

T.C.
SELÇUK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANA BİLİM DALI

KENTSEL DÖNÜŞÜMLERDE
KAMU-ÖZEL ORTAKLIKLARI VE
ÖZEL GİRİŞİMİN DÖNÜŞÜMDEKİ VARLIĞI: KONYA ÖRNEĞİ

FATİH EREN
YÜKSEK LİSANS TEZİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA
ANA BİLİM DALI
KONYA© 2006

T.C.
SELÇUK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL DÖNÜŞÜMLERDE KAMU-ÖZEL ORTAKLIKLARI
VE ÖZEL GİRİŞİMİNİN DÖNÜŞÜMDEKİ VARLIĞI: KONYA ÖRNEĞİ**

Fatih EREN

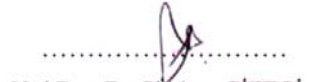
YÜKSEK LİSANS TEZİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI

Konya© 2006

Bu tez 28 / 06 / 2006 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından oybirliği/~~oy çokluğu~~ ile kabul edilmiştir.


.....
Yrd.Doç.Dr.Rahmi ERDEM
(Danışman)


.....
Prof.Dr.Erdoğan YAŞLICA
(Üye)


.....
Yrd.Doç.Dr.Çiğdem ÇİFTÇİ
(Üye)

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

KENTSEL DÖNÜŞÜMLERDE KAMU-ÖZEL ORTAKLIKLARI VE ÖZEL GİRİŞİMİNİN DÖNÜŞÜMDEKİ VARLIĞI: KONYA ÖRNEĞİ

Fatih EREN

Selçuk Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Şehir Ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Danışman: Yrd.Doç.Dr.Rahmi ERDEM

2006, 156 sayfa

Jüri: Prof.Dr.Erdoğan YAŞLICA

Yrd.Doç.Dr.Rahmi ERDEM

Yrd.Doç.Dr.Çiğdem ÇİFTÇİ

Tezin teorik kısmı 3 bölümden oluşmaktadır: **Birinci bölümde**, çalışmanın ana vurgusu olan “Kentsel Dönüşüm” kavramı kapsamlı bir şekilde ele alınmış, dünyada kentsel dönüşüm deneyimleri incelenerek, kentsel dönüşümün başarısı ve ekonomik süreci anlatılmıştır. **İkinci bölümde**, kentsel dönüşümün finansman boyutu ele alınarak, dünyada bu alanda uygulanan finans politikaları incelenmiş ve çalışmanın asıl konusuna yoğunlaşarak, kentsel dönüşümlerde kamu-özel ortaklıkları anlatılmıştır. **Üçüncü bölümde** ise, kentsel dönüşümde özel girişimin varlığı sorgulanarak, projelere dahil edilmesi konusu ele alınmış, bunun yanı sıra özel girişimci davranışlarını belirleyen ve şekillendiren unsurlara yer verilmiştir.

Alan çalışması bölümünde, “Konya Büyükşehir Belediye Çevresi” ve “Konya Eski Otogar” Kentsel Dönüşümleri örneğinde saha çalışmasına geçilmiştir. Saha çalışmasında, aşağıda sıralanan somut sonuçlara ulaşılmıştır:

Özel girişimin kentsel dönüşüm sürecine dahil olması ile birlikte, proje süreci kısalmakta ve proje toplam maliyeti paylaşılarak dönüşümün gerçekleşmesi kolaylaşmaktadır.

Özel girişimin süreçte “**kâr oranını**” arttırmaya yönelik baskın davranışı ve kamunun özel girişim üzerinde yeterli kontrol mekanizmasını işletememesi, kentsel dönüşüm süreci sonunda ortaya çıkan ürünün niteliğini olumsuz yönde etkilemiştir.

Özel girişim temsilcilerinin, örnek iki kentsel dönüşüm uygulamasında verdikleri yanıtlar, Türkiye’de özel girişimin kentsel dönüşüm projelerinde, diğer gelişmiş ülkelerdeki örneklerde görüldüğü gibi, “**geri dönüş oranı**”nı birinci derece ön planda tuttuğu gerçeğini ortaya çıkarmıştır. Özel girişimi kentsel dönüşüm projelerine çeken diğer etmenlerin başında ise, “**proje alanının niteliği**” ve “**yatırımın güvenli oluşu**” geldiği, yine verilen yanıtlardan anlaşılmaktadır.

Özel girişimin proje sürecinde, yapılan **anlaşmaların yazılı olmasına** ve **resmi prosedüre uygun olmasına** özen gösterme, projedeki belirsizlikleri ortadan kaldırmak için, kamu ile anlaşmadan önce **uzun istişarelere ihtiyaç duyma** ve kamu ile her konuda **tam mutabakatı sağlamadan ortaklığa soyunmama** şeklinde davranış eğilimi gösterdiği görülmektedir. Aynı zamanda özel girişimin, süreçte kamunun liderliğine sıcak baktığı, makro ekonomik koşullardan fazlasıyla etkilendiği ve çoklu sektörel işbirliğine fazla yanaşmadığı, riski sevmediği ve pazar eğilimine göre yüksek kâr elde etme ihtimalinin olduğu projeleri tercih ettiği tespit edilen hususlar arasındadır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Kamu-Özel Ortaklıkları, Özel Girişim, Konya

ABSTRACT

Master's Thesis

**PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIPS AND
THE EXISTENCE OF PRIVATE ENTREPRENEUR AT URBAN
REGENERATION: CASE STUDY OF KONYA**

Fatih EREN

Selcuk University
Graduate School Of Natural And Applied Sciences
Department of Urban and Regional Planning

Supervisor: Assist.Prof.Dr.Rahmi ERDEM

2006, 156 pages

Jury: Prof.Dr.Erdoğan YAŞLICA

Assist.Prof.Dr.Rahmi ERDEM

Assist.Prof.Dr.Çiğdem ÇİFTÇİ

The theoretical part of thesis constitutes from three section: In the first section, it has been discussed “urban regeneration concept” extensively. Also the world urban regeneration experiences, the performance and the economical process of urban regenerations have been examined in detail. In the second section, it has been taken up the financial dimension of urban regenerations, it has been mentioned to world applied financial policies and also has been intensified to main topic of thesis “public-private partnerships”.

In the third section, it has been interrogated the existence of private entrepreneur in urban regeneration projects and have been given place to shaper and determiner elements of private entrepreneur in the process.

As a case study, “environment of Konya Municipality” and “Konya old coach station” urban regeneration projects have been examined in detail. At the end of case study, it has been reached some important results that listed below: the project time and total project costs decrease by participation of private entrepreneur in the process. The final product quality of space has been effected negatively because of high money return that requested by private entrepreneur.

Keywords: Urban Regeneration, Public-Private Partnerships, Private Entrepreneur, Konya

Tezimde, beni yönlendiren ve yardımlarını benden esirgemeyen değerli hocam ve danışmanım Yrd.Doç.Dr.Rahmi ERDEM'e, çalışmam boyunca beni yalnız bırakmayan, her türlü zorlukta bana destek veren sevgili eşime ve sevgili aileme sükranlarımı sunarım.

Şehir, yeniden insanlara ve erdeme koştığımız yerin adı olsun...

Fatih EREN

Konya, 2006

İÇİNDEKİLER	SAYFA NO
ÖZET.....	3
ABSTRACT.....	5
İÇİNDEKİLER.....	8
1. GİRİŞ	14
1.1. ÇALIŞMANIN AMACI.....	14
1.2. ÇALIŞMANIN ÖNEMİ.....	14
1.3. ÇALIŞMANIN KAPSAMI	15
2. MATERYAL VE METOD.....	17
3. KENTSEL DÖNÜŞÜM, KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN FİNANSMANI VE ÖZEL GİRİŞİMİN DÖNÜŞÜMDEKİ VARLIĞI	19
3.1. KENTSEL DÖNÜŞÜM	19
3.1.1. Dünyada Kentsel Dönüşüm Sürecinin Evrimi	20
3.1.2. Kentsel Dönüşümün Başarısı ve Sürdürülebilirlik İlkesi.....	25
3.1.2.1. Yıllara göre sürdürülebilirlik tanımlamaları	25
3.1.3. Sürdürülebilir Kentsel Dönüşümler	27
3.1.3.1. Sürdürülebilir kentsel dönüşümün başarısını sağlayan iki nokta...	28
3.1.4. Kentsel Dönüşümlerde Ekonomik Süreç	31
3.1.4.1. Ekonomik süreçte 4 temel husus.....	32
3.1.4.2. Ekonomik süreç analizi	33
3.2. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN FİNANSMANI.....	34
3.2.1. Kentsel Dönüşümlerde Uygulanan Finans Politikaları	35
3.2.1.1. Kentsel yatırım fonları	36
Yerel Yönetimlere Yönelik Kentsel Yatırım Fonları.....	36
3.2.1.2. Vergi Artış Finansmanı	38
3.2.1.3. Özel finans inisiyatifi kontratları (private finance initiative).....	38
3.2.2. Kentsel Dönüşümde Kamu-Özel Ortaklıkları	39

3.2.2.1.	Kamu-Özel Ortaklık Yapısı	41
3.2.2.2.	Kamu-özel ortaklı kentsel dönüşümlerin başarısı	43
3.3.	KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE ÖZEL GİRİŞİM	47
3.3.1.	Özel Girişimin Kentsel Dönüşüm Projesine Kazandıracakları	47
3.3.2.	Özel Girişimin Projeye Çekilmesi ve Projede Varlığını Sürdürmesi.....	49
3.3.2.1.	Girişimci davranışları	49
	Özel girişimin yatırıma yönelik eğilimleri	50
3.3.2.2.	Girişime engel teşkil eden unsurlar	51
	Risk.....	52
3.3.2.3.	Girişimi teşvik eden unsurlar	54
4.	ALAN ARAŞTIRMASI.....	57
4.1.	ÖRNEKLEM ALANI.....	57
4.1.1.	Konya Kenti	57
4.1.2.	Merkezi İş Alanı: İdari ve Ticari Merkez	57
4.2.	KONYA İÇİN HAZIRLANAN NAZIM PLANLAR VE MİA KARARLARI.....	59
4.2.1.	1946 Konya İmar Plânı MİA Kararları	59
4.2.2.	1954 Konya Nazım İmar Plânı MİA Kararları	60
4.2.3.	1960 Öncesi Konya MİA Mevcut Durumu.....	61
4.2.4.	1966 Konya Nazım İmar Plânı MİA Kararları	61
4.2.5.	1983 Konya Çevre Düzeni Plânı MİA Kararları.....	62
4.2.6.	KONPLAN 2020 MİA Vizyonu/Stratejisi.....	63
4.2.7.	2001 Ulaşım Master Planı MİA Kararları.....	64
4.3.	DÖNÜŞÜM ALANLARININ TANIMLANMASI	66
4.3.1.	Büyükşehir Belediyesi Çevresi Kentsel Dönüşüm Alanı.....	66
4.3.2.	Eski Otogar Kentsel Dönüşüm Alanı	69

5. ARAŞTIRMA BULGULARI.....	72
5.1. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇEVRESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI.....	72
AŞAMA I-II-III	
5.1.1. Kamu Kurumu Anket Değerlendirmeleri	74
5.1.2. Özel Girişim Anket Değerlendirmeleri	77
5.1.3. Kamu ve Özel Girişim Anket Değerlendirmelerinin Karşılaştırılması..	78
AŞAMA IV	
5.1.4. Kamu Kurumu Anket Değerlendirmeleri	80
5.1.5. Özel Girişim Anket Değerlendirmeleri	82
5.1.6. Kamu ve Özel Girişim Anket Değerlendirmelerinin Karşılaştırılması..	83
AŞAMA V	
5.1.7. Kamu Kurumu Anket Değerlendirmeleri	84
5.1.8. Özel Girişim Anket Değerlendirmeleri	86
5.1.9. Kamu ve Özel Girişim Anket Değerlendirmelerinin Karşılaştırılması..	87
5.2. ESKİ OTOGAR KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI.....	89
5.2.1. Kamu Kurumu Anket Değerlendirmeleri	91
5.2.2. Özel Girişim Anket Değerlendirmeleri	94
5.2.3. Kamu ve Özel Girişim Anket Değerlendirmelerinin Karşılaştırılması..	95
6. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ.....	97
7. KAYNAKÇA	102
RESİMLER.....	112
EKLER.....	124

