ortalamalar olarak incelenen emlak vergisine esas arsa birim bedellerinin, piyasa değerlerini yansıtıp yansıtmadığı bir sonraki bölümde değerlendirilmek üzere ele alınacaktır.

#### **4.6 Bölüm Sonucu**

1980'lerde tüm dünyayı kapsayan küresel ekonomi gerçeği, kentsel alanda önemli sonuçları da beraberinde getirmiştir ve kentsel yapılı çevrenin dönüşümüyle süreç içerisinde özellikle metropoliten kentler, özel ve kamu yatırımlarının giderek artan bir odağı haline gelmişlerdir. Son yıllarda giderek artan oranlarda ağırlık kazanan büyük ölçekli gayrimenkul yatırım kararlarının alınmasında etken olan faktörler, yer seçim kararları ve süreçleri, kentlere olan etkilerinin hangi koşullar altında olduğu ve bu büyük yatırımların çevrelerine ne şekilde etki ettikleri analiz edilmesi gereken önemli bir konu haline almaktadır.

Bu bölümde, örnek alan olarak Kurtköy'ün ele alınmasındaki çıkış noktaları olan Kurtköy Toplu Konut Alanı'nın, İTEP ile Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı yatırımının bölgedeki mekansal dönüşüm ve gayrimenkul sektörü üzerindeki etkileri araştırılmıştır. Planlama kararlarının ve süreç içerisinde gelişen gayrimenkul yatırımlarının kentsel gelişim desenini ne ölçüde ve nasıl etkilediğinin araştırması yapılırken, öncelikle detaylı bir bölge analizinin yapılması, değişimlerin ortaya konabilmesi ve anlamlı sonuçlara varılabilmesi açısından önem teşkil etmektedir.

Çalışmada; doğrudan veriler olarak hem 1990 yılından günümüze kadar uzanan bir süreç için Pendik Belediyesi'nin emlak fiyat tespit komisyonları tarafından yapmış olduğu değerlendirme işlemleri sonucunda belirlenen gayrimenkul fiyatlarının takibi yapılarak süreç içerisinde geliştirilen büyük ölçekli gayrimenkul yatırımları incelenmiş, hem de dolaylı etkilerin tespit edilebilmesi için bölgedeki uzman gayrimenkul danışmanları ile keşif amaçlı mülakatlar yapılmıştır.

Uzman gayrimenkul danışmanlarıyla yapılan görüşmeler, bölgedeki piyasa değerlerinin ortaya konmasının yanı sıra süreç içerisindeki gelişimin özellikle konut piyasasına olan etkileri hakkında bilgi sahibi olunması açısından fayda sağlamaktadır. Yapılan görüşmeler sonucunda, süreç içerisinde gelişen ve çalışma kapsamında incelemesi yapılan büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarıyla beraber, bölgenin giderek tanınırlığının arttığı ve ivme kazandığı görülmektedir. Ayrıca Kurtköy'de konut projelerinin satışa ilk sunulduğu fiyatlarla günümüzdeki fiyatları arasında büyük artışların gerçekleştiği, bölgedeki konutların zamanla büyük prim yaptığı belirlenmiştir. Önceleri bölgede müşterilerin genellikle yatırım amaçlı olarak konut edindiklerini söyleyen uzmanlar, bu büyük istihdam yaratıcı yatırımlar sonrasında taleplerde oturum amaçlı eğilimlerin giderek arttığını bildirmişlerdir.

Yapılan araştırmalar neticesinde, Kurtköy'de 2009 yılında piyasa değerlerinin, emlak vergisine esas birim bedellere oranla **5,5 ile 7,5 kat** (en düşük-en yüksek değerler arasındaki oranlarda) daha fazla olduğu belirlenmiştir. **Kurtköy Bölgesi'nde emlak vergisine esas arsa asgari birim bedellerinin rayiç bedelleri yansıtmadığı ve oldukça altında kaldığı tespit edilmiştir.** Ancak geçmişten günümüze dönemsel değer artışlarının ortaya konulması ve değerlendirilebilmesi için bölgede kayıtlı değerler olan emlak vergisine esas değerler üzerinden gidilerek, emlak beyan değerlerine bağlı fiyat analizi yapılmıştır. Analizden elde edilen sonuçlar irdelenerek, değişime ve bölgenin gelişimine etken olan faktörlerin yıllara göre dönemsel değerlendirmesinde bulunulmuştur.

Sonuç olarak; çalışmadan elde edilen bulgular doğrultusunda; planlama kararları sonrasında süreç içerisinde gerçekleşen büyük ölçekli yatırımların yakın çevrelerindeki gayrimenkul piyasası üzerinde ve diğer gayrimenkul yatırım kararlarının alınmasında bir çekim gücü oluşturduğundan, bölgenin hızlı bir şekilde geliştiğinden ve gayrimenkul değerlerinin sıra dışı oranlarda artarak bölgede oluşan bir rant etkisinin varlığından bahsetmek mümkündür.

## 5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Planlar bir taraftan kentin sağlıklı gelişmesini amaçlayarak, mekansal organizasyonu sağlarken diğer yandan yatırım ve gelişimlere yön vermekte, kentsel alanda ortaya çıkan rantı paylaşmaktadır. Bu nedenle planlama kararları, gayrimenkul yatırımlarını ve değerlerini en fazla etkileyen faktörlerden biridir.

Bu çalışmada, planlama sürecinde geliştirilen büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarının kentlere ve çevrelerindeki gayrimenkullerin değerleri üzerinde yarattığı etkilerin araştırılması amaçlanmakta ve bu etkinin normal değerlerin dışında bir “rant” etkisi olup olmadığına cevap aranmaktadır. Bu doğrultuda da hala gayrimenkul yatırımlarının ve inşaat çalışmalarının devam ettiği İstanbul’un Pendik İlçesi Kurtköy Bölgesi ve yakın çevresinde bu irdeleme çalışması yapılmaktadır.

Pendik İlçesi ve Kurtköy son yıllarda “İstanbul’un yeni cazibe merkezi” olarak nitelendirilmektedir. Bu söylemin ortaya çıkmasında ve tamamlandıklarında sağlayacakları yeni istihdam olanakları ile özellikle Kurtköy ve yakın çevresinin ivme kazanmasında etkili olan metropoliten ölçekteki yatırımlar, çalışma kapsamında detaylı bir şekilde ele alınmaktadır.

Tez kapsamında, çalışma bölgesinde yapılan gözlemler, araştırmalar, fiyat analizleri ve istatistik çalışmalar sonucunda, plan kararları doğrultusunda gelişen büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarının kentsel gelişim ve gayrimenkul değerleri üzerine etkileri ortaya konmakta ve bu doğrultuda bölge hakkında genel bir değerlendirme yapılmaktadır.

