

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**GAYRİMENKUL YATIRIM ARACI OLARAK
KENTSEL DÖNÜŞÜM: BEYOĞLU BÖLGESİNDE
KAMONDO HAN ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Şehir Plancısı Elif OCAK**

**Anabilim Dalı: Disiplinlerarası
Programı: Gayrimenkul Geliştirme**

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Vedia Dökmeci

MAYIS 2006

**GAYRİMENKUL YATIRIM ARACI OLARAK
KENTSEL DÖNÜŞÜM: BEYOĞLU BÖLGESİNDE
KAMONDO HAN ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Şehir Plancısı Elif OCAK
(516031007)**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 8 Mayıs 2006
Tezin Savunulduğu Tarih : 12 Haziran 2006**

**Tez Danışmanı : Prof. Dr. Vedia DÖKMECİ
Diğer Jüri Üyeleri Prof.Dr. Zekai GÖRGÜLÜ
Doç. Dr. Nilgün ERGUN**

HAZİRAN 2006

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR	iv
TABLO LİSTESİ	v
ŞEKİL LİSTESİ	vi
ÖZET	vii
SUMMARY	ix

1. GİRİŞ	1
1.1 Problem Tanımlama	1
1.2 Amaç	2
1.3 Kapsam	2
1.4 Yöntem	3
2. LİTERATÜR ARAŞTIRMASI	4
2.1 Literatür	4
2.2 Bölüm Sonucu	11
3. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE UYGULAMALARI	12
3.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı	12
3.1.1 Tarihi Çevre Kavramı	12
3.1.1.1 Tarihi Çevrelerde Karşılaşılan Sorunlar	13
3.1.2 Kentsel Dönüşüm Tanımı	14
3.1.2.1 Yeniden Canlandırma	15
3.1.2.2 Kentsel Koruma	15
3.1.2.3 Kentsel Yenileme	16
3.1.2.4 Sağlıklılaştırma	17
3.1.2.5 Soylulaştırma	17
3.1.3 Kentsel Dönüşümün Dünya'daki Uygulamaları	17
3.1.4 Türkiye'deki Kentsel Dönüşüm Uygulamaları	28
3.2 Gayrimenkul Geliştirme Kavramı	35
3.2.1 Gayrimenkul Geliştirme Tanımı	35
3.2.2 Gayrimenkul Geliştirme ile ilgili Finansal Tanımlar	37
3.2.3 Gayrimenkul Geliştirmenin Türkiye'deki Gelişimi	38
3.3 Bölüm Sonucu	42

4. İSTANBUL’UN YENİDEN YAPILANMASI	43
4.1 İstanbul’un Yeniden Yapılanması	43
4.1.1 1950 Yılında İstanbul’un Yerleşme Yapısı	43
4.1.2 1960 Yılında İstanbul’un Yerleşme Yapısı	44
4.1.3 1970 Yılında İstanbul’un Yerleşme Yapısı	45
4.1.4 1980 Yılından Günümüze İstanbul’un Yerleşme Yapısı	46
4.1.5 Günümüzde İstanbul’un Yerleşme Yapısı	47
4.2 Beyoğlu’nun Tarihsel Gelişimi	52
4.2.1 17. Yüzyılda Beyoğlu	53
4.2.2 18. Yüzyılda Beyoğlu	53
4.2.3 19. Yüzyılda Beyoğlu	54
4.2.4 20. Yüzyılda Beyoğlu	55
4.2.5 Günümüzde Beyoğlu	57
4.3 Bölüm Sonucu	59
5. GAYRİMENKUL YATIRIM ARACI OLARAK KENTSEL DÖNÜŞÜM: BEYOĞLU BÖLGESİNDE KAMONDO HAN ÖRNEĞİ	61
5.1 Kamondo Han’ın Galata ve Beyoğlu İçindeki Konumu	61
5.2 Kamondo Han’ın Yakın Çevre Analizi	62
5.3 Kamondo Han’ın Tarihçesi	63
5.4 Kamondo Han’ın Fiziksel Yapı Analizi	65
5.5 Gayrimenkul Pazar Analizi	68
5.6 En İyi ve En Doğru Kullanım Analizi	71
5.7 Finansal Fizibilite Analizi	73
5.8 Bölüm Sonucu	77
6. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME	79
KAYNAKLAR	81
EKLER	84
ÖZGEÇMİŞ	94

KISALTMALAR

GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
MİA	: Merkezi İş Alanı
OSB	: Organize Sanayi Bölgesi
SWOT	: Üstünlükler-Zayıflıklar-Fırsatlar-Tehditler
UNESCO	: Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü

TABLO LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 3.1. Fener ve Balat Rehabilitasyon Programı Bütçesi.....	32
Tablo 3.2. Borsada İşlem Gören GYO'ların Listesi.....	41
Tablo 5.1. Kamondo Han'da Yer Alacak Dairelerin Alan ve Tiplerine Göre Dağılımı.....	67
Tablo 5.2. Kamondo Han Finansal Fizibilite Analizi Genel Bilgileri.....	74
Tablo 5.3. Kamondo Han Konut Satış Gelirleri	75
Tablo 5.4. Kamondo Han Nakit Akış Tablosu.....	76
Tablo 5.5. Kamondo Han Finansal Fizibilite Analizi Özet Bilgileri.....	77

ŞEKİL LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 3.1.	Elephant & Castle Yenileşme Projesinin Üç Boyutlu Çizimi..... 19
Şekil 3.2.	Paddington Bölgesinden Görünüş 20
Şekil 3.3.	Victoria Meydanından Görünüş..... 22
Şekil 3.4.	Robertson Apartmanının Genel Görünüşü..... 24
Şekil 3.5.	Crawford Meydanından Görünüş..... 25
Şekil 3.6.	Alice Binasından Genel Görünüş..... 26
Şekil 3.7.	Portakal Çiçeği Vadisinden Görünüş..... 29
Şekil 3.8.	Dikmen Vadisinden Görünüş..... 31
Şekil 3.9.	Fener ve Balat Semtleri Rehabilitasyon Programı Değerlendirme Paftası..... 32
Şekil 3.10.	Galataport Projesi Üç Boyutlu Çizimi..... 34
Şekil 3.11.	Galleria Alışveriş Merkezinden Görünüş..... 40
Şekil 4.1.	İstanbul'un Merkezi İş Alanları..... 48
Şekil 4.2.	İstanbul'un Prestijli Konut Alanları..... 50
Şekil 4.3.	İstanbul'daki Önemli Sanayi Alanları..... 52
Şekil 4.4.	Fransız Sokağı Projesi – Restorasyon Öncesi Sokağın Genel Görünüşü..... 58
Şekil 4.5.	Fransız Sokağı Projesi – Restorasyon Sonrası Sokağın Genel Görünüşü..... 58
Şekil 4.6.	Markiz Pasajının İçinden Görünüş..... 59
Şekil 5.1.	Kamondo Han'ın Galata ve Beyoğlu İçindeki Konumu..... 61
Şekil 5.2.	Proje Alanı..... 62
Şekil 5.3.	Karaköy'de Bulunan Ünlü Kamondo Merdivenleri..... 64
Şekil 5.4.	Kamondo Han Röleve Çizimi..... 66
Şekil 5.5.	Kamondo Han'ın Güneydoğu Cephesinden Görünüş..... 66
Şekil 5.6.	Kamondo Han'ın Restorasyon Çalışmalarından Görünüş..... 67
Şekil 5.7.	Rizzo Apartmanından Genel Görünüş..... 69
Şekil 5.8.	Doğan Apartmanının Avlusundan Görünüş..... 70
Şekil 5.9.	Taksim Residences Pasteur Bloğunun Üç Boyutlu Çizimi..... 70
Şekil A.1.	Serdar-ı Ekrem Sokağın Havadan Görünüşü..... 85
Şekil A.2.	Kamondo Han'ın Güneydoğu Cephesinden Görünüşü..... 86
Şekil A.3.	Kamondo Han'ın Merdivenlerinden Görünüş..... 86
Şekil A.4.	1905 Tarihli Goad Haritasında Kamondo Han'ın Konumu..... 87
Şekil B.1.	Kamondo Han'ın Serdar-ı Ekrem Sokaktan Görünüşü..... 88
Şekil B.2.	Kamondo Han'ın Ön Cephesinden Görünüş..... 88
Şekil B.3.	Kamondo Han'ın Tatar Beyi Sokaktan Görünüşü..... 89
Şekil B.4.	Kamondo Han'ın Arka Cephesinden Görünüş..... 89
Şekil B.5.	Kamondo Han'ın Ana Girişi..... 90
Şekil B.6.	Kamondo Han'da Bir Dairenden Görünüş..... 90
Şekil B.7.	Kamondo Han'dan İstanbul Boğazının Görünüşü..... 91
Şekil B.8.	Kamondo Han'dan İstanbul Boğazının Görünüşü..... 91

Şekil C.1.	Kamondo Han'ın Restorasyon Çalışmalarından Görünüş.....	92
Şekil C.2.	Kamondo Han'ın Restorasyon Çalışmalarından Görünüş.....	92
Şekil C.3.	Kamondo Han'ın Restorasyon Projesi – Ön Cephe Görünüş.....	93
Şekil C.4.	Kamondo Han'ın Restorasyon Projesi – Arka Cephe Görünüş.....	93

GAYRİMENKUL YATIRIM ARACI OLARAK KENTSEL DÖNÜŞÜM: BEYOĞLU BÖLGESİNDE KAMONDO HAN ÖRNEĞİ

ÖZET

Köhneme sürecine girmiş olan tarihi kent merkezleri sahip oldukları yapı stoğu ile kentsel dönüşüm süreci açısından bir potansiyele sahiptir. Tarihi kent merkezlerindeki dönüşüm şehir planlama ve gayrimenkul geliştirme boyutları ile incelenmiştir.

Kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme kavramlarının açıklandığı çalışma kapsamında; kentsel dönüşümün dünyadaki ve Türkiye’deki örnekleri incelenerek bir karşılaştırma yapılmıştır.

İstanbul’da ve özellikle Beyoğlu bölgesinde yaşanan kentsel dönüşüm süreci incelenmiştir. Çalışma alanı olan Kamondo Han’ın, geliştiriciler ve yatırımcılar için yatırım kararı alma sürecinde önemli bir girdi olan finansal fizibilite analizi yapılarak analiz sonuçları ortaya konmuştur. Bu analiz sonucunda tarihi eserlerin fiziksel olarak yenilenmesinin yarattığı ekonomik kazanç ortaya çıkarılmıştır.

URBAN TRANSFORMATION AS AN INVESTMENT INSTRUMENT: CASE STUDY OF KAMONDO HAN IN BEYOGLU REGION

SUMMARY

Historical city centers which have in dilapidate process, have a potential with the existing building stock in the urban transformation process. The transformation in the historical city centers have been analysed with the city planning and real estate development disciplines.

In the scope of work which the urban transformation and real estate development terms have been determined, the urban transformation projects have been investigated and compared in the world with Turkey.

In Istanbul and especially in Beyoğlu region, the urban transformation process was analysed. The financial feasibility of the Kamondo Han which is the subject area, was analyzed and the analysis results which is an important input for the developers and investors, were introduced. In conclusion of the analysis, the economic benefit of the historical buildings's renewal has been discovered.

1. GİRİŞ

1.1 Problem Tanımlama

Köhneme sürecine girmiş olan tarihi kent merkezleri sahip oldukları yapı stoğu ile kentsel dönüşüm süreci açısından bir potansiyele sahiptir. Günümüz yaşam standartlarının gerisinde kalmış olan tarihi kent merkezlerinin dönüşümünde sürdürülebilir çevreler yaratmak adına fiziksel, sosyal ve ekonomik boyutlar birlikte irdelenmek zorundadır.

Gelişmiş ülkelerde yeniden canlandırma ve kentsel dönüşüm projelerinin ekonomik boyut dikkate alınarak geliştirildiği, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde ise kentsel yenileme ve dönüşüm projelerinde sosyal ve fiziksel boyutun ağırlık kazandığı görülmüştür. Gelişmiş ülkelerde dönüşümün gerçekleşeceği bölgelerin yatırımcılar ve geliştiriciler açısından da cazip alanlar olması büyük önem taşımaktadır. Çünkü insanların yatırım açısından talep etmeyeceği bir bölge yaratmak sadece fiziksel olarak geçici bir yenilenme sağlayacaktır.

1950’li yıllardan itibaren köhneme sürecine giren Beyoğlu; bünyesinde konut, işyeri ve otel olabilecek ciddi bir yapı stoğu barındırmaktadır. 1990’larda bireysel olarak başlayan dönüşüm süreci 2000’li yıllara gelindiğinde kamu kurumlarının başlatmış olduğu bir takım projeler ve sivil toplum kuruluşlarının katkıları ile Beyoğlu eski cazibesini geri kazanmıştır. Ekonomik anlamda değer kazanan bu bölge yatırım açısından da talep görmeye başlamıştır.

Tez çalışmasında Galata’da yaşanan dönüşüm ile ilgili olarak tarihi bir binanın restorasyon projesinin geliştiriciler ve yatırımcılar açısından önemli bir kriter olan finansal fizibilite analizi yapılacaktır. Böylece tarihi eserlerin fiziksel olarak yenilenmelerinin yarattığı ekonomik kazanç nedir sorusuna yanıt aranacaktır.

1.2 Amaç

Çalışmanın amacı; şehir planlama ve gayrimenkul geliştirme disiplinlerinin temel prensipleri ışığında, İstanbul'da ve özellikle Beyoğlu bölgesinde yaşanan kentsel dönüşüm sürecinin incelenmesi ve çalışma alanı olan Kamondo Han'ın geliştiriciler ve yatırımcılar için yatırım kararı alma sürecinde önemli bir girdi olan finansal fizibilite analizi yapılarak analiz sonuçlarının ortaya konmasıdır.

Ülkemizde gayrimenkul geliştirme projelerinin dünyadaki örnekler ile kıyaslandığında henüz çok yeni olması nedeni ile bu çalışmanın; hem belediyeler hem de yatırımcılar için temel bir bilgi kaynağı olması, aynı zamanda gayrimenkul geliştirme literatürüne katkı yapması hedeflenmiştir.

1.3 Kapsam

Tarihi kent merkezlerindeki dönüşümü şehir planlama ve gayrimenkul geliştirme boyutları ile inceleyen çalışma kapsamında, kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme kavramları açıklanmıştır. Kentsel dönüşümün dünyadaki ve Türkiye'deki örnekleri incelenerek bir karşılaştırma yapılmıştır. Örnek olarak incelenen Kamondo Han'ın dönüşümü ile ilgili ekonomik boyut irdelenmiştir.

Altı bölümden oluşan çalışmanın ilk bölümünde tezin konusu ile ilgili problemin tanımlanması, amaç, kapsam ve yöntemin belirlenmesi hedeflenmiştir. Kentsel dönüşüm kavramı ile ilgili literatür çalışmaları ikinci bölümde incelenmiştir. Üçüncü bölümde kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme kavramları açıklanarak; dünyadaki ve Türkiye'deki uygulamalar araştırılmıştır.

İstanbul ve dolayısıyla Beyoğlu'nun geçirdiği mekansal değişimlerin ve tarihsel gelişimin incelendiği dördüncü bölümde çalışma alanının İstanbul'daki konumu ve önemi vurgulanmıştır. Beşinci bölümde ise yaşanan dönüşüm olgusunun çalışma alanı kapsamında ekonomik boyutu incelenmiştir. Son bölüm olan sonuç ve değerlendirme kısmında ise tez çalışmasının genel bir değerlendirmesi yapılmıştır.

1.4 Yöntem

Çalışmanın ilk bölümlerinde yapılan literatür araştırmaları sonucunda kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme ile ilgili kavramsal açıklamalar yapılmıştır. Yapılan araştırmalar sırasında ayrıca dünyadaki ve Türkiye’deki kentsel dönüşüm uygulamaları da incelenmiştir.

Yapılan araştırmalar sırasında Beyoğlu ve Galata’da yaşanan dönüşüm sürecinin altyapısını oluşturan İstanbul şehir merkezinin tarihsel süreç içerisinde geçirdiği dönüşümler incelenerek belediyelerin verdiği kararların ve uygulamaların; dünyadaki ekonomik gelişmelerin mekana yansımaları vurgulanmıştır.

Çalışma alanı olan Kamondo Han ile ilgili restorasyon projesinin detayları projeyi geliştiren Beyoğlu A.Ş. firmasından temin edilmiştir. Proje ile ilgili Beyoğlu bölgesinde konut pazar analizleri yapılarak finansal fizibilite analizine girdi oluşturacak veriler sağlanmıştır.

Son bölümde ise kavramsal tanımlar, uygulanan örnekler ve çalışma alanı ile ilgili yapılan analizler ışığında tez konusu ile ilgili bir değerlendirme yapılmıştır.

2. LİTERATÜR ARAŞTIRMASI

2.1 Literatür

Bu bölümde tez konusu ile bağlantılı olarak tarihi çevrelerde ve kent merkezlerinde yaşanan dönüşüm ve yeniden canlandırma faaliyetleri ile ilgili yapılan akademik çalışmalar incelenmiştir.

Uzun (2003) sosyal ve mekansal yenilenme ile ilgili olarak son otuz yılda ortaya konan tartışma ve açıklamalardan yola çıkarak İstanbul örneklerini incelemiştir. Literatür araştırması sonucunda Amerika, İngiltere, Kanada, Avustralya ve Batı Avrupa ülkeleri gibi gelişmiş ülke kentlerinden örneklerle ulaşılmıştır. Gelişmekte olan ülkelerle ilgili olarak çok az sayıda örneğe ulaşılmıştır. 1970'lerin sonunda başlayan sosyal ve mekansal yenilenme tartışmalarında ancak 1990'lardan sonra gelişmekte olan Meksika, Güney Afrika, Ekvator gibi ülkelerde çalışmalar ortaya çıkmıştır. İncelenen yabancı örneklerde tüm sosyal ve mekansal yenilenme süreçlerinin kent içi alanlarda ve yoğunlukla tarihi önemi olan kent parçalarında ortaya çıktığı görülmüştür. Birçok örnekte 1980'lerde kentlerin yeniden yapılanması ile sosyal ve mekansal yenilenme süreçleri paralellik göstermiştir. Bireysel girişimlerle başlayan bu yenilenme süreçlerinde daha sonra küçük ölçekli yatırımcılar da yer almaya başlamıştır. Üst-orta gelir grubunun talep gösterdiği bu dönüşüm yaşayan bölgelerde sosyal yapıda da değişimler gözlenmiştir.

Kuzguncuk İstanbul'da yaşanan sosyal ve mekansal yenilenme açısından ilk örnek olarak verilmiştir. İlk yerleşimin 15. yüzyıla dayandığı Kuzguncuk'ta 1950'lere kadar azınlıklarla ve Türkler bir arada yaşamışlardır. 1950'lerde azınlıkların kendi ülkelerine geri dönmeleri ile bu kültürel mozaik azalmış olsa da günümüze dek ulaşmıştır. Bu alanda 1970'lerin sonunda Mimar Cengiz Bektaş'ın eski bir ev satın alması ile Kuzguncuk mimarların, sanatçıların ve yazarların tercih ettiği bir bölge konumuna gelmiştir. Bu örnekte sosyal ve mekansal yenilenmenin olumsuz etkileri yaşanmamış, yenilenme ile toplumsal ve mekansal bütünlük korunmuştur. Aynı

zamanda yapılaşma koşullarında getirilen kısıtlayıcı yasal düzenlemeler ile mahalle özgün yapısını günümüze kadar korumuştur.

İkinci örnek ise 1990’larda sosyal ve mekansal yenilenme sürecine giren Cihangir’dir. Boğaz’a ve tarihi yarımada’ya hakim bir manzarasının bulunması, Taksim’e yürüme mesafesinde olması, kentin diğer bölgelerine ulaşımın kolay olması ve tarihi özelliğe sahip bina stoğunun bulunması mahalleyi çekici kılmıştır. Cihangir’i tercih eden iki farklı grup bulunmaktadır. Birinci grup, evlerin tarihi özellikleri ve bölgenin konumu nedeni ile tercih etmiştir. Bu grupta kentli genç profesyoneller, yazarlar, mimarlar, sanatçılar ve öğretim görevlileri bulunmaktadır. İkinci grupta ise eski evleri düşük fiyatlarla alıp yenileyerek tekrar satan ve kiralayan yatırımcılar yer almaktadır. Yatırımcıların varlığı bölgedeki fiyatların artmasına da neden olmuştur. Cihangir’de yaşayan marjinal gruplar yeni gelenlerin sosyal baskıları ve ekonomik açıdan o bölgenin şartlarına uyum sağlayamamaları nedeni ile mahalleden ayrılmışlardır.

Ergun ve Dündar (2004) zaman içinde kent merkezine yakın konut alanlarında yaşanan fonksiyonel dönüşümlerle ilgili bir çalışma yapmıştır. Bu çalışmada dönüşüm süreci, tarihi yarımada’nın güneyinde yürütülen bir araştırma projesi çerçevesinde ele alınmıştır. Bölgede yaşanan önceki değişimler belgelenecek kent merkezinde yaşanan dönüşümde turizmin rolüne dikkat çekilmiştir.

Türkiye ‘de 1984’te serbest pazar ekonomisine geçilmeden önce yabancı yatırımcıların ana yatırım alanı üretimdi. Ekonomideki yapısal değişimler sonucunda hizmetler sektörü yabancı yatırımcıları çekmeye başladı. Bu değişim; turizm ve üretim dışı sahalarda yatırım yapmayı tercih eden yerli ve yabancı yatırımcıların varlığından anlaşıyordu. Türkiye’nin dünya ekonomisine entegre olmaya çalıştığı bu dönemde İstanbul için yeni bir kimlik arayışı başladı. “Kültür Şehri” ya da “Uluslar arası Hizmetler ve Turizm Şehri” olarak İstanbul’un metropolden global bir şehre dönüşebileceği öngörüldü.

Yeni pazar ekonomisi ve ulaşım olanaklarında yaşanan değişimler 1990’larda yaşanan sosyal dönüşüm ve yeniden yapılanma sürecinin arkasında yatan nedenlerdi. Marmara denizi ve Haliç arasında yer alan tarihi yarımada önemli bir yönetim ve ticaret merkezi iken zamanla toptan satış, depolama ve üretim fonksiyonları hakim olmaya başlamıştır. Üretim alanlarının bölgeden uzaklaştırılması ve turizm

hizmetlerindeki artış gibi ekonomi ve toprak kullanımlarındaki değişim sonucunda; bölgede ekonomik, sosyal ve fonksiyonel bir dönüşüm görölmüştür.

Özellikle Sultanahmet civarında yaşanan bu dönüşümün iki ana nedeni bulunmaktadır. İlk neden belediyenin küçük üretim tesislerini bölge dışına taşıması sonucu yaşanan dönüşümdür. Bu uygulama sonucunda bölgedeki boş bina sayısında artış gözlenmiştir. Bu binalar daha önce konut amaçlı inşa edilmiş fakat üretim tesislerine dönüştüklerinde yapısal ve fonksiyonel özelliklerini kaybetmişlerdir. Diğer neden ise; planlama dışında oluşan konut fonksiyonundan ticari hizmetler ve turizme geçiştir.

Araştırma bölgesi 10 semt içine alan; kuzeyde Divan Yolu, güneyde Marmara Denizi, doğuda şehir surları ve batıda Yenikapı ile çevrelenmiş bir bölgedir. Bölgede 1999 yılında kapsamlı bir çalışma yapılmıştır. 2001 yılında mevcut durum yeniden gözden geçirilmiştir. Araştırma sonucunda konut ve ticari kullanımlı binaların otel ve pansiyonlara; tekstil sektörünün yoğun olduğu binaların ise turistik amaçlı (özellikle deri ve halı) kullanımlara dönüştüğü ortaya çıkmıştır. Özellikle en büyük dönüşüm konut alanlarında yaşanmıştır. Konutların ticari ve turizm amaçlı kullanımlar için dönüştürüldüğü gözlenmiştir. Yaşanan bu değişimdeki en önemli neden ticari ve turizm amaçlı kullanılan binaların kira getirisinin konutlara göre 2-3 kat fazla olmasıdır. Ekonomik anlamdaki bu değer artışı konut fonksiyonunun bu alanlarda barınamamasına neden olmuştur.

Binaların turizm fonksiyonu doğrultusunda yenilenmesi ile binaların hem fiziksel hem de ekonomik geleceği güvence altına alınmış oldu. Fakat bölgenin canlılığını korumak için konut fonksiyonunun bölgede kalmasını desteklemek gerekmektedir. İş saatleri dışında bölgenin “hayalet şehir”e dönüşmesi için önemli bir nedendir.

Tarihi kent merkezlerinde yeniden canlandırma çalışmalarının sadece fiziksel değil ekonomik boyutu ile ele alınarak stratejik kararlar alınması gerektiği savunulan ve Doratlı, Hoskara ve Faslı (2004) tarafından yapılan araştırmada Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti’nde Lefkoşa şehri örnek çalışma olarak incelenmiştir. Bu çalışma tarihi kent merkezlerinin korunması için gerekli olan çalışmaları maddi olarak karşılayan özel sermayenin etkin bir şekilde kullanılmasını gerektiği üzerinde durmaktadır.

Tarihi şehir merkezleri, sadece barındırdıkları kültürel miras nedeni ile değil aynı zamanda geçmişi yansıtan şehir dokusu olmaları nedeniyle önemli yerlerdir. Bu gibi

alanların çoğu, tarihi özelliklerin devam ettirilmesine yönelik önlemlerin alınmaması durumunda, bu özelliklerini kaybetme tehlikesi ile karşı karşıyadır. Bu çalışmada, tarihi şehir merkezlerinin önemli ölçütlerinin belirlenmesi ve değerlendirilmesine yönelik olarak SWOT (Üstünlükler-Zayıflıklar-Fırsatlar-Tehditler) analizine dayalı yeni bir yöntem kullanılmaktadır. Bu bulgular aracılığıyla, uygun bir yeniden canlandırma stratejisinin ortaya çıkarılması planlanmıştır.

Tarihi kent merkezlerinin yeniden canlandırılmasına yönelik faaliyetler hem fiziksel yenileme hem de bina ve boş parsellerin ekonomik bir şekilde kullanılmasına yönelik çalışmaları içermektedir. Şehrin görünüşüne yönelik olarak yapılan yeniden canlandırma çalışmalarının uzun vadede daha derin bir ekonomik açıdan yeniden canlandırma sağlamak amacı ile oluşturulan kısa vadeli bir strateji olduğu söylenmektedir. Fiziksel açıdan düşünülen bir yeniden canlandırma çalışması, çekici ve daha iyi korunan bir tarihi çevre ortaya çıkmasını sağlayabilir. Buna karşın, daha uzun vadede, ekonomik açıdan yeniden canlandırma çalışmalarına ihtiyaç duyulmaktadır. Fiziksel, sosyo-ekonomik koşulların yanı sıra, tarihi yapı stoğunun yapısal özelliklerine bağlı olarak; farklı kapsamda yaklaşımların, diğer bir deyişle farklı stratejilerin (ekonomik açıdan dönüşüm, yenileme, fonksiyonel çeşitlendirme v.b.) tarihi kent merkezlerinin yeniden canlandırma çalışmalarında kullanılması gerektiği vurgulanmıştır.