ŞEKİLLER LİSTESİ**SAYFA NO**

ŞEKİL 1: KENTSEL DÖNÜŞÜM EYLEMLERİNDE AĞIRLIKLİ KAPSAMIN DEĞİŞİMİ.....	21
ŞEKİL 2: KENTSEL DÖNÜŞÜM EYLEMLERİNDE ALANSAL BOYUTUN DEĞİŞİMİ	22
ŞEKİL 3: KENTSEL DÖNÜŞÜM EYLEMLERİNE KARAR VERİCİLERİN DEĞİŞİMİ.....	23
ŞEKİL 4: KENTSEL DÖNÜŞÜM EYLEMLERİNDE TEMEL AKTÖRLERİN DEĞİŞİMİ.....	24
ŞEKİL 5: SÜRDÜRÜLEBİLİR KENTSEL DÖNÜŞÜMLERDE 3E DENGESİ.....	28
ŞEKİL 6: KİNGSTON KENTİ İÇİN OLUŞTURULMUŞ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELER	
ZİNCİRİ.....	29
ŞEKİL 7: SÜRDÜRÜLEBİLİR KENTSEL DÖNÜŞÜMLERDE PROGRAM TABANLI	
UYGULAMALAR	30
ŞEKİL 8: KENTSEL DÖNÜŞÜMLERDE EKONOMİK MALİYET SÜRECİ.....	31
ŞEKİL 9: KAMU-ÖZEL ORTAKLIKLARINDA TEMEL AKTÖRLER	41
ŞEKİL 10: KAMU-ÖZEL ORTAKLIK YAPISI	42
ŞEKİL 11: KENDİ KENDİNİ FİNANSE EDEN KENTSEL DÖNÜŞÜM	43
ŞEKİL 12: Y. YÖNETİMLER LİDERLİĞİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM EYLEMLERİNE	
KATILAN GRUPLAR.....	44
ŞEKİL 13: BAŞARI İÇİN GEREKLİ FORMÜL: KAMU-ÖZEL ORTAKLIKLARI	45
ŞEKİL 14: BAŞARILI KENTSEL DÖNÜŞÜMLERDE SERMAYENİN SAĞLANMA SÜRECİ... ..	45
ŞEKİL 15: KENTSEL DÖNÜŞÜMLERDE ÖZEL GİRİŞİM TEMSİLCİLERİ	47
ŞEKİL 16: ÖZEL GİRİŞİMİN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDEKİ YERİ	48
ŞEKİL 17: KONYA 1946 İMAR PLANI	59
ŞEKİL 18: KONYA 2020 MERKEZ ALAN DAĞILIMI	63
ŞEKİL 19: B.BELEDİYESİ ÇEVRESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI GENEL BİLGİLER	68
ŞEKİL 20: ESKİ OTOGAR KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI GENEL BİLGİLER	71
ŞEKİL 21: B.BELEDİYESİ ÇEVRESİ KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ KAMU KURUMU ANKETİ... ..	73
ŞEKİL 22: B.BELEDİYESİ ÇEVRESİ KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ ÖZEL GİRİŞİMCİ ANKETİ	76
ŞEKİL 23: ESKİ OTOGAR KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ KAMU KURUMU ANKETİ.....	90
ŞEKİL 24: ESKİ OTOGAR KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ ÖZEL GİRİŞİM ANKETİ.....	93

RESİMLER LİSTESİ**SAYFA NO**

RESİM 1: KONYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BİNASI (KENTSEL DÖNÜŞÜMLERİ BAŞLATAN UNSUR)	113
RESİM 2: MALİYE VE ESNAF SARAYI(SOLDA), YAPICI İŞ MERKEZİ(SAĞDA)	113
RESİM 3: NÜVE İŞ MERKEZİ, DEMİRCİ İŞ MERKEZİ, HAZIM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ (II.AŞAMA)	114
RESİM 4: BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇEVRESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASI ...	114
RESİM 5: BELEDİYE ÇEVRESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANINA ANCAK IV.AŞAMADA ÇEKİLEN ÖZEL GİRİŞİMCİ FİRMAYA AİT İŞ MERKEZİ	115
RESİM 6: IV.AŞAMA’DA KAMULAŞTIRMA SONRASI ELDE EDİLEN İŞLETMESİ ÖZEL GİRİŞİME AİT YEŞİL ALAN	115
RESİM 7: BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇEVRESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASI ...	116
V.AŞAMA SONRASI MEKANSAL DURUM (YANDAN GÖRÜNÜŞ)	116
RESİM 8: BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇEVRESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASI ...	116
V.AŞAMA SONRASI MEKANSAL DURUM (HAVADAN GÖRÜNÜŞ)	116
RESİM 9: BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇEVRESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASI SONUCU KAMUNUN ELİNE GEÇEN SELÇUKLU BELEDİYE SARAYI ARSASI.	117
RESİM 10: ESKİ OTOGAR KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI ESKİ VAZİYET PLANI	117
RESİM 11: ESKİ OTOGAR KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİ MEKANSAL DURUM	118
RESİM 12: ESKİ OTOGAR KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ SONRASI MEKANSAL DURUM	118
RESİM 13: E. OTOGAR KENTSEL DÖNÜŞÜMÜNDE ÖZEL GİRİŞİMCİ FİRMA TARAFINDAN YAPILIP KAMUYA DEVREDİLECEK OLAN İŞ MERKEZİ KULESİ	119
RESİM 14: ESKİ OTOGAR KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI II.ETAP YAPILARI	119
RESİM 15: BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇEVRESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASI .	120
DEMİRCİ İŞ MERKEZLERİ (II.AŞAMA)	120
RESİM 16: BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇEVRESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASI .	120
KEMERLİ VE NÜVE İŞ MERKEZLERİ (II.AŞAMA-YANDAN GÖRÜNÜŞ)	120
RESİM 17: BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇEVRESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASI .	121
KEMERLİ VE NÜVE İŞ MERKEZLERİ (II.AŞAMA-ÜSTTEN GÖRÜNÜŞ)	121

Resim 18: HAZIM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ, BELEDİYE LOJMANLARI	121
III.AŞAMA SONRASI MEKANSAL DURUM.....	121
Resim 19: BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇEVRESİ KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ SONRASI ESKİ OTOGAR KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANINA DEK UZANAN YOĞUN KONUT BÖLGESİ (2.NALÇACI CADDESİ).....	122
Resim 20: BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇEVRESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANINDAN ESKİ OTOGAR KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANINA DOĞRU HAVADAN BAKIŞ	122
Resim 21: ESKİ OTOGAR KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANINDAN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANINA DOĞRU HAVADAN BAKIŞ.....	123

1. GİRİŞ

1.1. Çalışmanın Amacı

Bu çalışma ile, ülkemizde başarılı kentsel dönüşüm uygulamalarını hayata geçirme noktasında, dünyada ön plana çıkan kaynak-yoğun yaklaşımlardan hareketle, kamuya büyük desteği ve katkısı olan “Özel Sektör”ün, kentsel dönüşüm proje sürecindeki varlığına vurgu yapmak; gelişmiş ülkelerde son 15 yıl içinde geliştirilmiş kentsel dönüşüm finans politikalarını ve kamu-özel ortaklık yapısını incelemek; özel girişimin kentsel dönüşüm projelerine yaklaşımını ve proje sürecindeki davranış eğilimlerini ortaya koymak amaçlanmaktadır.

1.2. Çalışmanın Önemi

Dünya’da 1980’li yılların başında başlayan özel ortaklı kentsel dönüşüm serüveni, 1990’lı yılların sonuna doğru, belirli bir sistematik olgunluğa ve başarıma ulaşmıştır. Gelişmekte olan ülkeler arasında yer alan Türkiye’de , özel ortaklı kentsel dönüşümler, biraz daha gecikmeli olarak 1990’lı yıllarda hayat bulmaya başlamıştır.

Kentsel dönüşüm eyleminin, uzun yılları kapsayan, küçük veya büyük halk kitlelerini etkileyen, iktisadi açıdan büyük miktarda paraya ihtiyaç duyulan ve gerçek bir zamanlama / etaplama programı dahilinde planlı bir şekilde gerçekleştirilmesi gereken bir eylem çeşidi olması, kentsel dönüşüm sürecine özel sektörün bilgi, beceri, mali ve teknik konularda katkısını zorunlu kılmaktadır. Bu katkının ne şekilde olacağı, kurulacak ortaklığın başarıyla nasıl yürütüleceği ve hepsinin yanında kentsel müdahaleler sonrasında sosyal adaletin/kamu yararının nasıl sağlanacağı gibi konulara açıklık getirilmesi noktasında, çalışmanın önemli bir açığı dolduracağı düşünülmektedir.

Kentsel dönüşümlerin başarıya ulaşmasındaki rolü ve etkinliği her geçen gün artan kamu-özel ortaklıklarının, Türkiye’de geliştirilmesi ve yaygınlaştırılması bağlamında, Türkiye’de kamu özel ortaklıklı kentsel dönüşüm uygulamalarının başlangıç örneklerini teşkil eden “Büyükşehir Belediyesi Çevresi” ve “Eski Otogar” kentsel dönüşümlerinin ve kurulan ortaklık yapısının detaylı incelenmesi ve irdelenmesi, gelecekteki başarılı kentsel dönüşüm uygulamalarında yol gösterici olacaktır.

1.3. Çalışmanın Kapsamı

Türkiye’nin 16 Büyükşehir Belediyeli şehrinden biri olan Konya, 1990’lı yılların başında, dünyadaki kamu-özel ortaklı kentsel dönüşüm serüveninin başlangıcındaki örneklerle paralel olarak, şehir merkezinde, özel girişimin dahil olduğu bir kentsel dönüşüme sahne olmuştur. Ardından, 2000’li yılların başında, Konya’da yine şehir merkezine yakın bir noktada bir başka kamu-özel ortaklı kentsel dönüşüm eylemi gerçekleşmiştir. Zaman ve mekan boyutu açısından bakıldığında, 10 yıl içinde, aynı şehirde ve aynı bölge içinde hayat bulan bu eylemler, Türkiye’de kamu-özel ortaklı kentsel dönüşüm projelerinin başlangıç örneklerini teşkil etmektedirler.

Bu çalışma kapsamında, dünyadaki seyre paralel olarak, ülkemizde Konya örneklem evreni ve MİA örneklem alanı içinde, özel girişimin desteği ile son 10 yıl içinde gerçekleşmiş 2 örnek kentsel dönüşüm uygulaması incelenmiştir. Örnek kentsel dönüşüm uygulamalarının fiziki mekanda kapladığı alan, üretilen taşınmaz sayıları, inşa edilen yapıların alan büyüklükleri ve yükseklikleri, dönüşüm sonrası alanda yaşayan ve çalışan kişi sayısı gibi genel bilgiler toplanmıştır. Ardından bu projelerde aktif rol alan kamu ve özel sektör temsilcileriyle yapılan karşılıklı görüşmelerle, uygulanan yöntem hakkında ve kurulan kamu-özel ortaklık yapısı hakkında görüş ve değerlendirmeler alınmıştır. Kamu ve Özel temsilcilerden ayrı

ayrı alınan bu görüş ve değerlendirmeler arasında karşılaştırmalar yapılarak, temsilcilerin sürece yaklaşımları ve davranış eğilimleri hakkında bilgi sahibi olunmuş, bunun yanında elde edilen cevaplar ve sonuçlarla ülkemizin bu konuda kat ettiği mesafeyi tespit etme, yapılması ve yapılmaması gereken şeyleri belirleme olanağı oluşmuştur.

2. MATERYAL VE METOD

Çalışmada, önce konu ile ilgili teorik bilgiler derlenmiş, sonra bu bilgiler ışığında alan çalışması olarak belirlenmiş iki örnek proje üzerinde sözlü mülakat, gözlem ve anket yöntemine dayalı olarak sorun/durum tespitinde ve olumlu/olumsuz eleştirilerde bulunulmuştur.

Çeşitli üniversite kütüphanelerinde (ODTÜ, BİLKENT Ü., İTÜ, İÜ,MSÜ, GAZİ Ü., ANKARA Ü., HÜ v.b.), YÖK kütüphanesinde, ULAKBİM Makale Tarama Biriminde, Milli Kütüphane’de, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nda ve Şehir Plancıları Odası Dokümantasyon Birimlerinde ilgili indeksler taranarak, kentsel dönüşüm, finansman ve özel sektör/girişim vb. konular ile ilgili web sitelerinden gerekli kaynaklara ulaşılarak teorik bilgiler derlenmiştir. Ayrıca, internette yer alan on-line veritabanları, elektronik kitap ve dergiler kullanılarak konu ile ilgili çok sayıda yabancı makaleye ulaşılmıştır.

Çalışmanın teorik kısmı 3 bölümden oluşmaktadır: **Birinci bölümde**, çalışmanın ana vurgusu olan “Kentsel Dönüşüm” kavramı kapsamlı bir şekilde ele alınmış, dünyada kentsel dönüşüm deneyimleri incelenerek, kentsel dönüşümün başarısı ve ekonomik süreci anlatılmıştır. **İkinci bölümde**, kentsel dönüşümün finansman boyutu ele alınarak, dünyada bu alanda uygulanan finans politikaları incelenmiş ve çalışmanın asıl konusuna yoğunlaşarak, kentsel dönüşümlerde kamu-özel ortaklıkları anlatılmıştır. **Üçüncü bölümde** ise, kentsel dönüşümde özel girişimin varlığı sorgulanarak, projelere dahil edilmesi konusu ele alınmış, bunun yanı sıra özel girişimci davranışlarını belirleyen ve şekillendiren unsurlara yer verilmiştir.

Alan çalışması bölümünde, “Büyükşehir Belediye Çevresi” ve “Eski Otogar” Kentsel Dönüşümleri örneğinde saha çalışmasına geçilmiştir (**Ek-1**).

Hazırlanacak projenin saha çalışmasında, 5 adımda sona erecek bir metodoloji kullanılmıştır.

İlk adımı bilgi toplama oluşturmaktadır. Kentsel Dönüşüm alanlarında, projeye herhangi bir konumda iştirak etmiş kamu ve özel sektör yönetici veya çalışanlarıyla yapılan görüşmeler ile; proje sürecinin başlangıcı, ilerleyişi, ortaklık yapısının kuruluşu, projedeki temel aktörlerin belirlenmesi, yapılan mali harcamaların yeri ve miktarı, proje süresi ve karar verme vb. aşamalarla ilgili gerekli her türlü bilgi toplanmıştır. Bu görüşmelerde, dönüşüm sürecinde kullanılan her türlü yazılı belge ve dokümana erişim sağlanmıştır.

İkinci adımda, ikili bir yaklaşımla, hem kamu temsilcileri, hem de özel girişimci ortak temsilcileri ile 15 er dakikalık yüz yüze görüşmeler gerçekleştirilmiş, proje ortaklarına yöneltilen anketlerle ayrı ayrı kentsel dönüşüm süreci ve kurulan ortaklığa ilişkin görüş ve yorumları istenmiştir.