1985 yılında Kurtköy Bölgesi’nin merkezi hükümet tarafından ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi’nin koordinatörlüğünde, uydukent planlamasında Bahçeşehir ile birlikte pilot bölge seçilmesiyle, 1987 yılı onanlı “Kurtköy Toplu Konut Alanı” Uygulama İmar Planı’nın uygulamaya başlanmasıyla ve bölgede İTEP Projesi ve Sabiha Gökçen Havaalanı yapım fikrinin oluşmasıyla, 1990’lı yıllardan itibaren Kurtköy’e olan talebin giderek arttığı, bölgenin daha fazla tanınmaya ve göç almaya

başladığı görülmektedir. Dolayısıyla, tez kapsamında gayrimenkullerin fiyat takipleri 1990 yılından başlayarak günümüze kadar uzanan bir süreçte incelenmektedir.

Bu çalışmada; Kurtköy'ün gelişime başlamasının ilk yıllarından günümüze kadar olan süreci bir bütün olarak yansıtan **1990-2009 döneminde**, bölgeyi oluşturan Yenışehir, Çamlık, Harmandere ve Kurtköy Mahalleleri'nde reel büyüme oranlarının **%1358-1873** arasında olduğu ve bölgedeki gayrimenkul fiyatlarının sıra dışı oranlarda arttığı tespit edilmiştir. Mahalleler arasında karşılaştırma yapıldığında; en yüksek artış oranının toplu konut alanının ve nitelikli konut projelerinin ağırlık merkezi olan, alışveriş merkezi yatırımlarının (Viaport, World Atlantis), fuar alanının, iş merkezlerinin yer aldığı, yüksek yapılaşma koşullarına sahip Yenışehir Mahallesi'nde, en düşük oranın ise toplu konut alanının dışında kalan, nitelikli konut projelerinden ziyade tekil apartman yapılarının bulunduğu ve sağlıklı bir yapılaşmanın görüldüğü Kurtköy Mahallesi'nde olduğu belirlenmiştir.

Değişimin incelendiği dörder yıllık dönemler bazında reel büyüme oranlarına bakıldığında ise gayrimenkul fiyatlarında en büyük büyüme oranlarının **1994-1998 döneminde (%1426-3268 arasında)** ani bir artışla gerçekleştiği görülmektedir. Sabiha Gökçen Havaalanı'nın yapım fikrinin spekülasyon boyutundan çıkarak yasal olarak 1993 yılında 1/25.000 ölçekli "Kurtköy Yöresi Çevre Düzeni Revizyon Nazım İmar Planı" nda yer almasıyla beraber 1994 yılından itibaren Kurtköy'de önemli gelişmeler olmuştur. Bu dönemde; 1996 yılında havaalanının ilk ihalesi yapılmış ve 1998 yılında temeli atılmıştır. Bölgede yaşanan bu önemli gelişmeyle birlikte, etkilerin doğrudan gayrimenkul piyasasına yansıdığı sonucuna ulaşılmaktadır.

Gayrimenkul değerlerinin yükselişe geçtiği 2002-2006 döneminde ise 2001 yılında hizmete açılan Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı'nın bölgeye olan etkilerinin devam ettiği görülmektedir. Bu dönemde; 2003 yılında temeli atılan ve 2005 yılında tamamlanan İstanbul Park Grand Prix (Formula 1 Pisti), Kurtköy Bölgesi ve çevresine ivme kazandıran bir diğer önemli yatırım olarak ortaya çıkmaktadır. Bu büyük yatırımların çekim gücüyle ve dışsal sebeplerin biri olan 1999 Marmara Depremi sonrası Aydos Dağı'nın eteklerinde yer alan ve İstanbul'un Anadolu Yakası'nda zemini en sağlam bölgelerinden biri olan Kurtköy'de çok sayıda konut projesinin gelişmeye başladığı görülmektedir.

Kurtköy ve çevresindeki yatırımların 2006 yılı ve sonrasında artarak devam etmesi (Kurtköy Bölgesi'ndeki nitelikli konut projeleri, Sabiha Gökçen Havaalanı'nın kapasitesinin artırılması ve yeni dış hatlar terminali, HABOM'un ilk ayağı olan Türk Motor Merkezi, Viaport Outlet Center ve Viaport Otel, Pendik Yat Limanı, Pendik'teki diğer büyük alışveriş merkezi ve otel yatırımları... vb), 1/100000 Çevre Düzeni Planı'yla Kurtköy ve çevresindeki üst ölçekli işlev alanlarının (Fuar alanı, Eğitim bilişim ve teknoloji geliştirme alanları, Lojistik bölge) ve ulaşım yatırımlarının garanti altına alınarak teşvik edilmesi (raylı sistem hattının Pendik ve Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı'na kadar uzatılması kararı) bölgenin cazibesini korumasını sağlayan unsurlar olarak gösterilmektedir.

Kurtköy Bölgesi'nde toplu konut alanı plan kararı sonrası 1990'larda kooperatiflerle başlanan yapılaşma sürecinde gelinen nokta, büyük ölçekli yatırımların beraberinde getireceği istihdamla barınma ihtiyacının artacağı öngörüsüyle, özellikle 2000'li yıllardan sonra tanınmış inşaat firmalarının bölgede birçok lüks ve nitelikli konut projelerine yönelmeleri olmuştur. Süreç içerisinde konut arzındaki artışın arsa talebine olan etkisinin fiyatları arttırdığı sonucuna ulaşılmaktadır.

Gayrimenkul değerlerindeki değişimler incelenirken, ülkemizde 1994, 2001 yıllarında yaşanan ve son dönemde yaşanmakta olan ekonomik krizlerin etkileri de göz önüne alınmaktadır. Bu krizler sonrası ülkemizde enflasyon oranları olağan dışı artışlar göstermiş, bu fiyat artışları da doğal olarak gayrimenkul sektörüne olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak Kurtköy Bölgesi'nde bu dönemlerde yaşanan düşüşlerin daha önceki dönemlerde yaşanan artışlara göre oldukça küçük oranlarda gerçekleştiği görülmektedir. Gayrimenkul piyasası kuralları içinde düşünüldüğünde bu düşüş zaten olası ve normal olarak kabul edilmektedir.