Schill, Ellen, Schwartz ve Voicu (2002) tarafından yapılan bu çalışmada; kent merkezinde yer alan mahallelerin yeniden canlandırılması açısından New York şehrinin on yıllık planı çerçevesinde kentin sorunlu konut alanlarında yeniden inşa edilen ya da restore edilen konutların çevredeki ev fiyatlarını etkileyip etkilemediği değerlendirilmektedir. 1980'lerin ortalarından başlayarak şehrin en sorunlu bölgelerinin bir çoğundaki 180.000'in üzerinde konuta yönelik yeniden inşa etme ya da restorasyon çalışmaları için toplam 5.100.000 Amerikan Doları yatırım yapılmıştır. Bunun ana amaçlarından biri, sorunlu bölgelerin yeniden canlandırılmasını sağlamaktır.

On yıllık plan çerçevesinde 160 metrelik yarıçapa sahip alanda bulunan ve yatırım yapılan bölgeye yakın olan evlerin fiyatlarında; 160 metrelik ikinci yarıçapa sahip fakat yine aynı bölgede bulunan evlere göre artış gözlemlenmiştir. Bu bulgular, iyi planlanan projelere dayalı konut edindirme programlarının olumlu sonuçlar

doğurduğu ve şehir içindeki bölgelerin yeniden canlandırılmasına yönelik çabalara katkıda bulunduğu tezi ile tutarlıdır.

Amerikan toplumunun canlandırılmasının spesifik olarak Amerikan şehirlerinin yeniden canlandırılması ile mümkün olacağını öngören Gibson (1975) sekiz senaryo geliştirmiştir. Bu sekiz senaryonun güçlü ve zayıf yönlerini de ortaya koyarak açıklama getirmiştir.

1) Sorunu elemek: Şehirlerin sorunlarını eleminin en kolay yolu olarak şehirlerin kendilerini elemektir. Birçok üst-orta sınıf Amerikalı kişisel olarak bu yolu benimsemiştir. Fakat şehirlerin yeniden canlandırılmasında bu yöntemin bir çözüm olamayacağını öngörmüştür.

2) Deneyüstü çözüm: Toplumun zihinsel ve davranışsal yapısında temel bir değişim gerektirmektedir. Şehirlerde probleme yol açanların tuğla, sıva, çelik ya da harç değil içinde yaşayan insanlar olduğunu savunmuştur.

3) Statüko: Başka bir çalışmada “şefkatli ihmal” olarak tanımlanmış müdahaleci olmayan bir stratejinin de mümkün olduğunu belirtmiştir. Mevcut şehrsel şartlar yetersiz görünüyorsa fakat aniden düzelme de gösteriyorsa bu politika benimsenebilir.

4) Küçük olanı yeniden canlandırma: Tek bir konuta ya da semtlere yardım sağlayan bir mikro stratejinin de mümkün olduğunu belirtmiştir. Bu senaryo, bireysel parçaların fiziksel altyapısı ve bu elemanların tasarımcılar tarafından hızlı adaptasyonunu geliştirmeyi içermektedir. Bireysel federal konut idaresi kredileri bu kategoriye girmektedir. Mevcut pazarlama metotlarının veya politik yapının bozulması gerekmemektedir.

5) Büyüme merkezleri: “1970’in Konut Hareketi” olarak adlandırılan ulusal büyüme politikasına göre, ihtiyaçları karşılamak için belli bazı sağlıklı küçük şehirler kontrollü ve hızlı büyüme için seçilebilirdi. Bu senaryonun avantajları, mevcut politik altyapının, finansal tesislerin ve bunların yanı sıra mevcut iş pazarının; konut ve ticari tesislerin vb. genişleme için baz olarak kullanılmalarıdır. Dezavantaj ise mevcut nüfusun, genişlemeye karşı olası direncidir.

6) Yeni şehir içi şehirler: Boş arazilerdeki izole konut projeleri yerine yeni şehir içi şehir konsepti nispeten yüksek yoğunluklu şehrsel çevrede, az veya çok tam bir yaşama alanı içermektedir. Avantajları, şehrsel hizmetlerin mevcudiyeti ve toprak

kullanımının arttırılmasıdır. Dezavantajları, yüksek toprak bedeli, mevcut şehrin içinde yüksek yoğunluklu yerleşim alanları yaratmak ve böylece potansiyel konutlara sağlık, güvenlik ve yeniden yaratım ihtiyaçlarının karşılanacağı teminatını vermektir.

7) Uydu yerleşmeler: En kolay uygulanabilen yenileme konseptidir. Alıcılara düzenli yerleşim alanları, yatırımcılara iyi yatırım imkanları, geliştiriciler için ise kar imkanları sunmaktadır. Bir şehrin yanı başındaki parazit bir gelişme olarak tanımlanan bu yerlerin en büyük dezavantajı, şehrsel hizmetler ve iş için şehre bağımlı olmaları fakat şehrsel vergi yapısının dışında tutulmalarıdır.

8) Bağımsız yeni şehirler: Konseptin en büyük avantajı entegre, yenilikçi dizayn ve modern teknoloji ile büyük maliyet tasarrufları sağlayabilmesidir. En büyük dezavantajı ise arsa edinmenin zorluğunun yanı sıra, başlangıçta uzun vadeli kaynak sağlama ihtiyacıdır.

Sekiz senaryodan yola çıkarak şehirlerin yeniden canlandırılması için 4 farklı kritere göre en pratik çözümler adımlama yöntemi ile şu şekilde sıralanmıştır:

- Riski azaltmak için kullanılması gereken çözümler:
 1. Mikro ölçekte yeniden canlandırma
 2. Parazit şehirler
 3. Yeni şehir içi şehirler
 4. Bağımsız yeni şehirler
- Girişimci geliştiricilerin getirilerini optimize etmek için çözümler:
 1. Parazit şehirler
 2. Yeni şehir içi şehirler
 3. Bağımsız yeni şehirler
 4. Mikro canlandırma
- Mevcut şehirlerde pozitif etkinin hemen görülebilmesi için gereken çözümler:
 1. Yeni şehir içi şehirler
 2. Mikro canlandırma

- Toplum üzerinde uzun vadeli pozitif bir etki yaratmak için çözümler:

1. Bağımsız yeni şehirler

2. Yeni şehir içi şehirler

Balsas (2000) tarafından yapılan çalışmada Portekiz kent merkezinin ticari açıdan yeniden canlandırılması ve bunun kent merkezine olan etkileri incelenmiştir.

Alışveriş merkezleri ve hipermarketlerin de aralarında bulunduğu yeni alışveriş mekanları geleneksel alışveriş bölgelerinden uzak olan ve genel olarak önemli bir yol ya da anayol kavşağına yakın olan yerlere inşa edilmektedir. Şehir dışında gerçekleşen bu ticari gelişimin oturmuş şehir merkezlerindeki geleneksel perakende ticarete önemli etkileri bulunmaktadır. Bu çalışmada, Portekiz'deki şehir merkezlerinin şehirde oturan kişiler için daha yaşanabilir bir hale getirilmesi için perakende ticarete yönelik planlama ve şehir merkezlerin ticaretinin yeniden canlandırılmasına yönelik çalışmaların kullanılabildiği yöntemler analiz edilmektedir. Bu çalışmanın temel amacı, Portekiz'deki iki ticari proje ile önerilen eylemlerin sınıflandırılması, değerlendirilmesi ve kıyaslanmasıdır. Bu çalışma sonucunda elde edilen en önemli bulgu, ticaretin yeniden canlandırılmasına yönelik çalışmaların Portekiz'deki şehir merkezlerinin canlılığını korumaları için büyük önem taşıdığıdır.

Portekiz'deki perakendecilik faaliyetleri son yıllarda önemli değişikliklere sahne olmaktadır. Bu değişikliğin sebepleri arasında, hem perakendeci hem de tüketicinin önemli rol oynadığı ekonomik, sosyal ve bölgesel ortamdaki köklü ve şiddetli değişiklikleri yer almaktadır. Bu değişiklikler arasında, geleneksel alışveriş bölgelerinden uzak olan alışveriş merkezleri ve hipermarketlerin de aralarında bulunduğu yeni ticari oluşumlar bulunmaktadır. Şehir dışında gerçekleşen bu ticari gelişimin oturmuş şehir merkezlerindeki geleneksel perakende ticarete önemli etkileri bulunmaktadır ve bu gelişmeler ekonomik, şehirselsel, sosyal ve çevresel sorunlara neden olmaktadır. Alışveriş şekillerindeki değişiklikler, yeni, büyük çaplı perakendecilerin ortaya çıkması ve belediyelerin perakendecilere yönelik özel planlama politikalarından yoksun olmasının bir sonucu olarak, Portekiz'deki şehir merkezleri, şehir merkezlerinin yeniden canlandırılmasına yönelik ticari bir stratejinin parçası olarak değinilmesi gereken çeşitli ikilemlerle karşı karşıya kalmaktadır.

Mejias ve Deakin (2005) tarafından şehir anayollarının yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması konusunda yapılan araştırmada; şehir anayollarının, boş arazilerin geliştirilmesi ve şehrin yeniden canlandırılmasına yönelik olarak hem umut verici hem de sorunlu olabilecek yerler konumunda olduğu üzerinde durulmuştur. Bu çalışmada, Kaliforniya'daki San Francisco'nun doğu sahili boyunca dokuz kasaba ve iki ilçeyi birbirine bağlayan çok şeritli bir anayol olan San Pablo Bulvarı incelenmektedir. Anayolun gelişimi incelendiğinde ilk olarak, tramvay hattı, daha sonra şehirlerarası yol ve son zamanlarda ise bölgenin bir bölümüne yönelik transit yol olarak işlev görmüştür. Bulvar boyunca hem otomobil ile bağlantısı olan hem de çevrede yaşayanlara hitap eden dükkanlar yer almaktadır.

Transit ulaşımındaki gelişmeler ve konut piyasasındaki hareketlilik, geliştiricilerin San Pablo Bulvarı'na olan ilgisini arttırmaktadır. Ana yol üzerinde ya da yakınlarındaki boş parselleri değerlendiren ve karma kullanımlı proje geliştiren 11 geliştirici ile yapılan görüşmeler sonucunda önemli bulgulara ulaşılmıştır. Geliştiriciler, San Pablo Bulvarı'nın ulaşılabilirliğini önemli bir avantaj olarak görmektedir. Küçük parsellerin varlığı, birbiri ile uyumlu olmayan bitişik nizam binalar ve yüksek geliştirme maliyetleri de geliştirilecek projeler için dezavantajlardır.

Bu çalışmada görüldüğü üzere şehrin ana ulaşım aksları ulaşılabilirlik faktörü nedeni ile gayrimenkul geliştirme açısından cazip alanlar olup; kentin gelişimi ve dönüşümü açısından potansiyel teşkil etmektedir.

2.2 Bölüm Sonucu

Literatür çalışması sırasında; gelişmiş ülkelerde yeniden canlandırma ve dönüşüm olgusunun gayrimenkul geliştirme disiplini ile birlikte ve ekonomik boyutu dikkate alınarak irdelendiği, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde ise yenileme çalışmalarında sosyal ve fiziksel boyutun ağırlıklı olarak incelendiği görülmüştür. Ülkemizde yapılan çalışmalarda dönüşüm kavramının ekonomik boyutunun yeterli ölçüde incelenmediği tespit edilmiştir.

Tez çalışmasında şehir planlama ve gayrimenkul geliştirme disiplinlerinin temel prensipleri ışığında İstanbul ve dolayısıyla Galata'da yaşanan dönüşüm süreci incelenecek ve geliştiriciler açısından önemli bir kriter olan finansal fizibilite analizi yapılacaktır.

3. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE UYGULAMALARI

3.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı

Bu bölümde, kentsel dönüşüm kavramı incelenirken tez konusu ile ilgili olarak tarihi çevrelerde yaşanan dönüşümler üzerinde durulacaktır. Tarihi çevre kavramı ve tarihi çevrelerde yaşanan sorunlar incelenecektir. Kentsel dönüşüm kavramını kapsayan diğer tanımlar açıklanacaktır. Daha sonra ise dünyada ve Türkiye’deki kentsel dönüşüm uygulamaları ile ilgili bilgi verilecektir.

3.1.1 Tarihi Çevre Kavramı

Geçmiş uygarlıklardan günümüze kadar gelen yerleşme ve kalıntılar tarihi çevreyi oluşturmaktadır. Tarihi çevreler geçmiş uygarlıkların sosyo-ekonomik yapısını, yaşam felsefesini ve estetik duyarlılığı ile ilgili birçok ayrıntıyı kapsamaktadır.

Tarihsel çevrenin korunması için, geçmişten günümüze dek birikmiş mirasın günümüz insanı tarafından korunması gerekmektedir. Kentbilim Terimleri Sözlüğü’nde tarihsel çevre koruması “Kentlerin belli kesimlerinde yer alan tarihsel ve mimari değerleri yüksek yapılarla anıtlar ve doğal güzelliklerin -kentte bugün yaşayanlar gibi- gelecek kuşakların da yararlanması için her türlü yıkıcı, saldırgan ve zararlı eylemler karşısında güvence altına alınması” olarak tanımlanmaktadır.

Günümüzde tarihi çevreler sosyal, ekonomik ve politik nedenlerden dolayı tahrip olmaktadır. Bu nedenler :

- Sosyal yaşam koşullarındaki değişimler,
- Çağdaş konfor koşullarını sağlama talepleri,
- Ekonomik zorunluluklar: Hem koruma maliyetini finanse edecek parasal güçten yoksun olunması, hem de korunacak değerlerin yer aldığı arsadan daha çok gelir elde edilmesi için o yapıyı yıkıp yerine yeni, çok katlı başka yapı inşa edilmesi istekleri,
- Kişilerce konuya verilen önemin azlığı, halkta tarihsel çevre bilincinin olmaması, koruma eğitiminin yetersizliği,

- Yasa ve kısıtlayıcı kararların zorlayıcı etkisi,
- Yerel yönetimlerin isteksizliği ve ilgisizliği olarak özetlenebilir (Erder,1975).

3.1.1.1 Tarihi Çevrelerde Karşılaşılan Sorunlar

Tarihi çevrelerde yer alan taşınmaz kültür varlıkları, yollar ve altyapı sistemleri sürekli olarak yıpranma süreci içindedir. Bu yıpranma süreci eskime ve köhneleşme alt başlıkları altında açıklanacaktır.

Eskime Kavramı: Eskime kronolojik anlamda yaş sınırlarının belirlenmesi ile ortaya çıkar. Eskime kavramı doğal yıpranma ve yapay yıpranma olarak ikiye ayrılmaktadır.

Doğal yıpranma; daha çok iklim koşullarının etkileri ve yapıyı oluşturan malzemenin ömrü nedeni ile yaşanmasından kaynaklanır. Bu sürecin kimyasal bileşenleri malzemeler ve diğer koruma teknikleri yoluyla yavaşlatılması mümkündür. Bu şekilde tarihi öğelerin kültürel anlamının ve yararının yanı sıra ekonomik olarak da işlevsel ömürleri uzatılmış olmaktadır (Okuy,1992). Bu tip yıpranmalara örnek olarak deprem, kasırga, su baskını gibi doğal afetler sıralanabilir.

Yapay yıpranma; genel olarak kentsel dinamiklerden ve savaş gibi insana özgü yanlış davranışlardan kaynaklanmaktadır. Bu tip yıpranmalar beş ana başlık altında toplanabilir :

- Fiziksel Eskime
- İşlevsel Eskime
- Bölgesel ya da Yerel Eskime
- Ekonomik Eskime
- Savaşlar (Okuy,1992)

Fiziksel Eskime: Yapı öğelerinin , özellikle taşıyıcı elemanların fiziksel yıpranmaları ve işlevlerini yerine getiremez duruma gelmeleridir (Erder,1975).

İşlevsel Eskime: Yapıldığı dönemin mekan örgütlenme ve donanım özellikleri ile günümüzdeki kullanımın gerektirdiği özelliklerin çakışmaması , fiziksel eskime görülmesine bile etkin bir kullanımın gerçekleştirilememesidir (Erder,1975).

Bölgesel ya da Yerel Eskime: Bölgesel eskime tanımı yapıların yer aldığı kentsel bölgenin ulaşım, su, elektrik, telefon, okul gibi altyapı olanaklarının dışında kaldığı

ya da bulundukları bölgenin kentsel işlevinin değişmesi şeklinde yapılmaktadır. Böyle bir eskime,bölgede bulunan yapılar gerekli donatılara erişemediğinden ya da yeni tanımlanan kentsel işlevlere uygun olmadığından yenileme harcamaları rasyonel bulunmayınca gerçekleşmektedir. Dünyadaki kentlerin bazılarının tarihi kesimlerinde günün işlevine uygun kullanılmayan ve çoğunlukla boş duran büyük yapı stoku bulunmaktadır (Okyay,1992).

Ekonomik Eskime: Fiziksel, işlevsel, bölgesel eskimleri gidermek için yapılacak harcamadan elde edilmesi beklenen parasal gelir yatırımdan daha az; ya da beklenen toplumsal yarar yatırımın sosyal maliyetinden düşük ise, yapıların yenilenmeyip olduğu gibi bırakılması, yıkılmaya terk edilmesidir (Erder,1975).

Savaşlar: Savaşlar gibi insanoğlunun yarattığı olumsuz eylemler neticesinde geniş bir alanda onulmaz birtakım kayıplara uğranılmaktadır. Diğer problemlerin çoğunluğunun önlemleri alındığında eskime ve yıkım önlenbilse de savaş gibi bir vahim olayın sonuçlarını telafi etmek çok da kolay olmamaktadır (Okyay,1992).

Köhneme Kavramı: Köhneme fiziksel eskime yanında işlevini yitirme olarak tanımlanmaktadır (Ocak, 2003).

3.1.2 Kentsel Dönüşüm Tanımı

Thomas'a (2003) göre kentsel dönüşüm; kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışılan kapsamlı bir vizyon ve eylem bütünüdür.

Kentsel dönüşüm bir kentin günümüz yaşam standartlarının gerisinde kalan tüm alanlarda karşılaşılan sorunları çözmek için ekonomik, toplumsal ve mekansal anlamda gerçekleştirilen her türlü müdahaleyi kapsamaktadır. Kentsel dönüşüm kavramı; yeniden canlandırma, koruma, yenileme, sağlıklılaştırma ve soylulaştırma gibi müdahale yöntemlerini de içinde barındırmaktadır.

Dönüşüm alanları; gecekondular ve aşırı yoğunlukta kaçak apartman alanları, doğal afet (deprem, sel, heyelan vb.) riski yüksek olan alanlar ile eski fabrika veya limanlar gibi kentsel çöküntü alanları, tarihi yapı stoğunun yoğun olduğu ve köhneme sürecine girmiş kent merkezi alanlar ve ekonomik ömrünü doldurmuş kentsel alanlar olarak tanımlanabilir.

3.1.2.1 Yeniden Canlandırma

Terk edilmiş, depolama, imalat gibi işlevlere tahsis edilmiş ya da düşük gelir grupları tarafından sağlıksız ve yoğun bir biçimde kullanılan tarihsel yapı ve kent dokularının ekonomik yönden ve kullanım açısından canlandırılması işlemidir. Ekonomik ve fiziksel çöküntü durumunda olan ve toplumsal saygınlık açısından da değer yitiren kentsel sit alanları, altyapı ve sosyal donatıların giderilmesi, ulaşım sorunlarının çözümü, tarihsel konut ve yapıların onarımı ve yeniden kullanımı, yaya alanlarının ve yeşil alanların bakımı ve düzenlenmesiyle çağdaş toplumun gereksinimlerini karşılayacak duruma getirilmektedir. Bu onarım ve işlevlendirme sonucunda, yörenin çekim gücü artmakta, yaşam düzeyi yükselmekte, ekonomik etkinlik çoğalmakta ve çevrenin bakımı da sürekli olabilmektedir (Ahunbay, 1996).

3.1.2.2 Kentsel Koruma

Kentsel koruma; toplumun geçmişteki sosyal, ekonomik koşullarını, kültür değerlerini yansıtan fiziksel yapısının günümüzün değişen sosyal ve ekonomik koşulları altında yok olmasına engel olmak ve çağdaş toplumla, çağdaş gereksinimlerle bütünleştirilerek yaşamasını sağlamak olarak tanımlanmakta ve aşağıdaki eylemleri içermektedir:

- Tarihsel, mimari ve görsel değerlerin uzun süreli olarak, bilimsel yöntem ve tekniklerle korunması.
- Ülkenin, tarihsel bölgenin, kentin, korunacak kentsel alanların planlanmış gelişme çizgisine uygun işlevler yüklenmesi:
 - Eski işlevin sürdürülmesi veya değiştirilmesi,
 - Yeni işlevlerin sürdürülmesi ya da doğruluğunun denetlenmesi,
 - Her iki yönde politikalar.
- Koruma alanları genellikle aynı zamanda yerleşim alanları da olduğundan, sosyal yapıyla ilgili sorunların çözülmesi:
 - Gerekli çağdaş yaşam standartlarının sağlanması,
 - Onarım ve sıhhileştirme sonrası sosyal statü değişimlerinin düzenlenmesi.

- Koruma alanı ve çevresinde yeni gelişmelerin planlanması, kütlelerin ve mimari biçimlerin denetlenmesi.
- Bölgede koruma, sıhhileştirme, yeni işlevlerle birlikte şekillenecek altyapı hizmetleri ve servis sorunlarının bölgenin çevresiyle sağlıklı ilişkileri de dikkate alınarak sağlanması.
- Olayın gerekli idari, parasal ve yasal çerçeve içine oturtulması, planlama kararları ile ilişkisinin kurulması (Zeren,1981).

Korumanın gerekliliği hakkındaki tartışmalar daha çok sosyal, kültürel ve estetik açılardan ele alınıyor olsa da gerçekleşen uygulamalara sağlanan kaynaklar, ekonomik sebepleri ön plana çıkarmaktadır. Tarihi alanlardaki koruma, binaları da içerir. Binalar ise gayrimenkuldur ve gayrimenkul bir maldır. Yatırım değeri olan bir mal ise ekonomik değere sahiptir. O zaman korunan tarihi alana yatırımcı çekebilmek için önce bir ekonomik değer yaratmak, sonra da bunu arttırmak gerekmektedir (Kardaş, 2004).

3.1.2.3 Kentsel Yenileme

Mevcut kentleri ve merkezleri düzeltmek ve günün gereklerine uydurmak amacıyla yeniden planlama ve bunu uygulama olarak tanımlanmaktadır (Hasol,1998).

Kentsel yenilemenin hedefleri arasında aşağıda sıralanan maddeler bulunmaktadır:

- Şehir ve bölgeleri endüstri ve ticari eylemlerinde daha iyi şartlara ulaştıracak ekonomik canlandırmayı sağlamak,
- Kentsel altyapının kullanımını iyileştirmek,
- Şehirlerde daha kaliteli bir yaşam ve çevre oluşturmak,
- Yoğun sosyal problemleri olan bölgelerde sosyal yenilemeyi gerçekleştirmek,
- Tarihi yapıların korunması ve kullanılmasını temin etmek,
- Yerleşme standartlarının iyileştirilmesini sağlamak,
- Ucuz konut teminin sürekliliğini gerçekleştirmek,
- Şehirlerin karakterlerinin devamlılığını sağlamak üzere, yeni yapılaşma ya da eskinin tümüyle yıkılıp yeniden yapılması yerine eski yapı ve bölgelerin tümüyle korunması,

- Yenileme sonrası yöre sakinlerinin orada ikametinin garanti edilmesi,
- Yenileme sürecinde yöre sakinlerinin katılımının sağlanması (Ocak,2003).

3.1.2.4 Sağlıklılaştırma

Sağlıklılaştırma, bir mekanın sağlıklı yaşam koşullarına kavuşturulması ve eski haline getirilmesi anlamını içermektedir. Başlangıçta sağlıklılaştırma çalışmaları tek yapı ölçeğindeki sorunları çözümleme olarak ele alınmıştır. Daha sonraları toplumsal, ekonomik ve kültürel gelişmeler bu sorunları bina çerçevesinden giderek bina gruplarına, kent parçalarına ve kentlere değin yaygınlaştırmıştır.

3.1.2.5 Soylulaştırma

Soylulaştırma kavramı ilk kez 1960'ların sonunda Ruth Glass tarafından kent dışında yaşayan İngiliz soylularının kent merkezinde işçi sınıfının yaşadığı konut alanlarına yerleşerek bu alanları yenilemelerini tanımlamak amacı ile kullanılmıştır.

Soylulaştırma; sosyo-kültürel açıdan bozulmuş, çöküntüye uğramış, dolayısıyla fiziksel çevresi de bozulmuş alanlarda, özellikle de tarihi kent parçalarında sosyal yapının ıslah edilmesidir (<http://www.kentli.org/sss/gentrification.htm> - Mart, 2006).

Soylulaştırma sürecinde üç grup aktör yer almaktadır. Bu aktörler; yenileyenler, gayrimenkul sektörü ve yönetimdeki çeşitli kademelerdir. İlk aşamada öncüler kent merkezindeki mahalleleri kültürel değerler, yaşam tarzı ve tarihi değerler gibi nedenlerle seçmektedirler. Bu grup riskten habersiz grup olarak tanımlanmaktadır. İkinci aşamada ise riskten haberdar olan bir grup ise kent merkezindeki mahalleleri yatırım amaçlı tercih etmektedir.

Bu süreçte Lyons'a (1996) göre üç şartın yerine gelmesi gerekmektedir. Öncelikli olarak daha yüksek grubundan olan hane halklarının daha düşük gelir grubundan olan hane halklarını yerinden çıkartması söz konusudur. Sonrasında ise önceden düşük fiyatlı olan konutların yenilenerek yeniden değer kazanması ve bu konutların kent merkezinde olması gerekmektedir. Sahiplik yapısının kiracı ağırlıklı bir yapıdan ev sahipliği ağırlıklı bir yapıya dönüşmesi söz konusudur.

3.1.3 Kentsel Dönüşümün Dünya'daki Uygulamaları

İngiltere, 19.yüzyıldan itibaren geliştirdiği projelerin deneyimleri ile Avrupa'daki en ileri uygulamalara sahip ülkedir.