Üçüncü adımda, toplanan objektif bilgi ve materyaller ışığında, aynı konular üzerine tarafların bildirmiş oldukları görüş ve yorumlar karşılaştırılmış, tarafların kentsel dönüşüm sürecine ve ortaklığa bakış açıları ve yaklaşımları arasındaki benzerlikler ve farklılıklar bulunmaya çalışılmıştır.

Dördüncü adımda, her iki kentsel dönüşüm alanı için elde edilen sonuçlar birbiri ile karşılaştırılarak, iki kentsel dönüşüm arasında proje ortaklarının benzer ve farklı davranış eğilimleri ortaya çıkartılmaya çalışılmıştır.

Beşinci adımda ise, elde edilen veriler ve sonuçlar ışığında, Türkiye’de bir kamu-özel ortaklı kentsel dönüşüm projesi için neler gereklidir, hangi önemli noktalara dikkat edilmelidir ve gelecekteki uygulamalara yol gösterici olacak çıkarımlar neler olabilir sorularına yanıt bulunmaya çalışılmıştır.

3. KENTSEL DÖNÜŞÜM, KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN FİNANSMANI VE ÖZEL GİRİŞİMİN DÖNÜŞÜMDEKİ VARLIĞI

3.1. Kentsel Dönüşüm

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

Dönüşüm, konut, sağlık, iş, ulaşım, eğitim ve diğer sosyal, çevresel ve ekonomik konular ile birlikte geniş bir alanı kapsar. Kentsel dönüşüm, genel olarak “Kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem” olarak tanımlanmaktadır (Thomas 2003). Kentsel dönüşümle ilişkin yabancı literatürde çok sayıda kavram ve tanım ortaya atılmıştır. Bu kavramlar değişik şekillerde Türkçe’ye çevrilmiş, şehircilik yazınına kazandırılmıştır. Ancak kavramların çok olması, birbirleri arasında küçük nüans farklılıklarının olması, kavram kargaşasını da beraberinde getirmiştir.

Aşağıda, bugüne kadar dünyada kentsel dönüşüm denince akla gelen ve taraftar bularak şehircilik alanında popüler olan kavramların listesi yer almaktadır (Baransu 1987, Ergun 2004, Bilsel 2005). Bütün kavramların ortak noktası, “planlı bir müdahale ile kentsel mekana daha iyi bir kullanım getirmek” amacını güdüyor olmasıdır.

Şehircilik Literatüründe Geçen Kentsel Dönüşüme İlişkin Terimler:

Kentsel Dönüşüm	:	Urban Transformation, Metamorphosis
Şehirsel Yenileme	:	Urban Renewal
Yeniden Geliştirme	:	Redevelopment
Sıhhileştirme,Sağlıklaştırma	:	Rehabilitation, Sanitation, Sanierung
Yeniden Canlandırma	:	Revitalisation, Revival
Yeniden Oluşum, Yenilenme	:	Regeneration
Yenileştirme	:	Renovation
Yenileşme	:	Renaissance
Kentsel Değişme ve Gelişme	:	Urban Change & Development
İyileştirme	:	Improvement, Enhancement
Soylulaştırma	:	Gentrification
Güvenliği Sağlama	:	Safe Neighbourhood
Güzelleştirme	:	Beautification
Slum Temizleme	:	Slum Clearance
Yeniden İnşa etme	:	Reconstruction

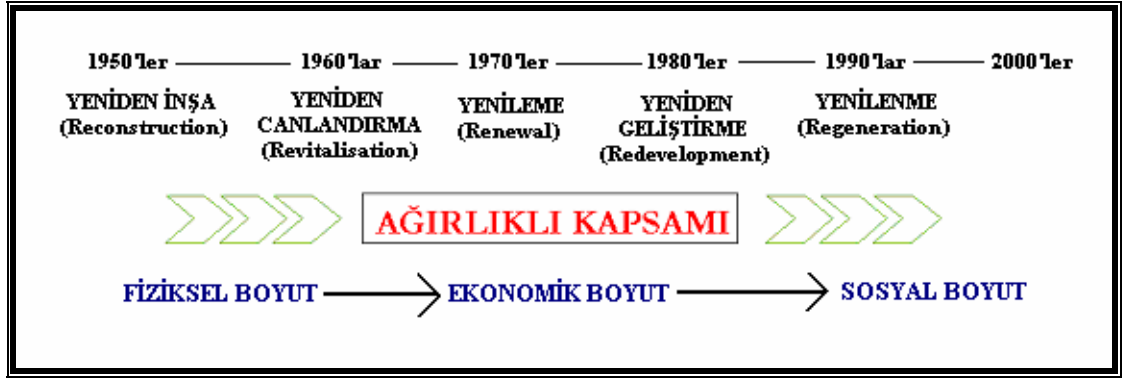
3.1.1. Dünyada Kentsel Dönüşüm Sürecinin Evrimi

Kentsel dönüşüm ile ilgili ilk bilinçli ve planlı çalışmalar, İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra 1950'li yıllarla birlikte başlamıştır. **ABD**, “New Heaven” kentini baştan aşağıya yenilemek amacıyla, **Almanya**, İkinci Dünya Savaşı'nın Alman kentlerindeki yıkıcı izlerini silmek amacıyla, **İngiltere**, Sanayi Devrimi'nin etkisiyle hızla oluşmuş işçi kentlerini, yaşanabilir insancıl şehirlere dönüştürme amacıyla ve **Fransa**, ülkesindeki kent isyanlarını önlemek ve kontrol altına almak amacıyla, geniş yol ve bulvarlar açmak suretiyle, ülkesinde kentsel dönüşüm sürecini başlatmıştır (**Bilsel ve ark. 2003**).

Dünya'da kentsel dönüşüm süreci, sürecin bilinçli ve planlı olarak başladığı tarih olan 1950'den günümüze kadar olan devre ele alınarak incelenmiştir. Gelişmiş

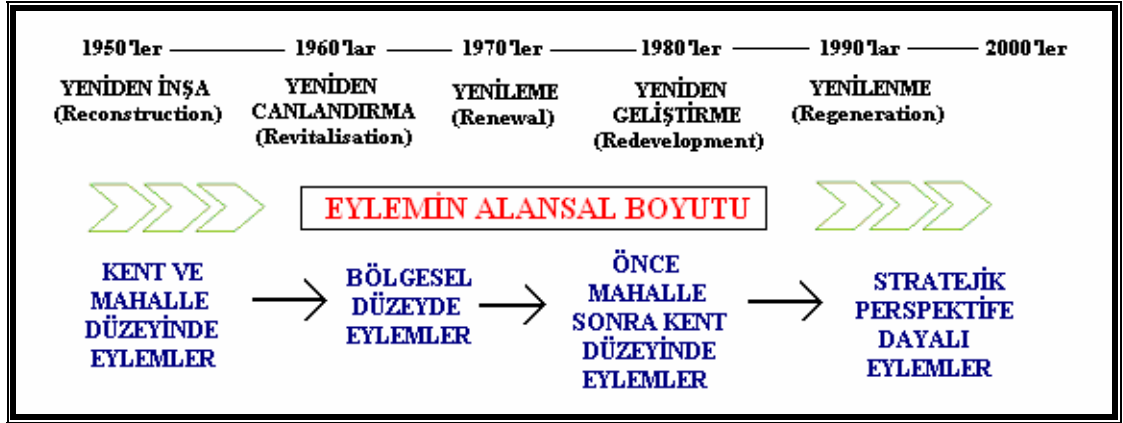
lkeler arasında bazı küçük farklılıklarla srec gerçekleşmiş olsada, 1950-2005 yılları arasında dünya, birbirine benzer kentsel dönüşüm çabalarına sahne olmuştur. Srec analizi, bu konuda en ileri seviyedeki ülke olan İngiltere rneęi üzerinden yapılmıştır (**Robert ve Sykes 1999, Ann-Beswick 2001**).

İngiltere’de,
1950 lerde Yeniden İnşa
1960 larda Yeniden Canlandırma
1970 lerde Yenileme
1980 lerde Yeniden Geliştirme
1990 larda Yenilenme
 kavramları gündemde idi.



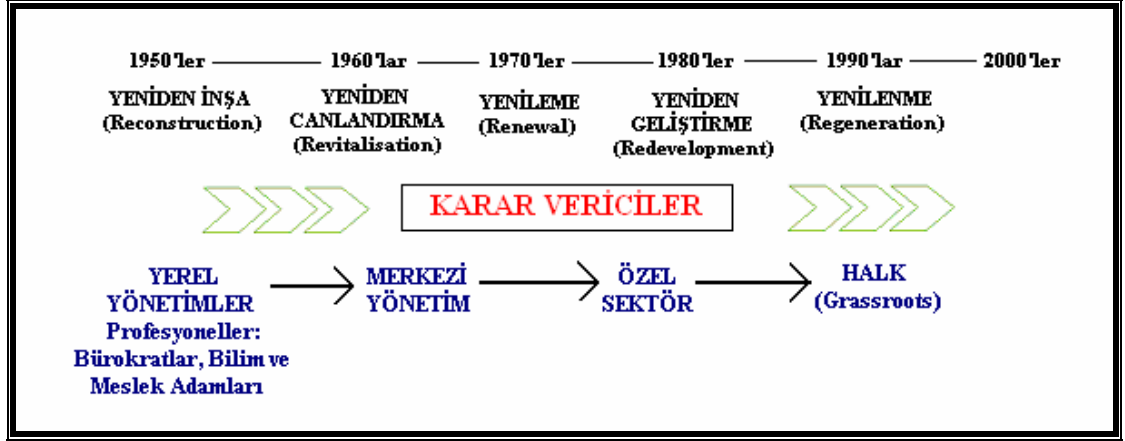
Şekil 1: Kentsel Dnm Eylemlerinde Ağırlıklı Kapsamın Değişimi

İlk yapılan kentsel dnm faaliyetlerinin ağırlıklı kapsamını fiziksel boyut oluşturmaktaydı (**ekil 1**). Khneyen ve yıpranan kentsel dokuyu onarmak, kentsel evre kalitesini arttırmak hedefleniyordu. 1960’lardan 1980’lerin sonuna kadar kentsel dnm faaliyetlerinde ekonomik boyut önem kazandı. Dünyada ekonomik buhranlar yaanmaktaydı ve küreselleşme ile beraber kentlerin ekonominin merkezleri olarak görülme süreci, ilk bu dönemde baladı. 1990 sonrasında ise, kentlerdeki ırksal ve sınıfsal çatışmalar, suç oranlarındaki artış vb. nedenlerle sosyal boyuta ağırlık verilmeye balandı (**Robert ve Sykes 1999, Ann-Beswick 2001**).



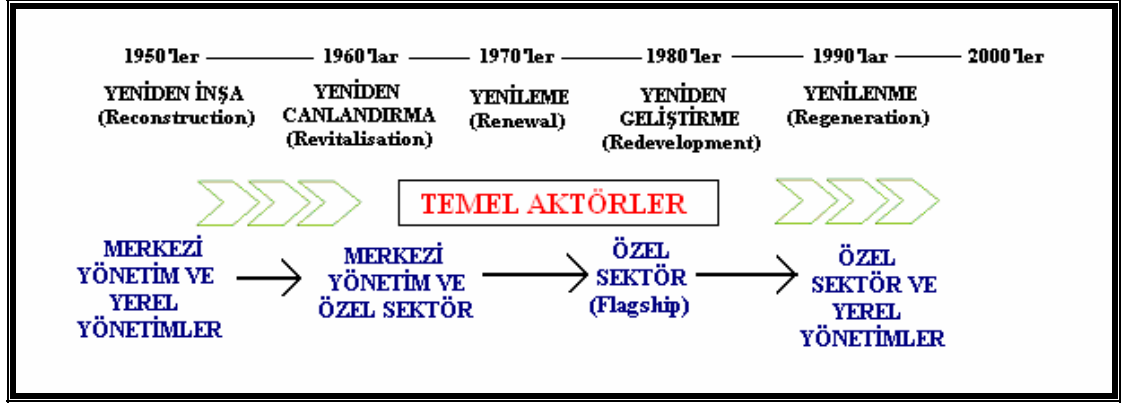
Şekil 2: Kentsel Dönüşüm Eylemlerinde Alansal Boyutun Değişimi

İlk yapılan kentsel dönüşüm eylemleri, kent ve mahalle ölçeğinde gerçekleşmekteydi (**Şekil 2**). Bir mahallenin veya bir kentin parça parça yıkılarak fiziksel manada yeniden inşası öngörülmekteydi. 1960'lı yılların başlamasıyla beraber, bölgesel düzeyde eylemler gerçekleştirilmeye başlandı. Ülkeler ve bölgeler için çok önem arz eden limanlar ve şehir merkezlerinin dönüşümü gerçekleştiriliyordu. 1980'lere doğru küreselleşmenin etkisiyle belli mahallelerin ve kentlerin doğrudan uluslararası şirket yatırımlarına teslim edildiği, gösterişli, prestijli ve pahalı projelerin hayata geçirildiği bir dönem yaşandı. 2000'li yıllara gelindiğinde ise, stratejik perspektife dayalı, hem küçük, hem büyük mahalle, kent ve bölge ölçeğinde eylemler hayat bulmaya başladı (**Robert ve Sykes 1999, Ann-Beswick 2001**).