Yapılan analizler sonucunda, sıra dışı artışların yaşandığı dönemlerin, Kurtköy Bölgesi için hem olumlu dışsallıkların yaşandığı hem de plan kararları doğrultusunda gerçekleşen veya hala proje aşamasında olan büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarıyla bölgenin kendi iç dinamiklerinin değiştiği dönemler olduğu görülmektedir. Bu noktadan hareketle, reel büyüme oranlarındaki artışların bölgede normalin ve beklenenin çok daha üstünde sıra dışı bir seyir izlemesi, büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarının çevrelerine ve gayrimenkul değerleri üzerinde “rant etkisi” yarattığı sonucunun bir göstergesi olmaktadır.

Bununla birlikte, Kurtköy’de emlak vergisine esas arsa asgari birim bedellerinin rayiç bedelleri yansıtmadığı ve oldukça altında kaldığı tespit edilmiştir. Yerel yönetim olarak belediyeler, emlak vergi değerlerine ilişkin arsa birim fiyatlarına ait değer saptamada sağlıklı sonuçlara ulaşamamakta ve piyasa değerleri ile arasındaki farkın çok olduğu değerler söz konusu olmaktadır. Bu durum, hem vergi adaletsizliğine, hem de belediyelerin en önemli gelir kaynaklarından biri olan emlak vergisinin gerekli miktarlarda toplanamamasına neden olmaktadır.

İstanbul Park Grand Prix (Formula 1 pisti)’in yer seçim kararı ve süreci incelemesinde; yatırımın gerçekleşmesi için yetkililerin İstanbul’da Akfırat’taki arazide karar kılmalarındaki en büyük etkenin Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı’na olan yakın konumundan kaynaklandığı sonucuna ulaşılmaktadır. Söz konusu bölgenin havza yerleşimi olması sebebiyle şehir planlama ilkeleri açısından, kent içinde gelişimi teşvik edilmemesi gereken bir alanda, politik etkilerle merkezi hükümet tarafından yer seçimi sağlanan yatırımın, Ömerli Havzası’nda kentsel yapılaşma baskılarını da beraberinde getirdiği görülmektedir. Dolayısıyla büyük ölçekli yatırımlar döngüsel bir şekilde birbirlerini tetiklerken bir yandan da tepeden inme karar süreçleriyle planlama açısından orman alanı ve su havzalarında koruma-kullanma dengesi göz ardı edilebilmektedir. Bütüncül planlama anlayışının yerine parçacıl müdahalelerle kenti düzenlemeye çalışmak, bir parçayı düzenlerken diğerinin bozulmasına sebep olabilmektedir.

Kurtköy Bölgesi nasıl gelişti?, bu gelişmeyi sağlayan dinamikler nelerdi?, toplu konut alanının, Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı’nın, Formula-1 Etkinliği ve diğer büyük ölçekli yatırımların bu gelişime etkileri nedir? diye tartışıldığında; doğrudan ve dolaylı etkiler olmak üzere 2 olgu ortaya çıkmaktadır. Bunlardan ilki doğrudan etkiler olmak üzere, planlama sürecinde geliştirilen büyük ölçekli gayrimenkul yatırımları ile bu yatırımları en iyi şekilde destekleyebilmek için kamusal altyapıya özellikle ulaşımaya yapılan büyük yatırımlar sonrası, bir bölgenin şehir içindeki değerinin yükselmesi ve bölgedeki gayrimenkullerin değerinin sıra dışı oranlarda artmasıdır. İkincisi ise yerinde incelemeler ve bölgedeki uzman gayrimenkul danışmanları ile yapılan detaylı görüşmeler sonucu bu büyük yatırımların, bölgenin gelişimi üzerinde tanınırlık ve imaj gibi dolaylı/hesaplanamaz etkilerinin olmasıdır.

Kurtköy ve çevresinin bugünkü gelişimini önemli ölçüde etkileyen ve kendine özgü bir yapı kazanmasındaki en büyük etken büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarıdır ve bu yatırımların birçoğunun merkezi hükümetin öngörüsü sonucu plan kararlarına yansiyarak oluştuğu görülmektedir. Bu da bölgenin gelişim sürecinde politik etkilerin ne denli ağır bastığının bir göstergesi olmaktadır. Dolayısıyla büyük yatırımlar yoluyla kentsel gelişim odaklı başlayan süreç, (Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı, Pendik Fuar Alanı, Pendik Yat Limanı, Formula 1 Pisti yatırımları incelemelerinde de görüldüğü gibi) yapılan ihaleler sonucu ya da Yap-İşlet-Devret modeli uygulanarak kamusal alanlarının özelleştirilmesiyle sonuçlanmaktadır.

Kamuya ait alanlar, bir kentin planlanmasında en önemli kaynaklar olmakta, kentteki bu alanların rant elde etme amacıyla özelleştirilmesi ise kentlerin kamu yararına planlanmasında söz konusu kaynağın özel sektöre devredilmesi anlamına gelmektedir. Kentlerin gelişiminde, sermaye gruplarının ekonomik kazançlarına odaklanan proje temelli yaklaşımlardan çok, kamu yararını amaçlayan bütüncül yaklaşımların göz önüne alınması gerekliliği büyük önem taşımaktadır.

Radcliff (1949)'e göre en iyi kent planı, toprak değerini en düşük düzeyde tutabilendir, çünkü planların amacı arsa değerini yükseltmek değil, arsaların kullanım biçimlerini iyileştirmek ve kamu için gerekli teknik ve sosyal altyapı alanları oluşturmaktır. Kamu yararını ön planda tutan bu yaklaşımın aksine mülk sahipleri, arsalarının değerini en üst düzeye çıkaracak yapılaşma şekli ve yoğunluğunu talep etmektedir.

Kamu yararı amacı ile hazırlanmış olan planların getirileri kamuya yansıtılmamakta, taşınmaz üzerinde emek ve masraf harcamayan parsel sahiplerine rant olarak geri dönmektedir. Planlama ile gayrimenkul üzerinde ekonomik rantın dağıtıldığı bu süreçte, bölgede yaşanacak spekülatif fiyat artışları önlenmelidir. Arsa rantlarını besleyen politikalar yerine, toprak üzerinde planlama kararlarıyla oluşan değer artışlarının kamu ve toplum yararına kullanımını sağlayacak politikalar esas alınmalıdır.

Düzenleme sonrası imar parsel değerleri ve üzerinde yapılacak yapı değerleri izlenerek parsel bazlı taşınmaz değerlendirme bilgi sistemi oluşturulmasını sağlayacak yasal düzenlemeler yapılmalıdır. Böylece yerel yönetimlerin, hazırladıkları üst

ölçekli planlara dayalı imar planlarının uygulamaları ile taşınmazlarda oluşturdukları değer artışlarını dikkate alarak daha gerçekçi taşınmaz değerlemesi yapmaları ve dolayısıyla bu değere dayalı taşınmaz vergisi almaları mümkün olacaktır.