Londra’da yapılan dönüşüm projelerinin temelinde sağlam bir ortaklık stratejisi bulunmaktadır. Bu ortaklık şemasında merkezi ve yerel hükümet, özel sektör ve halk bir arada bulunmaktadır ve yapılan dönüşüm projelerinde ana ilkeler şöyle sıralanır:

- Ortaklık
- Bütüncül bir yaklaşım
- Lokal yatırımların desteklenmesi
- Herkes için sosyal ve ekonomik açıdan eşit olanaklar yaratılması
- Global yatırımlar ile lokal yatırımlar arasında denge sağlanması
- Altyapı kalitesi
- Sürdürülebilirlik
- Çeşitlilik
- Yerel halk ve entegrasyon (Keskin ve diğerleri, 2002).

Elephant & Castle Yenileşme Projesi

Londra’nın güneyinde bulunan Elephant&Castle; kent merkezinin gelişimine bağlı olarak ofis ve alışveriş merkezlerinin karşılanması talepleri doğrultusunda altyapı ve emlak piyasasının yarattığı artan baskılardan en çok etkilenen bölgelerden biri konumundadır. Dönüşüm projesi gerçekleştirilmesinde öncelik kazandıran en temel özelliği; kuzeyi güneye bağlayan ana yol ağında olması ve kamu ulaşımındaki temel bağlantı noktalarına sahip olmasından kaynaklanan ayrıcalığıdır (Keskin ve diğerleri, 2002).

19. yüzyılda tersane ve tersanenin çevresinde yer alan endüstriyel tesislerde çalışan işçilerin barınması amacıyla kurulan yerleşme, 2. Dünya Savaşı sırasında büyük yıkıma uğramıştır. Savaş sonrasında yeniden yapılandırılan Elephant&Castle’da 1965 yılında ülkenin ilk alışveriş merkezi açılmıştır.

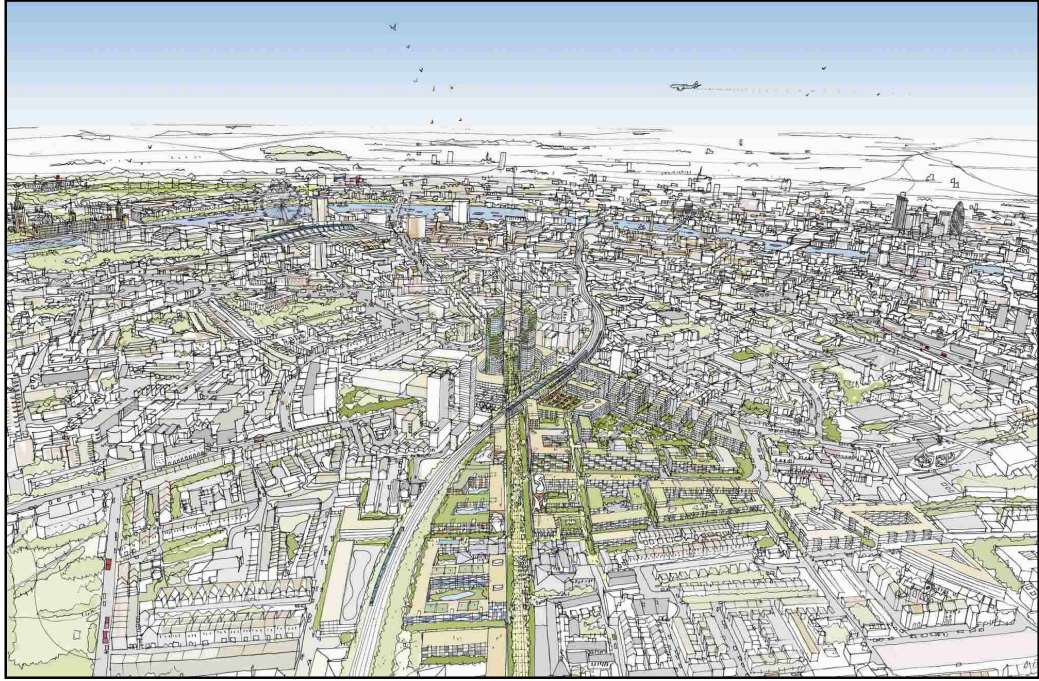
1960’lara gelindiğinde ilçe yönetimi 19. yüzyıl döneminin köhneleşmiş konutlarını satın alarak bu alanı yeniden geliştirmişse de günümüzde bu bölge, yüksek oranda sosyal yoksulluğun ve trafikten kaynaklanan hava kirliliğinin yoğun olarak görüldüğü ve kötüleşen belediye konutlarıyla çevrelenmiş gerileyen bir ticaret merkezi konumundadır (Keskin ve diğerleri, 2002). Bu nedenle Southwark konseyi bölgeyi yeniden yapılandırmak amacı ile 2002 yılında bir proje başlatmıştır. Projenin

vizyonu; Elephant&Castle'ın içinden geçilen bir yer olmaktan çıkıp gelinen bir yer olmasıdır.

688.000 m²'lik bir alanda gerçekleştirilen proje 1.500.000.000 £'lık bir bütçeye sahiptir. 2002 yılında başlayan projenin 2014 yılında tamamlanması hedeflenmiştir.

Proje tamamlandığında bölgede;

- 75.000 m² perakende alanı
- 5.300 yeni ve yenilenmiş konut
- 2 yeni metro hattı
- Yeni bir pazar alanı
- 5 meydan olacaktır.



Şekil 3.1: Elephant & Castle Yenileşme Projesinin Üç Boyutlu Çizimi

Ayrıca eski alışveriş merkezi yıkılarak yerine yeni bir meydan tasarlanacak ve bu meydana pazar alanı ve kasaba parkı yer alacaktır.

Bu proje ile fiziksel çevre kalitesini artırarak yatırımları teşvik edilmesi, yerel ekonominin güçlendirilmesi ve böylece sürdürülebilir yenileme faaliyetlerinin de teşvik edilmesi hedeflenmiştir.

Elephant & Castle yenileşme projesinin temeli; mahalle sakinleri, yerel işletmeciler, eğitim ve sağlık kuruluşları, toplum ve gönüllü kuruluşlar, ziyaretçiler ve alanda çalışan insanları içeren geniş bir toplumsal katılımı desteklenmiş güçlü bir ortaklığa dayanmaktadır (Keskin ve diğerleri, 2002).

Paddington Yenileşme Projesi

Paddington, Elephant & Castle ve Bellenden örneklerinden farklı olarak, Londra'nın en zengin ilçelerinden biri olan Westminster Belediyesi sınırlarında yer almaktadır. Bölgede yenileşme projesinin uygulanmasını gerektiren en önemli neden; kente ve merkezin batı sınırına olan yakınlığı ve Heathrow Ekspresinin faaliyete geçmesiyle birlikte güçlenen ulaşım bağlantılarıdır. Bu nedenle gerçekleştirilen yenileşme çalışmasının ana vurgusu bölgeye yönelecek girişimcilerin gereksinim duyduğu mekanları bir bütünlük içerisinde tasarlamak, Londra'daki yatırımları çekebilecek öncelikli iş ve konut alanı yaratmak ve sürdürülebilir ekonomik canlılığı oluştururken yaratılan değerden yerel halkında en iyi şekilde yararlanmasını sağlamaktır (Keskin ve diğerleri, 2002).



Şekil 3.2: Paddington Bölgesinden Görünüş

1998 yılında kurulan 'Paddington Yenileşme Ortaklığı' mülk sahipleri, yatırımcılar ve bölgede yer alan sağlık-ulaşım firmalarından oluşmuştur. Bu projenin iki ana

hedefi vardır. İlk hedef Paddington bölgesinde güvenli çevreler oluşturarak sürdürülebilir bir iyileştirme programı gerçekleştirmek, ikincisi ise yerel kurumların tecrübelerinden yararlanarak proje sonucunda ortaya çıkacak olan kazancın proje ortakları arasında adaletli bir şekilde dağıtmaktır.

Projede 10 yıllık bir süreçte; ofis ve konut kullanımlarını, alışveriş merkezlerini, sağlık tesislerini ve rekreasyon alanlarını içerecek 8.000.000 m²'lik bir alanın yeniden canlandırılması hedeflenmiştir. Sürdürülebilirliğin sağlanması adına Paddington'a yeni bir kimlik kazandıracak kamusal alanların oluşturulmasına önem verilmiştir.

Paddington Yenileşme Projesi ile sadece ekonomik açıdan bir yenileşme değil aynı zamanda sosyal açıdan yenileşmeyi de sağlayarak toplumun tüm kesimlerinin bu projeden yararlanmasına çalışılmaktadır.

“Quartier International De Montreal” Dönüşüm Projesi

Uluslararası Proje Yönetim Enstitüsü (PMI) tarafından 2005 yılının en iyi projesi seçilen “Quartier International De Montreal” Projesi; Montreal şehir merkezini baştan başa kapsamlı bir şekilde yeniden yapılandıran bir kentsel dönüşüm projesidir.

Montreal hem Kanada hem de Kuzey Amerika'nın önde gelen sanayi merkezlerinden biridir. Aynı zamanda önemli bir iş merkezidir. Projenin hedefi 1960'larda yapılan çevre yolu ile eski şehir merkezi ve yeni merkezi iş alanı olarak ikiye bölünen şehir merkezini yeni bir çevre yolu ile sınırlandırmak ve bu iki alanın entegrasyonunu sağlamaktır. Bu sınırlandırılan alanda kalan yapı stoğunu restore edilerek, boş parsellere yeni fonksiyonlar tanımlanmaktadır.



Şekil 3.3: Victoria Meydanından Görünüş

270.000 m²'lik alana sahip projenin öncelikleri şunlardır:

- Çevre yollarının tamamlanması
- Kanalizasyon ve su şebekesi altyapılarının yenilenmesi
- Yolların ve yaya kaldırımlarının yeniden yapılması
- Victoria Meydanı'nın restore edilmesi
- Yeni bir meydanın oluşturulması : Jean-Paul Riopelle Meydanı
- Yaklaşık 500 ağacın dikilmesi
- Kent mobilyalarının yenilenmesi

Getirilen fonksiyon kararları ile şehir merkezinin yoğunluğunu ve dolayısıyla trafik yoğunluğunu da arttıran projede toplumsal desteğin alınması gerekli olmuştur. Projenin karşılaştığı zorluklardan biri de zorlu kış şartları nedeni ile yapılacak pek çok aktivitede hava şartları düşülerek iş takvimi oluşturulmasıdır.

Ciddi altyapı yatırımlarının yapıldığı proje 2000 yılında başlamış ve 2004 yılında da tamamlanmıştır. Proje için toplam 650.000.000 ABD Doları yatırım yapılmıştır.

Amerika Ulusal Emlakçılar Kurumu - Ekonomik Gelişme Örnek Çalışmaları

Ulusal Emlakçılar Kurumu tarafından hazırlanmış; Amerika'daki bazı yerleşmelerde şehrin yeniden canlandırılması açısından katalizör görevi görmüş üç örnek çalışma incelenecektir.

Örnek çalışmalardaki ortak kriterler şunlardır:

- Projenin %80'si mevcut bina stoğu içermemesi
- Projenin kent merkezinde yer alması
- Projede konut fonksiyonunun da yer almaması
- Projenin tercihen halkın katılımını da sağlayan bir süreç içermesi
- Proje alanının tercihen toplu taşıma alternatiflerine yakın olması
- Projenin Amerika'nın 10 büyük şehrinde (New York, Los Angeles, Chicago, Houston, Philadelphia, Phoenix, San Diego, Dallas, San Antonio ve Detroit) ya da gayrimenkul piyasası güçlü bir şehirde (Washington, San Francisco, Las Vegas) olmaması

İncelenecek bu üç örnek çalışma sonucunda, suç oranlarının yüksek olduğu, köhnemiş binaların yoğun olduğu alanlarda bir dönüşüm gerçekleşmiştir. Fakat projelerin karşılaştığı en temel sorunlardan biri gayrimenkul piyasasında talep görmeyen alanlar için finansman bulmak çok zor olmuştur. Bu nedenle tüm geliştiriciler vergi teşviklerinden yararlanmıştır.

Proje 1: Robertson Apartmanı, South Bend, Indiana

Robertson Apartmanı bir zamanlar içinde büyük bir mağaza içeriyordu. Kentin merkezinde yer alan bu bina 1970'lerde içindeki mağazanın kapanması sonucu işlevsiz kaldı. 1980'lere gelindiğinde South Bend belediyesi bu binayı satın aldı. Çünkü ekonomik sıkıntılar içinde olan kent merkezinde yer alan bu binanın boş olması kent halkı üzerinde negatif bir etki yaratıyordu. Fakat belediyeye projenin gerçekleştirilmesi konusunda gelen teklifler ekonomik açıdan çok kuvvetli değildi. South Bend Miras Vakfı Robertson Apartmanı için belediyeye ekonomik açıdan da mümkün bir proje önerdi.



Şekil 3.4: Robertson Apartmanının Genel Görünüşü

9.000 m² inşaat alanına sahip olan proje konut ve ticaret fonksiyonlarını içermektedir. Toplam inşaat maliyeti 9.000.000 ABD Dolarıdır. Farklı gelir gruplarına hitap eden 92 konutun yer aldığı projede ağırlıklı olarak stüdyo ve 2 oda – 1 salondan oluşan ünite tipleri bulunmaktadır. Binanın zemin katında ise 1.000 m²'lik bir alanda ticari fonksiyonlar yer almaktadır. Kapalı otopark alanı bulunan proje aynı zamanda otobüs ve metro hatlarına da yakın konumdadır.

South Bend için hazırlanan stratejik plana göre şehir merkezinin yeniden canlandırılması öncelikli hedef olmuştur. Bu hedef doğrultusunda Robertson Apartmanı projesinin başarılı olması yapılacak diğer projeler içinde örnek teşkil etmiştir. Bir zamanlar köhnemiş bir bölge olan kent merkezinde bu projeden sonra pek çok renovasyon çalışması gerçekleşmiş, eski tiyatro binası onarılmıştır.

Proje 2: Crawford Meydanı, Pittsburgh, Pennsylvania

Pittsburgh kent merkezi dışında fakat kent merkezi çeperinde yer alan Lower Hill bölgesi hareketli bir yerleşim yeri idi. Buna rağmen 1960'lı ve 1970'li yıllarda yapılan otoyol ile bölgenin kent merkezi ile olan bağlantısı kopmuştur. 1980'lerde bölge için bir takım planlar hazırlanmıştır. Ancak bu planların finansal açıdan yapılabilir olmaması nedeniyle planlar uygulanamamıştır. 1990'lara gelindiğinde

bölge artık şehrin suç oranlarının yüksek olduğu en tehlikeli bölgesi olarak görülmektedir.



Şekil 3.5: Crawford Meydanından Görünüş

Yaşanan bu süreçler sonucunda Kentsel Geliştirme İdaresi şehrsel dönüşüm projelerinde daha önce başarı kazanmış olan bir şirket ile anlaşmıştır. Projenin ön geliştirme safhasında halkın projeye gözle görülür bir tepkisi bulunuyordu. Çevre sakinlerinin bir kısmı bu projenin düşük gelir grubuna ait binaları kapsamayacağını, bir kısmı ise sadece düşük gelir gruplarına yönelik bir proje olduğunu sanıyordu. Hill Kooperatif Geliştirme Birliği ve Hill sakinleri ön geliştirme aşamasında toplumun genel yargısını kırmak için 2 haftada bir toplandı ve sonunda projeye halkın desteği sağlanmış oldu. Projeyi desteklemek için çaba sarf eden bu öncü grupla bir takım çalışmalar yapılmıştır. Ayrıca bölge sakinlerinin ihtiyaçlarını, mevcut uygulama araçlarını ve hedeflerle ilgili bir takım atölye çalışmaları yapılmıştır. Bu çalışmalar sonucunda insanların büyük bir proje değil, yaşanılabilir bir mahalle ya da semt ortamı istedikleri ortaya çıkmıştır. Bölgenin geleneksel dokusu ile bağdaşan yeni konutların yapılması ve kent merkezi ile bağlantının yeniden sağlanması talep edilenler arasında öncelikli olmuştur.

Bugün Crawford Meydanı; bölgenin hareketli ve sağlıklı bir parçası olan başarılı bir konut geliştirme projesidir. Her ne kadar proje başlarken yerel emlakçılar o bölgenin talep görmeyeceği öngörüsünde bulunmuş olsalar da proje başarıya ulaşmıştır. Konut alanlarında yaşanan bu dönüşüm ticaret alanlarını da tetiklemiştir. Lower Hill

bölgesinde iskan alanları ve iş olanakları artmış; buna paralel olarak da suç oranları azalmıştır. Bu gelişme aynı zamanda konut fiyatlarında da artışa neden olmuştur.

İlk başlarda halkın katılımının sağlanamamış olmasının yanı sıra köhnemiş bir bölge olan Crawford Meydan'ında altyapının yenilenmesi de proje maliyetlerini arttıran olumsuz bir faktördü.

Kentsel Geliştirme İdaresi gibi projelere finansal destek olan organizasyonlar, Crawford Meydanı gibi projelerin devamlılığı açısından önemli bir faktördür.

Proje 3: Alice Binası, Providence, Rhode Island



Şekil 3.6: Alice Binasından Genel Görünüş

1990'ların başında, Providence kent merkezi canlılığını yitirmiş ve Amerika'nın birçok kuzeydoğu şehri gibi ekonomik açıdan sıkıntılı durumda idi. Kent merkezinde artık konut fonksiyonu yer almıyordu. Providence sakinleri Boston ve New York gibi şehirlere göç ediyorlardı. Bu durumun yanı sıra büyük mağazalar ve banka şubeleri de merkezden taşınmıştı. Kent merkezinde sadece kamusal yapılar bulunuyordu. Artık kent merkezi yaşamak ya da gelip vakit geçirmek için cazip bir bölge değildi. Tüm bu olumsuzluklara karşın, Providence sahip olduğu ve koruduğu tarihi yapı mirası ile avantajlı bir konumdaydı.

1992 yılında yerel işadamları belediye ile iş birliği yaparak Providence'ın DOWNCITY olarak bilinen tarihi kent merkezini için yeni bir vizyon oluşturmak adına bir takım toplantılar düzenlediler. Toplantılar sırasında şehrin önde gelenleri, politikacılar, geliştiriciler, mimarlar, sivil toplum kuruluşlarının sözcüleri ve proje tasarım grubu bir araya gelerek kazan/kazan ilişkisine dayalı açık ve şeffaf bir süreci başlattılar. Bu süreç kent merkezinin yeniden canlanması için bir katalizör görevi görmüştür.

Proje uzmanları, DOWNCITY yeniden geliştirme projesinde ulaşım, otopark, şehrsel tasarım ve pazar ekonomisi ile ilgili tavsiyelerinde yer aldığı bir vizyon ve strateji yaratmışlardır. Proje için yapılan toplantılar hem medyanın hem de yerel halkın oldukça ilgisini çekmiştir. İş adamlarından politikacılara, yerel halktan toplumun tüm kesimine kadar herkes bu proje geliştirme safhasında çaba harcamak için harekete geçmiştir. Toplumun ve medyanın projeye olan desteği de geliştiricilerin bölgeye yatırım yapmasını teşvik etmiştir.

Bu proje kapsamında geliştirilen binalardan biri de Alice Binası'dır. %97'si boş olan bina aynı zamanda esaslı bir onarıma ihtiyaç duyuyordu. Planlanan projede binanın zemin katı ticari faaliyetlere ayrılırken, üst katlar ise konut birimleri olarak düşünülmüştür. Konutların üniversite öğrencileri, şehir merkezinde çalışan profesyoneller tarafından kiralanacağı öngörülmüştür. Günümüzde ise kiracılar arasında ayrıca şehir dışında yaşayan fakat şehirde yer alan sosyal imkanlardan faydalanmak için gelen yaşlı çiftlerde bulunmaktadır.

Alice Binası'nın yenilenmesi çevresindeki binalarında değerinin artmasını sağlamış ve perakende ticaretin hareketlenmesine neden olmuştur. Bu projenin hayata geçmesi tarihi merkezlerde yer alan yapı stoğunun farklı kullanımlar için yenilenmesinin ekonomik açıdan da uygulanabilir olduğunu göstermiştir.

Kent merkezi için yeni bir vizyon kazandırılması için yapılan toplantılar ve Alice Binası'nın yenilenmesi ile başlayan dönüşüm süreci sonucunda 10 sene içinde Providence kent merkezi bir rönesans yaşamıştır. Bir zamanlar köhneme sürecine girmiş ve atıl durumda olan kent merkezi; perakende sektörünün tercih ettiği, eğlence ve kültürel aktivitelerinin, iş ve konut alanlarının yoğun olduğu bir bölge durumuna gelmiştir.

3.1.4 Türkiye’deki Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Kentsel dönüşüm uygulamaları Türkiye’de daha çok gecekondulu alanlarının ve doğal afet riski yüksek alanların dönüşümüne yönelik projelerle hayata geçmiş veya halen geçirilmektedir. Bu projelerin yanı sıra son dönemlerde tarihi çevrelerin ve kıyı alanlarının dönüşümüne yönelik projeler gündemdedir.

1990’lı yıllarda Ankara’da gecekondulu alanlarında uygulanan en önemli iki proje; Portakal Çiçeği Vadisi Projesi ve Dikmen Vadisi Projesi’dir. İstanbul’da yer alan Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi ve Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi doğal afet riski yüksek alanlara yönelik kentsel dönüşüm projelerine örnek olarak gösterilebilir. Fener ve Balat Semtleri Rehabilitasyon Programı ise tarihi kentsel çevrede gerçekleştirilen bir dönüşüm projesi olarak tanımlanabilir. Galataport Projesi ve Haydarpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi kıyı alanlarının dönüşümüne yönelik planlama aşamasında olan projelerdir.

Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi

Gecekondulu alanlarının kamulaştırılması yerine proje değeri paylaşımı esasına dayanan “Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi” kapsamında 24.12.1991 tarihinde kamu, özel sektör ve arsa sahipleri arasında yapılan protokol ile Portaş A.Ş. kurulmuştur. Kurulan şirkette hisse dağılımı; belediyenin %49, şahısların %21 ve proje uygulama konusunda deneyimli bir girişimcinin ise %30 payı şeklinde olmuştur.

Portakal Çiçeği Vadisi’nde arsa sahipleri ve gecekonduda yaşayan halk bulunmaktadır. Mülkiyet dokusu; belediye, şahıs, İş Bankası ve hazine olarak dağılmaktadır. Böylece bir mülkiyet dokusuna sahip alanda imar hakkı tek parsel ölçeğinde değil tüm proje için alınmıştır (Akalin, 2003).

Proje yatırımları başlamadan önce, vadide 76 adet gecekonduda yaşayanlarla da uzlaşma sağlanarak, belediye tarafından, Ankara’nın bir başka bölgesinde altyapılı arsa verilmiş ve konutların mimari projeleri hazırlanmıştır (Göksu, 2002).

Model, proje amaçları ve uzlaşmanın sağlanabilmesi için belirlenen ilkeler, arsa sahipleri ile yapılan toplantılarda tartışılmıştır. Tartışmalar sonucunda varılan uzlaşmanın temel ilke ve konuları şunlar olmuştur.

- Vadi içinde yer alan tüm parsellerin, gerek konum, gerekse geçmişte verilen imar hakları yönünden, aynı değerde kabul edilmesi, yani, eşitlik ilkesi,
- Geçmiş yıllarda, vadi içinde verilmiş olan imar haklarının düşürülmesi, ancak, yaratılacak kentsel standardı yüksek çevre ve inşaat kalitesi sayesinde arsa sahiplerinin mağdur edilmemesi,
- Vadinin, en az %70-80'inin yeşil alan olarak düzenlenmesi,
- Projedeki yatırımların gerçekleşmesi için arsa sahiplerinden gerek belediye, gerekse şahısların kaynak ayırmamaları (Göksu, 2002).

110.000 m² alanda yer alan projede imar hakları toplulaştırılmış ve mevcut imar hakkı %25 oranında azaltılmıştır. Ancak proje alanının yaklaşık %80 yeşil alan olarak düzenlenmiş ve sağlıklı bir kentsel çevre yaratılmıştır.



Şekil 3.7: Portakal Çiçeği Vadisinden Görünüş

Toplam 180 konutun yer aldığı proje iki konut bloğu ve bir ticaret merkezinden oluşmaktadır. 1993 yılında inşaatı başlayan ve 1996 yılında tamamlanan ilk blokta 68 daire bulunmaktadır. 1996 yılında inşaatı başlayan ikinci blokta ise 112 daire yer almakta olup 1998 yılında inşaatı tamamlanmıştır. Projenin toplam yatırım maliyeti yaklaşık 45.000.000 ABD Doları olmuştur.

Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi

Dikmen Vadisi Projesi, gerek örgütlenme ve planlama, gerekse yatırım büyüklüğü ve kaynak sağlama yöntemi açısından önemli bir kentsel dönüşüm projesidir. Proje, Ankara'nın önemli bir kentsel gelişme omurgası olan vadinin, kentsel ölçekte bir rekreasyon alanı ile birlikte ticaret ve kültür yatırımlarını içeren bir çekim merkezi haline gelmesini ve bunu gerçekleştirirken de özellikle vadede yaşayan hak sahibi gecekondü sahiplerinin de katılımcı bir yöntemle proje içinde yer almalarını sağlamıştır (Göksu, 2002).

Projeyi gerçekleştirilirken kamulaştırma yöntemi yerine, hak sahipliliği koşullarını sağlayan gecekondü sahiplerine proje içinde yapılacak konutlara sahip olma hakkı ve diğer ticari yatırımlar ile kaynak yaratma ilkeleri çerçevesinde model üretilmiştir.

Projenin başlaması için, ilk etapta yer alan gecekondü sahipleri ile uzlaşma sağlanmıştır. Uzlaşmanın ilkeleri ise şunlar olmuştur:

- Vadede yapılacak konutlardan, ancak hak sahibi olanların yaralanması,
- Hak sahiplerine verilecek konut değerinin hesaplanmasında, mevcut arsa ve gecekondü büyüklüğünün baz alınması,
- Hak sahiplerine verilmesi planlanan 80 m² büyüklüğün karşılığı belirlenen ortalama puanın, altında kalanların ilave bedel ödemeleri, üstünde kalanların ise bedel almaları,
- Ancak, her bir hak sahibinin tek bir konuta sahip olması,
- Hak sahiplerine konutlar yapılana kadar kira yardımı yapılması (Göksu, 2002).

5 etaptan oluşan projenin ilk etabında 404 adet konut yapılmış ve bunların 330 adeti hak sahiplerine teslim edilmiştir. 1.500.000 m² alana sahip proje kapsamından konut, işyeri, rekreasyon ve kültür fonksiyonlar yer almaktadır.