Şekil 3: Kentsel Dönüşüm Eylemlerine Karar Vericilerin Değişimi

İlk kentsel dönüşüm eylemlerinde, dönüşümün ne yönde gerçekleştirileceğine yönelik kararlar, yerel yönetimler tarafından verilmekteydi (**Şekil 3**). Yerel yönetimler, belediye başkanının liderliğinde, birtakım bürokratlar, bilim adamları ve planlama profesyonelleri eşliğinde, kentsel dönüşüm kararlarında tek yetkililerdi. 1960'lı yıllarda, bölgesel ve ülkesel çapta projeler eyleme geçirilmeye başlandı. Bu tür kararlar, merkezi yönetim veya eyalet valileri tarafından veriliyordu. 1980'lere doğru, uluslararası şirketlerin şehirlerin kaderine yön vermeye başlamasının bir sonucu olarak, karar verme yetkisi “flagship” denilen öncü şirketlere (özel sektöre) devredildi. 1990'lardan sonra şehircilikte sosyal boyutun ağırlık kazanmasıyla beraber, yerelleşmenin ön planda olduğu ve halkın plan yapımında söz sahibi olduğu yıllar başladı. 2000'li yıllardan sonra geliştirilen kentsel dönüşüm projelerinin çoğunluğu, halkın pratik bilgi birikimini dikkate alan türde projelerdi (**Robert ve Sykes 1999, Ann-Beswick 2001**).



Şekil 4: Kentsel Dönüşüm Eylemlerinde Temel Aktörlerin Değişimi

İlk yapılan kentsel dönüşümlerde, temel aktörler merkezi yönetim ve onların yerel yönetimlerdeki temsilcileriydi (Şekil 4). Tamamen devlet bütçesinden ve merkezi yönetimin direktifleriyle kentsel dönüşüm eylemleri gerçekleştiriliyordu. 1960'larda bazı limanların inşasında ve yeniden yapılandırılmasında özel sektör, merkezi yönetim ile işbirliği yapmaya başladı. Bu işbirliğinden memnun edici sonuçlar elde eden merkezi yönetim, 1980'lerden sonra, uluslararası şirketlerin kendi şehirlerinde yatırım yapmalarına imkan verecek ve özel sektörün her türlü yer seçimi ve planlama kararında serbest hareket edeceği kentsel dönüşümlere girişti. 1990'lı yıllara gelindiğinde ise, kentsel dönüşümlerde temel aktörün yalnızca kamu veya yalnızca özel sektör olamayacağı anlaşıldı ve son 15 yılı içine alan süreçte kamu-özel ortaklığında çok sayıda proje gerçekleştirildi (Robert ve Sykes 1999, Ann-Beswick 2001).

3.1.2. Kentsel Dönüşümün Başarısı ve Sürdürülebilirlik İlkesi

Gelişmiş ülkelerin, kısmen de gelişmekte olan ülkelerin son 50 yıl içinde yaşadığı kentsel dönüşüm deneyimleri incelendiğinde, her yapılan dönüşümün yerinde olmadığı, faydalarının yanında sosyal, ekonomik ve çevresel yönlerden olumsuz yönlerinin de söz konusu olduğu ve birtakım sorunları beraberinde getirdiği görülmektedir. Bu sebeple, 1990'lı yılların başlamasıyla beraber, bilim çevrelerinde, kentsel dönüşümlerin başarısını ölçmeye yönelik gayretler hız kazanmıştır.

Kentsel dönüşümün başarısı, günümüzde “**sürdürülebilirlik ilkesi**” kapsamında ölçülmektedir. O sebeple, öncelikle “**sürdürülebilirlik**” kavramını tanımlamak ve bu kavramdan ne kastedildiğini anlamak gerekir.

3.1.2.1. Yıllara göre sürdürülebilirlik tanımlamaları

1987= Gelecek nesillerin kendi ihtiyaçlarını karşılama yeteneklerine gölge düşürmeden, bugünün ihtiyaçlarını karşılamaktır (**Bruntland Commission, World Commission on Environment and Development 1987**).

1987= Onyıllar ve yüzyıllar boyunca korunan bitki ve hayvan materyallerinin net verimliliğidir (**Conway 1987**).

1987= Toplumun bütüncül gelişiminden ayırt edilmemelidir (**Barbier 1987**).

1988= Ortalama bir politikadır. Ulusal mali bütçenin ve doğal çevre varlığının tüketilmeden, kişi başına gerçek gelir göz önünde tutularak büyümenin kabul edilebilir bir oranda korunmasıdır (**Turner 1988**).

1995= Manasının doğasında olan gerilimleri aşmak, belirsiz imkanlar dahilindedir (**O'riordan 1995**).

1997= Annelik ve Tanrı gibi, kabul etmemek zor. Aynı zamanda barındırdığı çelişkiler korkutucu (**Redclift 1997**).

1997= Üretken belirsiz bir söz öbeği...sezgisel bir çekicilik, güvenilmez bir kavram **(Mitchell 1997).**

1997=Bir 'şey, nesne' değildir, fakat bir yön, bir amaç ve bir vizyondur. Açıklanabilir ancak tanımlanamaz **(Brown 1997).**

2000= Sürdürülebilirlik bir idealdir. Kentsel amacın yeniden tasarlanması verdiği güçle, sosyal isteklerin ve mekansal anlamların özelleştiği ve temel ihtiyaçların adının değiştiği bir idealdir. Sürdürülebilirlik, bu haliyle sosyal arzu ve beklentilerin daha fazla karşılanacağı bir istiare olarak görülebilir **(Jenks 2000).**

2003= Zaman içinde sürdürülebilirlik kavramı, kendi içinde dönüşüm geçirmiştir ve elimizdeki seçeneklerle riskleri en aza indirme doğrultusunda, sürdürülebilirlik için daha önemli şey nedir sorusuna yanıt aranmaya başlamıştır **(World Bank 2003).**

2003= Sistemik içeriğin korunarak ve geliştirilip devam ettirilerek, insanların gereksinim duyduğu veya değer verdiği ihtiyaçların, hizmetlerin ve konforun, kabul edilebilir bir maliyetle, gereksinim duyulduğu ve değer verildiği müddetçe devam ettirilmesidir **(Tainter 2003).**

“**Sürdürülebilirlik**” kavramı, ilk olarak 1987 yılında Bruntland’da toplanan Dünya Çevre ve Gelişme Komisyonu’nca ortaya atılmıştır. Kavram, gündeme geldiği ilk yıl, dünya çapında büyük ilgi görmüş ve çeşitli bilim çevrelerinde geniş yankı uyandırmıştır. Açık bir kavram olması ancak ortaya konulan tanımın yeterince net olmaması nedeniyle, çeşitli bilim adamları, sürdürülebilirlik kavramı üzerinde, önce çevresel boyuta, ardından sosyal boyuta ve son olarak da ekonomik boyuta vurgu yapma ihtiyacı hissetmişlerdir.

1995 yılına gelindiğinde, sürdürülebilirlik kavramı ile ilgili bazı şüpheler ortaya çıkmıştır. Kavramın fazla soyut olduğu, somut göstergelerinin olmadığı, ayrıca kendi içinde bazı çelişkileri barındırdığı gibi iddialar gündeme getirilmiştir.

1997 yılında “**Brown**” tarafından, sürdürülebilirliğin tanımlanamayıp açıklanabilen bir kavram olduğu ve bir vizyon dahilinde bir anlam kazanacağına ilişkin yapılan tanımlama, bu kavram ile ilgili tartışmaları daha gerçekçi ve doğru bir platforma taşımıştır.

2000’li yıllara girilmesiyle beraber, sürdürülebilirlik kavramına ilişkin birbirini destekleyen ve daha sahici 3 açıklama yapılmış, bu kavramdan ne beklendiği ve bu kavramın hayata geçirilmesiyle ne elde edileceği konuları belli bir temele oturtulmuştur.

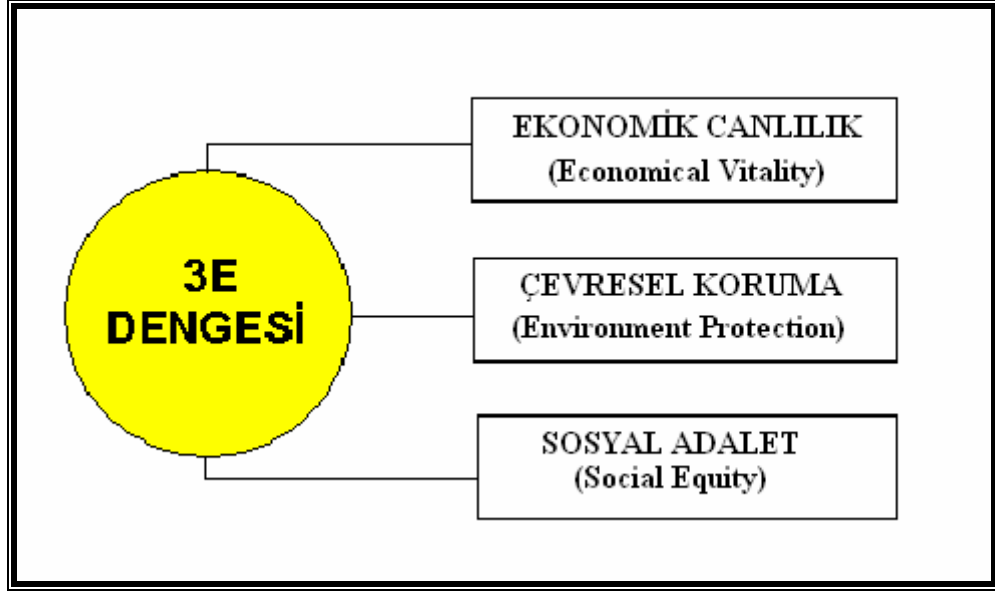
3.1.3. Sürdürülebilir Kentsel Dönüşümler

1997 yılından sonra, “**sürdürülebilirlik**” kavramına gerçekçi, somut ve kabul gören anlamlar yüklenmesiyle beraber, kavram netleşmiş ve olgunlaşmıştır. Sürdürülebilirliğin sağlanıp sağlanmadığına yönelik tespitlerin yapılabilmesi için ise sosyal, çevresel ve ekonomik sürdürülebilirlik göstergeleri geliştirilmiştir. Ancak bu tarihten sonra “**sürdürülebilir kentsel dönüşümler**” anlamına uygun ve ölçülebilir şekilde gerçekleştirilmeye başlanmıştır.

Sürdürülebilirlik ile ilgili 1997 yılında “Brown” tarafından yapılan açıklamaya uygun olarak, “**sürdürülebilir kentsel dönüşüm**” kavramı da, tanımlanamaz, ancak açıklanabilir. Buradan hareketle, sürdürülebilir kentsel dönüşümler ile, planlı müdahaleler ışığında yapılaşmış kentsel mekanda,

“Yerel ekonomiyi gerçekten güçlendirecek aynı zamanda da güçlü bir sosyal sistemi ve çevre korumasını inşa edecek durumlar ve pratikler nelerdir? ”

sorusuna yanıt aranmaktadır (Weinberg 2000).



Şekil 5: Sürdürülebilir Kentsel Dönüşümlerde 3E Dengesi

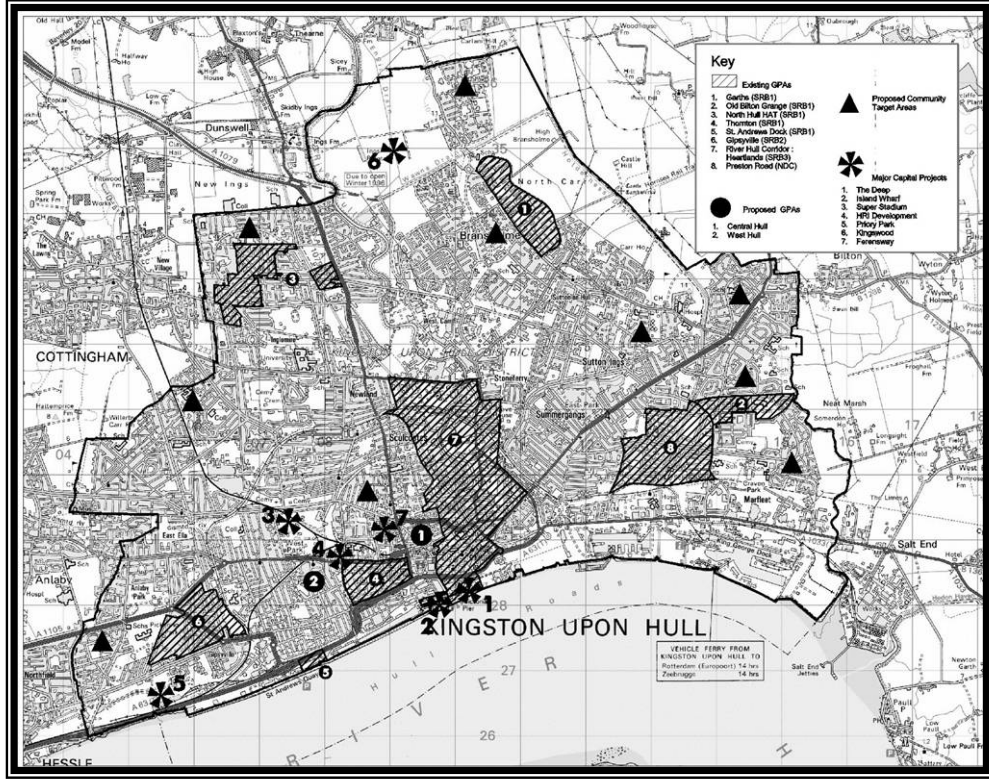
Buna **3E Dengesi** de denir (Şekil 5). Toplum,

- Ekonomik Canlılığa,
- Çevresel Korumaya ve
- Sosyal Adalet

eş zamanlı olarak kavuşmalıdır (Weinberg 2000).