İmar planları uygulamaları ile değerlendirilen taşınmazlara yönelik, ülkemizde geç kalınmış bir uygulama olan değer artış kazancının vergilendirilmesi konusunda “kentsel rant vergisi” olgusu önem teşkil etmekte, devlet tarafından halihazırda yapılmakta olan çalışmaların biran önce yasal düzenlemelerle yürürlüğe girmesi gerekmektedir. Böylece elde edilecek kaynağın, ülke kalkınması açısından daha verimli alanlara yönltilmesi amaçlanmalıdır.

Yaşanabilir bir çevrenin yaratılmasında kentlerin doğal, tarihi ve kültürel yapısını koruyan planlama anlayışının geliştirilmesi önem arz etmektedir. Bununla beraber, gerçekçi ve sürdürülebilir planlama yaklaşımında, kamu yararı ile birey hakları dengesi kurulmalı, planlamanın rant dağıtım işlevi en adaletli şekilde sağlanmalıdır.



## KAYNAKLAR

- Açikel, Ö.**, 2007. Gayrimenkul Geliştirmenin Kentsel Yapı Üzerindeki Etkileri: Profilo Alışveriş Merkezi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Açlar, A.**, 1989. Tüzel ve Matematiksel Yönleriyle Emlak (Taşınmaz) Değerlemesi, Y.T.Ü. Yayını, İstanbul.
- Açlar, A. ve Çağdaş V.**, 2002. Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara.
- Aktan, C.**, 1993. Politikada Rant Kollama, Amme İdaresi Dergisi-4, 119-136.
- Altıntaş, H. ve Marin, M.C.**, 2004. Dışsallıkların ve Teknolojik Gelişmelerin Dağınık Uzamsal Kent Gelişimindeki Roller ve Çevresel Bozulma, *Gazi Üniversitesi Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 73-88.
- Aprasial Instutite**, 2001. Gayrimenkul Değerlemesi, İstanbul Üniversitesi, İstanbul.
- Bilgener, D.**, 2008. Avrupa'nın En Düzenli Konut Bölgesi: Kurtköy, *Emlak Gündemi Dergisi*, İstanbul.
- Bilsel, C.**, 2004. Yeni Dünya Düzeninde Çözülen karşısında Kentsel Tasarımda 'Kamusal Alan' Paradigması Çevresinde Yeni Kent Tanımlarına Doğru, 3. *Uluslararası Kentsel Tasarım Kongresi Bildirisi*, İstanbul.
- Castells, M. ve Borja, J.**, 1997. Local and Global Management of Cities in the Information Age, London, Earthscan Publications Ltd.
- Cebeci, U.**, 2001. Sabiha Gökçen Yolcusunu Bekliyor, 20 Temmuz 2009'da indirildi. <http://arama.hurriyet.com.tr/arsivnews.aspx?id=-223137>
- Çetin, G.**, 2009. Kişisel görüşme.
- Ding, C., Knaap, G.J.**, 2003. Property Values in Inner-City neighborhoods, *Housing Policy Debate*, 13, 701-727.
- Ding, C., Simons, R., Baku, E.**, 2000. The Effect of Residential Investment on Nearby Property Values, *Journal of Real Estate Research*, 19, 24-48.
- Er. S.**, 2009. Büyük Etkinlikler ve Gayrimenkul Geliştirme İlişkisi, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Erkan, H.**, 1991. Taşınmaz Mal Değerlemesi Ders Notları, S.Ü. Yayınları, Konya.
- Ersoy, M.**, 2007. İmar Mevzuatımızda Planlama Kademeleri ve Üst Ölçek Planlama Sorunu, *Bölgesel Kalkınma ve Yönetişim Sempozyumu*, ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Ankara.
- Ertaş, M.**, 1992. Taşınmaz Mal Değerlemesi ve Karatay İlçesi İçin Bir Uygulama, Yüksek Lisans Tezi, S.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.

- Gülsün R.**, 2002. Gayrimenkul Geliştirme Projeleri ve Türkiye Koşullarında Belirlenen Problemlere Yönelik Bir Gayrimenkul Geliştirme Model Önerisi, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- İlktuğ B.**, 1997. Havaalanlarının Kentsel Etkileri, İzmir (Adnan Menderes) Örneği, Lisans Tezi, D.E.Ü, Mimarlık Fakültesi, İzmir.
- Karaman, T.**, 2009. Kişisel görüşme.
- Keleş, R.**, 1997. *Kentleşme Politikası*, İmge Kitapevi, Ankara.
- Keskin, B.**, 2005. Pendik İlçesi (İstanbul) Kentsel Ekolojisi, Yüksek Lisans Tezi, M.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Kivell, P.**, 1993. *Land and the City: Patterns and Processes of Urban Change*, Routledge, Londra.
- Kılıç, A.**, 2006. Toplu Konut Projelerinin Çevrelerine Olan Rant Etkisi, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Köktürk, E.**, 1985. Kadastronun Mali ve Ekonomik Boyutu Olarak Kentsel Toprakların Karşılıkları, Doktora Tezi, Y.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Leelarasamee, Y.**, 2005. A Desicion Support Sytem For Income-Producing Real Estate Development Feasibility Analysis And Alternative Assesmen, PhD Thesis, Teksas A&M Universty, Texas.
- Melikoğlu, A.**, 2009. Kişisel görüşme.
- Miles, M., Haney R.L. ve Gayle B.**, 1996. *Real Estate Development: Principles and Process*, ULI.
- Miles, M. E., Berens, G., and Weiss, M. A.**, 2000. *Real Estate Development Princeples and Process*, Urban Land Institute, Washington, D.C., U.S.A.
- Nourse, H.**, 1963. The Effect of Public Housing on Property Values in St.Louis, *Land Economics*, 433-441.
- Okumuş, S.**, 2008. *Globalleşen İstanbul'da Bir Dünya Olayı: İki Kıta Birçok Kültür*, RLC, Paris.
- Özaydın G. ve Özgür E.F.**, 2009. Alışveriş Merkezleri, Büyük Kentsel Projeler Olarak Alışveriş Merkezlerinin İstanbul Örneğinde Değerlendirmesi, *Mimarlık Dergisi*, 347. Sayı, Ankara.
- Özel Kalem**, 2008. *Türkiye'nin Yerel Yönetim Dergisi*, 13. Sayı (Nisan 2008), 27 Temmuz 2009'da indirildi. <https://www.dijimecmua.com/ozel-kalem/>
- Özgür, E.F.**, 2008. Stratejik Planlamada Kentsel Projeler, Akademik Yayın, 20 Kasım 2009'da indirildi. <http://www.planlama.org/new/makaleler/stratejik-planlamada-kentsel-projeler.html>
- Pendik Belediyesi Stratejik Plan Taslağı (2006-2010)**, 2005.
- Pendik Belediyesi Kent Bilgi Sistemi Birimi**, 2009. Kişisel görüşme.
- Pendik Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü**, 2009. Kişisel görüşme.
- Pendik Kent Eylem Planı Sürecinde Çalışma Grupları Mevcut Durum Raporları**, 2008.