3. etabı Mart 2006'da başlayan Dikmen Vadisi Projesinde konut ve ofisten oluşan iki büyük kule ile kuleleri birbirine bağlayan ve içinde kültür aktiviteleri bulunan bir kültür köprüsü ve kent ölçeğinde büyük bir gölet bulunan park alanı ile vadi yamaçlarında gecekondü hak sahiplerinin oturduğu 4-5 katlı yapılar bulunmaktadır.

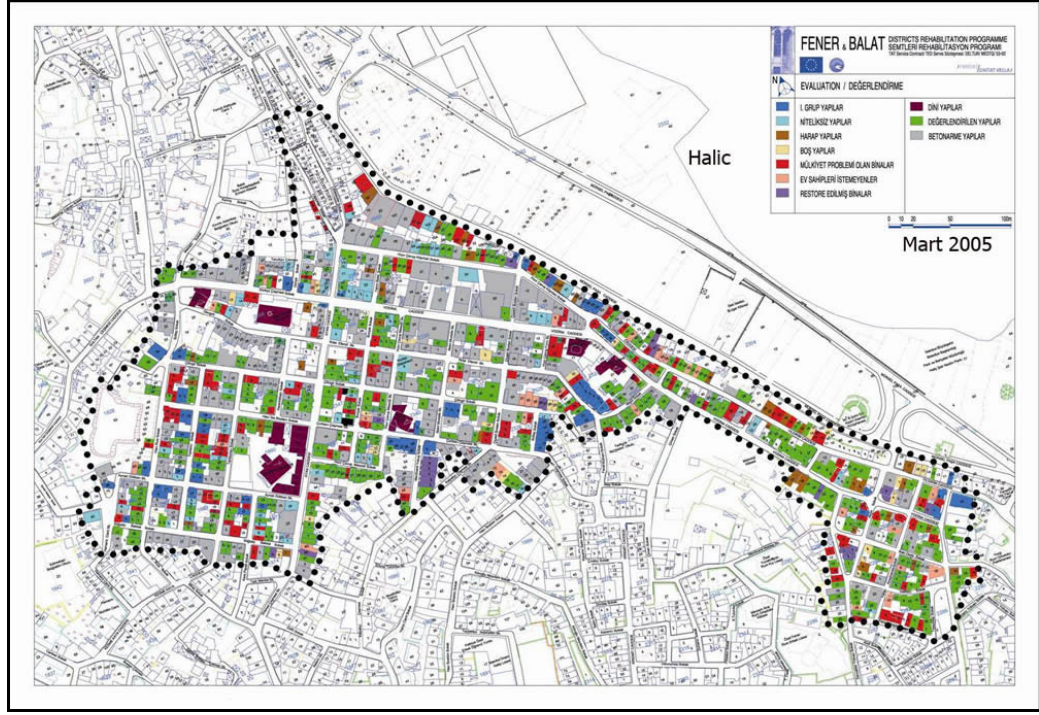


Şekil 3.8: Dikmen Vadisinden Görünüş

Fener ve Balat Semtleri Rehabilitasyon Programı

Günümüzde, harap yapıların bulunduğu Fener ve Balat semtleri, tümüyle bir yıkıntıya dönüşme tehlikesiyle karşı karşıyadır. Bazı yapılar tamamen çökmüştür, ayakta kalanların yaklaşık %20'si kötü durumdadır. Çalışmanın başlangıcında yapılan bir değerlendirmeye göre, program alanındaki toplam 1.401 parselden, 102'si (7%) kullanılmamaktadır, 68 bina (%5.4) tamamen, 124 bina (%9.7) ise kısmen boştur. Semtin fiziksel ve toplumsal yoksullaşmasının nedenlerinden biri, Haliç'teki tersanenin Tuzla'ya taşınmasıdır. Fener ve Balat semtlerinde mimari yapının korunmasına, binaların onarımı ve bakımına yetecek yeterli ekonomik kaynaklara sahip olmayan sosyo-ekonomik olarak kırılgan bir nüfusa ev sahipliği yapmaktadır (www.fenerbalat.org).

Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü (UNESCO) 1985 yılında İstanbul'u korunması gereken dünya mirası listesine almıştır. Bu kapsamda Fener-Balat semtleri uygulamaların başlatılacağı ilk proje alanı olarak seçilmiştir. 1997 yılında da UNESCO ve Fatih Belediyesi işbirliği yaparak bir semtte bir büro açmış bölgenin fiziksel ve mimari analizi gerçekleştirilmiştir. Yapılan çalışma sonucunda 1998 yılında Avrupa Birliği bir sunuş hazırlanmış ve sonuç olarak Avrupa Birliği de 7 milyon euro'luk mali yardım yapmayı kabul etmiştir.



Şekil 3.9: Fener ve Balat Semtleri Rehabilitasyon Programı Değerlendirme Paftası

Fener ve Balat Semtleri Rehabilitasyon Programı, Avrupa Birliği ile Fatih Belediyesi'nin ortaklaşa yürüttüğü bir projedir. Uygulama süreci 4 yıl olan program Ocak 2003 tarihi itibari ile başlamıştır. Programın çalışma konuları ve ayrılan bütçeler şu şekildedir:

Tablo 3.1: Fener ve Balat Rehabilitasyon Programı Bütçesi

Program Çalışma Konuları	Ayrılan Bütçe (€)
Restorasyon	3.850.000 €
Sosyal Merkez	1.000.000 €
Balat Çarşısı'nın İslahı	150.000 €
Katık Atık Yönetimi	100.000 €
Teknik Destek Ekibi	1.900.000 €
TOPLAM	7.000.000 €

Bu amaçla Program içerisinde amaçlananları 4 başlık altında sıralamak mümkündür:

- 1) 3.850.000 € ile 200 adet ev restore edilecektir.
- 2) Fener ve Balat Semtlerinde eğitim ve sağlık koşullarının iyileştirilmesi amacıyla, STK'lar tarafından işletilecek çok yönlü bir sosyal merkez kurulacak;

mesleki eğitim, okuma yazma kursları, beslenme eğitimi , matematik ve bilgisayar kurslarıyla çocukların okul sonrası eğitimleri de desteklenecektir. Bu bileşen için 1.000.000 € ayrılmıştır.

3) 100.000 €'nun ayrıldığı diğer bir bileşen de Katı Atık Yönetim Stratejisinin Geliştirilmesidir. Program alanında temiz bir çevrenin oluşturulması ve katı atıkların yeniden kullanılabilir hale gelmesine yönelik eğitim kampanyaları da bu çerçevede yapılması planlananlar arasındadır.

4) 150.000 € da Balat Çarşısının rehabilitasyonuna tahsis edilmiştir. Çarşının alt yapı ihtiyaçları dikkate alınarak dükkanların restorasyonu yapılacaktır (www.fatih-bld.gov.tr/balatprojesi/balat.htm).

Galataport Projesi

1994 yılı sonunda Bakanlar Kurulu kararı ile turizm bölgesi ilan edilen Karaköy-Salıpazarı'nda bulunan liman ve çevresinde bu fonksiyon değişikliği nedeni ile bir proje hazırlanmıştır. Yaklaşık 1.2 km. uzunluğunda bir sahil şeridinde ve 100.000 m² alana sahip projede mevcut durumda 125.276 m² kullanım alanı bulunmaktadır. Hazırlanan proje ile mevcut kullanım alanı 119.922 m²'ye düşürülmüştür.

Projenin hedefleri arasında 1950'li yıllarda geçici olarak yapılan liman tesisleri ve antrepolar nedeni ile kullanıma kapanmış olan Karaköy kıyılarının yeniden kullanıma açılması ve yeni limanla gelecek olan turistlerin sayısının ve kalitesinin arttırılması bulunmaktadır. Böylece bölgede ekonomik canlılığın artacağı düşünülmüştür.



Şekil 3.10: Galataport Projesi Üç Boyutlu Çizimi

Projenin ana ilkeleri şöyledir:

- Uluslar arası düzeyde, çağdaş bir kruvazier limanı, turizm ve ticaret kompleksinin İstanbul'a kazandırılması,
- Mevcut yük liman fonksiyonlarının kaldırılması ve kruvazier gemileri ile gelen yolcuların yük taşımacılığından doğan karışıklıklardan kurtarılması,
- Türkiye'nin yurt dışına açılan kapısı olan bu bölgenin, limana ayak basan turistlere, arzu edilen Türkiye imajını verilmesi,
- Tarihi Tophane Meydanı'nın canlandırılması, deniz ve çevre ile bütünleştirilerek kültür-sanat faaliyet alanına dönüştürülmesi ve çağdaş bir kimlik kazanması,
- İstanbul içindeki sosyal, ticari ve kültürel merkezler ile bağlantıları güçlendirilmesi,
- "Beyoğlu Kent Turizm Projesi" kapsamında pilot bölge olarak ele alınması, Beyoğlu ve çevresi ile bütünleşmesi, Beyoğlu'ndaki mevcut yaya aksının Boğazkesen yolu ile sürekliliğinin sağlanması,
- Tarihi yarımadanın karşısında bu önemli bölgede yapılacak çalışmaların İstanbul silüetini olumlu yönde etkilemesi,

- 2001 yılında 2. derece tarihi eser olarak tescilleri yapılmış olan tarihi binaların renove edilerek yeni fonksiyonları ile İstanbul'a kazandırılmaları,
- Bölgeye getirilen yeni fonksiyonlar sonucunda İstanbul'un yeni kültür, sanat, iş ve alışveriş merkezine kavuşması,
- İstanbul halkına olduğu gibi turistlere de hizmet verecek bu merkezden ekonomik fayda sağlanması, turizm gelirlerinin artırılması,
- Bölge ticaretin canlandırılması, istihdam olanağının sağlanması,
- Projenin bölgeye gece-gündüz canlılık getirmesi (Tabanlıoğlu, 2003).

Söz konusu proje ile ilgili olarak 2005 yılında bir ihale açılmıştır. Fakat ihale Danıştay 6. Dairesinin imar planları ile ilgili yürütmeyi durdurma kararı ile ihale süreci durdurulmuştur. Hükümet yetkilileri Özelleştirme İdaresi'nin yeni bir ihale yapacağını belirtmiştir.

3.2 Gayrimenkul Geliştirme Kavramı

Gayrimenkul geliştirme, gayrimenkul türleri, gayrimenkul geliştirme projeleri ve gayrimenkul geliştiricilerle ilgili tanımların yer alacağı bu bölümde daha sonra finansal fizibilite analizine girdi oluşturacak finansal terimler açıklanacaktır. Gayrimenkul geliştirmenin Türkiye'de geçirdiği süreç ve günümüzde gayrimenkul sektörünün geldiği nokta irdelenecektir.

3.2.1 Gayrimenkul Geliştirme Tanımı

Gayrimenkul geliştirme, arsa veya arazi geliştirilmesi, konut ve her türlü ticari binanın inşası, mevcut bir binanın yenilenmesi, tarihi yapı stoğunun restorasyonu gibi gayrimenkul pazarına yeni bir ürünün katılması veya atıl bir ürünün yeniden sunulmasını kapsamaktadır. Daha sonra o ürününün pazarlanması ve/veya yönetilmesi de gayrimenkul geliştirme disiplini içerisinde yer almaktadır.

Gayrimenkuller arsa, konut, ticari ve çok amaçlı (karma) kullanımlar olmak üzere aşağıda dört ana başlık altında incelenmiştir.

- Arsa/Arazi
- Konut
 - Müstakil
 - (Ayrık nizam/Toplu yerleşim/Sıra evler)

- Apartman
 - (Yüksek katlı/Alçak katlı)
- Ticari
 - Ofis
 - Merkezi iş alanında birden fazla müşteriye hitap eden
 - Merkezi iş alanı dışında bir veya daha fazla müşteri
 - Tek müşteri hedefli
 - Ofis+showroom
 - Perakende
 - Bölgesel alışveriş merkezi
 - Semt ölçeğinde alışveriş merkezi
 - Özellikli merkezler
 - İndirim merkezleri
 - Endüstriyel
 - Ağır sanayi
 - Hafif sanayi/depolama
 - Ofis/depo
 - Depo
 - Otel/Motel
 - İş/kongre
 - Turistik/tatil
 - Rekreasyon
 - Klüp
 - Marina/resort
 - Spor kompleksleri
 - Kurumsal
 - Hastane
 - Üniversite
 - Devlet
 - Diğer
- Çok amaçlı (karma) kullanımlar (Kodal, 2003).

Gayrimenkul geliştirme projeleri, yatırım boyutlarının büyüklüğü, çevresel ilişkiler ağı, disiplinler arası ekip çalışması ve çok yönlülük özellikleri ile çok güçlü bir pazar

odaklılık gerektirmektedir. Kentleri şekillendirme ve teknoloji, altyapı ve kullanıcı ihtiyaçlarını karşılamaları konularında üst düzey beklentilere cevap vermek zorunda olmaları ve politik, ekonomik ve yasal koşullara bağlı değişimlerden direkt olarak etkilenmeleri, gayrimenkul geliştirici şirketleri pazara ve kullanıcıya yönelik projeler geliştirmeye mecbur kılmaktadır. Bir gayrimenkul geliştirme projesinin başarısı şansa bırakılmamalı, gayrimenkul geliştirme sürecinin her aşamasında “pazarlanabilirlik” göz önünde bulundurulmalıdır (Foan, 2003).

Gayrimenkul geliştirici, bir gayrimenkul yatırımı düşüncesinden bu düşüncenin ürün haline getirilmesine kadar tüm organizasyonun yapılmasını, yatırım kararının verilmesini, fizibilite, pazar araştırması, planlama, sermayenin bulunması gibi aşamaların hepsini gerçekleştiren elemandır. Bu projenin büyüklüğüne göre bazen tek kişi bazen bir ekip olabilir. Bir düşünceyle ortaya çıkan gelişme süreci; bu düşünceyle ilgili fizibilite çalışmaları; çeşitli kişi, kurum ve kuruluşlarla yapılan sözleşmeler; inşaatın başlaması ve sürdürülmesi; inşaat bitiminden sonra işletme dönemi olarak özetlenebilir. Geliştirme adımları bu şekilde sıralanmış olsa da gayrimenkul yatırımlarının organik yapılarından dolayı bu basamaklar içerisinde alt dallar, sıra değişiklikleri her zaman için olabilir. Projenin sürdürülmesi sırasında her basamakta maliyet ve karlılık analizleri yapılarak en başta oluşturulmuş olan finansal modelden olumsuz yönde bir sapma olmamasına çalışılır (Kurç, 2005).

3.2.2 Gayrimenkul Geliştirme ile ilgili Finansal Tanımlar

Tez çalışmasının beşinci bölümünde yer alan finansal fizibilite analizine bir altlık oluşturması amacı ile gayrimenkul geliştirme projelerinde kullanılan bazı finansal terimlerin tanımları yapılacaktır.

İskonto Edilmiş Nakit Akışı Modeli: Paranın zaman değerini dikkate alan; bugünkü değer, net bugünkü değer ve iç verim oranı gibi finansal ölçütleri hesaplayan bir yatırım analizidir. Bu modelde, gayrimenkulün gelecekteki tahmini net işletme gelirlerinin belli bir iskonto oranına bölünerek iskonto edilmiş nakit akışı oluşturulmaktadır. Bu modelde izlenen adımlar şöyledir:

- 1) Geliştirilen gayrimenkul projesinin gelecekte üreteceği yıllık gelirlerin tahmin edilmesi.

Gayrimenkulün türüne göre satıştan elde edilecek gelirler, kiralamada elde edilecek gelirler ya da karma kullanımlı projelerde hem satış hem de kiralamadan elde edilecek gelirler dikkate alınır.

- 2) Tahmin edilen satışlara ve kiralamalara ait tahmini masraflar ve gelir üretiminin sağlanması için gerekli ek yatırım harcamalarının belirlenmesi.
- 3) İşletme giderlerinin, brüt işletme gelirinden çıkarılması.
- 4) Son adım ise, son yıla ait net işletme gelirinin piyasa kapitalizasyon oranı ile iskonto edilmesi. Böylece son yılın net işletme geliri kullanılarak, belirli bir period sonunda söz konusu gayrimenkulun satış rakamının tahmin edilmesi.

İskonto oranı: Bir gayrimenkulün gelecekteki tahmini gelirlerini bugünkü değere indirmek için kullanılan bileşik faiz oranıdır. İskonto oranı; makroekonomik riskler, spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Temel oran risksiz varlıklar üzerindeki getirilerinin göstergesidir. Genellikle Türk Eurobond'ları baz alınır. Risklerin toplanması yaklaşımı kullanılarak; yatırım değeri ile ilgili fırsat maliyetini ve diğer yatırım alternatiflerini dikkate alan bir değerlendirme yapılmış olur.

Net bugünkü değer: Paranın zaman değerini esas alan iskonto edilmiş nakit akış modeli net bugünkü değer hesabının içerir. Önerilen bir gayrimenkul yatırımının bugünkü net değerini hesaplamak için, yatırımı desteklemek için gerekli nakit çıkışlarının bugünkü değerleri ile projenin oluşturacağı nakit girişlerinin ve çıkışlarının bugünkü değere, indirildiği oran, yatırım için istenen geri dönüş oranıdır. Net bugünkü değer, nakit girişlerinin ve çıkışlarının bugünkü değerleri arasındaki farktır (Seçkin, 1998).

İç verim oranı: Bir gayrimenkul projesinde bütün nakit çıkışlarının bugünkü değerinin projenin beklenen nakit girişlerinin bugünkü değerine tam olarak eşitleyen iskonto oranıdır. İç verim oranında net bugünkü değer sıfırdır.

3.2.3 Gayrimenkul Geliştirme'nin Türkiye'deki Gelişimi

Türkiye'de ilk büyük ölçekli gayrimenkul geliştirme projelerinin devlet eliyle gerçekleştiği görülmektedir. Özellikle 1950'li yıllardan başlayarak köyden kente

göçün hız kazanması konut sorununu da beraberinde getirmiştir. Geliştirilen toplu konut projeleri ile mevcut konut ihtiyacı giderilmeye çalışılmıştır.

İnşaat sektörüne kredi sağlaması amacıyla kurulan ve dönemin Emlak Kredi Bankası 1947 yılında Levent bölgesinde orta gelire hitap eden bir toplu konut projesine başlamıştır. 700 bahçeli evden oluşması planlanan proje; okul, çarşı, park, sağlık ocağı ve cami gibi donatı alanlarına da sahiptir. Üç mahalleden oluşan projenin birinci mahallesi 1950 yılında tamamlanmıştır. Projenin tamamı ise 1960 yılında bitirilmiş ve proje hayata geçirilmiştir.

Cumhuriyet dönemi yöneticilerinin modern kent yaşamına örnek oluşturması için bilinç ve kararlılıkla gerçekleştirdiği birkaç yerleşimden biri olan Levent, aynı zamanda artık günümüzde yetişkin yaşta yaklaşık 30.000 ağacı ile de dönemine göre çok ilerici bir ekolojik projedir. Aynı nedenle de bugün İstanbul Metropolü çapında bir yeşil alan, bir "bahçe-şehir"dir (Karabey, 2004).

Emlak Kredi Bankası tarafından geliştirilen bir başka proje olan Ataköy Toplu Konut Alanı için 1955 yılında bir yarışma projesi açmıştır. Büyük bir kısmı bataklık olan ve içinde eski Baruthane'nin de yer aldığı 377 hektarlık bir alanda; 12.000 konuttan oluşan ve 60.000 nüfuslu bir yerleşme önerilmiştir. 1962-1991 yılları arasında 17.653 konut inşa edilen proje, Türkiye'nin kent ölçeğinde kamu eliyle gerçekleştirilen en büyük toplu konut projesidir.

1980'li yılların başından itibaren Türkiye ekonomisinin serbest pazar ekonomisine geçişi sürecinde yaşanan gelişmeler, Batı Avrupa standartlarında yüksek kaliteli işyeri, konut ve sanayi tesislerine olan talebin artmasında etkili olmuştur. Daha önce çoğunlukla uluslararası şirketlerce tercih edilen birinci kalitedeki işyerleri pazar ekonomisine geçişle birlikte Türk şirketlerince de talep görmeye başlarken, benzer türde bir gelişme konut piyasasında da görülmüş ve gelir seviyesindeki artışa paralel olarak kaliteli konuta olan talepte artış olmuştur (Safel, 2000).

1988 yılında açılan ilk alışveriş merkezi ise dönemin başbakanı Turgut Özal'ın Houston'daki "The Galleria" alışveriş merkezinin örnek alınarak yapılmasını istediği bir projedir. 120.000 m² üzerinde yer alan komplekste 77.000 m² kapalı alana sahip Galleria alışveriş merkezi bulunmaktadır. Ataköy Turizm Merkezi kompleksi olarak adlandırılan proje yap-işlet-devret modeli ile hayata geçirilmiştir. Kompleks içinde ayrıca 5 yıldızlı bir otel ve marina da yer almaktadır. Ataköy şirketler grubu olarak

faaliyet gösteren şirketler 1998 yılında Özelleştirme İdaresi'ne geçti. Mart 2005 yılında ise özelleştirme yapıldı. Ataköy Şirketler Grubu, Ataköy Marina, Ataköy Otelcilik (Crowne Plaza ve Holiday Inn) ve Ataköy Turizm'den (Galleria) oluşuyor. Bu üç şirket kuruluşundan bu yana ayrı ayrı faaliyet gösterdi, ancak altyapıları birbirine içine geçmişti. Şirketler 1998'de Özelleştirme İdaresi'ne geçti. Mart 2005'te özelleştirme yapılabildi.



Şekil 3.11: Galleria Alışveriş Merkezinden Görünüş

1989 yılında geliştirilmeye başlanan büyük çaplı başka bir proje de Bahçeşehir uydu kent projesidir. Toplam proje alanı 4.701.420 m² olup bu alanın %50'sine Emlak Bankası sahipken geri kalan alan ise büyük inşaat şirketlerine aittir. Emlak Bankası'nın kapanmasından sonra bölge yapılan inşaatları Toplu Konut İdaresi (TOKİ) koordine etmeye başlamıştır. Yaklaşık 16.000 konut olarak planlanmış projenin yapımına 1990 yılında başlanmıştır. Yaklaşık 9.000 konutun tamamlandığı projede ayrıca tamamlanmış ve faaliyete geçmiş olan 1 üniversite, 2 özel ilköğretim okulu, 2 resmi ilköğretim okulu, 1 resmi lise, 2 özel lise, 2 sağlık merkezi, karakol, amfiteyatı, PTT santrali, kültür eğlence ve alışveriş merkezleri yer almaktadır.

Bahçeşehir Uydu Kent Projesi, 1996 yılında Birleşmiş Milletler HABİTAT II Konferansı çerçevesinde, "Kurumsal Uygulamalar ve Projeler" ödülü kazanmıştır.

ABD’de ve gelişmiş ülkelerde gayrimenkul varlıklarının değerlendirilmesinde, imar hareketlerinin planlı ve düzenli bir şekilde gelişmesinde ve sermaye piyasasının çeşitlenmesinde önemli bir pay sahibi olan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları’nın (GYO’ların), 1990’lı yıllarda gayrimenkul geliştirme sektörünün ön plana çıkmaya başlamasında rolü büyüktür (Foan, 2003).

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO), gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı projelere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacı ile kurulmuş portföy yönetim şirketleridir (Uysal, 2002).

1995 yılında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yasal düzenlemeleri tamamlanarak hayata geçirilen GYO şirketleri ilk kez 1997 yılında İstanbul Menkul Kıymetler Borsasında işlem görmeye başlamıştır (Çırakoğlu, 2005).

Halen borsada işlem gören 10 GYO ile ilgili bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tablo 3.2: Borsada İşlem Gören GYO’ların Listesi

GYO Adı	Şehir	Kuruluş Yılı
Vakıf GYO A.Ş.	Ankara	1997
Alarko GYO A.Ş.	İstanbul	1997
EGS GYO A.Ş.	İzmir	1998
Garanti GYO A.Ş.	İstanbul	1998
Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.	İstanbul	1998
İhlas GYO A.Ş.	İstanbul	1999
İş GYO A.Ş.	İstanbul	1999
Nurol GYO A.Ş.	İstanbul	1999
Atakule GYO A.Ş.	Ankara	2002
Akmerkez GYO A.Ş.	İstanbul	2005

GYO’ların gayrimenkul sektörüne girmesi ile birlikte nitelikli projelerin sayısında artış kaydedilmiştir. Fakat 1999 Marmara Depremi ile darbe alan gayrimenkul sektörü 2001 yılında yaşanan mali kriz ile durgunluk dönemine girmiş ve 2003 yılı sonuna kadar da bu dönem devam etmiştir. Faiz oranlarının düşmesi ve enflasyon

rakamlarındaki düşüş ile beraber 2004 yılında ekonomi yeniden canlanmıştır. 2004 yılında piyasalarda yaşanan olumlu gelişmeler gayrimenkul sektörünü de pozitif yönde etkilemiştir. 2005 yılı gayrimenkul sektörü açısından oldukça hareketli bir yıl olmuştur. Özellikle konut sektöründe pek çok yeni projenin 2005 yılında lanse edildiği ve büyük talep gördüğü gözlenmiştir.

Aralık 2004 itibari ile Avrupa Birliği üyeliği için müzakere tarihinin alınması ile beraber yabancı yatırımcılar için Türkiye gayrimenkul yatırımları açısından cazip bir ülke konumuna gelmiştir. Urban Land Institute (ULI) ve PricewaterhouseCoopers'ın (PWC) 2005 yılında yaptığı "Avrupa Gayrimenkul Sektöründe Gelişen Trendler" anketinde gelişim beklenen pazarlar arasında İstanbul ilk sırada yer almaktadır.

3.3 Bölüm Sonucu

Dünyadaki kentsel dönüşüm projeleri incelendiğinde ağırlıklı olarak kamu ile özel sektörün işbirliği içinde olduğu gözlenmiştir. Yerel ekonominin güçlendirilmesi ve halkın katılımı öncelikli hedefler arasındadır. Bunun yanında dönüşümün gerçekleşeceği bölgelerin yatırımcılar ve geliştiriciler açısından da cazip alanlar olması için gerekli altyapılar oluşturulmuştur.

Dünyadaki bu örneklerle karşılık Türkiye'deki örneklerde yatırımcı aktörü düşünülerek projeler planlanmamıştır. Türkiye'de uygulanmış olan başarılı projeler genellikle gecekondü alanlarının dönüşümünü içermektedir. Fakat örgütlenme yapısı, alınan ilke kararlar ve kaynak yaratma açısından tarihi kent merkezlerine yönelik dönüşüm projelerine örnek teşkil edebilecek düzeydedirler.