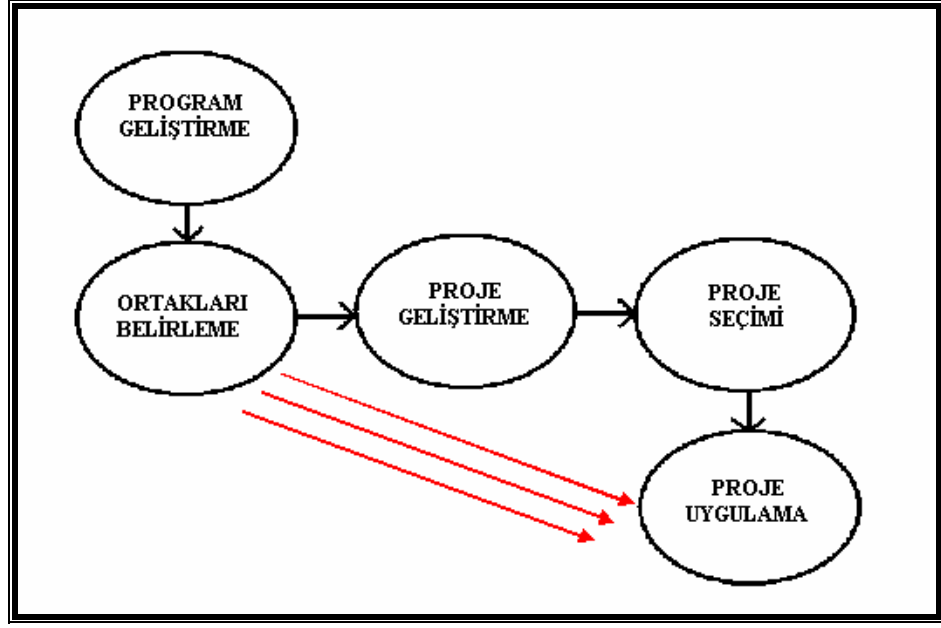
3.1.3.1. Sürdürülebilir kentsel dönüşümün başarısını sağlayan iki nokta

A- Sürdürülebilirlik sürecinde, kentsel dönüşüm projelerinde “**kaynak-yoğun**” yaklaşımlar anahtar rol oynamaktadır (Cochrane 1999). Başarılı sürdürülebilir kentsel dönüşüm stratejilerinde, ekonomi ile ilgili konuların başından halledildiği projelerde, topluma ve çevresel değerlere yönelik hedeflerin gerçekleşmesi de o kadar kolay olmaktadır. Kaynak-yoğun yaklaşımlarda, ekonomi ile ilgili konular, kamu-özel ortaklık yapılarının kurulması ile çözümlenmiştir. Proje finansmanında özel sektör sermayesinin itici gücüne ihtiyaç duyulmaktadır.



Şekil 6: Kingston Kenti İçin Oluşturulmuş Kentsel Dönüşüm Projeler Zinciri

B- Sürdürülebilir kentsel dönüşüm de, “projeler zinciri” vardır (Şekil 6). Sürdürülebilirlik tanımlarına göre düşünüldüğünde, bir dönüşüm projesine harcanan para, diğer bir dönüşüm projesini yapmaya engel teşkil etmemeli, hatta projeler birbirini desteklemelidir. Aynı zamanda, her projede toplumsal ve çevresel hassasiyetler aynen devam ettirilmelidir (Weinberg 2000). Projeler zincirinin oluşturulması için, hem büyük hem de küçük projelere ihtiyaç vardır. Yalnızca belirli büyüklükte bir alanın tek başına dönüştürülmesi ile şehre ve toplumun ihtiyacına yönelik belli amaç ve hedeflere ulaşmak mümkün değildir. Şehir için geliştirilen stratejilerin mekansal yansımaları olan kentsel dönüşüm projeleri, farklı büyüklüklerde ve birbirini destekler nitelikte olmalı ki, amaç ve vizyonun uzun vadeli ve istenen şekilde gerçekleşmesi söz konusu olabilmelidir. Bu noktadan hareketle, Sürdürülebilir kentsel dönüşümünün felsefesi, “proje tabanlı” uygulamalar yerine “program tabanlı” uygulamalara dayanır (ESDP 1999).

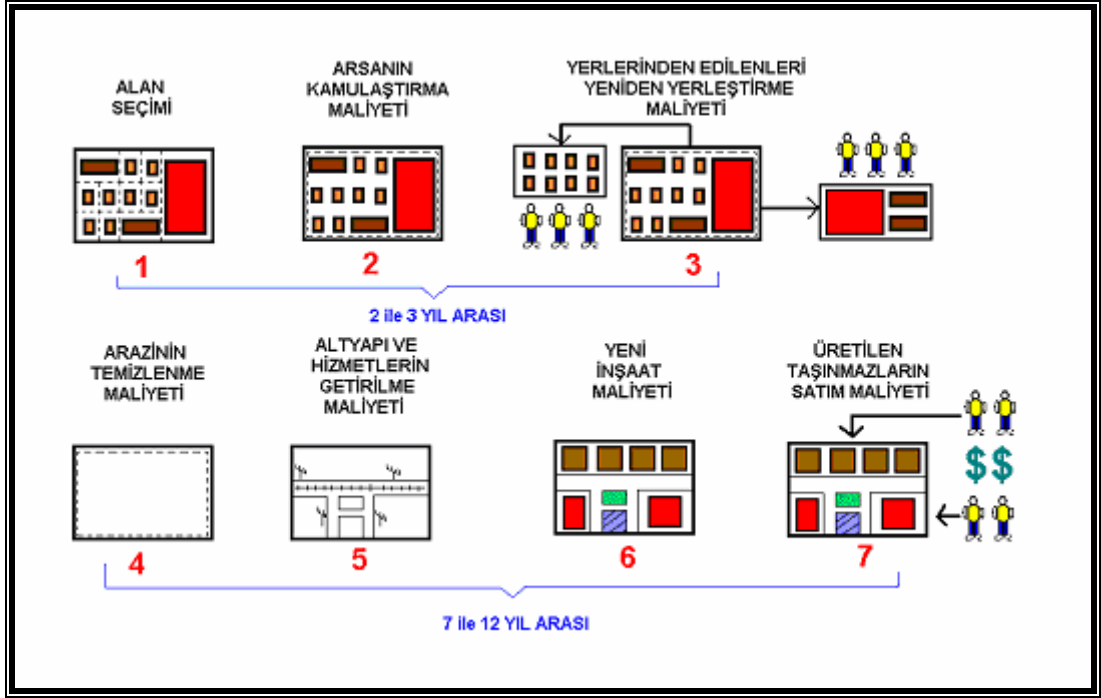


Şekil 7: Sürdürülebilir Kentsel Dönüşümlerde Program Tabanlı Uygulamalar

Şehir ve toplum için gerekli programlar tespit edildikten sonra geliştirilecek projeler, bu programlar çerçevesinde, programlarda belirlenen amaç ve hedefler doğrultusunda şekillenmektedir (**Şekil 7**). Şehrin vizyonuna uygun olarak geliştirilebilecek örnek kentsel programlar şu şekilde sıralanabilir: Yerel ekonomik büyüme programları, kentsel yoksulluğu önleyici programlar, kentsel çevre sağlığı programları, iç ve dış göçe karşılık geliştirilen programlar, gençlerin eğitime yönelik programlar, kentsel suçu azaltıcı programlar,...vb.

Program geliştirme ve proje uygulama sürecinde en önemli basamak, ortakların belirlenmesi basamağıdır (**Şekil 7**). Çünkü çok sayıda kentsel programı, istenen amaçlar ve hedefler doğrultusunda kamunun tek başına, belirlenen zaman dilimi içinde ve dışarıdan mali destek olmaksızın gerçekleştirilebilmesi mümkün değildir (**Sims ve White 2004**).

3.1.4. Kentsel Dönüşümlerde Ekonomik Süreç



Şekil 8: Kentsel Dönüşümlerde Ekonomik Maliyet Süreci (Ergun 2004)

Kentsel Dönüşümlerde ekonomik süreç (Şekil 8), kentsel dönüşüm alanının sınırlarının belirlenmesiyle başlar (Ergun 2004). Proje alanı olarak seçilen yerin taşıdığı ekonomik potansiyel, genellikle dönüşüm alanı seçimlerinde etkilidir. Alan seçimine müteakip, alanın kamulaştırılması, mülkiyetin toplulaştırılarak tek bütün hale getirilmesi söz konusudur. Bu aşamada en fazla rol, yerel yönetimlere düşmektedir. Arazinin pazarlanması açısından toplu/tek hale getirilmesinde, çoğunlukla zorunlu arazi düzenlemelerine başvurulmaktadır. Alandaki arsa ve gayrimenkulların kıymetlendirilmesinde, gerçek değerlerine karşılık gelen bedelin hesaplanması, projede hak sahiplerinin mağdur edilmemesi, halkın projeyi sahiplenmesi açısından önemli bir noktadır. Proje alanının kamulaştırılmasıyla beraber, alanda yaşayanların proje sonuna kadar geçici olarak ikamet edecekleri yerlere yerleştirilmesi, bir diğer aşamadır. Kentsel dönüşüm sürecinde, buraya kadar

yapılan işlemler için, kamu yararının, hakçılığın ve sosyal adaletin sağlanabilmesi amacıyla en az 2-3 yıl ayrılmalıdır. Dördüncü aşama, kamulaştırılan arazinin, kısmi ve bütün olarak temizlenerek boşaltılması aşamasıdır. Boşaltılan alana, altyapı hizmetlerinin getirilmesinin ardından, alanda yeni inşaatların yapımına başlanır. Alan içinde öncelikle “lokomotif (öncü)” yapı inşa edilir. Bu yapı, genellikle özel bir girişime ait alanın, ekonomik ve sosyal manada çekiciliği arttırıcı bir niteliğe sahiptir. Alan ile ilgili spekülasyonların, alan ve çevresindeki arsa ve arazi değerlerini istenmeyen doğrultuda etkilememesi için, bu aşama uzun tutulmalıdır. Bu süre içinde, alana diğer yatırımcılar çekilir ve alanın yeniden yapılanması gerçekleştirilir. Son aşamada ise, proje ile üretilen taşınmazların satımı gerçekleştirilir. Alanın temizlenmesinden üretilen taşınmazların satılmasına kadar geçen süre, yaklaşık 7 ila 12 yıl arasında bir süreyi kapsamaktadır (ABB 1993, Ergun 2004).

3.1.4.1. Ekonomik süreçte 4 temel husus

- i.** Süreç başlangıcında paylaştırılmış bir vizyon ile alan için bir plan yapılması birinci temel husustur. Böylelikle dönüşüm için bir yön oluşturulmuş ve alandaki problemlere odaklanılmış olur.
- ii.** Süreçte, paylaştırılmış vizyon ve yaklaşımların, alandaki potansiyel kullanıcıların isteklerini karşılama zorunluluğu ikinci temel husustur. Bu istekler oradaki piyasa koşullarına göre inip çıkma eğilimi gösterebilir.
- iii.** Alandaki geleneksel kullanımların ve küçük işletmelerin, spekülasyona ve arazi değerlerinin yükselmesine bağlı olarak alandan dışlanmaması, süreçte üçüncü temel husustur.
- iv.** Plan bütününde çevresel ve sosyal amaçlar arasında bir denge sağlanması ise dördüncü temel husustur. İlk aşamalarda ticari yatırımcılarla olan bütünleşme

çalışmaları esnasında, bu sosyal ve çevresel amaçlar göz ardı edilmemelidir (**Roos 1999, Cochrane 1999, Ann-Beswick 2001**).

3.1.4.2. Ekonomik süreç analizi

Bugüne kadar dünyada gerçekleştirilen kentsel dönüşüm eylemlerinin ekonomik süreçleri incelendiğinde, aşağıda sıralanan ortak önemli sonuçlara ulaşılmıştır (**DETR 1997b, Adair ve ark. 1999, Rodney ve Clark 2000**) :

- ✓ Kentsel dönüşüm süreci, uzun yılları kapsamaktadır. Bu süre zarfında, **finansman kaynaklarının yer yer kesilmesi veya tükenmesi**, sürecin başarıyla tamamlanmasına en büyük engeli teşkil etmektedir.
- ✓ Kentsel dönüşüm sürecinde en büyük risk, **değişken arazi fiyatlarıdır**. Bir kentsel dönüşüm alanında, kısa vadeli taleplerin fazlalığı, ikincil alanlarda arazi fiyatlarının artmasına neden olmaktadır.
- ✓ Kentsel alanlarda, “**yatırıma ortam oluşturulan**” ve “**sınırlayıcıların olmadığı alanlar**”, cazip hale gelmektedir.
- ✓ Hesapta olmayıp **sonradan ortaya çıkan maliyetler nedeniyle**, kentsel dönüşüm alanları, girişimciler açısından “**getirisi düşük**” yatırımlar olarak görülmektedir (**DETR 1997b, Gökbulut 1996**).
- ✓ Kentsel dönüşümlerde, küçük çaplı ve parçalı çözümler yerine, **büyük ölçekli çözümler**in daha iyi sonuç verdiği anlaşılmıştır. Ancak büyük ölçekli çözümlerlerin dezavantajları da yok değildir: Politik müdahaleler, Komşu sınırları aşma, Alanın sosyal karakterinin değişmesi, Büyük ölçekli hata yapma riski, Uygun sermayeye erişim sıkıntısı,vb. (**Rodney ve Clark 2000**).
- ✓ Kentsel dönüşüm sürecinde, kısa süreli karar verme mekanizmalarından uzak durmak, aceleci davranmamak önemlidir.