- Peiser, R.B.**, 1992. Professional Real Estate Development, ULI.
- Peiser R. B. & Anne B. F.**, 2003. Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business, Second Edition, Washington, D.C., U.S.A.
- Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik**, 2001.
- Rabiega, W.A., Lin, T.W. and Robinson, L.M.**, 1984. The Property Value Impacts of Public Housing Projects in Low and Moderate Density Residential Neighbourhoods, Land Economics, 60, 2, 174-179.
- Ratcliff, R.U.**, 1949. Urban Land Economics, Mcgraw Hill Book Co., New York.
- Safel, R.**, 2001. Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O., Planlama ve İktisadi Araştırmalar Grup Yönetmenliği, Sektör Araştırmaları Serisi, 24, Ulaştırma Sektörü.
- Samuelson P.A. ve Nordhaus W.D.**, 1992. Economics, McGraw-Hill Int. Editions, 587.
- Saymaz, İ.**, 2005. Formula'nın Şampiyonu Şimdiden Belli: Akfırat, 17 Nisan 2009'da indirildi. <http://www.radikal.com.tr/haber.php?haberno=160614>
- Seele, W., (Çeviri Ö. Bildirici)**, 1992. Arsa Düzenlemesi ve Ekonomisi, Bonn Üniversitesi Ders Notları, Bonn.
- Sermaye Piyasası Kurulu**, 2007. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Yatırımcı Bilgilendirme Kitapçıkları-5, Ankara.
- Simons, R.A., Quercia, R.G. and Maric, I.**, 1998. The Value Impact of Newresidential Construction and Neighborhood Disinvestment on Residential Sales Price, Journal of Real Estate Research, 15, 1/2:147-162.
- Soyuer, F.**, 2003. Real Estate Finance Ders Notları, Dtz Pamir&Soyuer, İstanbul.
- Suher, H.**, 1996. Şehircilik, İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Baskı Atelyesi, İstanbul.
- Tekeli, İ.**, 1992. Belediyecilik Yazıları (1976-1991) IULA-EMME Uluslararası Yerel Yönetimler Birliği, Kent Basımevi, İstanbul.
- Tercan, S.**, 2009. Kişisel görüşme.
- T.C.Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü**, 2005. Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi, Ankara.
- T.C. Merkez Bankası**, 2004. Enflasyon, Ankara, 3-4.
- Url-1**<<http://www.pendik.bel.tr/UserFiles/PEN-TEMALTI-1.jpg>>, alındığı tarih 10.06.2009.
- Url-2**<[http://www2.ssm.gov.tr/sub02a\\_tr.asp?category=20030220110740](http://www2.ssm.gov.tr/sub02a_tr.asp?category=20030220110740)>, alındığı tarih 06.04.2009.
- Url-3**<<http://arama.hurriyet.com.tr/arsivnews.aspx?id=-204471>>, alındığı tarih 06.04.2009.
- Url-4** <[http://www.sabihagokcen.aero/isg\\_hakkinda](http://www.sabihagokcen.aero/isg_hakkinda)>, alındığı tarih 03.11.2009.
- Url-5**<[http://www.sabihagokcen.aero/new\\_terminal/default\\_TR.html](http://www.sabihagokcen.aero/new_terminal/default_TR.html)>, alındığı tarih 03.11.2009.
- Url-6** <<http://www.petekkentkoop.com.tr/tanitim.htm>>, alındığı tarih 22.09.2009.

- Url-7**<<http://www.yapihaberleri.com/wp-content/uploads/2009/02/dumankaya.jpg>>, alındığı tarih 23.03.2009.
- Url-8**<<http://www.toplukonutum.com/konut/resim1/95/trend.jpg>>, alındığı tarih 28.03.2009.
- Url-9**<[http://www.emlakbulten.com/resim/cam\\_koza\\_residence.jpg](http://www.emlakbulten.com/resim/cam_koza_residence.jpg)>, alındığı tarih 03.04.2009.
- Url-10**<[http://www.garantidemlak.com/upload/Image/haber/123736134567182\\_Beyaz\\_Evler\\_Arkon.jpg](http://www.garantidemlak.com/upload/Image/haber/123736134567182_Beyaz_Evler_Arkon.jpg)>, alındığı tarih 08.04.2009.
- Url-11**<<http://i38.tinypic.com/2ah6wyd.jpg>>, alındığı tarih 13.04.2009.
- Url-12**<<http://www.qurbaa.com/images/kurtkoy-locak-1.jpg>>, alındığı tarih 06.05.2009.
- Url-13** <[http://www.emlakkulisi.com/7462\\_alisverisin\\_gozde\\_merkezi\\_pendik\\_olacak\\_](http://www.emlakkulisi.com/7462_alisverisin_gozde_merkezi_pendik_olacak_)>, alındığı tarih 28.06.2009.
- Url-14** <<http://www.milliyet.com.tr/Yasam/SonDakika.aspx?aType=SonDakika&ArticleID=1158568>>, alındığı tarih 10.11.2009.
- Url-15** <<http://fanatik.ekolay.net/Fanatik/index.aspx?atype=Detail&catid=139&articleID=28947>>, alındığı tarih 12.04. 2009.
- Url-16**<<http://radikal.com.tr/haber.php?haberno=57262>>, alındığı tarih 16.04.2009.
- Url-17** <<http://hurarsiv.hurriyet.com.tr/goster/haber.asp>>, alındığı tarih 21.05.2009.
- Url-18** <<http://arsivntvmsnbc.com/news/199500.asp>>, alındığı tarih 25.05.2009.
- Url-19** < <http://www.thytechnic.com/tr-TR/kurumsal/proje/habom/index.aspx>>, alındığı tarih 08.07.2009.
- Url-20** <<http://www.turizmforumu.net/haber/2009/eylul/21807.html>>, alındığı tarih 30.09.2009.
- Url-21** < <http://www.pendik.bel.tr/bpi.asp?caid=959&cid=5339>>, alındığı tarih 18.08.2009.
- Url-22** < [http://www.pendik.bel.tr/UserFiles/FUAR\\_ALANI\\_1.jpg](http://www.pendik.bel.tr/UserFiles/FUAR_ALANI_1.jpg)> alındığı tarih 19.08.2009.
- Url-23**< <http://www.pendik.bel.tr/bpi.asp?caid=961&cid=5341>>, alındığı tarih 20.08.2009.
- Url-24**<<http://www.emlakhaberleri.com/emlak-haberleri/turkiye-nin-en-buyuk-hastanesi-pendik-egitim-ve-arastirma-hastanesi.html>>, alındığı tarih 30.08.2009.