4. İSTANBUL’UN YENİDEN YAPILANMASI

4.1 İstanbul’un Yeniden Yapılanması

2500 yılı aşan bir tarihe sahip ve üç imparatorluğa ev sahipliği yapmış olan İstanbul’un mekansal gelişimine bakıldığında; esas olarak tarihi yarımada, Beyoğlu ve Boğaziçi kıyılarında dağınık şekilde yer alan köy ve semtlerden oluştuğu görülmektedir. Kent, coğrafi konumu nedeni ile doğu ve batı yakalarında, Marmara Denizi kıyılarında ve Boğaziçi kıyılarında lineer bir şekilde gelişmiştir. Cumhuriyet’in ilanı ile başkentin Ankara’ya taşınması ile yönetimin ve gücün odağı olan İstanbul önemi idari olarak azalmış, fakat ticari olarak ülkenin her zaman en önemli şehri olmuştur.

1950’lilerde başlayan hızlı sanayileşme süreci ile beraber İstanbul eski dönemlerdeki gücünü yavaş yavaş toplamaya başlamıştır. Sanayileşmeye paralel olarak kentleşmenin hız kazanması İstanbul’un yeniden yapılanma sürecini de başlatmıştır. Kentin iş ve konut alanları hızlı kentleşme süreci ile beraber dönüşüm sürecine girmiştir.

Bu bölümde 1950’lerden başlayarak günümüze kadar gelen süreçte İstanbul kent merkezinin yeniden yapılanması incelenecektir.

4.1.1 1950 Yılında İstanbul’un Kentleşme Yapısı

Kentsel yerleşme, merkezden 30 km. yarıçaplı bir alan içinde izlenmektedir. Merkeze en uzak yerleşmeler Bakırköy, Eyüp, Sarıyer, Beykoz, Kadıköy, Kartal ve Pendik’tir. Bu dönemde kent, doğu-batı kıyılarında ve kuzey doğrultusunda gelişme eğilimi göstermektedir (Görgülü, 1988).

Gelir gruplarının iş-konut ilişkisine bağlı konut alanı yer seçimi tercihlerinde mekanda farklılaşmalar ortaya çıkmakta, düşük gelir gruplarının çalışma alanlarına (ticaret, sanayi vb.) yakın olma, yüksek gelir gruplarının ise daha çok sanayiden uzak, tarihi ve kültürel merkeze yakın olma, giderek de yeni açılan prestij alanlarında yer alma isteği ile kent içi devingenliğe girdikleri görülmektedir (Görgülü, 1988).

Merkezi iş alanı bu dönemde de Eminönü ve Galata çevresinde yer almaktadır. Üsküdar ve Kadıköy ikinci derece merkez konumundadır. Sanayi alanları ise Avrupa yakasında; Eyüp, Haliç kıyıları, Bomonti ve Kağıthane’de, Anadolu yakasında ise Kartal ve Maltepe’de yer seçmiştir. Gecekondu alanları sanayi alanlarının gelişimi ile beraber bu dönemde ortaya çıkmaya başlamıştır. Tarihi yarımada’nın surlara yakın kesimlerinde, Zeytinburnu bölgesinde ve Ankara asfaltı (E-5 Karayolu) üzerinde ilk gecekondu alanları ortaya çıkmıştır.

4.1.2 1960 Yılında İstanbul’un Kentleşme Yapısı

Bu dönemde kent, batıda Küçükçekmece, doğuda ise Tuzla sınırlarına kadar gelişme göstermiştir. Gecekondu kavramı sanayi alanları çevresinde işçilerin barınma amaçlı yaptıkları yapılar olmaktan çıkmış, kentin geleneksel yapısı içinde bir üretim biçimi olarak girmiştir. Gecekondu sadece sanayi işçilerinin değil, her sektörden düşük gelir gruplarının konut üretim biçimi halini almıştır. Mevcut gecekondu alanlarına ek olarak Avrupa yakasında; Gaziosmanpaşa, Alibeyköy, Küçükköy, Sağmalcılar, Esenler, Güngören, Kağıthane, Çağlayan, Çeliktepe, Gültepe, Anadolu yakasında ise Ümraniye ve Fikirtepe’de yeni gecekondu alanları açılmıştır.

Sanayi alanları Anadolu yakasında Ankara asfaltı (E-5 Karayolu) ve Avrupa yakasında da Londra asfaltı (TEM Karayolu) üzerinde yoğunlaşırken; Haliç ve çevresindeki sanayi alanlarının desantralizasyonu sonucu bu bölgede yer alan sanayi tesisleri Topkapı ve Zeytinburnu’nda yer seçmiştir.

Merkezi iş alanı Eminönü-Karaköy-Beyoğlu aksında konut alanlarının işyerlerine dönüşmesi ile gelişme göstermiştir. Finans kuruluşları ve üretim yapan firmaların genel merkezleri merkezi iş alanında yer alma eğilimi göstermişlerdir. Bu dönemde merkezi iş alanı Harbiye, Şişli, Mecidiyeköy ve Beyazıt, Aksaray eksenlerinde gelişmiştir. Üsküdar ve Kadıköy ikinci derece merkez konumunu korumuştur.

Beyoğlu-Boğaz alt yakasında Şişli-Mecidiyeköy ve Levent’in Marmara’ya bakan kesimleri yüksek gelir, Haliç’e bakan kesimleri ise orta, orta alt ve düşük gelir gruplarının, batı ve doğu yakalarında, Londra ve Ankara asfaltlarının kuzeyinde düşük, güneyinde ise yüksek gelir gruplarının yer aldığı konut alanları izlenmektedir (Görgülü, 1988).

4.1.3 1970 Yılında İstanbul'un Kentleşme Yapısı

1970'lerde kentin sınırları doğuda Gebze batıda ise Silivri'ye kadar genişlemiş ve kent merkezinden 40-45 km. yarıçaplı bir alana yayılmıştır.

Eminönü, Beyoğlu-Karaköy 1. derece geleneksel merkezi büyümeye devam etmekte ve konut alanlarını merkez işlevlerine dönüştürmekte ve bir yandan da varolan işyerleri yenilemelerle düşey doğrultuda yapılaşma yoğunluklarını arttırmaktadır. Ancak parsel ölçeğinde izlenen bu yenileme merkezin konumu gereği tarihi yarımadadaki geleneksel dokuyu tahrip etmeye başlamaktadır. Bu alanda yer alan bazı işlevler merkez dışına çıkma, bazıları da daha çok yoğunlaşma eğilimi göstermektedir. (Nakliyeciler, demirciler vb. gibi) Özellikle Karaköy'ün Beşiktaş'a doğru uzantısında (Kabataş) ve Şişli'nin Zincirlikuyu uzantısında (Mecidiyeköy) yüksek yapılaşmalarla sanayi temsilcilikleri, mali kurumlar ve büroların yer aldıkları izlenmektedir (Görgülü, 1988).

Bu dönemin en belirgin özelliklerinden ikisi, yüksek gelir gruplarının konut alanı yer seçimindeki yer değiştirme eğilimlerinin güçlenmesi ve düşük gelir gruplarının oluşturduğu gecekondulaşma olgusunun kent bütünü içinde kendini kabul ettirecek boyutlara ulaşmasıdır (Görgülü, 1988).

1950'lerle sanayi işçilerinin barınma amaçlı yaptıkları gecekondu 1970'lere gelindiğinde birer spekülatif yatırım aracına dönüşmüştür. Bu dönemde gecekondulaşma büyük hız kazanmış olup; Gültepe, Çeliktepe, Alibeyköy, Kağıthane dönemin en büyük gecekondu yerleşmeleri olmuştur.

Yüksek gelir grubu konut alanları ise Avrupa yakasında Boğaz sırtlarında, Anadolu yakasında ise Bağdat Caddesi üzerinde yer seçmiştir. 1973 yılında açılan Boğaz köprüsü ve çevre yolları da yüksek gelir grubunun yer değiştirme eğilimini tetiklemiştir.

Avrupa yakasında bir önceki dönemde gelişen Eyüp, Rami ve Gaziosmanpaşa'daki sanayi alanlarına ek olarak Halkalı, Sefaköy ve Fikirköy yeni gelişen sanayi alanları olmuştur. Bomonti ve Büyükdere Caddesi'nin batısında açılan yeni işyerleri ile sanayi alanları bu bölgede yoğunlaşmaya devam etmiştir. Anadolu yakasında Kartal ve Maltepe'deki sanayi alanları gelişimini sürdürürken; Tuzla, Yakacık, Çayırova ve Gebze yeni sanayi alanları olarak gelişim göstermiştir. Küçük sanayi siteleri; Avrupa yakasında Maslak'ta, Anadolu yakasında ise Ümraniye'de yer seçmiştir.

4.1.4 1980 Yılından Günümüze İstanbul'un Yerleşme Yapısı

1973 petrol krizi sonrasında kendini yeniden üreten kapitalist sistem, teknoloji ve ona dayalı iletişim sektöründe meydana gelen gelişmelerle dünyanın büyük bir bölümünü etkisi altına alarak; üretim biçiminde sosyo-kültürel davranış ve yaşam alışkanlıklarına değin benzerliklerin doğmasına neden olmuştur (Akın, 1999).

1980'li yıllarda ortaya çıkan globalleşme olgusu ile iletişim ve ulaşım olanaklarındaki gelişmeler ile sınırların ortadan kalkacağı ve dünyanın tek bir pazar olacağı hedeflenmiştir. Yerel ve merkezi yönetimlerin hedefi dünyadaki değişen sistemler doğrultusunda İstanbul'u artık bir uluslar arası hizmet ve turizm metropolü olarak dünyaya lanse etmek olmuştur.

1980'lerin başlıca girişimlerinden olan TEM Otoyolu ve II. Boğaz Köprüsü, doğu-batı istikametinde yayılan şehrin kuzeye doğru bir kademe daha gelişmesi sonucunu doğurmuştur. 1980'lerin üçüncü büyük projesi, Beşiktaş-Büyükdere arasındaki eksenin, globalleşen dünyanın taşıyıcıları olan kesimlere yönelik olarak yapılaştırılmasıdır (Kardaş, 2004).

Kent merkezinde yer alan sanayi alanlarının varlığı İstanbul'a yüklenen misyon nedeni ile tartışılmaya başlanmış ve kent merkezinde hizmetler sektörünün gelişmesi ile arsa fiyatları da yükselmeye başlamıştır. Kent merkezinde yer alan sanayi alanları için Türkiye'nin GAP projesinden sonra ikinci büyük projesi kabul edilen İkitelli Küçük Sanayi Bölgesi ve büyük ölçekli sanayi alanlarına yönelik Avrupa yakasında Çorlu-Çerkezköy, Anadolu yakasında ise Gebze ve çevresinde planlı Organize Sanayi Bölgeleri oluşturularak yeni bir sanayi alanları modeline gidilmiştir. Bunun yanında kent merkezi içinde kalma eğilimini devam ettiren ve özellikle tekstil sektöründe faaliyet gösteren firmalar Merter, Bağcılar ve Güngören çevresinde yer seçmiştir.

Bu dönemin kentsel gelişim açısından diğer önemli bir özelliği de toplu konut üretiminin yaygınlaşmış olmasıdır. Bu çerçevede kentsel makroform açısından ortaya çıkan önemli özellik İstanbul odaklı gelişme sürecinde Tekirdağ'dan Sakarya'ya kadar neredeyse boşluksuz bir yerleşik alan yapısının ortaya çıkmış olması ve kentsel gelişmenin ortak yaşam kaynaklarını zorlayan bir içerik kazanmış olmasıdır.

Özellikle 1990'lardan itibaren kendi sınırlarını çizen, korumalı lüks konut alanları ortaya çıkmıştır. Kemer Country ve Alkent 2000'in ilk örneklerini teşkil ettiği ve üst

gelir grubuna hitap eden lüks konut alanları şehir merkezinin dışında fakat kent merkezine ulaşımı kolay olan alanlarda yer seçmiştir. Yeni orta sınıf olarak adlandırılan ve eğitim ve kültür düzeyi yüksek olan bir kesim ise kent merkezinde yer alan Ortaköy, Kuzguncuk, Cihangir ve Arnavutköy gibi tarihi kent merkezlerinde yer seçmeye başlamıştır.

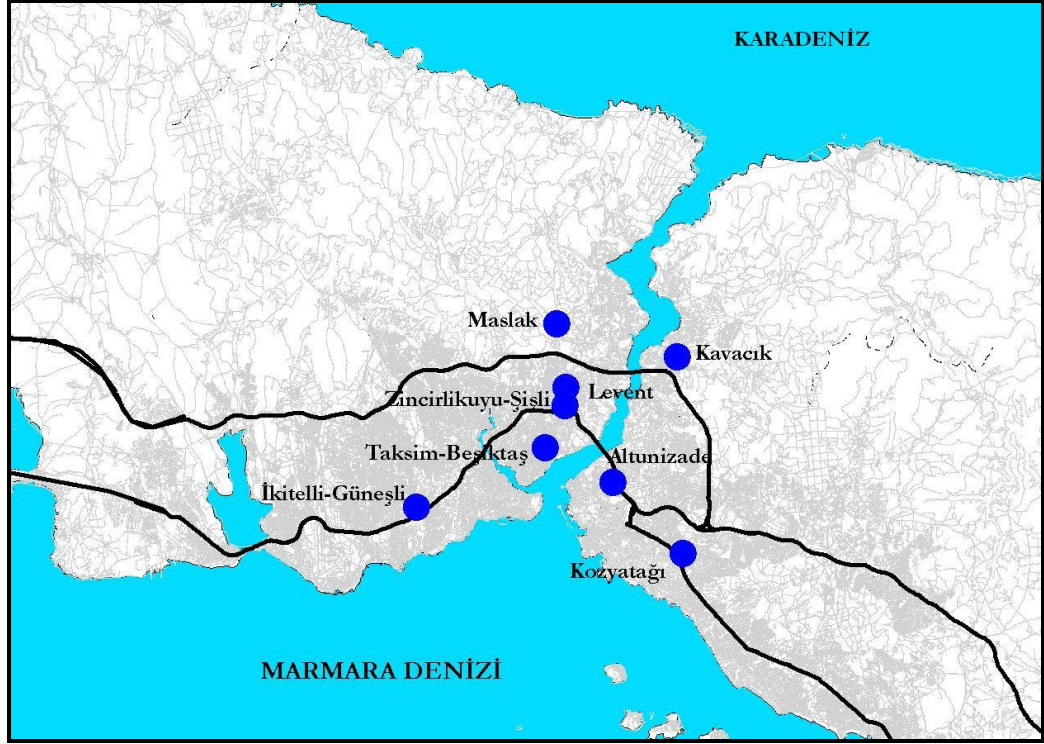
4.1.5 Günümüzde İstanbul'un Yerleşme Yapısı

2000 yılı nüfus sayımı verilerine göre 10 milyonu aşan ve sürekli artış trendinde olan nüfusu ile İstanbul, şehir merkezlerinin çoğalmasına, alt merkezlerin oluşmasına ve konut-iş arası yolculuğun yoğunluğu nedeniyle şehir içi ulaşım ağının önem kazanmasına sahne olmuştur.

İstanbul'daki iki ana ulaşım arteri olan E-5 ve TEM Otoyollarının erişilebilirliği sağlaması, şehrin hem kuzey hem de doğu-batı yönlerinde genişlemesine, polisantrik yapıda merkezi iş alanları (M.İ.A.) oluşmasına ve bu çalışma alanları etrafında konut talebinin artmasına sebep olmuştur. Artmakta olan nüfus, ulaşımда yaşanan trafik yoğunluğu ve doğaya duyulan özlem kriterleri ve özellikle 17 Ağustos 1999 yılında yaşanan Marmara depremi de göz önüne alındığında; eskiden şehir merkezine yakın yerlerde gelişen konut yerleşimleri, ulaşım sistemlerinin (karayolu, raylı sistem, deniz ulaşımı) gelişmesi ve yeni yolların inşa edilmesiyle birlikte ana ulaşım arterleri boyunca şehir dışına doğru yayılmaya başlamış; bu polisantrik yapıya uygun olarak da şehir merkezine maksimum 45 dakika ulaşım mesafesinde yeni yerleşim bölgeleri oluşmasına sebep olmuştur.

İstanbul'un merkezi iş alanları (MİA) zaman içinde yer değiştirmiş ve şehrin güneyinden kuzeyine doğru kaymıştır. Eminönü, Karaköy ve Beyoğlu geçmişte İstanbul'un merkezi iş alanları iken zamanla kent merkezinde yaşanan dönüşüm süreci ile beraber kısmen eski canlılığını kaybetmiştir. Ofis kullanımları açısından yeni gelişen merkezi iş alanları talep görürken, tarihi kent merkezleri ticari faaliyetler açısından hareketliliklerini sürdürmektedir.

İstanbul'un M.İ.A.'sı dokuz ana bölgede toplanmıştır. Bu bölgelerin üç tanesi Anadolu yakasında, altı tanesi ise Avrupa yakasında bulunmaktadır.



Şekil 4.1: İstanbul'un Merkezi İş Alanları

Levent-Etiler, İstanbul'un en önemli merkezi iş alanı olarak kabul edilmektedir. E-5 ve TEM gibi iki ana ulaşım arterinin arasında ve metro ulaşım ağına yakın olması en önemli avantajları arasındadır. Özellikle Levent'te fabrika binalarının yerini yüksek imar hakları sayesinde A sınıfı olarak tanımlanan; teknik özellikler açısından gelişmiş gökdelenler almış ve planlama aşamasında olan yeni projeler ile bu gelişim devam edecek gözükmemektedir. Levent-Etiler bölgesinde özellikle finans şirketleri ve uluslararası şirketlerin merkezleri yer almaktadır.

G.Tepe-Şişli-Zincirlikuyu genellikle apartmanların zamanla işyerine dönüşmesi ile B sınıfı olarak tanımlanan ofis alanlarının yoğun olarak bulunduğu bir bölgedir. Kent merkezinde yer alması bir avantaj gibi gözükse de yoğun trafik nedeniyle ulaşım zorluğu ve park sorunu bu bölgeye olan talebi olumsuz etkilemektedir.

Maslak barındırdığı çok sayıda A sınıfı ofis binalarıyla, İstanbul'un son zamanlarda gelişen merkezi iş alanlarından birisidir. Yetersiz altyapı ve yoğun trafik bölgeyi olumsuz etkilese de mevcut metro hattının bölgeye gelecek olması ve yeni alternatif yol çalışmaları ile Maslak'ın gelişimini olumlu etkileyecek faktörler mevcuttur.

Taksim eski şehir merkezi olması nedeniyle halen mevcut B ve C sınıfı ofis binaları ile merkezi iş alanı olma özelliğini korumaktadır. Fakat günümüzde eğlence ve aktiviteleri bölgede ağırlık kazanmıştır. Taksim halen reklam ajansları, konsolosluklar ve danışmanlık hizmeti veren firmalar tarafından iş merkezi olarak talep edilen bir bölgedir. Beşiktaş, ise kolay ulaşım ve sosyal çevresi nedeniyle talep gören bir bölgedir.

Havaalanı'na ve sanayi alanlarına yakın olması nedeni ile gelişen İkitelli-Güneşli bölgesinde kaliteli ofis stoğu olmasına rağmen, binaların çoğu yüksek boşluk oranına sahiptir. Bölgenin gelişimini engelleyen en önemli etken konut alanlarından uzak ve sosyal açıdan çok sınırlı imkanlara sahip olmasıdır.

Kozyatağı, Anadolu yakasının en önemli iş alanlarından biridir. Bu bölgede 1990'larda çok sayıda ofis projesi geliştirilmiştir. Fakat ofis binalarının yoğunluğunun teknik özelliklerinin yetersiz olması nedeni ile boşluk oranları oldukça yüksektir.

Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ile Avrupa yakasına olan kolay ulaşım imkanı ve kira rayiçlerinin düşük olması nedeni ile Kavacık bölgesi merkezi iş alanı olarak oldukça talep görmektedir. Ancak mevcut altyapı ve sosyal imkanların yetersizliği bölge için dezavantaj olmaktadır. Bu olumsuz etkenlerin dışında binaların yoğunluğu mevcut imar haklarının üzerinde inşa edildiği için iskana sahip değildir.

Altunizade, 3-4 katlı, müstakil ve küçük ölçekli ofis ile Anadolu yakasındaki iş alanlarından birisidir.

Yukarıda tanımlanan dokuz iş alanına ek olarak, son yıllarda Ümraniye de; Anadolu yakasında gelişen yeni bir iş alanı olarak görülmektedir. Ümraniye, hem Avrupa hem de Asya yakasından kolay ulaşılabilirliği ve TEM otoyoluna olan yakınlığı ile son zamanlarda talep görmeye başlayan bir bölgedir.

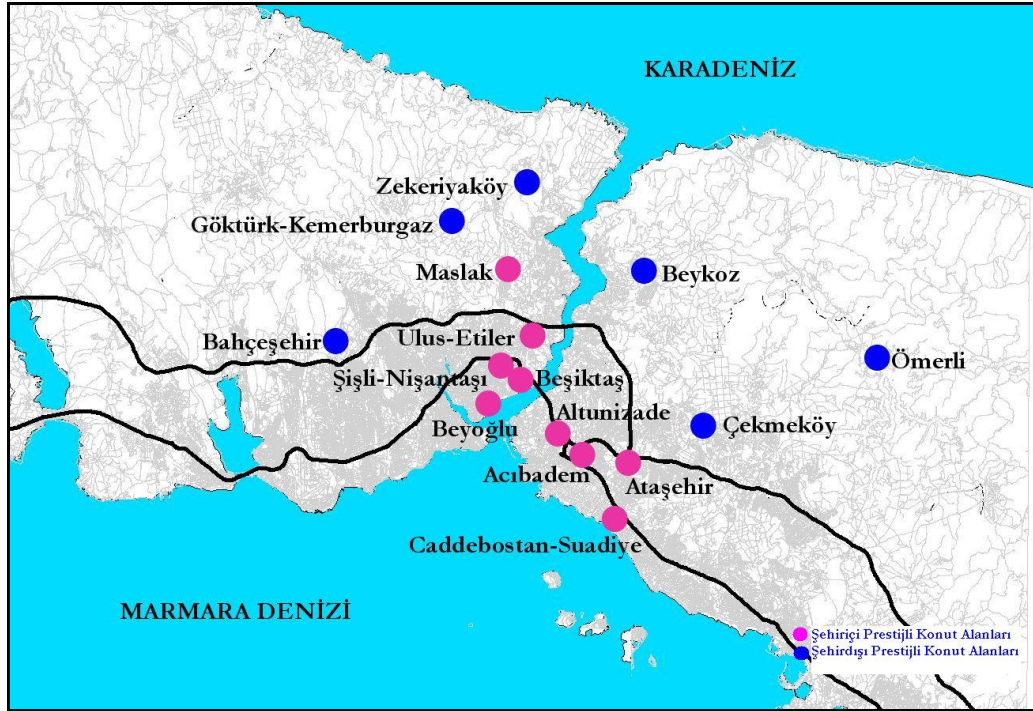
İstanbul'un konut alanları; geçmişte Marmara sahiline, Beşiktaş, Şişli ve Kadıköy gibi İstanbul'un büyük merkez ilçelerine dağılmıştır. 1990'lara kadar İstanbul'daki konut talebi şehir merkezindeki konut alanlarında karşılamıştır. Fakat zamanla merkezi alanlarda arsa stoğunun azalması ile arsa fiyatlarının yükselmesi konut fiyatlarının artmasına yol açmıştır. Kentsel konut fiyatlarında ortaya çıkan artışın ve

1999 Marmara depreminin sonucu olarak, talep İstanbul'un kuzeyinde bulunan şehir dışı projelere doğru kaymaya başlamıştır. Deprem sonrasında ise fay hattına uzaklık, sağlam zemin ve az katlı yapılar gibi unsurlardan dolayı şehir dışı projelerine olan talep artmıştır.

Ancak, önce ekonomik durgunluk, sonra da şehir dışı konutlarda yaşamının zorlukları, talebin son yıllarda tekrar kentsel bölgelere geri dönmesine neden olmuştur. 2004 yılındaki ekonomik yeniden iyileşme, hem şehir içi hem de şehir dışı talebini pozitif olarak etkilemiştir.

Avrupa yakasında Göktürk-Kemeburgaz, Zekeriyaköy-Demirciköy, Bahçeşehir ve Büyükçekmece bölgeleri ve Anadolu yakasında Beykoz, Çekmeköy ve Ömerli bölgeleri İstanbul'un önemli şehir dışı konut alanlarıdır.

Şehir içi konut alanlarında ise apartman tarzı yapılaşmaların yanında son dönemlerde özellikle Şişli, Beşiktaş ve Levent bölgelerinde konut, ticaret ve hizmet fonksiyonlarının bir arada bulunduğu rezidans projeleri oldukça artmıştır. Akmerkez bu tarz projelerin ilk örneklerindendir.



Şekil 4.2: İstanbul'un Prestijli Konut Alanları

Eski kent merkezinde ise Fener-Balat bölgesi UNESCO Dünya Kültür Mirası kapsamına alınması dolayısı ile kentsel dönüşüm sürecine giren bir bölgedir. Avrupa Birliği ve Fatih Belediyesi'nin ortak olduğu rehabilitasyon projesi halen devam etmektedir. Beyoğlu bölgesinde özellikle Cihangir'de yaşanan dönüşüm süreci Galata bölgesini de kapsayarak devam etmektedir.

 stanbul'da perakende sektörü alışveriş merkezleri ve ana cadde mağazacılığı olmak üzere 2 ana başlık altında toplanmaktadır. 1990'ların başında Galleria gibi alışveriş merkezlerinin açılmaya başlaması ile ana cadde mağazacılığı cazibesini yitirmeye başlamıştır. Alı veri  merkezlerinin talep görmesindeki etkenlerden biri kadınların i  hayatına girmeye başlaması ile birlikte i  çıkışında, geç saatlerde güvenli mekanlarda alışveriş yapma ihtiyaçlarının doğmasıdır. Aynı zamanda otomobil sahipliliğindeki artı a paralel olarak otopark imkanları ile alışveriş merkezleri ana caddelere göre daha avantajlı konuma gelmişlerdir. Buna karşılık 2000'li yıllara gelindiğinde, yerel yönetimlerin kentsel tasarım uygulamaları ve düzenlediği kültürel aktiviteler ile ana cadde mağazacılığı yeniden talep görmeye başlamıştır. Eğlence sektörünün ağırlıklı olarak ana caddeler üzerinde yer alması, bu talebi arttıran diğer bir faktördür.

Genellikle perakende mağazaları ofis ve konut ağırlıklı binaların giriş katlarında, yaya trafiğinin ve bar, restaurant gibi sosyal aktivitelerin yoğun olduğu bölgelerde toplanmıştır. Avrupa yakasında Ni anta ı ve  stiklal Caddesi, Asya yakasında ise Bağdat Caddesi ana cadde mağazacılığının en yoğun yaşandığı yerlerdir.