- ✓ Rekabet ve sermaye oluşumu, ürün ve zaman boyutu arasında bir denge kurulması zaruridir (**Adair ve ark. 1999**).
- ✓ Altyapısı tamamlanmış alana çekilecek ilk girişimcinin “**güvenilir**” veya “**marka**” bir firma olması, güvene dayalı bir mekanizmanın oluşması ve istenen türde bir gelişime öncülük etmesi açısından önemlidir.

3.2. Kentsel Dönüşümün Finansmanı

Kentsel dönüşümlerde kritik faktör, “**finans problemleri**” dir. Çünkü kentsel dönüşüm en başta ekonomik bir olaydır. Planların gerçekleştirilmesi, gerek tüm onarım, bakım, yıkım, yapım, sağlıklılaştırma, restorasyon, gerekse bu işlemlerde katılımı beklenen halk kitlelerinin ekonomik gücünün ve refahının artırılması, parasal kaynak sağlanmasına bağlıdır (**Ergun 2004**).

Kentsel dönüşüm projelerinde **finansmanın iki özelliği** bulunmaktadır: **İlki**, projenin gerçekleştirilmesi için gerekli yatırım finansmanı; **ikincisi** ise, proje ile üretilen taşınmazları satın alacak ve bir yatırım aracı olarak kullanacaklar için gerekli olan finansmandır. Bunlardan birincisi kısa vadeli, ikincisi ise uzun vadeli finansman gereksinimi olarak ortaya çıkmaktadır (**Gökbulut 1996**).

Kentsel dönüşüm finansmanında kullanılacak olan finans kaynağının kısa veya uzun vadeli oluşu, uygulamalarda farklı sonuçlar doğurmaktadır (**Cochrane 1999**). Kısa vadeli kaynaklar, projenin sürdürülebilirliğini ve devamlılığını etkilemektedir. Uzun vadeli kaynaklar ise, daha çok bankalar veya uluslar arası finans kurumları tarafından verilen krediler ile sağlandığından, geri ödenmesinde, yüksek faiz oranlarından kaynaklanan sıkıntılar ile karşılaşmaktadır. Ancak kentsel dönüşüm süreci uzun bir zaman dilimini kapsadığından, uzun vadeli finansmana olan ihtiyaç, kısa vadeye göre çok daha fazladır.

Bugün itibariyle gelinen noktada, kentsel dönüşüm finansmanının doğasını, **uzun vadeli finansmanın sağlamlaştırılması** oluşturmaktadır. Bu sebeple, gelişmiş ülkeler, yerel yönetimlere yönelik, özellikle **fon mekanizmaları üzerine ve sabit borçlanmada senet(tahvil) yöntemleri** üzerine bir sistem inşa etmişlerdir (**Rodney ve Clark 2000**). Yerel yönetimler, uzun vadeli elde ettiği finans kaynağını, doğrudan projeye yatırmak yerine, özel girişimin yatırım yapmasına imkan verecek ortamı oluşturma amaçlı kullanmaktadır.

3.2.1. Kentsel Dönüşümlerde Uygulanan Finans Politikaları

1990 lı yıllarla birlikte, angalo-sakson ülkelerinde kabul gören kentsel dönüşüm politikalarının genel özelliklerini şu şekilde özetlenebilir (**Parkinson 1997, DETR 1997a, Adair ve ark. 1999**) :

- Etkili, geniş çaplı ortaklıklar
- Bütünleşik departmanlar ve fon stratejileri
- Bölgesel bir yaklaşımın dillendirilmesi
- Kentsel kötüye gidişte ekonomik, sosyal ve çevresel boyutların iç içe değerlendirilmesi
- İzleme(denetim) ve harcamaların takibinin önem kazanması
- Stratejik yaklaşımlar
- Etkili ortaklık ve koordinasyon
- Daha iyi hedefler bulma ve kaynaklara yoğunlaşma
- Rekabet
- Finansal ve finansal olmayan mekanizmaları daha buluşsal kullanmak

Kentsel dönüşüm politikalarının hemen hepsinde, kamunun, özel sektör ve diğer yarı-kamusal temsilcilerle ortaklıklar kurması desteklenmektedir. Bu sebeple, politika uygulayıcılar, kentsel dönüşümde kamusal paranın en etkili kullanım yollarından birinin, özel sektörün daha büyük meblağlarda yatırım yapmasına olanak

verecek **kaldırım taşlarının döşenmesine** harcanması ve kamusal finansmanın sağlanmasında **özel girişimcilerin artış göstermesinin** gereği üzerinde durmaktadır (UTF 1999a).

3.2.1.1. Kentsel yatırım fonları

Kentsel dönüşümlerde uygulanan finans politikalarında ön plana çıkan konular, etkili bölgesel müdahaleler ve bütünleşik yerel programlar eşliğinde, ekonomik gelişmenin artırılması ve sosyal kohezyonun önlenmesi yönündedir. Bu amaçlara uygun geliştirilen **fon mekanizmaları**, bu politikaların hayata geçirilmesinde önemli bir araç olmuştur.

Kentsel yatırım fonları ile ilgili öncelikle şunu belirtmek gerekir ki, finans kaynaklarının ve fon mekanizmasının yüksek düzeyde uygulanabilirliği, projenin karakterine, yerel emlak pazarının başarısına ve makroekonomik kriterlere bağlıdır (DETR 1997b).

Yerel Yönetimlere Yönelik Kentsel Yatırım Fonları

- **İngiliz Ortaklıkları** (English Partnerships 1994): Kent Ödeneği(City Grant), İngiliz Arazileri(English Estates) ve Sahipsiz Arazi Ödeneği(Derelict Land Grant) 3 temel bileşenli politikasıdır. Büyük bölgesel planlama girişimlerinden başlar, şehir içi büyük kentsel dönüşüm projeleri ile devam eder, içsel yatırıma dayalı ve toplum katılımının sağlandığı yerel planların üretilmesini, yerel ekonominin güçlendirilmesini ve yeni iş olanaklarının oluşturulmasını amaçlar (**Rodney ve Clark 2000**).

- **Kent Ödenegi 1995** (City Grant): Kentsel dönüşüm için bir çeşit yatırım fonudur. Ara işler için ayrılmış bir fondur. Fonda borç verme ve borçlanma garantisi özelliği vardır. Ayrıca kira garantisi ve sınırlı da olsa fonda, doğrudan yatırım imkanı vardır. Riskli paylaşımlı ortaklıklar(Joint venture) için de fon içerisinde ödenek ayrılmıştır.

- **Kentsel Mücadele** (City Challenge) : Kentsel dönüşüm için yine bir çeşit yatırım fonudur. Gösterişsiz etkileri ile bilinir. Sosyal dışlanmanın önlenmesi, yerel toplulukların güçlendirilmesi gibi etkili sonuç ve çıktıların alınması için uzun vadeye ihtiyaç duyan projelere yöneliktir. Gelecekteki başarının ipuçlarını veren yaklaşım olmuştur (**DOE 1997**). Ayrı acenteler, programlar ve uzmanlık tipleri ile etkili ortaklık yapılarının kurulması amaçlanmıştır. Bu fonun, yerel yönetimler ile daha fazla işbirliğinde çalışmaya teşvik ve çoklu sektörel anlayışı cesaretlendirme gibi özellikleri vardır.

- **Tek Yenileme Bütçesi** (Single Regeneration Budget): Kentsel Mücadele'nin geliştirilmiş halidir.Uygulamaya dayalı gerçekleştirilebilir dönüşüm fırsatları temelli bir fondur. Daha kapsamlı davet girişimlerine dayalıdır (**Oatley 1995**). Kamusal sektörler, özel sektör, gönüllüler ve sivil toplum kuruluşlarını içeren yaygın ortaklığı cesaretlendirir. Uzun dönemli dönüşüm aktivitelerinin başarısında, yerel toplulukların ve onların katılımının dönüşümün merkezinde olması gerektiği fikrini savunur.

- **Tek Yenileme Bütçesi Mücadele Fonu** (Single Regeneration Budget Challenge Fund) : Yerel ekonomide rekabetçiliği arttırarak sürdürülebilir ekonomik büyümeyi ve refahı sağlamayı amaçlar. Mevcut ve yeni iş alanlarını destekler. Çevre kalitesini korumaya ve iyi tasarımları arttırmaya yönelik destek verir. Halen kullanılmakta olan fondur (**McGreal ve ark. 2000**).

3.2.1.2. Vergi Artış Finansmanı

İlgili yerel idare tarafından sınırları belirlenmiş kentsel dönüşüm alanında, gelişim sürecinin başlamasından önce belirli bir yıl “taban yıl” kabul edilerek, bu yılı takip eden yıllarda alandan toplanan mülk vergilerinin bölünmesini, taksimini ve yeniden paylaşımını öngören bir çeşit finansman yöntemidir. Mülk vergilerinin yeniden düzenlenmesi ile toplanan para, kamulaştırma gibi kentsel dönüşümde ortaya çıkacak kamusal hizmet ve altyapı maliyetlerinin karşılanmasında kullanılır (Rodney ve Clark 2000).

3.2.1.3. Özel finans inisiyatifi kontratları (private finance initiative)

Merkezi yönetimin, özel finansman hedefine uygun, özel girişim finans düzeyini maksimize etmeyi amaçladığı kontrattır. Merkezi yönetim, yerel yönetime, özel girişimi bir projeye çekebilmesini sağlayacak altyapıyı hazırlaması için, bu kontrat aracılığıyla finans yardımında bulunmaktadır. Yapılacak yardımın miktarı, hizmet alanının büyüklüğüne, projenin bir projeler zincirinin başlangıcı olması durumuna ve öneriye pazarın ilgi düzeyine göre değişmektedir.

Uzun vadeli özel finans inisiyatifi kontratları ile kamu sektörü, şu hizmetleri sağlayabilmektedir: altyapı hizmetleri, sağlık, sosyal konut, kütüphane, okul, hastane ve diğer kamusal tesisler.

Özel finans inisiyatifi kontratları, imara ve uygulamaya bağlı önemli riskleri transfere ihtiyaç duyar. Bu sebeple, yerel yönetimin, bu finans kaynağından faydalanabilmesi, kentsel dönüşüm projesi ile ilgili temel riskleri bertaraf etmesine veya ortadan kaldırmasına bağlıdır. Çok riskli görünen alanlar için özel finans inisiyatifi, finans desteği sağlamamaktadır (Rodney ve Clark 2000).

Özel finans inisiyatifi ile ilgili yapılan eleştiriler şunlardır:

- ✓ Özel finans inisiyatifi, bazı finansörleri çekememektedir.
- ✓ Yardım süreci, çok zaman alıcı, maliyetli ve karışıktır.
- ✓ Yardımlarda, sınırsız risk kabul edilmemektedir.

Özel Finans İnisiyatifi, yapılan eleştiriler ışığında kısmen değiştirilip kısmen genişletilerek, bugünkü **kamu-özel ortaklıklarının** bünyesine dahil edilmiştir.

3.2.2. Kentsel Dönüşümde Kamu-Özel Ortaklıkları

Bugüne kadar kamunun veya özel sektörün “**tek başına**” başlattığı ve tamamladığı bir çok proje;

- ✓ Kamu yararı açısından,
- ✓ Ekonomik, sosyal ve çevresel sürdürülebilirlik kriterleri açısından,
- ✓ Yerellik ve zaman boyutları açısından,
- ✓ Proje hedeflerine ulaşma açısından

başarılı kabul edilmemektedir. Bu sebeple, 1990 yılından itibaren dünyada, kamu-özel ortaklığında kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilmeye başlanmıştır. Kamu-özel ortaklıklarında **temel sistem, projenin özel girişimin desteğiyle en iyi şekilde tamamlanması, yapılan harcamaların ve ortaya çıkan maliyetlerin ise proje sonrası oluşturulan değerden karşılanması üzerine kuruludur.**

Ortaklık oluşumu, başarılı bir dönüşüm için anahtar kabul edilir. Kamu-Özel ortaklıkları 3’e ayrılır: Finansal açıdan serbestlik, Kamu sektörüne hizmet sağlama ve Riskli paylaşımlı ortaklık (**Rodney ve Clark 2000**).

a. Finansal Açıdan Serbestlik

Kamu sektörünün rolü çok sınırlıdır. Kamu sektörü, başlangıç planlaması, ruhsat, imtiyaz düzenlemeleri, ilave hizmetlerde yardım ve destek, resmi prosedürü uygulama ve benzeri işlerden sorumludur. Özel sektör, yapım maliyetini, son kullanıcılardan karşılar. Geçiş ücretli yol projeleri, turizm merkezi planlanması, bu tip ortaklı projelere örnek olarak verilebilir.

b. Kamu Sektörüne Hizmet Sağlama

Kamu sektörüne hizmet sağlama ile ilgili sistem, kamunun ihtiyaç duyduğu hizmetlerin özel girişim eliyle yapılmasına; özel girişimin hizmet bedelini, hizmetin yine kendisinden karşılamasına yönelik bir sistemdir.

Bir diğer ismi **Yap-İşlet-Devret** modelidir. Bu model, bir kamu alt yapı yatırım veya hizmetinin, finansmanı özel bir şirket tarafından karşılanarak gerçekleştirilmesi ve Kamu tarafından belirlenen bir süre için işletilmesi ve yine bu süre içinde ürettiği mal veya hizmeti, tarafların karşılıklı saptadıkları bir kontrat uyarınca belli bir sürenin sonunda işletmekte olduğu tesisleri bakımı yapılmış, eksiksiz ve işler durumda ilgili kamu kuruluşuna devretmesi diye tanımlanabilir. Özel kamu kurumları, sağlık merkezleri, kütüphaneler, okullar, hastaneler vb. tesisler, özel sektör tarafından inşa edilir, bir süre işletilir ve kamu sektörüne devredilir (**İmre 2001, Rodney ve Clark 2000**).