**Ünal, Y.**, 2003. Türk Şehir Planlama Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara.

**Yalın, S.D.**, 2005. İTÜ Harita Mühendisliği, Kentsel ve Kırsal Alanda Taşınmazların Değerlemesi, Ders Notları, 3-40.

**Yankaya U., Çelik H.M.**, 2005. Gelişmekte olan Ülkelerde Raylı Transit Yatırımlarının Yerleşim Birimleri Değeri Üzerine Etkileri, İzmir Metro, *D.E.Ü. İİBF Dergisi*, Cilt:2, Sayı:20, 61-79.

- Yeşil, A.M.,** 2008. Kentsel Toprak Rantının Yaratılmasında Kent Planlamasının Rolü, Yüksek Lisans Tezi, G. Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Yıldırım, Y.,** 2009. Kişisel görüşme.
- Yılmaz, L.,** 2009. Kişisel görüşme.
- Zehiravcı , A.,** 2006. Gelişmekte Olan Bir Yerleşim Yeri Kurtköy'ün Beşeri ve İktisadi Coğrafyası, Yüksek Lisans Tezi, M.Ü. Eğitim Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- 1980 Onanlı 1/50000 Ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Nazım İmar Planı ve Plan Raporu,** İstanbul Şehir Planlama Müdürlüğü, 2009.
- 1987 Onanlı 1/1000 Ölçekli Kurtköy Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı ve Plan Notları,** Pendik Belediyesi, 2009.
- 1993 Onanlı 1/25000 Ölçekli Kurtköy Yöresi Çevre Düzeni Revizyon Nazım İmar Planı ve Plan Notları,** Pendik Belediyesi, 2009.
- 1995 Onanlı 1/50000 Ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Alt Bölge Nazım Planı ve Plan Raporu,** İstanbul Şehir Planlama Müdürlüğü, 2009.
- 1997 Onanlı 1/1000 Ölçekli Yayalar Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı ve Plan Notları,** Pendik Belediyesi, 2009.
- 2003 Onanlı 1/5000 ölçekli Kurtköy-Pendik Fuar Alanı Nazım İmar Planı ve Plan Raporu,** Pendik Belediyesi, 2009.
- 2003 Onanlı 1/5000 Ölçekli Pendik İlçesi E-5 Karayolu ile Tem Otoyolu Arası 1. Etap Nazım İmar Planı ve Plan Notları,** Pendik Belediyesi, 2009.
- 2006 onanlı 1/5000 Ölçekli Pendik İlçesi E-5 Karayolu ile Tem Otoyolu Arası Nazım İmar Planı ve Plan Raporu,** Pendik Belediyesi, 2009.
- 2006 Onanlı 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ve Plan Raporu,** İstanbul Şehir Planlama Müdürlüğü, 2009.
- 2009 Onanlı 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ve Plan Yönetici Özeti,** İstanbul Şehir Planlama Müdürlüğü, 2009.



## **EKLER**

- EK A.1** : amlık Mahallesi 1990-2009 Yılları Arasında Emlak Vergisine Esas Gayrimenkul m<sup>2</sup> Fiyatları
- EK A.2** : Harmandere Mahallesi 1990-2009 Yılları Arasında Emlak Vergisine Esas Gayrimenkul m<sup>2</sup> Fiyatları
- EK A.3** : Kurtköy Mahallesi 1990-2009 Yılları Arasında Emlak Vergisine Esas Gayrimenkul m<sup>2</sup> Fiyatları
- EK A.4** : Yenişehir Mahallesi 1990-2009 Yılları Arasında Emlak Vergisine Esas Gayrimenkul m<sup>2</sup> Fiyatları
- EK B** : Kurtköy Bölgesi ve Çevresindeki Yatırımlar, Başlangıç Yılları





**Çizelge A.1 : Çamlık Mahallesi Emlak Vergisine Esas Gayrimenkul m<sup>2</sup> Fiyatları**

| Cadde veya Sokak Adı             | Gayrimenkul m <sup>2</sup> Fiyatları (TL/m <sup>2</sup> ) |      |      |      |      |       |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------|------|------|------|------|-------|
|                                  | 1990                                                      | 1994 | 1998 | 2002 | 2006 | 2009  |
| Adil Sokak                       | 0,01                                                      | 0,06 | 2    | 15   | 34   | 38,8  |
| Bayburt Sokak                    | 0,01                                                      | 0,06 | 2    | 15   | 34   | 38,8  |
| Cahit Zarifoglu Cad. (G.204 Sk.) | 0,01                                                      | 0,08 | 5    | 20   | 76   | 86,71 |
| Cam Sokak (G.222 Sk.)            | 0,01                                                      | 0,08 | 5    | 20   | 68   | 77,59 |
| Ekin Sokak (G.231 Sk.)           | 0,01                                                      | 0,08 | 5    | 20   | 68   | 77,59 |
| Eşref Bitlis Caddesi             | 0,01                                                      | 0,06 | 10   | 70   | 94   | 107,3 |
| Fatih Sokak                      | 0,01                                                      | 0,06 | 2    | 20   | 34   | 38,8  |
| Fidan Sokak (G.203 Sk.)          | 0,01                                                      | 0,08 | 5    | 20   | 68   | 77,59 |
| G.227 Sokak                      | 0,01                                                      | 0,08 | 5    | 20   | 34   | 38,8  |
| İtır Sokak                       | 0,01                                                      | 0,08 | 5    | 20   | 68   | 77,59 |
| Kartal Sokak                     | 0,01                                                      | 0,08 | 5    | 20   | 51   | 58,19 |
| Leylak Sokak (G.230 Sk.)         | 0,01                                                      | 0,08 | 5    | 20   | 68   | 77,59 |
| Menekşe Sok (G.202 Sk.)          | 0,01                                                      | 0,08 | 5    | 20   | 68   | 77,59 |
| Piri Reis Caddesi (G.208 Sk.)    | 0,01                                                      | 0,08 | 5    | 20   | 68   | 77,59 |
| Sultanbeyli Yolu                 | 0,01                                                      | 0,06 | 10   | 50   | 94   | 107,3 |
| Selçuklu Caddesi                 | 0,01                                                      | 0,06 | 10   | 50   | 85   | 96,99 |
| Semerkant Bulvarı                | 0,01                                                      | 0,08 | 5    | 20   | 94   | 107,3 |
| Yahya Kemal Beyatlı Cad.         | 0,01                                                      | 0,08 | 5    | 20   | 76   | 86,71 |
| Yıldız Sokak                     | 0,01                                                      | 0,06 | 2    | 15   | 34   | 38,8  |
| Zambak Sok. (G.212 Sk.)          | 0,01                                                      | 0,08 | 5    | 20   | 68   | 77,59 |