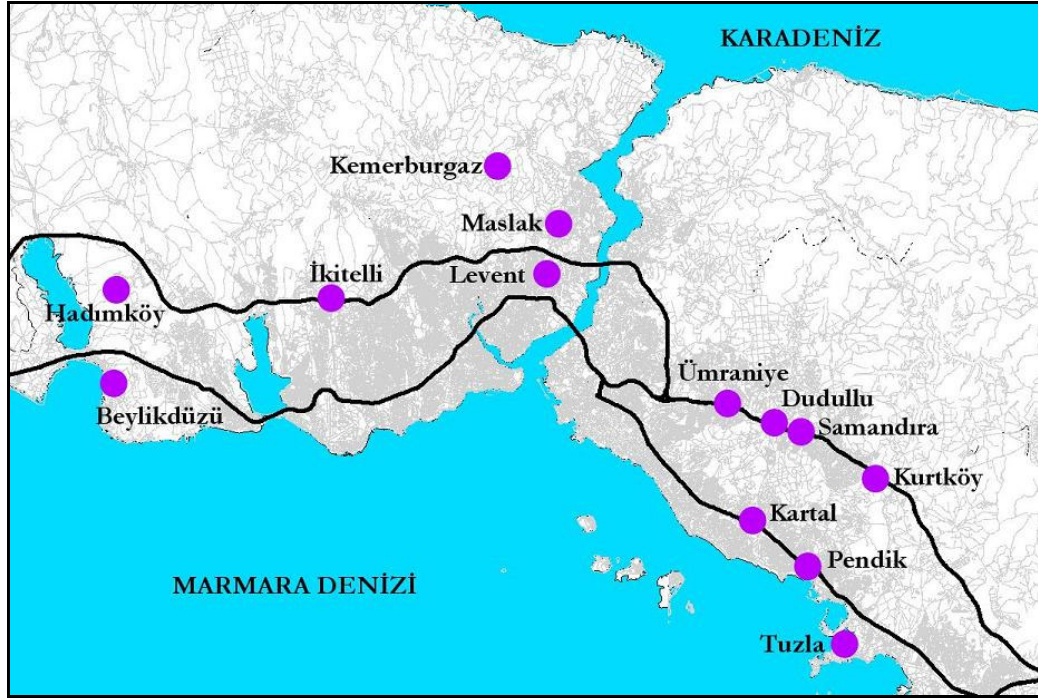
Büyük  l ekli alışveriş merkezleri ise ağırlıklı olarak tüketicilerin satın alma gücünün yüksek olduğu, Levent, Etiler, Ataköy ve Kadıköy gibi  stanbul'un merkezi bölgelerinde bulunmaktadır.  stanbul'da tamamlanmış toplam 32 alışveriş merkezi bulunmakta fakat bunlardan 27 tanesi büyük çaplı projelerdir.

 stanbul'daki endüstriyel tesisler 1990'lı yıllara kadar merkezi i  alanlarında ve E-5 otoyolu boyunca konumlanmıştır. Şehir nüfusunun hızla artmasıyla birlikte, endüstriyel amaçlı kullanılan arsaların değeri yükselmiş; ticari veya konut fonksiyonları için cazibeli hale gelmişlerdir. Bu değişim, Boğaz Köprüsü ve E-6 Otoyolu'nun inşaatının bitirilmesiyle birlikte, endüstriyel alanların  hrin dış çeperlerine doğru taşınmasına sebep olmuştur.

 hrin dış çeperlerinde, endüstriyel alanlara ek olarak, hükümet tarafından desteklenen organize sanayi bölgeleri (OSB) geliştirilmeye ba lanmı tır. Düzenli

altyapısı, profesyonel yönetim ve sundukları vergi avantajlarından dolayı OSB'ler bir çok endüstriyel kuruluş için cazibeli bir konuma gelmiştir.

İstanbul ve çevresi genel hatları ile incelendiğinde Avrupa yakasında Hadımköy, Beylikdüzü, Güneşli, Yenibosna, İkitelli, Ayazağa, Kemerburgaz; Anadolu yakasında ise Dudullu, Maltepe, Ümraniye, Samandıra, Kartal, Pendik, Tuzla, Sarıgazi endüstriyel kullanım olarak talep gören bölgelerdir.



Şekil 4.3: İstanbul'daki Önemli Sanayi Alanları

Avrupa Yakası'nda, Ayazağa ve Kemerburgaz sanayi bölgeleri yeni gelişmekte olup, şehir merkezine yakın olmalarından dolayı yoğun talep görmektedir.

4.2 Beyoğlu'nun Tarihsel Gelişimi

Günümüzde yaklaşık nüfusu 230.000 kişi olan ve 45 mahalleden oluşan Beyoğlu'nda ilk yerleşim Galata'da başlamıştır. Galata'da yer alan uluslararası liman bu bölgenin her zaman önemini korumasını ve önemli bir ticaret merkezi olmasını sağlamıştır. Bizans İmparatorluğu döneminde sur dışında yer alan Galata'da ikamet edenlerin çoğunluğu Venedik ve Cenevizlilerden oluşmaktaydı. Bu bölgede daha sonra surlar ile çevrilmiştir.

İstanbul'u aldıktan sonra kendilerine başkent yapan Osmanlılar, Galata ve Beyoğlu'nu önce Cenevizlilere, daha sonra da ticaret yapmak için gelen Frenklere bırakmışlardır (Dökmeci ve Çıracı, 1990).

16. yüzyılın ilk yarısından başlayarak Fransızlar, Galata'da Cenevizlilerin yerini almaya başlamışlardır. Bunlar, yalnızca kiliseleri ele geçirmekle kalmayıp bazı ticari olanak ve haklar da elde etmişlerdir. Bu haklara daha sonra "Kapitülasyonlar" adı verilmiştir (Dökmeci ve Çıracı, 1990).

Osmanlı İmparatorluğu'nda 1535'te ilk kez Fransızlarla başlayan ülkelerarası sürekli elçi bulundurma uygulaması sonucunda, bu dönemde Fransızların yaptırdıkları ilk elçilik binası, bölgenin gelişiminde önemli rol oynamıştır. Venedik elçilerinin bölgeye yerleşmeleri de aynı tarihlerde gerçekleşmiştir (Kardaş, 2004).

4.2.1 17. Yüzyılda Beyoğlu

17. yüzyılda Galata bölgesi ile beraber kuzeyinde yer alan Pera bölgesi de gelişmeye başlamıştır. Önceleri bağ ve meyve bahçeleri ile kaplı bu alan daha sonra elçiliklerin yer seçtiği bir mekana dönüşmüştür. Galata bir ticaret merkezi iken Pera ise daha çok üst gelir grubu konut alanlarının bulunduğu yabancı kökenli bir yerleşim alanıydı.

Bu dönemde Asmalı Mescit, Balık Pazarı, Dört Yol, Tomtom ve Polonya olmak üzere 5 semt bulunmaktaydı.

4.2.2 18. Yüzyılda Beyoğlu

18. yüzyılda yavaş yavaş Avrupa etkisi artmıştır. Beyoğlu, Fransa'nın doğudaki ticaret ve diplomasi ağının merkezi durumuna gelmiştir. Gerek Beyoğlu, gerek Tophane ve Kasımpaşa, 18. yüzyılda hızlı gelişme göstermiştir. Avrupa ile ulaşım daha kolaylaşmış, özellikle Selim III döneminde, Avrupalılarla ilişki artmış ve türlü nedenlerle birçok Avrupalı, İstanbul'a gelmiştir. Bu dönemde Beyoğlu gelişmesini sürdürmüş ve daha kalabalıklaşmıştır. Buradaki Avrupalıların sayıları artmış, birçok Avrupa kançilyarası elçilik derecesine yükselmiştir (Dökmeci ve Çıracı, 1990).

Beyoğlu, 1700 yılında bugünkü Tünel-Galatasaray arasındaki cadde ile bu caddenin yan sokaklarından ibarettir. Cadde dar ve kaldırımsızdır. 18. yüzyıl sonunda, İstiklal Caddesi'nde, yapıların tamamı taş veya tuğla, ya da alt katları taş ve üst katları ahşaptır. Yapılar en çok 3-4 katlıdır (Kardaş, 2004).

4.2.3 19. Yüzyılda Beyoğlu

Beyoğlu, genel olarak 19. yüzyılda gelişmiştir. Bu gelişmenin nedeni, bu dönemde Osmanlı dış ticaretinin daha önceki dönemlerde görülmemiş boyutlarda büyümesi ve ulaşımın gelişmiş olmasıdır. 19. yüzyılda, Osmanlı İmparatorluğu’nun dünya kapitalist sistemi ile bütünleşmesi sonucu, Beyoğlu bir uluslararası ticaret merkezi olmuştur (Dökmeci ve Çıracı, 1990).

1855’de kurulan ilk İstanbul Belediyesi bünyesinde toplam 14 daire yer almaktaydı. 1858’de kurulan ve “Altıncı Daire” adı ile hizmet veren bugünkü Beyoğlu Belediyesi için özel gelir kaynakları ayrılmıştır. “Altıncı Daire”nin uygulamaları arasında Galata’daki surların yıkılması ve Galata ile Beyoğlu arasındaki fiziksel sınırların ortadan kaldırılması yer almaktadır.

1836 yılında yaptırılan bugünkü adları ile Unkapanı Köprüsü (Azapkapı-Unkapanı arası) ve 1845 yılında yaptırılan Galata Köprüsü (Eminönü-Karaköy arası) Beyoğlu’nun gelişimine ve Eminönü ile olan etkileşiminin artmasına neden olmuştur. Bu dönemde artan trafik yoğunluğu nedeni ile İstiklal Caddesi genişletilmiştir.

Altyapı bakımından en büyük proje Tramvay İşletmesi Projesi’dir. 1870’de alınan dış bir dış borç ile proje uygulanmaya konulmuş, daha sonra, genişletilmiştir. Tramvay hattı, Azapkapısı’ndan Beşiktaş’a doğru kıyı boyunca uzanıyordu (Dökmeci ve Çıracı, 1990).

Karaköy’ün ticari bir merkez olması ve Karaköy’de işyerleri bulunan tüccarların Beyoğlu konut bölgesinde yer seçmesine neden olmuştur. Fakat zamanla artan trafik yoğunluğuna çözüm yaratmak için 1874 yılında New York ve Londra’dan sonra dünyanın üçüncü metrosu Karaköy ile Galata arasında hizmete girmiştir.

Dolmabahçe ve Çırağan Sarayları’nın yapımı ile saray bürokrasisi tarihi yarımadadan Beyoğlu ve çevresine taşınmıştır. İstanbul’un zengin ailelerinin Beyoğlu’nda yer seçmeleri ve konaklar yaptırmaları da bölgenin gelişiminde etkin rol oynamıştır.

19. yüzyılın ikinci yarısında Galata ve Pera yoğun bir fiziksel dönüşüm geçirmiş; bölge Avrupa’daki akımlardan esinlenerek tasarlanmış çok sayıda bina ile elçilik binaları, kiliseler, konaklar, şık mağazalar, lüks oteller, lokantalar, kahveler ve eğlence yerleri gibi “bir Avrupa şehri görünümü almıştır” (İslam, 2003).

19. yüzyıl sonlarına doğru Beyoğlu'nda iki-üç katlı ve içinde tek ailenin oturduğu konutlardan, gerek varolanların yerine yenileri yapıldıkça gerekse boş alanlara konutlar inşa edildikçe, birden fazla aileyi barındıran çok katlı apartmanlaşmaya doğru gidilmiştir. Örneğin alışverişin büyük önem taşıdığı İstiklal Caddesi üzerindeki büyük mağaza, dükkan ve pasajların üstleri bu tür apartmanlar içermektedir (Akbayar ve diğerleri, 1993).

Ana cadde ve ona açılan sokaklarda, yoğun ticaret ve buna bağlı servet birikimiyle zenginleşen yörenin Levanten ve gayrimüslim aileleri, görkemli cephe ve kitleleriyle anıtsal konut örnekleri yaptırmış, bazıları bu ailelerin adıyla anılan ve bir ölçüde günümüze kadar ulaşan bu yapılar, bölgeye ayrı bir önem katmıştır (Akın, 1998).

4.2.4 20. Yüzyılda Beyoğlu

Beyoğlu'nun sosyal yapısının değişiminde 24 Temmuz 1923'de Lozan Antlaşmasının imzalanması ile kapitülasyonların gerçek anlamda kaldırılması önemli rol oynamıştır. İmparatorluğun yıkılması ve ulus-devlet anlayışı ile Cumhuriyetin ilan edilmesi ile birlikte bir takım uygulamalar gündeme gelmiştir.

Yabancı işletmelerin Türk ekonomisi üzerinde olumsuz etkilerinin giderilmesi ve sömürünün önlenmesi için, yabancı şirketler zorunlu bir tasfiyeye uğratarak birer birer satın alındı. Özellikle, kamu hizmetleri alanında çalışan demiryolu, telefon, tramvay, elektrik şirketleri devletleştirildi (Dökmeci ve Çıracı, 1990).

Cumhuriyetin ilanı ile başkent İstanbul'dan Ankara'ya taşınmıştır. Başkent değişmesi ile birlikte 1927-1929 yılları arasında elçiliklerde Ankara'ya nakledilmiştir. Yabancı şirketlerin devletleştirilmesi ve elçiliklerin Ankara'ya taşınması ile Beyoğlu'nda yaşayan yabancılar burayı terk etmeye başlamıştır.

1942 yılında yürürlüğe giren Varlık vergisi, 1947'de kurulan İsrail Devleti ve 6-7 Eylül 1955 olayları neticesinde azınlık nüfusunun oldukça büyük bir bölümü kaybolur (Han, 2002).

Cumhuriyet Dönemi'nde 1950'lere kadar yabancılardan ve onlar için çalışan azınlıklardan boşalan yerlere, yeni yetişen Türk işadamları ve Beyoğlu yakasını kentin en çağdaş semti bilen aydın Türkler ilgi gösteriyordu. Sinema salonları, lokanta ve pastaneleri, sanat galerileriyle ve lüks mağazalarıyla hala kentin seçkin semti idi (Dökmeci ve Çıracı, 1990).

1950'lerden sonra, kırsal göç ve hızlı kentleşme sonucu İstanbul'un aşırı büyümesi, yeni semtlerin gelişmesi, eğlence kuruluşlarının, ticaretin ve zengin ailelerin bu yeni gelişen çağdaş alt merkezlere dağılımı ve toplumun kültürel değişimi Beyoğlu'na olan ilgiyi azalttı (Dökmeci ve Çıracı, 1990).

Yeni gelişen semtlere giden zengin ailelerin yerini, sanayi alanlarında çalışmak üzere Anadolu'dan göç eden erkek nüfus almıştır. Bu kişilerin ekonomik durumlarının iyi olmaması nedeni ile oturdukları binalar zamanla bakımsızlaşmıştır.

1970'lerden sonra sinemalarda porno film gösterme hakkının verilmesi, İstiklal Caddesi'ni kullananları tümüyle değiştirmiştir. Beyoğlu arka sokaklarında ucuz pavyonların egemen olduğu eğlence kültürü ile anılır olmuştur (Kardaş, 2004).

İstiklal Caddesi'nde trafiğin tek yönlü oluşu, trafik tıkanıklığını bir ölçüde azaltmakla birlikte Taksim'den Tünel'e ulaşılabilirliği azalttığı için bu çevrede çöküntü alanları yaratır. Çöküntü haline gelen bu bölgelerdeki düşük kira vb. gibi nedenler imalathanelerin gelişimine neden olur. Küçük imalat atölyeleri tüm ara sokaklara yayılır ve buna bağlı olan yan sektörler Tarlabası gibi semtlerde gelişir. Bölgede hafif metal sanayiinin de yerleştiği görülür (Han, 2002).

1980'li yıllara gelindiğinde Beyoğlu'nda gerçekleşen imar operasyonları ile Tarlabası'nda yer alan pek çok tarihi bina bugünkü Tarlabası Bulvarı'nın yapımı sırasında yıkılmış ve pek çok tartışmayı da beraberinde getirmiştir. Bu operasyon tartışmaların yanında, Beyoğlu'nun ulaşılabilirliğini arttıran ve yeniden canlanmasına ivme kazandıran bir gelişme olmuştur.

Nitekim 1990'da İstiklal Caddesi, -üzerinde taşıt trafiğinin yeni açılan bulvara aktarılması ile - yayalaştırılarak bir "alışveriş ve kültürel aktivite aksı" haline gelmiş; açılan resim sergileri, kitap fuarları, sinemalar, tiyatrolar, kitapçılar, restoranlar, kafeler ve gerçekleştirilen etkinliklerle -uluslararası film ve müzik festivalleri gibi- bölgede yeniden -19.yüzyılın ikinci yarısını andırır biçimde- canlanma belirtileri görülmeye başlanmıştır (İslam, 2003).

1980'lerde kentin genelinde gözlenen değişim sürecine paralel olarak Beyoğlu'nun eski önemini, yeni tüketim kalıplarına da cevap verebilen bir ticaret, kültür ve eğlence merkezi olarak, yeniden kazanması ile 1980'lerin sonundan başlayarak eski yapılarca olan talep hızla artmıştır ve 1990'larla birlikte Cihangir'de sosyal ve mekansal yenilenme başlamıştır. Boğazi ve tarihi yarımada'yı gören bir tepede

olması, kent merkezine yürüme mesafesi kadar uzakta olması, kentin diğer bölümlerine ulaşımın kolay olması ve tarihi özellikler taşıyan eski yapıların varlığı bu mahalleyi çekici kılmaktadır (Uzun, 2003).

Galata ve Asmalımescit'te de Cihangir'de gözlenen mekansal değişimler 1990'ların başında sanatçıların bu bölgeyi atölye yapmak amaçlı seçmeleri ile başlamıştır fakat Cihangir'e nazaran bu süreç daha yavaş seyretmektedir.

1993 yılında Beyoğlu kentsel sit alanı ilan edilmiştir. Halen 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı imar planları henüz yapım aşamasında olup; tadilat, yeniden inşa vb. talepler söz konusu olduğunda Koruma Kurulu'ndan izin alınması gerekmektedir.

4.2.5 Günümüzde Beyoğlu

Günümüzde Beyoğlu; iş, eğlence ve kültür merkezi olması nedeniyle gece gündüz hareketliliğini kaybetmeyen bir bölgedir. Hareketliliğin yoğun olarak yaşandığı İstiklal Caddesi Taksim Meydanı ve Tünel arasında Taksim-Galatasaray ve Galatasaray-Tünel olarak iki ana bölüme ayrılabilir. Taksim-Galatasaray arasında eğitim, sağlık, eğlence, perakende ticaret, üst katlarda ise büro fonksiyonları yoğunlaşırken; Galatasaray-Tünel arasında ise yine perakende ticaret, üst katlarda büro fonksiyonları, konsolosluklar, eğitim ve dini işlevler yer almaktadır. Tarlabası, Cihangir, Çukurcuma ve son dönemlerde Galata en yoğun konut alanları olarak öne çıkmaktadır.

Cumhuriyetin ilk dönemlerinde bölgede yaşayan azınlıkların gayrimenkullerini de bırakarak ülkeyi terk etmeleri ve köyden kente göç edenlerin bu bölgede ikamet etmeye başlaması ile köhneme sürecine giren Beyoğlu; bünyesinde konut, işyeri ve otel olabilecek ciddi bir yapı stoğu barındırmaktadır. 1990'ların başından itibaren sanatçılar ve öğretim üyeleri olmak üzere yeni orta sınıfın bölgeye yeniden talep göstermeye başlaması ile gayrimenkullerin değerleri de artmaya başlamıştır. Bu artış ile beraber göçle gelen nüfusun artık bölgede yaşaması da mümkün olmamış ve terk etme süreci başlamıştır. 1990'lardan itibaren Beyoğlu'nun yeniden canlanmaya başlaması ile birlikte yerel yönetimin ve özel sektörün girişimleri ile bir takım projeler gündeme gelmiştir.

Bu projelerden ilki 2002 yılında Beyoğlu Belediyesi tarafından başlatılan “Güzel Beyoğlu Projesi” dir. Proje İstiklal Caddesi, Sıraselviler, Tarlabası, Büyük Hendek,

İnönü ve Meşrutiyet Caddelerini kapsamaktadır. Projenin tamamlanan 1. etabında İstiklal Caddesi üzerinde yer alan 220 binanın görüntü kirliliği oluşturan klima ve reklam panoları kaldırılmış, dış cepheleri yenilenmiş veya temizlenmiştir.

Galatasaray Lisesi'nin arkasında yer alan 128 metre uzunluğundaki Cezayir Sokağı mevcut 29 binası ile metruk halde bulunan sokaklardan birisi iken 2002 yılında başlatılan “Fransız Sokağı” projesi ile kentsel dönüşümün sokak ölçeğinde gerçekleştiği bir projedir. Afitaş Yapım Şirketi ile Kültür Üniversitesinin ortaklaşa geliştirdiği proje Temmuz 2004’te 43 mağazası ile faaliyete geçmiştir.



Şekil 4.4: Fransız Sokağı Projesi – Restorasyon Öncesi Sokağın Genel Görünüşü



Şekil 4.5: Fransız Sokağı Projesi – Restorasyon Sonrası Sokağın Genel Görünüşü

1840'larda yapılan, önceleri Passage Oriental olarak anılan, daha sonra "Şark Aynalı Çarşısı" diye bilinen "Markiz Pasajı Projesi" için çalışmalar 2001 yılında başlamış ve 23 yıl aradan sonra 2004 yılı başında da yenilenerek Markiz Pasajı ve Markiz Pastanesi faaliyete geçmiştir. Fakat pasaj beklenen ilgiyi görmemesi nedeni ile 2006 yılı Mart ayında kapanmıştır. 2 kattan oluşan Markiz Pasajı'nda ortak mekana bakan ve açık sistemli mağazalar yer alıyordu. Ana cadde mağazacılığı konusunda gelişmiş olan bir bölge açılan alışveriş merkezinin talep görmemesinin en önemli nedeni gerçek bir alışveriş merkezi ölçeğinde bulunmamasıdır. Markiz Pastanesi'nin halen faaliyet gösterdiği binanın mal sahipleri tarafından iş merkez oteline dönüştürülmesi gündemdedir.



Şekil 4.6: Markiz Pasajının İçinden Görünüş

1990'larda bireysel olarak başlayan dönüşüm süreci 2000'li yıllara gelindiğinde kamu kurumlarının başlatmış olduğu bir takım projeler ve sivil toplum kuruluşlarının katkıları ile Beyoğlu eski cazibesini geri kazanmıştır. Özellikle Avrupa Birliği ile müzakere sürecinin başlaması ile birlikte İstanbul ve özellikle Beyoğlu yabancı yatırımcıların talep ettiği bir bölge halini almıştır. Bu süreçte nitelikli tarihi bina stoğu da önem kazanmıştır.

4.3 Bölüm Sonucu

1950'li yıllarda sanayileşme süreci ile birlikte İstanbul eski önemine ve gücüne tekrar kavuşurken; Beyoğlu bölgesi ise bölgedeki azınlıkların ülkeyi terk etmesi ve köyden kente göç edenlerin bu bölgede yer seçmesi sonucu bir köhneme sürecine girmiştir.

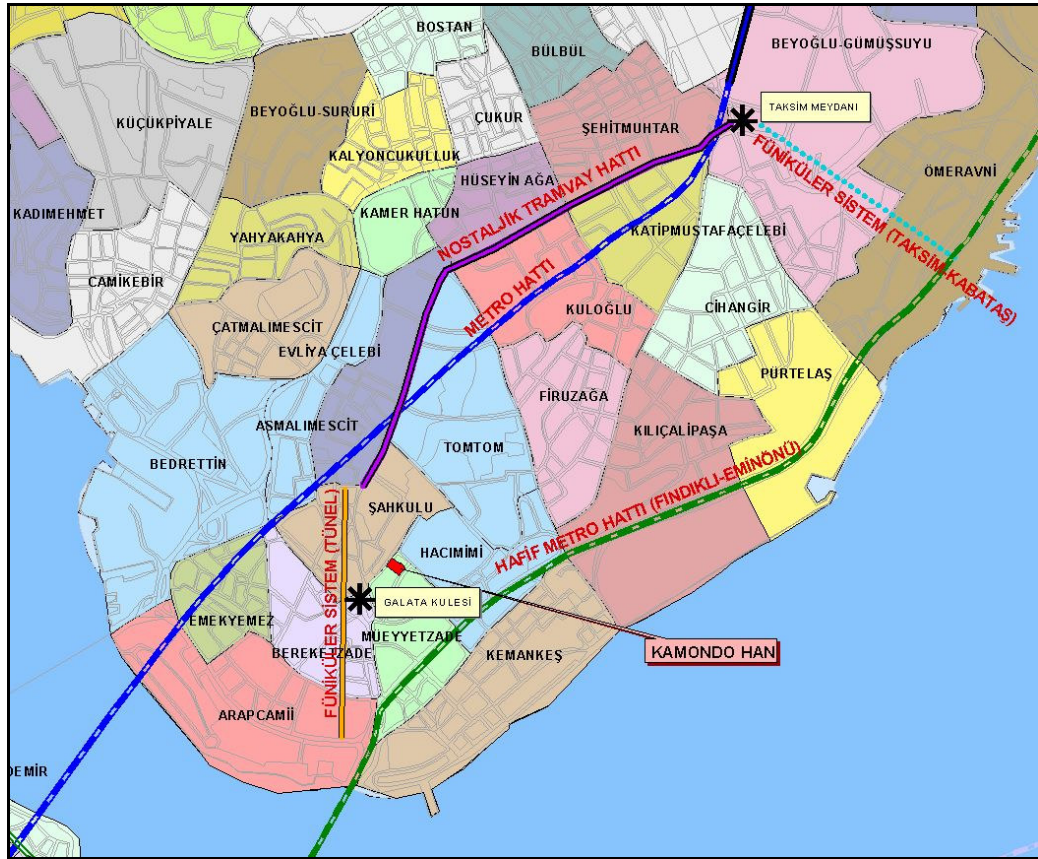
1980'lere gelindiğinde küreselleşme süreci ile beraber İstanbul'un dünya ile entegre olmuş bir hizmet ve turizm kenti olması hedeflenmiştir. Bu doğrultuda endüstriyel tesislerin kent merkezinden desantralizasyonu gündeme gelmiştir. Kent merkezi hizmetler sektörünün ağırlıkta olduğu bir yapı kazanmıştır. Bu değişim süreci ile beraber Beyoğlu bölgesi de ticaret, kültür ve eğlence merkezi olarak kendini yenileme sürecine girmiştir. Özellikle 1990'larda bölgeye olan talep hızla artmış; sosyal ve mekansal yenilenme süreci hız kazanmıştır. Günümüzde ise Beyoğlu Belediyesi ve bölgede yer alan sivil toplum kuruluşların katkıları ile bölge yatırım açısından cazip bir hale gelmiştir.