Özel girişim, ürettiği mal veya hizmeti, belirlenen bir süre içinde kendisi işleteceği gibi bazı uygulama örneklerinde olduğu gibi, hizmetin işletimini veya malın kendisini, başka bir şirkete kiraya da verebilir.

c. Riskli Paylaşımlı Ortaklık (Joint-Ventures)

İki ya da daha fazla kişinin, sonucu tam kestirilemeyen, kaybetme riski olan ama kazanma şansı da olan bir işte ortaklık kurmalarıdır. Özellikle tramvay, monoray gibi altyapı projelerinde olur. Bu sistemler ticaret, konut ve eğlence pazarını tetikleyicidir. Geniş çaplı ekonomik fayda sağlanır. Daha çok eski endüstri alanlarının dönüşümünde kurulan ortaklıklardır. İngiliz su yolları projesinde, kurumsal yatırımcılar ve bankalar ile ortaklık sağlanması ve su yollarının yapımından sonra, öncelikli dönüşüm alanı olarak su kenarlarının tercih edilmesi, bu tip bir ortaklığa örnek olarak verilebilir (Rodney ve Clark 2000).

3.2.2.1. Kamu-Özel Ortaklık Yapısı

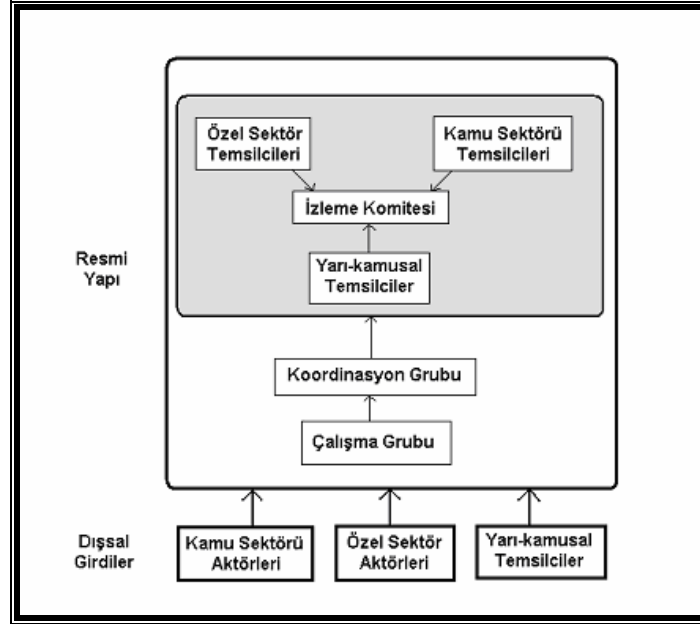
Ortaklıklarda, 3 temel aktör söz konusudur (Adair ve ark. 1999, Gürler 2003): Kamu Sektörü Aktörleri, Özel Sektör Aktörleri ve Yarı-kamusal Temsilciler (Şekil 9)



Şekil 9: Kamu-Özel Ortaklıklarında Temel Aktörler

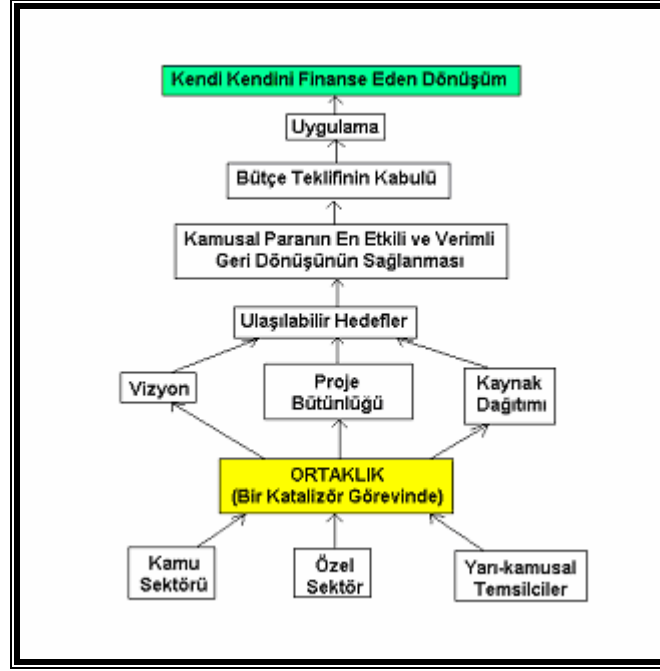
Bir ortaklık yapısında, temelde özel sektörden ve kamusal sektörden genellikle birbirine eşit sayıda temsilci yer alır(örneğin 5-6 kişi). İzleme komitesi, kamu-özel ve yarı-kamusal temsilcilerden oluşur(örneğin 15-20 kişi). Resmi ortaklık yapısı (Şekil 10) kurulduktan sonra, yine kamu ve özel sektör temsilcilerinden oluşan bir

koordinasyon grubu ve çalışma grubu oluşturularak kentsel dönüşüm sürecinin başlatılması sağlanır (Smalley 1996).



Şekil 10: Kamu-Özel Ortaklık Yapısı (Smalley 1996)

Kamu-Özel ortaklıklarında temel amaç, kentsel dönüşümün, kendi kendini finanse edebilmesidir (Şekil 11). Kamu ve özel sektör, kentsel dönüşüm sürecinin değişik basamaklarında, belirli harcamalar yaparlar ve dönüşüm sonrasında sermayelerini geri almak ve belirli oranda kar etmek isterler. Elde edilecek karın oranı, proje sonrası oluşturulan değere göre değişir. Özel girişim, her zaman daha fazla “**kâr etmek**” amacını güderken, kamu sektörü ikili bir rol oynamaktadır: **Kamusal paranın korunmasını ve Kamu yararını sağlamak.**



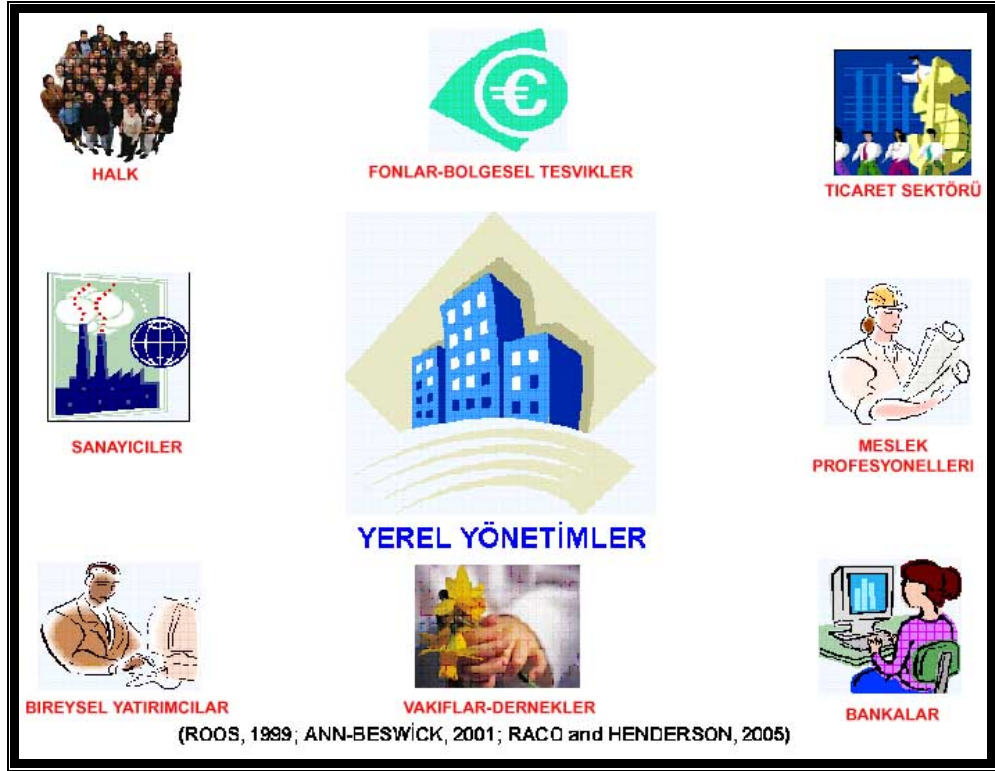
Şekil 11: Kendi Kendini Finanse Eden Kentsel Dönüşüm (Smalley 1996)

3.2.2.2. Kamu-özel ortaklı kentsel dönüşümlerin başarısı

Yabancı ülkelerin 15 yıllık kamu-özel ortaklı kentsel dönüşüm çabaları sonucunda, başarıyla sonuçlanan projelerde ortak noktalar şunlardır: Yerel yönetimlerin öncü rolü üstlenmesi, Kamu-özel ortaklığında dengeli bir işbirliği yapma, Sermayenin sağlanması-yatırımcının içgüdülerini harekete geçirecek güven/risk ortamının sağlanması, Kurumsal rol ve sorumlulukların netleştirilmesi.

a) Yerel yönetimlerin öncü rolü üstlenmesi

Yerel yönetimlerin öncülüğünde (Şekil 12) ancak özel sektör işbirliği ile gerçekleştirilen projelerin halk desteğini arkasına daha kolay aldığı, proje kamulaştırma maliyetinin düştüğü, uzun vadeli projelerde bir güven ortamının oluştuğu ve proje süresinin kısaldığı yönünde yapılan tespitler, yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm projelerinde öncü rolü üstlenmelerinin başarıya giden yolda önemli olduğu gerçeğini ortaya çıkarmıştır.



Şekil 12: Yerel Yönetimler Liderliğinde Kentsel Dönüşüm Eylemlerine Katılan Gruplar

Yerel yönetimlerin finansal, stratejik ve teknik her aşamadaki desteği, kentsel dönüşüm sürecini ileriye götürecektir. Etraflıca ve başarılı bir ortaklığın yürütülmesinde ve açık-net amaç ve hedeflerin tanımlanması noktasında, yerel yönetimlerin önemli işlevleri vardır (Roos 1999, Ann-Beswick 2001).

b) Kamu-özel ortaklığında dengeli bir işbirliği yapma

Kamunun ve özel sektörün kentsel dönüşümün farklı aşamalarında, farklı yönde kabiliyetleri söz konusudur. Her iki kesiminde sektörel yeteneklerinden istifade etmek, projeyi başarıya götüren etmenlerin başında gelmektedir (Şekil 13) (Roos 1999, Ann-Beswick 2001).



Şekil 13: Başarı için gerekli formül: Kamu-özel ortaklıkları

c) Sermayenin sağlanması - yatırımcının içgüdülerini harekete geçirecek güven/risk ortamının oluşturulması



Şekil 14: Başarılı Kentsel Dönüşümlerde Sermayenin Sağlanma Süreci

Bir projenin gerçekleşmesi, ilk önce proje finansmanının nasıl olacağının belirlenmesine bağlıdır. Dışarıdan girişimcilerin çekilerek proje finansmanının sağlanması, proje alanında güven ortamının sağlanıp, ortamda riskin en aza indirilmesiyle mümkündür (Şekil 14). Bu durum gerçekleştiği takdirde, sermayenin

sağlanması söz konusu olabilmektedir (Roos 1999, Ann-Beswick 2001, Raco ve Henderson 2005).

d) Kurumsal rol ve sorumlulukların netleştirilmesi

Sorumluluk çakışmaları en aza indirilmelidir. Gerçekçi etaplama ve zamanlama tablosu kısa ve uzun vadeli olmak üzere açıkça ortaya konmalıdır (Cochrane 1999).

Başarı için gerekli kabul edilen yukarıdaki 4 maddenin dışında, potansiyel başarıyı arttıran unsurlar ise şunlardır (Roos 1999, Ann-Beswick 2001, Raco ve Henderson 2005) :

- Uygulamalı stratejik konularda anlaşmanın sağlanması
- Başlangıçta yoğun tartışmaların yapılması ve hedeflerin tanımlanması
- Karmaşık ekonomik ve sosyal projelerin yönünün doğru belirlenmesi
- Bir master planın geliştirilmesi, kilometre taşlarının oluşturulması ve dengeli bir artış ile gelişimin sağlanması
- Her olağan dışı durum için politikaların, programların ve inisiyatiflerin uyumu
- Yerel yönetimlerin, halkın, gönüllülerin ve özel sektörün karar verme, yönetim ve proje teslim sürecine dahil edilmesi
- Bilginin yetkilendirilmesi ve paylaşımı, her ortağın finansal sorumluluğunun uzun vadede eklenmesi
- Sürecin başlarında ortakların hareket özgürlüğünün tanımlanması
- Halkın projeyi sahiplenmesi
- Denetleme ve değerlendirme

3.3. Kentsel Dönüşüm Projelerinde Özel Girişim

Türk Dil Kurumu sözlüğünde “özel girişim”, şu ifadelerle yer almaktadır:

Ekonomi alanında özel kişilerin veya kuruluşların yaptığı işlerin bütünü, kamu kesimi dışında kalan iş alanı, özel sektör, özel teşebbüs, hür teşebbüs (TDK 2006).

Özel girişim, grup başlığı altında ticaret sektörlerini, endüstri sektörlerini, emlak şirketlerini, bireysel yatırımcıları, arazi geliştirme kurumlarını, planlama ve tasarım profesyonellerini ve mülk sahiplerini kapsar (Şekil 15) (Gürler 2003).

Özel girişimciler, birincil amacı “**kâr etmek**” olan kişi ve kuruluşları kapsar. Özel girişimcilerde, “**sosyal bilinç**” de vardır ancak bu her zaman kârdan sonra gelir (DETR 1997b).