**Çizelge A.2 : Harmendere Mahallesi Emlak Vergisine Esas Gayrimenkul m<sup>2</sup> Fiyatları**

| Cadde veya Sokak Adı          | Gayrimenkul m <sup>2</sup> Fiyatları (TL/m <sup>2</sup> ) |      |      |      |      |       |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------|------|------|------|------|-------|
|                               | 1990                                                      | 1994 | 1998 | 2002 | 2006 | 2009  |
| Ankara Cad.(Yeni Ankara Cad.) | 0,02                                                      | 0,15 | 15   | 200  | 200  | 228,2 |
| Aras Sokak (Küme Sk.a Kadar)  | 0,01                                                      | 0,1  | 5    | 15   | 38   | 43,36 |
| Bahar Sokak                   | 0,01                                                      | 0,08 | 3    | 13   | 43   | 49,06 |
| Ceviz Sokak                   | 0,01                                                      | 0,07 | 3    | 21   | 38   | 43,36 |
| Dedepaşa Caddesi              | 0,01                                                      | 0,1  | 10   | 50   | 128  | 146   |
| Eski Ankara Caddesi           | 0,01                                                      | 0,13 | 12   | 100  | 120  | 136,9 |
| Fırat Sokak                   | 0,01                                                      | 0,06 | 3    | 21   | 43   | 49,06 |
| Gül Çıkmazı                   | 0,01                                                      | 0,07 | 4    | 20   | 51   | 58,19 |
| Güvercin Sokak                | 0,01                                                      | 0,07 | 2    | 10   | 64   | 73,03 |
| G.13 Sokak                    | 0,01                                                      | 0,06 | 1,5  | 15   | 64   | 73,03 |
| Kafkas Sokak                  | 0,01                                                      | 0,06 | 2    | 10   | 64   | 73,03 |
| Küme Sokak                    | 0,01                                                      | 0,06 | 4    | 12   | 64   | 73,03 |
| Malazgirt Sokak               | 0,01                                                      | 0,06 | 2    | 10   | 64   | 73,03 |
| Harman Sokak                  | 0,01                                                      | 0,07 | 3    | 21   | 51   | 58,19 |
| Osmangazi Sokak               | 0,01                                                      | 0,06 | 2    | 20   | 43   | 49,06 |
| Ova Sokak                     | 0,01                                                      | 0,06 | 4    | 22   | 51   | 58,19 |
| Papatya Çıkmazı               | 0,01                                                      | 0,06 | 4    | 22   | 60   | 68,46 |
| Saray Sokak                   | 0,01                                                      | 0,07 | 3    | 16   | 43   | 49,06 |
| Tevhit Sokak                  | 0,01                                                      | 0,06 | 4    | 15   | 43   | 49,06 |
| Yıldız Sokak                  | 0,01                                                      | 0,05 | 2    | 10   | 64   | 73,03 |

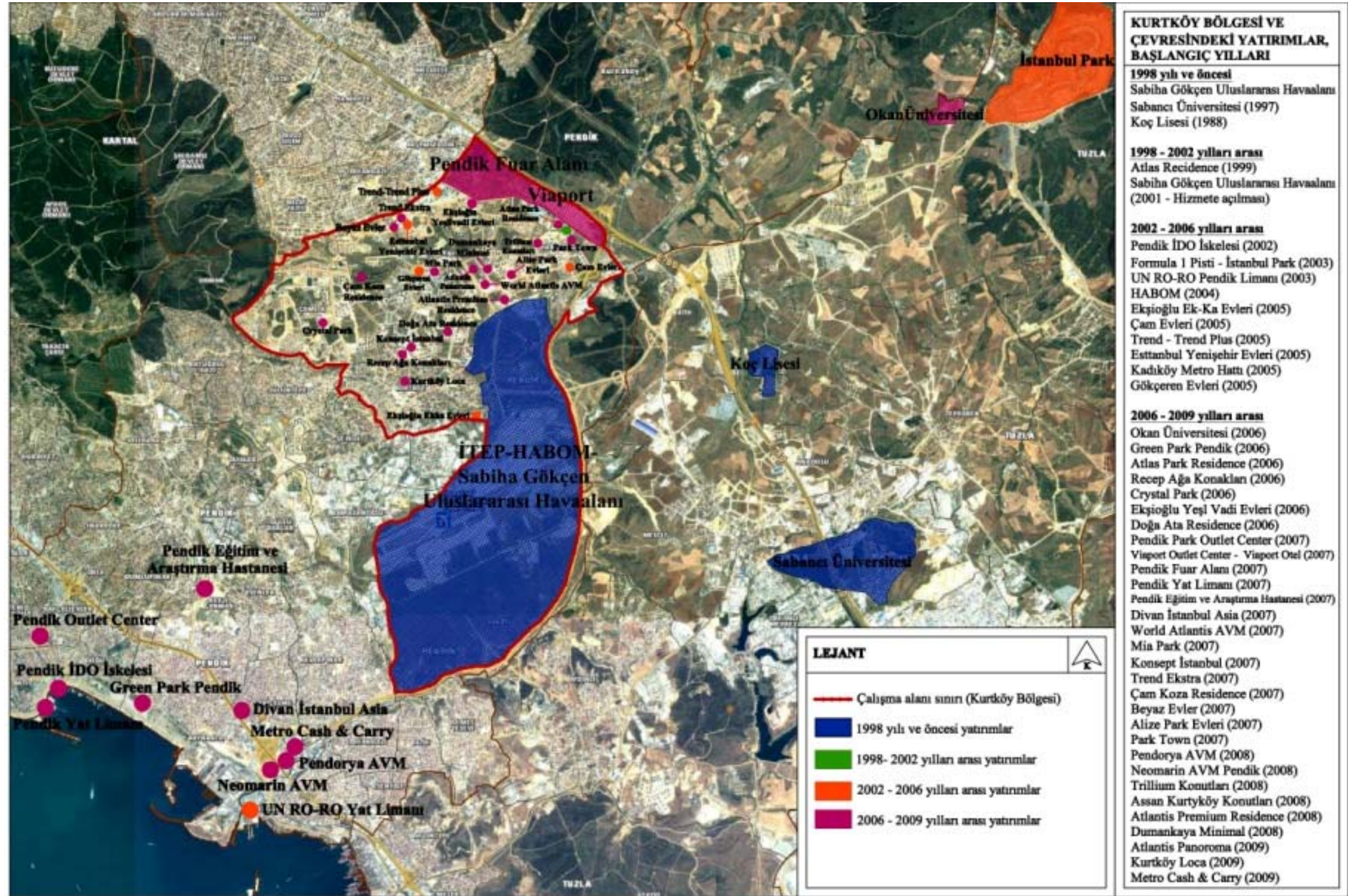
**Çizelge A.3 : Kurtköy Mahallesi Emlak Vergisine Esas Gayrimenkul m<sup>2</sup> Fiyatları**