5. GAYRİMENKUL YATIRIM ARACI OLARAK KENTSEL DÖNÜŞÜM: BEYOĞLU BÖLGESİNDE KAMONDO HAN ÖRNEĞİ

5.1 Kamondo Han'ın Galata ve Beyoğlu İçindeki Konumu

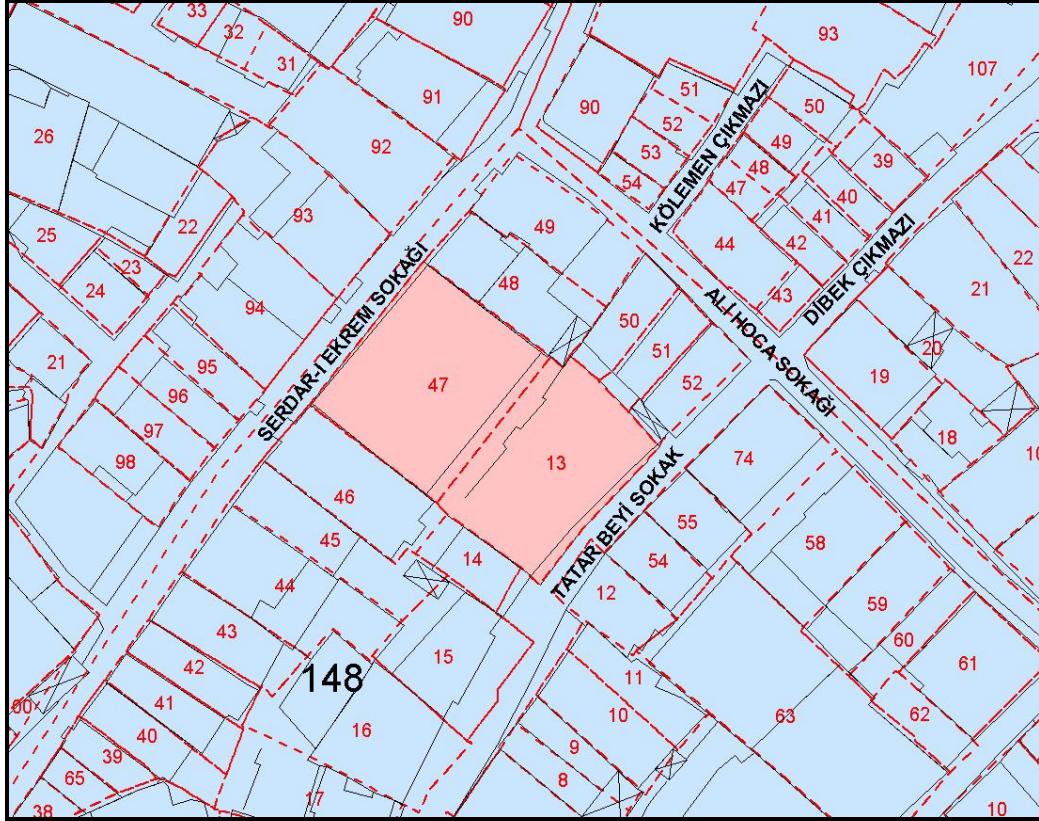
Tez çalışmasının konusu olan ve 47 ile 13 numaralı iki parsel üzerinde yer alan Kamondo Han Beyoğlu ilçesi, Galata Senti, Müeyyetzade Mahallesi'nde yer almaktadır.

Kamondo Han'ın güneybatısında Büyük Hendek Caddesi, Galata Kulesi ve Avusturya Lisesi, güneyinde Yüksek Kaldırım Caddesi, güneydoğusunda Lüleci Hendek Caddesi ve Saint Benoit Fransız Lisesi, kuzey batısında Ali Hoca Sokak, Kumbaracı Yokuşu ve Doğan Apartmanı, kuzeyinde ise Tünel Meydanı ve Alman Lisesi yer almaktadır.



Şekil 5.1: Kamondo Han'ın Galata ve Beyoğlu İçindeki Konumu

47 ve 13 numaralı iki parsel üzerinde yer alan Kamondo Han'ın ana girişi Yüksek Kaldırım Caddesi ile Kumbaracı Yokuşunu birbirine bağlayan Serdar-ı Ekrem Sokak üzerinde bulunmaktadır. Boş durumda olan ikinci parsel ise Tatar Beyi Sokağına cephesi bulunmaktadır.



Şekil 5.2: Proje Alanı

5.2 Kamondo Han'ın Yakın Çevre Analizi

Kamondo Han'ın da bulunduğu Serdar-ı Ekrem Sokağın genel kullanım fonksiyonlarına bakıldığında Galata meydanına yaklaştıkça zemin katlarda emlak danışmanlığı, aydınlatma ürünleri satan mağazalar, market ve manav gibi ticaret ve hizmetler fonksiyonunun ağırlık kazandığı görülmektedir. Fakat meydandan uzaklaştıkça zemin katlarda ticaret fonksiyonunun azaldığı dikkati çekmektedir.

Üst katlarda ise ağırlıklı olarak konut kullanımının olduğu gözlenmiştir. Bunun yanında halen boş durumda olan pek çok köhne yapı da bulunmaktadır. Alt gelir grubuna hitap eden konut alanları ile üst gelir grubuna hitap eden konut alanları bölgede iç içe

bulunmaktadır. Cihangir’de yaşanan dönüşüm sürecine paralel olarak Galata bölgesinde yaşanan dönüşüm süreci ile birlikte sosyal dönüşümün de kaçınılmaz olduğu ortadadır.

5.3 Kamondo Han’ın Tarihçesi

Galata’da, Serdar-ı Ekrem Sokak, No:36’da yer alan Kamondo Han 1868 neo-klasik üslupta banker Abraham Kamondo tarafından inşa ettirilmiştir.

İspanyol-Portekiz kökenli Kamondo Ailesi, Isaac ve Abraham Kamondo kardeşler tarafından kurulan banka ile dönemin uluslararası finans kuruluşları arasında yer almışlardır. Dış borçlanma zamanında Osmanlı Sarayı ve yabancı finans kaynakları arasında önemli bir köprü oluşturmuşlardır. 1832 yılında vefat eden Isaac Kamondo’nun vefat etmesi ile şirket yönetimini Abraham Kamondo devralmıştır. 1853-1856 Kırım Savaşı sırasında Osmanlı Devleti’nin savunma ihtiyaçlarını “İ. Kamondo ve Ortakları Şirketi”nin finanse etmesi nedeni ile saraya ve devlete yaptığı bu ve benzer hizmetlerden dolayı Abraham Kamondo “Nişan-ı İftihar” ve “Mecidiye” nişanları ile onurlandırılmıştır.

Abraham Kamondo, yabancı uyruklu olması nedeniyle sahibi bulunduğu banka; borçluları kredilerini zamanında ödeyemedikleri durumlarda teminat olarak ipotek altına alınan gayrimenkullere sahip olamadığından; Sultan Abdülaziz tarafından Abraham Kamondo’ya, “başkalarına emsal olmamak üzere gayrimenkul edinme izni” verilmiştir. Böylece Abraham Kamondo Osmanlı Devleti’nde gayrimenkul edinme izni alan yabancı uyruklu ilk kişi olmuştur.

Kamondo Han dışında, Kasımpaşa’daki Kuzey Deniz Saha Komutanlığı (Kamondo Sarayı), Meşrutiyet Caddesi’ndeki Ada Han, Karaköy’deki Saatçi Han, Kuyumcular Han, Lüleci Han ve Gül Han da Abraham Kamondo’nun sahip olduğu izin ile İstanbul’da inşa ettirdiği yapılar arasında bulunmaktadır. Ayrıca Bankalar Caddesi’nde yer alan ünlü ‘Kamondo Merdivenleri’ de Kamondo ailesinin yaptırdığı bir diğer eserdir.



Şekil 5.3: Karaköy'de Bulunan Ünlü Kamondo Merdivenleri

Osmanlı İmparatorluğu'nun yurtiçindeki finans kurumları ile çalışmak yerine dış borçlanmaya daha ağırlık vermesi nedeniyle Kamondo ailesi bankalarının yurtdışına açılması gerektiğini öngörerek Paris'e yerleşmişlerdir. Fakat bankanın merkezi yine de Galata'da kalmıştır. Osmanlı topraklarını terk ederken, arkalarında çoğu Galata'da olmak üzere 252 bina bırakmışlardır. Abraham Salomon Kamondo, Paris'e yerleşmesinden kısa süre sonra 1873 yılında 93 yaşında ölmüş, cenazesi İstanbul'a getirilerek Hasköy'deki Yahudi Mezarlığı'na gömülmüştür. Avrupa'da da pek çok şirket sahibi olan Kamondo ailesinin pek çok ferdi antisemitizm hareketlerinin Fransa'da da yaygınlaşması sonucunda Nazi toplama kamplarında hayatını kaybetmiştir. Günümüzde Kamondo ailesine mensup hayatta olan hiç kimse kalmamıştır.

1888 yılında Kamondo Ailesi sahip oldukları mülklerin envanterini çıkartmak için Paris'ten İstanbul'a gönderdiği Leonce Tedeschi ve kardeşi mimar Gabriel Tedeschi'nin, envanter çalışması sonucunda verdikleri öneriler ve yapılan tahmini maliyet hesapları ile, bazı evlerin daha çok kira geliri getirmesi amacı ile apartman dairelerine çevrilmiştir. Serdar-ı Ekrem Sokakta (o dönemki adı ile Pera Yazıcı Sokak) yer alan Kamondo Han da bu apartman dairelerine dönüştürülen evlerden birisidir. 1889-1921 yılları arasında Kamondo Apartmanı'nda oturan Gabriel Tedeschi'nin, 1895 yılında Kamondo Apartmanı'nın denize ve Tatar Beyi Sokağı'na bakan cephesinin önünde inşa edilen Küçük Kamondo Apartmanı'nın mimarı olduğu sanılmaktadır.

Kamondo Han ve Küçük Kamondo Apartmanı sahip Gerson ailesine Kamondo ailesinden miras yolu ile geçmiştir. Bu mülkleri Gerson ailesi 1976 yılında Mustafa Avni Cüre, Abdurrahman Abit Kayahan, Müfit Adil Culcuoğlu, Sami Ağan, Hilmi Ağan, Saime Ağan, Haluk Ağan, Hikmet Ağan'a satmıştır. Kamondo Han ve Küçük Kamondo Apartmanı'nın yeni sahiplerinin talebi ve 10 Temmuz 1982 tarihinde T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun kararı uyarınca Küçük Kamondo Apartmanı yıkılmıştır. 1990'lı yıllarda yıkılmak istenen Kamondo Han, Galata'da yaşayanların ve çeşitli sivil toplum kuruluşlarının haklı tepkisi ile yıkılmaktan kurtulmuştur. 1993 yılında bölgenin sit alanı ilan edilmesi sonucu II. Derece tarihi eser olan Kamondo Han koruma altına alınmış.

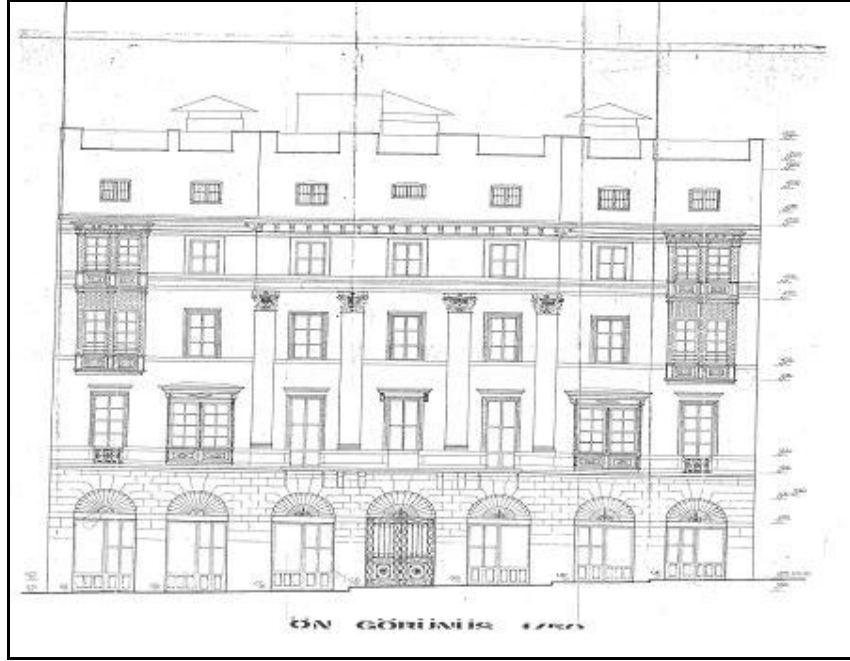
Galata'nın önemli apartmanlarından biri olan Kamondo Han, pek çok önemli kiracılara ev sahipliği yapmıştır. 1868-1874 yılları arasında yayımlanan "The Levant Times and Shipping Gazette" isimli gazetenin bürosu Kamondo Han'da yer almıştır. Abidin Dino'nun kiralayıp atölye olarak kullandığı çatı katı, önde gelen mimarların birlikte sanat ürettikleri mekan olurken; Arif Dino, Ahmet Hamdi, Sait Faik, Yaşar Kemal, Orhan Veli, Oktay Rıfat, Melih Cevdet Anday gibi yazar, kültür, bilim ve felsefe dünyasının önde gelen isimleri de Kamondo Han'da bir araya gelmiştir.

2003 yılında Beyoğlu Gayrimenkul Yatırımcılığı İnşaat Taahhüt Turizm Ticaret A.Ş. tarafından satın alınan Kamondo Han'da halen restorasyon çalışmaları devam etmektedir.

5.4 Kamondo Han'ın Fiziksel Yapı Analizi

554 m²'lik alanda sahip 47 numaralı parsel üzerinde yer alan Kamondo Han 1 bodrum kat, zemin kat ve üzerinde 4 kattan oluşmaktadır. Toplam kapalı alanı 2.630 m² olan binaya bitişik olan ve daha önce üzerinde Küçük Kamondo Apartmanı'nın yer aldığı 448.20 m² alana sahip 13 numaralı parsel yer almaktadır. Kamondo Han'a ait toplam arsa alanı 1.042 m²'dir.

Kamondo Han'ın mimari yapısı incelendiğinde giriş katında dükkanlara ayrıldığı görülmektedir. Rölövede de görüleceği üzere giriş katta bulunan tüm girişler kemerlidir. Ana giriş üzerinde günümüze kadar gelmiş olan konsolların varlığı bu bölümde daha önce ahşap bir saçak olduğuna işarettir.



Şekil 5.4: Kamondo Han Röleve Çizimi

1. kat ise 250 m²'lik alana sahip iki daireden oluşmaktadır. Bina simetrik bir plana sahiptir. 1. ve 2. katlar arasında dört adet sütun ile 2. ve 3. katlar arasında ise ahşap cumbalar bulunmaktadır. 4. kat ise çekme kattır.



Şekil 5.5: Kamondo Han'ın Güneydoğu Cephesinden Görünüş

Beyoğlu A.Ş. tarafından 2003 satın alınan Kamondo Han'ın restorasyon projesi; İstanbul 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun verdiği 04.08.2005 gün ve 1078 numaralı karara göre Aralık 2005 tarihi itibari ile başlatılmıştır. Kamondo Han için hazırlanan statik rapora göre mevcut hali ile korunmasının deprem açısından mümkün olmadığı belirtilmiştir. Bu nedenle Serdar-1 Ekrem Sokağa bakan ön cephe, mermer merdivenler ve giriş holü korunmuş; yapının diğer bölümleri ise yıkılmıştır. Aslına uygun olarak yeniden betonarme teknikte inşa edilen binanın inşaat süresi 300 gün olarak öngörülmüştür.



Şekil 5.6: Kamondo Han'ın Restorasyon Çalışmalarından Görünüş

Restorasyon tamamlandığında 8 dairenin bulunacağı Kamondo Han'da dairelerin 3 adeti dubleks olacaktır. Kamondo Han'da 2. kattan itibaren İstanbul Boğazına hakim bir manzara bulunmaktadır. Dairelerin alanlarına ve tiplerine göre dağılımlarını içeren tablo aşağıda yer almaktadır:

Tablo 5.1: Kamondo Han'da Yer Alacak Dairelerin Alan ve Tiplerine Göre Dağılımı

Daire No:	Bulunduğu Kat	Alan (m ²)	Daire Tipi
8	3-4.Kat	425	Dubleks
7	3-4.Kat	425	Dubleks
6	2.Kat	230	Normal
5	2.Kat	230	Normal
4	1.Kat	230	Normal
3	1.Kat	230	Normal
2	Zemin+1.Bodrum kat	240	Dubleks
1	Zemin	120	Normal

1. Bodrum katta yüzme havuzu (daha önceden mevcut olan su deposu korunarak havuza dönüştürülecektir), hamam, sauna, şok havuzu ve barın yer alacağı bir sosyal mekan oluşturulacaktır. Ortak mekanlarda ve sosyal mekanlarda VRV (sıcak-soğuk iklimlendirme) sistemi bulunacaktır. Ayrıca her dairede ve ortak mekanlarda havalandırma sistemi de yer alacaktır.

Dairelerde hem VRV hem de doğalgaz kombi ile ısıtma sağlanabilecektir. Doğalgazlı kombi sistemi isteğe göre yerden ısıtma ile veya radyatörler ile oluşturulacaktır. Ayrıca her dairede şömine de bulunacaktır.

Yalın halde teslim edilecek dairelerde VRV sistem, radyatör veya yerden ısıtma altyapısı, hırsız ihbar sistemi, yangın algılama sistemi, CCTV (kapalı devre kameralı görüntüleme sistemi) ve sıhhi tesisat gibi tüm tesisat altyapıları verilecektir.

Eski Küçük Kamondo Apartmanı'nın yer aldığı 448.20 m² alanlı parselde ise 11 araçlık yer altı otoparkı yapılacak, üst kısım ise bahçe olarak düzenlenecektir. Normal daireler için 1 araçlık, dubleks daireler için ise 2 araçlık otopark alanı ayrılacaktır.

5.5 Gayrimenkul Pazar Analizi

Bu bölümde, Beyoğlu bölgesinde Kamondo Han projesine emsal teşkil edebilecek veya benzer özelliklere sahip projeler incelenecek ve Beyoğlu konut piyasasındaki satış fiyatları ile ilgili bilgi verilecektir.

Kamondo Han gibi yine Beyoğlu A.Ş. tarafından geliştirilmiş ve öncesinde yaklaşık 15 yıldır metruk halde bulunan 110 yıllık **Rizzo Apartmanı** İstanbul 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü kararı ile I. Derece tarihi eser olarak tescillenmiştir. Restorasyon çalışmaları Ekim 2004 yılında başlamış olup Temmuz 2005'te tamamlanmıştır. Projenin hedef kitlesi Beyoğlu'nda yaşamayı bir değer olarak kabul eden kesim olarak tanımlanmıştır.

Cihangir Mahallesi, Aslan Yatağı sokak No:38'de bulunan ve günümüz şartlarına uygun şekilde restore edilen, 1 Bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kattan oluşan Rizzo Apartmanında 8 daire yer almaktadır. 130 m² ile 315 m² arasında değişen 6 adet normal dairenin yanı sıra, 480 m² ve 605 m² olmak üzere iki adet dubleks daire de bulunmaktadır.

Halen giriş katta yer alan 260 m²'lik 2 oda ve 1 salondan oluşan normal daire ile 480 m²'lik 5 oda ve 2 salondan oluşan bahçe dubleksi satılık durumdadır. %75'i satılan projenin en önemli dezavantajı otopark imkanının bulunmamasıdır.



Şekil 5.7: Rizzo Apartmanından Genel Görünüş

Serdar-ı Ekrem Sokakta bulunan bir başka yapı olan eski adı ile Helbig şimdiki adı ile **Doğan Apartmanı** bir zamanlar Prusya Elçiliği binası olarak hizmet vermiştir. 1892'de inşa edilmiş olan Doğan Apartmanının ortasında avlusu bulunmakta olup dört bloktan oluşmaktadır.



Şekil 5.8: Doğan Apartmanının Avlusundan Görünüş

2004 yılında kapsamlı bir tadilattan geçmiş olan bina 6 katlı ve 49 dairelidir. Büyük çoğunluğu Boğaz manzarasına hakim olan dairelerde mal sahiplerinin talep ettiği ortalama satış fiyatı 2.500 ABD Dolarıdır.

Taksim Residences, Tekfen Holding tarafından 7.200 m² arsa üzerinde 2. derece tarihi eser tescilli eski Pasteur hastane binası ve şapelin yenilenmesi ve arsa üzerine ana binanın manzarasını etkilemeyecek ve imar planındaki koşulları sağlayacak şekilde iki konut bloğu daha inşa edilmiştir. Taksim Meydanına yürüme mesafesinde yer alan projenin çevresinde ağırlıklı olarak beş yıldızlı oteller bulunmaktadır.

Toplamda 3 blokta 59 daire olan Taksim Residences projesinde büyüklükleri 165-350 m² arasında değişen daireler ve 250- 460 m² arasında değişen dubleks daireler bulunmaktadır. Dairelerden bazıları, Taksim Gezi Parkı, Maçka Parkı gibi İstanbul'un başlıca yeşil alanları ile Boğaz manzarasına sahiptir.



Şekil 5.9: Taksim Residences Pasteur Bloğunun Üç Boyutlu Çizimi

Eski şapel ise sağlık kulübü ve kapalı yüzme havuzu gibi sosyal tesislerin yer alacağı bir bina olarak tasarlanmış ve restore edilmiştir.

4 katlı otoparkın yanı sıra dairelerin büyüklüklerine göre her birinin 10-30 m² lik depo alanları vardır. Akıllı bina teknolojisi ile inşa edilen daireler otomatik merkezi sistem ile ısınmakta olup ayrıca kanallı split klima sistemi bulunmaktadır. Ana güvenlik merkezinin yanısıra CCTV ve intercom sistemi bulunmaktadır. Dairelerde otomasyon mevcut olup merkezi yangın dedektörleri ve otomatik yangın sistemi vardır. Anahtar teslimi yapılacak daireler beyaz eşyalı olarak teslim edilecektir.

2006 yılı sonunda yaşamın başlayacak projenin piyasaya lanse edilmediği halde %93'ü satılmış durumdadır. Halen satışta olan ve büyüklüğü 250 – 300 m² arasında değişen çatı dubleks dairelerin satış fiyatları 6000-7000 ABD Doları/m² arasında değişmektedir. Proje konsepti (rezidans) ve lokasyonu açısından satış fiyatları Kamondo Han için emsal oluşturamayacak kadar yüksektir.

Beyoğlu bölgesinde restore edilmiş ya da içi yenilenmiş Boğaz manzarasına sahip konutların m² satış rakamları ortalama 2.500 ABD Doları ile 3.000 ABD Doları arasında değişirken, manzarası olmayan konutların m² satış değerleri ise ortalama 2.000 ABD Doları ile 2.500 ABD Doları arasındadır.

Galata ve civarında köhneme sürecine girmiş binalar ise konumları ve durumlarına göre m²'si 700 ile 1.000 ABD Doları arasında işlem görmektedir.

5.6 En İyi ve En Doğru Kullanım Analizi

En iyi ve en doğru kullanım analizinin amacı, bir arsanın fiziksel olarak mümkün, uygun şekilde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değeri sağlayan mantık çerçevesinde ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en doğru kullanımı belirleyen dört kriter bulunmaktadır:

- Yasal izin
- Fiziksel mümkünlük
- Finansal fizibilite
- Maksimum verimlilik.

Yasal İzin

Arsanın imar durumu ve tüm yasal kısıtlamalar; imar durumuna bağılı olarak hangi tür fonksiyonlara hizmet verebileceğı ve toplam ne kadar inşaat alanında bir proje yapılabileceğı incelenir.

Fiziksel Mümkünlük

En iyi ve en doğru kullanımı belirlerken fiziksel mümkünlük her yönüyle incelenir. Arsanın konumu doğru fonksiyonları belirlemek açısından birinci derecede önem taşımaktadır. Bölgesel ulaşım ağı ve ulaşım alternatifleri, manzara, arazinin topografyası, bölgenin deprem riski, komşu parsellerdeki yapılaşma gibi tüm fiziksel özellikler incelenip, fiziksel olarak mümkünlük araştırılır.

Finansal Fizibilite

Finansal fizibilite pazardaki çeşitli fonksiyonlara (ofis, konut, alışveriş merkezi) yönelik arz-talep dengelerinin ve rekabetin doğru analiz edilmesiyle değerlendirilecektir.

Maksimum Verimlilik

En verimli fonksiyonu belirlemek için çeşitli alternatif senaryolar ayrı ayrı değerlendirilir. Mevcut ve öngörülen piyasa şartları baz alınarak, arsanın farklı kullanım alternatiflerindeki potansiyel gelir ve gider hesaplamaları, çeşitli faktörlerle beraber değerlendirilerek ve maksimum finansal getiri sağlayacak fonksiyon ortaya konar.

Kamondo Han'ın 2. derece tarihi eser statüsünde olması nedeni ile yapılacak restorasyon çalışmalarında binanın orijinal yapısının korunması önemli bir faktördür. Halen imar planları hazırlanmamış olan Beyoğlu ilçesinde İstanbul 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararları belirleyici olmaktadır. Koruma Kurulu kararlarında tarihi bir yapının restorasyon vb. uygulamaları sırasında eski yapının aslına uygunluğunun sağlanması önem kazanmaktadır.

Mevcut kapalı alanı itibari ile otel fonksiyonunun ortaya çıkacak oda sayısı itibari ile karlı bir yatırım olmayacağı, aynı şekilde ana ulaşım akslarına olan mesafesi ve mevcut kira rayiçleri nedeni ile ofis kullanımının da karlı bir yatırım olmayacağı düşünülmüştür.

Yakın çevre analizinden çıkan sonuçlar da dikkate alınarak Kamondo Han'ın en iyi ve en doğru kullanımının mevcut kullanımı olan konut fonksiyonu olduğu sonucuna varılmıştır.

5.7 Finansal Fizibilite Analizi

Kamondo Han'ın restorasyon projesinin belli bir süre alacağı ve dolayısıyla projenin yıllık getirisinin her yıl farklı olacağı sonucuna varılmıştır. Bu yaklaşımda, genel bir iskonto oranı belirlenerek, iki yıllık iskontolu nakit akışı oluşturulması yöntemi kullanılmıştır. Aşağıda, analiz sırasında izlenen adımlar bulunmaktadır:

- 1) Önümüzdeki 2 yıllık period içinde, söz konusu projenin üreteceği yıllık gelirlerin tahmin edilmesi
- 2) Tahmin edilen satışlara ait tahmini masraflar ve gelir üretiminin sağlanması için gerekli ek yatırım harcamalarının belirlenmesi. (Bu masraf ve harcama rakamları piyasa eksperlerinden alınan bilgilere dayanmaktadır)
- 3) Proje giderlerinin, proje gelirinden çıkarılması.
- 4) Elde edilen nakit akışındaki değerlerin iskonto oranı ile net bugünkü değerin hesaplanması

Kamondo Han'ın restorasyon projesine yönelik finansal fizibilite için yapılan kabuller ve genel bilgiler aşağıdaki gibidir:

Genel Bilgiler

- Projenin toplam inşaat süresi 12 aydır.
- Projenin pazarlama süresi toplam 24 aydır.
- Arsa alanı 1.040 m²'dir.
- Toplam inşaat alanı 3.500 m²'dir.
- Satılabilir konut alanı 2.130 m² iken ortak alanlar 1.370 m²'dir.
- Toplam inşa edilecek konut sayısı 8'dir.
- Satılabilir konut binası inşaat maliyeti 800 ABD Doları/m² olup ortak alanlar için inşaat maliyeti 450 ABD Doları/m²'dir.

Kabuller

- Bina satın alma maliyeti 1.500.000 ABD Doları öngörülmüştür. Bina 2003 yılında satın alındığı için bina maliyeti pazar analizi verilerine dayanılarak tespit edilmiştir.
- Tasarım ve mühendislik maliyetleri toplam inşaat maliyetlerinin %8'i kadardır. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı standartlarına göre bu oran yaklaşık %4 olmasına rağmen yapılacak işin kalitesi göz önüne alındığında bu oran %8 olarak kabul edilmiştir.
- İnşaat izinleri alınırken yapılması muhtemel harç, vergi, izin masrafları toplam 150.000 ABD Doları olarak hesaplanmıştır.
- İnşaat sırasında yapılacak öngörülemeyen masraflar, toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %5'i olarak kabul edilmiştir.
- Pazarlama gideri mevcut piyasa koşullarında toplam inşaat maliyetinin %2'si ile %5'i arasında değişmektedir. Bu proje kapsamında pazarlama gideri, toplam inşaat maliyetinin %3'ü kabul edilmiştir.
- Konut satış komisyonları mevcut piyasa koşullarında, pazarlanan konut alanından elde edilecek gelirin %3'ü kadardır.
- Projenin toplam yatırım maliyeti 4.272.165 ABD Doları'dır.
- Satılabilir konut alanı için, satış birim fiyatı 1. yıl için ortalama 2.775 ABD Doları/m²; 2. yıl için ise 3.020 ABD Doları/m² olarak öngörülmüştür.
- Konut satış birim fiyat artış oranı tüm konut tipleri için 2. yılda % 10'dur.
- Toplam satılabilir konut alanının 1. yılda %38'inin (3 konut), 2. yıl %62'sinin (5 konut) satılacağı öngörülmüştür. İnşaat aşamasında ortaya çıkacak ürünün henüz belirsiz olması nedeni ile ilk yıl satışların daha düşük olacağı, ikinci yıl ise inşaatın tamamlanması dolayısıyla satışların artacağı planlanmıştır.
- İskonto oranı tespitinde, 2 yıl vadeli T.C. Hazinesi Eurobond basit faiz oranı ve gayrimenkule özgü risk primleri baz alınmış olup, iskonto oranı %11 kabul edilmiştir.

Tablo 5.2: Kamondo Han Finansal Fizibilite Analizi Genel Bilgileri

Genel Bilgiler	
İnşaat Süresi	1 yıl
Pazarlama Süresi	2 yıl
Arsa Alanı	1.040 m ²
Satılabilir Konut Alanı	2.130 m ²
Ortak Alanlar	1.370 m ²
Toplam İnşaat Alanı	3.500 m ²
Yatırım Maliyetleri	
Bina Satın Alma Maliyeti	\$1.500.000
İnşaat Maliyeti	\$2.320.500
Tasarım&Mühendislik Maliyetleri	\$185.640
İzinler	\$150.000
Öngörülemeyen Maliyetler	\$116.025
Toplam Yatırım Maliyeti	\$4.272.165
İşletme Giderleri	
Konut Pazarlama Giderleri	\$69.615
Konut Satış Komisyonları	\$187.095
Toplam İşletme Giderleri	\$256.710
Gelirler	
Satış Gelirleri	\$6.236.500
Finansal Oranlar	
İskonto Oranı	11% /yıl

Aşağıdaki tabloda yıllara göre satılabilir alanlar, konut adetleri, satış fiyatları ve elde edilmesi öngörülen toplam gelirler belirtilmiştir:

Tablo 5.3: Kamondo Han Konut Satış Gelirleri

Daire No:	1. Yıl Konut Satış Değeri/m ²	2. Yıl Konut Satış Değeri/m ²	Satılması Öngörülen Yıl	Satılabilir Konut Alanı (m ²)	Konut Satış Değeri
8	\$3.000	\$3.300	2. yıl	425	\$1.402.500
7	\$3.000	\$3.300	1. yıl	425	\$1.275.000
6	\$2.750	\$3.025	2. yıl	230	\$695.750
5	\$2.750	\$3.025	2. yıl	230	\$695.750
4	\$2.500	\$2.750	2. yıl	230	\$632.500
3	\$2.500	\$2.750	1. yıl	230	\$575.000
2	\$2.500	\$2.750	2. yıl	240	\$660.000
1	\$2.500	\$2.750	1. yıl	120	\$300.000
Toplam Satış Gelirleri					\$6.236.500

Proje ile ilgili olarak hazırlanan nakit akışı aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo 5.4: Kamondo Han Nakit Akış Tablosu

	1.yıl	2.yıl	TOPLAM
Gelirler			
Konut Satış Gelirleri	\$2.150.000	\$4.086.500	\$6.236.500
TOPLAM GELİRLER	\$2.150.000	\$4.086.500	\$6.236.500
Giderler			
Bina Satın Alma Maliyeti	\$1.500.000	\$0	\$1.500.000
İnşaat Maliyeti	\$2.320.500	\$0	\$2.320.500
Tasarım&Mühendislik Maliyetleri	\$185.640	\$0	\$185.640
İzinler	\$150.000	\$0	\$150.000
Öngörülemeyen Maliyetler	\$116.025	\$0	\$116.025
Toplam Yatırım Giderleri	\$4.272.165	\$0	\$4.272.165
Konut Pazarlama Giderleri	\$27.846	\$41.769	\$69.615
Konut Satış Komisyonları	\$64.500	\$122.595	\$187.095
Toplam Pazarlama ve Satış Giderleri	\$92.346	\$164.364	\$256.710
TOPLAM GİDERLER	\$4.364.511	\$164.364	\$4.528.875
Nakit Akışı	-\$2.214.511	\$3.922.136	\$1.707.625
Kümülatif Nakit Akışı	-\$2.214.511	\$1.707.625	
	Net Bugünkü Değer	\$1.188.239	

Tablo 5.5: Kamondo Han Finansal Fizibilite Analizi Özet Bilgileri

Özet Bilgiler	
Temel Finansal Veriler	
Satın Alma	Maliyetler (\$)
Bina satın alma maliyeti	-\$1.500.000
Yatırım ve Pazarlama Giderleri	
Toplam inşaat maliyeti	-\$2.772.165
Pazarlama giderleri	-\$256.710
TOPLAM YATIRIM MALİYETİ	-\$4.528.875
NET GELİRLER	\$6.236.500
Proje Net Getirisi	\$1.707.625
Proje Temel Parametreleri	
Genel Nakit Akışı Verileri	
İskonto Oranı	11,00%
Yatırım süresi	1 Yıl
İnşaat süresi	1 Yıl
Pazarlama süresi	2 Yıl
Yatırım geri dönüş oranı	37,71%

Yatırımcı 4.528.875 ABD Doları yatırım yaparak iki yıl sonunda toplam 6.236.500 ABD Doları gelir elde etmiştir. 2 yıllık indirimli nakit akışı analizi sonucunda; belirlenen iskonto oranı (%11) ile proje net getirisinin bugüne indirgenmesi sonucu Kamondo Han projesinin belirlenen bugünkü değeri 1.188.239 ABD Doları'dır. Bu değeri yuvarlatılmış olarak 1.200.000 ABD Doları kabul edebiliriz. Söz konusu projenin yatırım geri dönüş oranı ise yaklaşık %40 olarak hesaplanmıştır. Bu oran standart bir yatırımcının beklentilerini karşılar niteliktedir.

5.8 Bölüm Sonucu

Toplam arsa alanı 1.042 m² olan ve iki parsel üzerinde yer alan Kamondo Han, Serdar-ı Ekrem Sokak üzerinde yer almaktadır. Galata Kulesine yaklaşık 50 m. mesafede yer alan ve II. derece tarihi eser olan Kamondo Han 2003 yılında restore edilmek amaçlı olarak Beyoğlu A.Ş. tarafından satın alınmıştır. İstanbul 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun verdiği izin doğrultusunda Aralık 2005 tarihinde restorasyon çalışmaları başlamıştır.

Restorasyon tamamlandığında 120 m² ile 425 m² arasında değişen 8 dairenin bulunacağı Kamondo Han'da dairelerin 3 adeti dubleks olacaktır. Bu dairelerde 2. kattan itibaren Boğaz manzarası bulunmaktadır.

Yapılan pazar analizi sonucunda Beyoğlu bölgesinde restore edilmiş ya da içi yenilenmiş konutların m² satış rakamları ortalama 2.000 ABD Doları ile 3.000 ABD Doları arasında değiştiği tespit edilmiştir.

Tez kapsamında Kamondo Han'ın restorasyon projesi için yapılan finansal fizibilite analizinde projeyi yapacak yatırımcının toplam yatırım tutarı 4.528.875 ABD Doları olarak tespit edilmiştir. İki yıl sonunda toplam 6.236.500 ABD Doları gelir elde edilecek projenin bugünkü değeri yaklaşık 1.200.00 ABD Doları'dır. Yatırımın geri dönüş oranının yaklaşık %40 olarak hesaplandığı finansal fizibilite analizi sonucunda bu projenin yatırımcının beklentilerini karşılar nitelikte olduğu tespit edilmiştir.

6. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Günümüz yaşam standartlarının gerisinde kalmış olan tarihi kent merkezleri nitelikli yapı stokları nedeni ile kentsel dönüşüm açısından öneme sahiptirler. İstanbul’da ve özellikle Beyoğlu’nda yaşanan dönüşüm; şehir planlama ve gayrimenkul geliştirme boyutları ile incelenmiştir.

Yeniden canlandırma, koruma, yenileme, sağlıklılaştırma ve soylulaştırma gibi müdahale yöntemlerini de içinde barındıran kentsel dönüşüm; bir kentin günümüz yaşam standartlarının gerisinde kalan tüm alanlarında karşılaşılan sorunları çözmeyi kapsar. Ekonomik ve fiziksel çöküntü durumunda olan tarihi kent merkezlerinde ekonomik, toplumsal ve mekansal anlamda gerçekleştirilen müdahaleler ile çağdaş toplumun gereksinimlerini karşılanarak bir çekim gücü yaratılmakta ve yaşam düzeyi yükseltilmektedir.

Dünyadaki kentsel dönüşüm projeleri incelendiğinde ağırlıklı olarak kamu ile özel sektörün işbirliği içinde olduğu gözlenmiştir. Dönüşümün gerçekleşeceği bölgelerin yatırımcılar ve geliştiriciler açısından da cazip alanlar olması için gerekli altyapılar oluşturulmuştur. Ülkemizde yapılan kentsel dönüşüm projelerinde ise dönüşüm kavramının ekonomik boyutunun yeterli ölçüde incelenmediği tespit edilmiştir.

Cumhuriyetin ilanı ile başkent İstanbul’dan Ankara’ya taşınması, akabinde yabancı şirketlerin devletleştirilmesi ve elçiliklerin Ankara’ya taşınması ile Beyoğlu’nda yaşayan yabancılar burayı terk etmeye başlamıştır. 1950’lere kadar yabancılardan ve azınlıklardan boşalan yerlere, yeni yetişen Türk işadamları ve Beyoğlu yakasını kentin en çağdaş semti bilen aydın Türkler ilgi gösteriyordu. 1950’lerden sonra İstanbul’un aşırı büyümesi, yeni semtlerin gelişmesi, eğlence kuruluşlarının, ticaretin ve zengin ailelerin bu yeni gelişen çağdaş alt merkezlere dağılımı ve toplumun kültürel değişimi Beyoğlu’na olan ilgiyi azalttı.

1980’li yıllara gelindiğinde Beyoğlu’nda gerçekleşen imar operasyonları ile Beyoğlu’nun ulaşılabilirliğini artmış ve bu durum yeniden canlanmasına ivme kazandıran bir gelişme olmuştur. 1990’da İstiklal Caddesi, taşıt trafiğinin Tarlabası

bulvarına aktarılması ile yayalaştırılarak bir “alışveriş ve kültürel aktivite aksı” haline gelmiştir. 1990’lardan itibaren Beyoğlu’nun yeniden canlanmaya başlaması ile birlikte yerel yönetimin ve özel sektörün girişimleri ile “Güzel Beyoğlu Projesi” ve “Fransız Sokağı” gibi projeler gündeme gelmiştir.

Tez çalışmasında Beyoğlu’nda ve dolayısıyla Galata’da yaşanan dönüşüm ile ilgili olarak tarihi bir bina olan Kamondo Han’ın restorasyon projesinin geliştiriciler ve yatırımcılar açısından önemli bir kriter olan finansal fizibilite analizi yapılmıştır.

Tez çalışmasının konusu olan ve 47 ile 13 numaralı iki parsel üzerinde yer alan Kamondo Han Beyoğlu ilçesi, Galata Semti, Müeyyetzade Mahallesi, Serdar-ı Ekrem Sokak No:36’da yer almaktadır. 1868 neo-klasik üslupta banker Abraham Kamondo tarafından inşa ettirilmiş bina 1.042 m² arsa üzerinde, 2.630 m² kapalı alana sahiptir.

Restorasyon tamamlandığında 120 m² ile 425 m² arasında değişen 8 dairenin bulunacağı Kamondo Han’da dairelerin 3 adeti dubleks olacaktır. Bu dairelerde 2. kattan itibaren Boğaz manzarası bulunmaktadır. 1. Bodrum katta yüzme havuzu, hamam, sauna, şok havuzu ve barın yer alacağı bir sosyal mekan oluşturulacaktır. 13 numaralı parselde ise 11 araçlık yer altı otoparkı yapılacak, üst kısım ise bahçe olarak düzenlenecektir.

Beyoğlu bölgesinde restore edilmiş ya da içi yenilenmiş Boğaz manzarasına sahip konutların m² satış rakamları ortalama 2.500 ABD Doları ile 3.000 ABD Doları arasında değişirken, manzarası olmayan konutların m² satış değerleri ise ortalama 2.000 ABD Doları ile 2.500 ABD Doları arasındadır. Bu veriler finansal fizibilite analizine girdi oluşturmuştur.

Tez kapsamında Kamondo Han’ın restorasyon projesi için yapılan finansal fizibilite analizinde projeyi yapacak yatırımcının 4.528.875 ABD Doları yatırım yaparak iki yıl sonunda toplam 6.236.500 ABD Doları gelir elde ettiği sonucuna varılmıştır. %11 iskonto oranı ile proje net getirisinin bugüne indirgenmesi sonucu Kamondo Han projesi için belirlenen bugünkü değer yaklaşık 1.200.000 ABD Doları’dır. Yatırımın geri dönüş oranının yaklaşık %40 olarak hesaplandığı finansal fizibilite analizi sonucunda bu projenin yatırımcının beklentilerini karşılar nitelikte olduğu tespit edilmiştir. Bu analiz sonucunda tarihi eserlerin fiziksel olarak yenilenmesinin yarattığı ekonomik kazanç ortaya çıkarılmıştır.

KAYNAKLAR

- Ahunbay, Z.**, 1996. Tarihi Çevre Koruma ve Restorasyon, YEM Yayınları, İstanbul
- Akalın, E. Ö.**, 2003. Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliğine Yönelik Bir Alan Araştırması, Dolapdere Örneği, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Akbayar, N. ve diğerleri**, 1993. Düünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi, Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı Yayını, 212-221
- Akın, N.**, 1998. 19. Yüzyılın İkinci Yarısında Galata ve Pera, Literatür Yayıncılık, İstanbul, 297-318
- Akın, O.**, 1999. Küreselleşme Olgusu ve Kent Mekanı Üzerindeki Etkileri: İstanbul Metropoliten Alanı, 3. Bin Yılda Şehirler: Küreselleşme Mekan-Planlama, Dünya Şehircilik Günü 23. Kolokiyumu, Y.T.Ü., İstanbul
- Balsas, C.**, 2000. City Center Revitalization in Portugal-Lessons from Two Medium Size Cities, *Cities*, 17, No. 1, 19-31
- Çatak, S.**, 2006. Kişisel Görüşme, Beyoğlu A.Ş.
- Çırakoğlu, E.**, 2005. Gayrimenkul Geliştirmede Stratejik Planlama: Abbasağa Pilot Bölgesinde Kentsel Dönüşüm Projesi Önerisi, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Dorath, N., Hoskara, S. and Fash, M.**, 2004. An Analytical Methodology for Revitalization Strategies in Historic Urban Quarters: A Case Study of the Walled City of Nicosia, North Cyprus, *Cities*, 21, No. 4, 329-348
- Dökmeci, V., Çıracı, H., 1990. Tarihsel Gelişim Sürecinde Beyoğlu, Turing, İstanbul
- Dökmeci, V., Dülgeroğlu, Y. ve Berköz, L.**, 1993. İstanbul Şehir Merkezi Transformasyonu ve Büro Binaları, Literatür Yayıncılık, İstanbul
- Erder, C.**, 1975. Tarihi Çevre Bilinci, O.D.T.Ü., Ankara
- Ergun, N., Dundar, B.**, 2004. Functional Change as an Indicator of Transformation near the Old City Center of Istanbul, *European Planning Studies*, 12, No. 5, 723-738
- Foan, C.**, 2003. Gayrimenkul Geliştirmede Finansman, Para Yönetimi, Karlılık Analizi ve Türkiye Değerlendirmesi, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Göksu, A. F.**, 2002. Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar, M.S.Ü., İstanbul
- Görgülü, Z.**, 1988. İstanbul Metropoliten Alanında Demografik Yapı Değişimi ve Bu Değişimin Mekansal Boyutları, *Almanya-Ausburg Üniversitesi Sosyal ve Ekonomik Coğrafya Kürsüsü için verilen Konferans*, Y.T.Ü., İstanbul
- Görgülü, Z.**, 2001. 2000-2001 Bahar Yarıyılı Planlama Stüdyosu 4 Ders Notları, Y.T.Ü., Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul
- Güven, M.**, 2006. Kişisel Görüşme, Beyoğlu A.Ş.

- Han, N.**, 2002. Beyoğlu Tarihi Konut Bölgesinde Sosyo-Mekansal Ayrışma, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Hasol, D.**, 1998. Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü, YEM Yayınları, İstanbul
- <http://www.beyogluas.com> (Mart, 2006)
- <http://www.colliersresco.com> (Mart, 2006)
- <http://www.elephantandcastle.org.uk> (Mart, 2006)
- <http://www.fatih-bld.gov.tr/balatprojesi/balat.htm> (Mart, 2006)
- <http://www.fenerbalat.org> (mart, 2006)
- <http://www.hurriyetim.com.tr/haber/0,,sid~434@nvid~479251,00.asp> (Mart, 2006)
- <http://www.kentli.org> (Mart, 2006)
- <http://www.pmi.org> (Mart, 2006)
- [http://www.realtor.org/SG3.nsf/files/EconDevelopCaseStudies. pdf/](http://www.realtor.org/SG3.nsf/files/EconDevelopCaseStudies.pdf/) (Mart, 2006)
- <http://www.revitalizationonline.com> (Mart, 2006)
- <http://www.sg.k12.tr/index.php?id=622&L=1#1852> (Mart, 2006)
- <http://www.spk.gov.tr> (Mart, 2006)
- <http://www.taksimresidences.com> (Mart, 2006)
- İslam, T.**, 2003. İstanbul'da Soylulaştırma: Galata Örneği, *Yüksek Lisans Tezi*, Y.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Karabey, H.**, 2004. Levent'in Parkları Satılık, <http://arkitera.com/article.php?action=displayArticle&ID=40>
- Kardaş, Y.**, 2004. Tarihi Kent Merkezlerindeki Değerleri Dinamizminin Analizi, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Keskin, D., Surat, Ö., Yıldırım, Ö.**, 2002. Londra'nın Sürdürülebilir Kentsel Yenileşme Deneyiminden, Türkiye ve İstanbul Özelinde Yenileşme Çalışmalarında Nasıl Faydalanılabilir?, <http://www.kentselyenileme.org/dosyalar/turdok10.doc>
- Kodal, H.**, 2003. Stratejik Planlama I Ders Notları, İ.T.Ü., Gayrimenkul Geliştirme Bölümü, İstanbul
- Kurç, Ö.**, 2005. Türkiye'de Konut Finansmanına Yeni Bir Yaklaşım: Mortgage Sistemi, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Lyons, M.**, 1996. Employment, Feminization and Gentrification in London, 1981-93, *Enviroment and Planning A*, **28**, 341-356
- Mejias, L., Deakin, E.**, 2005. Redevelopment and Revitalization along Urban Arterials – Case Study of San Pablo Avenue, California from the Developers' Perspective, Transportation and Land Development 2005, *Transportation Research Record*, **1902**, 26-34
- Miles, M.E., Haney, R.L. and Berens, G.**, 1996. Real Estate Development, Principles and Process, Second Edition, Urban Land Institute, Washington
- Ocak, E.**, 2003. Kapadokya-Ürgüp Alt Bölgesi Yeniden Canlandırma Projesi, YTÜ, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, *Bitirme Tezi*, İstanbul

- Okyay, İ.**, 2001. Fransa’da Kentsel Sit Alanlarının Korunması-Malraux Yasası, YEM Yayınları, İstanbul
- Özus, E., Dökmeci, V.**, 2005. Effects of Revitalization in Historical City Center of Istanbul, *International Real Estate Review*, **8**, No. 1, 144-159
- Özus, E., Kiroğlu, G. ve Dökmeci, V.**, 2005. Beyoğlu’nda Dönüşüm ve Ekonomik Etkisinin Analizi, *Mimarist Dergisi*, **18**, 98-103
- Safel, R.**, 2000. İnşaat Sektörü, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O., Sektörel Araştırmalar Serisi/No: 21, <http://www.vakifbank.com.tr/earastirma/insaat.doc>
- Schill, M., Ellen, I., Schwartz A and Voicu, I.**, 2002. Revitalizing Inner-city Neighborhoods: New York City’s Ten-Year Plan, *Housing Policy Debate*, **13**, No. 3, 529-566
- Seçkin, N.**, 1998. Gayrimentul Yatırım Kararlarında Fizibilite Analizi, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Tabanlıoğlu, M.**, 2003. Galataport Projesi Tanıtımı, Türkiye Denizcilik İşletmeleri A.Ş., İstanbul
- Thomas, S.**, 2003. A Glossary of Regeneration and Local Economic Development, Manchester: Local Economic Strategy Center
- Tokatlı N. ve Boyacı N.**, 1999. The Changing Morphology of Commercial Activity in İstanbul, *Cities*, **16**, 181-193
- Uysal, B.**, 2002. Kent Planlamada Yönetişim ve Ekonomi İlişkisi: Kamu-Özel Ortaklıkları Bağlamında GYO’lar ve Adana’nın Kentsel Gelişimi, M.S.Ü., *Lisans Bitirme Ödevi*, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul
- Uzun, N.**, 2001. Gentrification in Istanbul: A Diagnostic Study, Utrecht, KNAG/Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen Universteit Utrecht, *Netherlands Geographical Studies*, **285**
- Uzun, N.**, 2003. İstanbul’da Gerçekleşen Gentrification Örneklerinin Gentrification Kuramları Çerçevesinde Değerlendirilmesi, Tarihi ve Merkezi Semtlerin Dönüşümleri: Gentrification Kuramlarının İstanbul’a Uygulanabilirliği, Kadir Has Üniversitesi, İstanbul
- Zeren, N.**, 1981. Kentsel Alanlarda Alınan Koruma Kararlarının Uygulanabilirliği: Türkiye de Tarihsel Değerlerin Korunmasında Uygulanmakta Olan Yöntem Çerçevesinde Uygulayıcı Kuruluşların Förlüşlerine Dayanan Bir Araştırma. İ.T.Ü., Mimarlık Fakültesi, İstanbul

EKLER

EK A

KAMONDO HAN'A AİT ESKİ FOTOĞRAFLAR



Şekil A.1: Serdar-ı Ekrem Sokağın Havadan Görünüşü



Şekil A.2: Kamondo Han'ın Güneydoğu Cephesinden Görünüşü



Şekil A.3: Kamondo Han'ın Merdivenlerinden Görünüş



Şekil A.4: 1905 Tarihli Goad Haritasında Kamondo Han'ın Konumu

EK B

KAMONDO HAN'IN RESTORASYON ÖNCESİ FOTOĞRAFLARI



Şekil B.1: Kamondo Han'ın Serdar-ı Ekrem Sokaktan Görünüşü



Şekil B.2: Kamondo Han'ın Ön Cephesinden Görünüş



Şekil B.3: Kamondo Han'ın Tatar Beyi Sokaktan Görünüşü



Şekil B.4: Kamondo Han'ın Arka Cephesinden Görünüş



Şekil B.5: Kamondo Han'ın Ana Girişi



Şekil B.6: Kamondo Han'da Bir Dairenden Görünüş



Şekil B.7: Kamondo Han'dan İstanbul Boğazının Görünüşü



Şekil B.8: Kamondo Han'dan İstanbul Boğazının Görünüşü

EK C

KAMONDO HAN'IN RESTORASYON PROJESİ



Şekil C.1: Kamondo Han'ın Restorasyon Çalışmalarından Görünüş



Şekil C.2: Kamondo Han'ın Restorasyon Çalışmalarından Görünüş



Şekil C.3: Kamondo Han'ın Restorasyon Projesi – Ön Cephe Görünüş



Şekil C.4: Kamondo Han'ın Restorasyon Projesi – Arka Cephe Görünüş

ÖZGEÇMİŞ

Elif Ocak, 1980 yılında Sakarya’da doğmuştur. Ortaokul ve lise eğitimini Sakarya Anadolu Lisesinde tamamladıktan sonra 1998 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümünde lisans eğitimine başlamıştır. 2003 yılında lisans eğitimini tamamladıktan sonra İstanbul Teknik Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme yüksek lisans programına girmeye hak kazanmıştır. Yüksek lisans programı ile birlikte 2003 yılında stajyer olarak çalışmaya başladığı Colliers International firmasında halen danışmanlık departmanında ağırlıklı olarak pazar araştırması, finansal fizibilite analizi ve değerlendirme konularında görev yapmaktadır.