| Cadde veya Sokak Adı | Gayrimenkul m <sup>2</sup> Fiyatları (TL/m <sup>2</sup> ) |      |      |      |      |       |
|----------------------|-----------------------------------------------------------|------|------|------|------|-------|
|                      | 1990                                                      | 1994 | 1998 | 2002 | 2006 | 2009  |
| Adil Sokak           | 0,01                                                      | 0,06 | 2    | 15   | 34   | 38,8  |
| Ankara Cad.2 Kısım   | 0,02                                                      | 0,15 | 15   | 200  | 320  | 365,1 |
| Barbaros Sokak       | 0,01                                                      | 0,06 | 1    | 15   | 39   | 44,49 |
| Cumhuriyet Sokak     | 0,01                                                      | 0,06 | 1    | 25   | 43   | 49,06 |
| Fırat Sokak          | 0,01                                                      | 0,06 | 1    | 15   | 39   | 44,49 |
| Gelincik Sokak       | 0,01                                                      | 0,06 | 1    | 15   | 39   | 44,49 |
| Irmak Sokak          | 0,01                                                      | 0,06 | 1    | 17   | 39   | 44,49 |
| Kanarya Caddesi      | 0,01                                                      | 0,08 | 3    | 25   | 64   | 73,03 |
| Kiraz Sokak          | 0,01                                                      | 0,1  | 3    | 17   | 47   | 53,62 |
| Lise Caddesi         | 0,01                                                      | 0,08 | 4    | 20   | 55   | 62,76 |
| Molla Gürani Sokak   | 0,01                                                      | 0,1  | 2    | 18   | 43   | 49,06 |
| Necip Fazlı Sokak    | 0,01                                                      | 0,06 | 1    | 17   | 39   | 44,49 |
| Orhanlı Caddesi      | 0,01                                                      | 0,08 | 8    | 40   | 120  | 136,9 |
| Papatya Sokak        | 0,01                                                      | 0,06 | 1    | 15   | 39   | 44,49 |
| Onur Sokak           | 0,01                                                      | 0,06 | 1    | 17   | 47   | 53,62 |
| Sena Sokak (25. Sk.) | 0,01                                                      | 0,1  | 3    | 25   | 77   | 87,85 |
| Elif Sokak           | 0,01                                                      | 0,06 | 1    | 17   | 39   | 44,49 |
| Vişne Sokak          | 0,01                                                      | 0,06 | 2    | 20   | 55   | 62,76 |
| Yunus Emre Sokak     | 0,01                                                      | 0,1  | 2    | 20   | 43   | 49,06 |
| Zümrüt Sokak         | 0,01                                                      | 0,1  | 3    | 17   | 43   | 49,06 |

**Çizelge A.4 : Yenişehir Mahallesi Emlak Vergisine Esas Gayrimenkul m<sup>2</sup> Fiyatları**

| Cadde veya Sokak Adı         | Gayrimenkul M <sup>2</sup> Fiyatları (TL/m <sup>2</sup> ) |      |      |      |      |       |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------|------|------|------|------|-------|
|                              | 1990                                                      | 1994 | 1998 | 2002 | 2006 | 2009  |
| 35. Sk.                      | 0,01                                                      | 0,06 | 10   | 20   | 43   | 49,06 |
| Akkaya Sokak (30 Sk.)        | 0,01                                                      | 0,06 | 10   | 25   | 60   | 68,46 |
| Ankara cad.                  | 0,01                                                      | 0,06 | 10   | 200  | 200  | 228,2 |
| Bakü Caddesi                 | 0,01                                                      | 0,06 | 10   | 20   | 80   | 91,28 |
| Bülbül Çıkmazı               | 0,01                                                      | 0,13 | 5    | 30   | 72   | 82,16 |
| Çimen Sokak                  | 0,01                                                      | 0,06 | 10   | 25   | 51   | 58,19 |
| Cumhuriyet Caddesi           | 0,01                                                      | 0,06 | 10   | 40   | 85   | 96,99 |
| Dedepaşa Caddesi             | 0,01                                                      | 0,06 | 10   | 40   | 85   | 96,99 |
| E 80                         | 0,01                                                      | 0,06 | 10   | 100  | 212  | 241,9 |
| Eşref Bitlis Bulvarı         | 0,01                                                      | 0,06 | 10   | 70   | 106  | 120,9 |
| Gül Sokak (18 Sk.)           | 0,01                                                      | 0,06 | 10   | 30   | 68   | 77,59 |
| Lale Sokak (16 Sk.)          | 0,01                                                      | 0,06 | 10   | 25   | 60   | 68,46 |
| Millet cad.                  | 0,01                                                      | 0,06 | 10   | 50   | 85   | 96,99 |
| Mustafa Akyol Sokak (17 Sk.) | 0,01                                                      | 0,06 | 10   | 45   | 119  | 135,8 |
| Petek Sokak                  | 0,01                                                      | 0,06 | 10   | 25   | 51   | 58,19 |
| Reyhan Caddesi               | 0,01                                                      | 0,06 | 10   | 40   | 68   | 77,59 |
| Selçuklu Caddesi             | 0,01                                                      | 0,06 | 10   | 40   | 85   | 96,99 |
| Sena Sokak (25 Sk.)          | 0,01                                                      | 0,06 | 10   | 20   | 43   | 49,06 |
| Yeşilırmak Caddesi           | 0,01                                                      | 0,06 | 10   | 20   | 51   | 58,19 |





Şekil B: Kurtköy Bölgesi ve Çevresindeki Yatırımlar, Başlangıç Yılları





## ÖZGEÇMİŞ

**Ad Soyad:** Hilal NARİN

**Doğum Yeri ve Tarihi:** Kahramanmaraş, 30.06.1984

**Adres:** Paşakent Mahallesi, 2. Cad., 1. Sok. Çam Apt., D:6  
Merkez/Yalova

**Lisans Üniversite:** Dokuz Eylül Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi,  
Şehir ve Bölge Planlama Bölümü