Şekil 15: Kentsel Dönüşümlerde Özel Girişim Temsilcileri (Gürler 2003)

3.3.1. Özel Girişimin Kentsel Dönüşüm Projesine Kazandıracakları

Kentsel dönüşüm alanlarında, “**para parayı çeker**” kaidesi ve “**bir yerde birikmiş bir değer söz konusuysa, insanlar oraya yönelir**” kaidesi geçerlidir. dolayısıyla, özel girişimin kentsel dönüşüm sürecinde “**arazinin gelişimi**” ve “**yatırımın özendirilmesi**” noktasında önemli işlevleri vardır (DETR 1997b).

Temel olarak, özel girişimin kentsel dönüşüm projelerinde 2 rolü vardır (**Şekil 16**):

- ✓ Kamudan proje maliyet yükünü azaltmak
- ✓ Projenin potansiyel etkinliğini arttırmak



Şekil 16: Özel Girişimin Kentsel Dönüşüm Projelerindeki Yeri

Özel girişim, ekonomik süreçte kentsel dönüşümlerin her aşamasına iştirak edebilecek yeterli donanım, insan kaynaklarına ve sermaye birikimine sahiptir. **Kentsel dönüşüm yatırımları da, doğası gereği normal kâr düzeyini daha da yükseltici bir potansiyele sahiptir.** O sebeple, kentsel dönüşüm sürecinin başlarında bile özel girişimler devreye sokulmalıdır. Küçük yatırımcılar bu süreçte anahtar rol oynamaktadır (**Roos 1999, Ann-Beswick 2001, Raco ve Henderson 2005, DETR 1997b**).

Özel girişim, bir projede ağırlıklı olarak, yeni iş olanaklarının ve perakende ticaret alanlarının oluşturulması ve boş zaman faaliyetlerine yönelik tesislerin oluşturulması yönünde hizmetler sağlamaktadır (**Rodney ve Clark 2000**).

Özel Girişim ile ilgili karşımıza çıkan en önemli konular ise şunlardır:

- ✓ Özel Girişimin Projeye Çekilmesi
- ✓ Projenin Başından Sonuna Kadar Özel Girişimin Projede Varlığını Sürdürmesi

Bu bölümde, ilk olarak özel girişimin kentsel dönüşüm projesine çekilmesi konusu araştırılmıştır. Devamında, sürecin değişik aşamalarında farklı özel girişimcilerin iştirakini sağlayıcı ve özel girişimin projede varlığını sürdürmesini sağlayıcı unsurlar üzerinde durulmuştur.

3.3.2. Özel Girişimin Projeye Çekilmesi ve Projede Varlığını Sürdürmesi

Kentsel dönüşüm projelerinde, özel girişimin projeye çekilmesi ve projede varlığını sürdürmesi konusu, 3 konu başlığı altında incelenmiştir: Girişimci davranışları, Girişime engel teşkil eden unsurlar, Girişimi teşvik eden unsurlar.

3.3.2.1. Girişimci davranışları

Kentsel dönüşüm alanlarına, uzun dönemli özel girişimcilerin nasıl çekileceği, özel olarak tanımlanması gereken bir konudur. Yatırımın riskleri ve getirisi açık olarak tanımlandığı ve yazılı bir anlaşma ile alanın kiralanma süresi ve bedeli üzerinde bir anlaşma ve garanti sağlandığı takdirde, özel girişim uzun dönemli yatırımlara sıcak bakmaktadır (**DETR 1997b**).

Girişimci davranışları, ülkeden ülkeye, bölgeden bölgeye farklılık gösterebilir. Ancak, sonuçta, özel amacı “**kâr etmek**” olan kişi veya kurumların temel davranışlarında benzerliklerin olması kaçınılmazdır. Aşağıda, özel girişimcilerin genel olarak yatırıma yönelik eğilimleri, maddeler halinde sıralanmıştır.

Özel girişimin yatırıma yönelik eğilimleri

- ✓ Girişimciler, riskin az görüldüğü projeleri tercih ederler.
- ✓ Borçlanma politikalarına karşı tedbirli yaklaşırlar.
- ✓ Büyük gösterişli öncü yatırımlar yerine, düşük değerli riskin olmadığı, toplum temelli ve karma kaynaklı projeleri tercih ederler.
- ✓ Özel girişim, bütün yerel ekonomik aktiviteleri kapsayan (konut, ofis, alışveriş ve turizm) projeleri tercih ederler (**Jones 1996**).
- ✓ Girişimcilerin davranışları, daha güvenli yatırım stratejilerinin geliştirilmesinin yanında, yeni pazar alanlarında ve bölge içinde kendi farklılıklarını ortaya koyabilecekleri projeler yönünde değişir.
- ✓ Gayrimenkula yatırım yapmak, belli bir geri dönüşün hissedilmesine, yatırımın güvenliğine ve riskin dağıtılmasına bağlıdır. Bu sebeple, makro ekonomik koşullar, girişimci davranışlarını şekillendirici etkiye sahiptir.
- ✓ Bir girişimcinin yatırıma karar vermesinde en büyük etken, genel pazar eğilimleridir.
- ✓ Girişimciler açısından toplam geri dönüş sezgisi, yatırımlarda birincil etmendir. Ardından sırasıyla riskin dağıtılması, yatırımın güvenli olduğuna dair sezgi, yeni iş fırsatları yakalamanın getirdiği faydalar ve bir **çıkış stratejisinin** varlığı yatırımlarda diğer sıralanan etmenlerdir (**McGreal ve ark. 2000**).

Çıkış Stratejisi(Exit Strategy): Bir şirketin, elindekilerini, mümkün olan maksimum geri dönüşü sağlayacak şekilde paraya dönüştürmeye yönelik geliştirdiği metoddur. Arazinin geliştirilmesi ve mülkün pazarlanması ile ilgili etkili bir stratejidir. Pazar durumuna ve endüstri eğilimine büyük oranda bağımlıdır. Bir arazi geliştirme projesinin başarılı olabilmesi, farklı bir çok ögenin yerine getirilmiş olmasına bağlıdır. Bunlar; konum, planlama, pazar zamanlaması ve doğru pazarlama hedeflerin belirlenmesi, mevcut finansman gücü ve finansman yapısı, inşaat maliyetlerinin ve planlanan programın uyumlandırılması, iyi yönetim, sağlıklı bir

ekonomi, uzlaşma sanatı, kaliteli servisler, iyi hal ve şans faktörü olarak sıralanabilir **(Zuckerman ve Blevins 1991)**.

3.3.2.2. Girişime engel teşkil eden unsurlar

Kentsel dönüşüm alanlarında girişime engel teşkil eden unsurlar şunlardır:

- ✓ Fon sisteminin yeterli veya etkili olamaması, fazla bürokratik olması, girişime engel teşkil eden unsurların başında gelmektedir. Yerel yönetimler, kamusal fonlardan yeterince faydalanamadığı zaman, kamu, gerek arazinin toplulaştırılması gerekse altyapı hizmetlerinin alana götürülmesi noktasında yatırım için istenen zemini hazırlamakta güçlük çekmektedir.
- ✓ Kentsel dönüşüm alanının yakın çevre kalitesindeki düşüklük, girişime yönelik bir diğer önemli etkidir. Proje alanında her ne kadar başarılı ve kaliteli bir dönüşüm gerçekleştirilmiş olsa da, alanın yakın çevre kalitesindeki düşüklük, proje sonrası üretilen değeri aşağılara çekecektir ve projeden istenen karşılığın alınması güçleşecektir.
- ✓ Kentsel dönüşüm alanında, arazi veya mülk fiyatlarının fazla şişirilmiş olması, kıymetlendirme metodolojisinin şeffaf olmaması, girişimcilerin bu alanlara yatırım yapma, mülk satın alma/kiralama veya sağlanan hizmeti işletme konularındaki isteklerini azaltacaktır **(Sieracki 1994)**.
- ✓ Girişimciler açısından sağlanan vergi kolaylıklarının yeterli ve elverişli olmaması, girişime engel teşkil eden etmenler arasındadır.
- ✓ Projede, yönetim maliyetlerinin yüksekliği ve ardı sıra çıkan ilave yeni yönetim maliyetleri, kurulan kamu-özel ortaklığının etkili olamamasından doğan güvensizlik ortamı, girişimcilerin süreçten çekilmelerine neden olabilmektedir **(McGreal ve ark. 2000)**.

✓ Planlama sistemindeki gecikmeler ve belirsizlikler, arazi (mülkiyet) toplulaştırılmasında yaşanan güçlükler, vergilendirme ve yardım fonlarındaki işleyiş çelişkileri, girişimi engelleyen kurumsal ve hukuksal etmenler arasında sayılmaktadır (Adair ve ark. 1999).

Risk

Girişime engel teşkil eden unsurların temelinde “**risk faktörü**” yatmaktadır. Özel girişim, mülk pazarında, genellikle gelir düzeyine ve sermaye büyümesine bağlı olarak yatırım yapar. Dolayısıyla pazarı, **risk ve belirsizlik zonları** olarak algılar.

Özel girişim finansını çekmek, en başta riskin azaltılmasının sağlanmasıyla mümkündür. Projelerde, risk ihtimallerini iyi düşünmek gerekir. Yapılan analizler, **hassas, iyimser ve kötümser** olmak üzere 3 türlü senaryo üzerinden olmalıdır. Simülasyonlar ile senaryolar test edilmelidir. Farklı girdileri birleştirerek, olabilecek ihtimaller görülmelidir. Böylece olası sonuçlardan, belirsizliğin düzeyi de anlaşılabilir (Adair ve ark. 1999, Rodney ve Clark 2000).

“Risk” ile “Belirsizlik” arasında fark vardır:

Risk : Zarara uğrama tehlikesidir (TDK 2005).

Belirsizlik : Belirsiz olma durumu (TDK 2005).

Riskte, ihtimaller tam tahmin edilebilir. Belirsizlikte, tahmin yapılamaz. Bu sebeple, kentsel dönüşüm projelerinde, özel girişimin projeye çekilmesinde, riskler en aza indirilerek, belirsizlikler ortadan kaldırılmalıdır. Belirsizliklerin minimum düzeye indiği durumlarda, projeden beklenen verim ve kâr düzeyleri kolaylıkla anlaşılır hale gelir.

Risklerin yönetilmesinde, içine çekerek sindirme, azaltma, bir havuzda toplama, başka yöne kaydırma, emniyet altına alma veya uzak durma gibi yöntemlere

başvurulabilir. Bunlardan herhangi birisinin yapılması, özel girişimin projeye bakış açısını değiştirir **(Rodney ve Clark 2000)**.

Girişimcinin elde edeceği kâr, şeffaf bir şekilde bilindiğinde, girişimci, riskin daha az olduğu, karşılığın daha fazla olduğu alanlara doğru kayma eğilimi gösterir. **Kamu-özel ortaklıklarında, kamunun kurumsal anlamda geliştirmesi gereken en önemli beceri, kentsel dönüşüm alanları daha çekici hale getirilirken, özel girişimcinin elde edeceği kâr düzeyini ayarlama ve proje getirilerini kamu yararı yönünde kullanma becerisidir.**

İlk olarak projede temel riskler tanımlanmalıdır **(McGreal ve ark. 2000)**:

- ✓ Planlamanın uzun sürmesi
- ✓ Mülkiyet toplulaştırmasının uzun sürmesi ve pahalı olması
- ✓ Arsa ve yapı maliyetinin beklenenden yüksek olması
- ✓ Alan temizlemenin uzun ve pahalı olması
- ✓ Arkeolojik kazılara vb. durumlara rast gelme
- ✓ Ulusal veya uluslar arası bağış ve yardım yönetmeliğinde değişme
- ✓ Hedeflenen kira bedeline ulaşamama
- ✓ Kısa kira kontratlarının bitmesine mukabil yeni kira kullanıcısı bulamama
- ✓ Makro ekonomideki değişmeler

Proje süresince ve proje sonrasında ortaya çıkabilecek riskler ise şunlardır

(Sieracki 1994) :

- ✓ Pazar fiyatı ile arazi sahibinin öngördüğü değer arasındaki farklar
- ✓ Paraya dönmeme(hemen satılamama)
- ✓ Yüksek yönetim maliyeti
- ✓ Düşük kazanç akışı
- ✓ Kıymetten düşme(aşınma payı)
- ✓ Bozulma(yıpranma)
- ✓ Mülkiyet bilgilerindeki eksiklik
- ✓ Değerlendirme metodolojisinde kullanılan bilgilerin şeffaf olmaması

3.3.2.3. Girişimi teşvik eden unsurlar

Kamusal politikada ve süreçte açıklık/netlik, kentsel dönüşümlerde girişimi teşvik eden unsurların başında gelmektedir **(Raco ve Henderson 2005)**. Ortaklıklarda, her şeyin anlaşma dahilinde olması, anlaşmalarda açık bir kısım kalmayacak şekilde çözümlemelere gidilmesi önemlidir. Ne kamu, ne de özel sektör, normal dışı veya görünmeyen beklentiler içinde olmamalıdır.

Arazi toplulaştırması, kentsel dönüşüm alanlarında girişimcileri yönlendirici ve yatırımı arttırıcı en önemli teşviktir. Daha çok kamu tarafından gerçekleştirilen arazi toplulaştırma uygulama sürecinde, kamunun para yardımlarından istifade etmesini kolaylaştırıcı yönetsel tedbirler alınmalıdır.

Altyapı hizmetlerinde, minimum standardın belirlenip garanti edilmesi, girişimcilere güven vermek açısından uygulamada yerinde bir teşviktir **(Roos 1999, Ann-Beswick 2001)**.

Belirlenen hedeflerin özel girişimin önceliklerine göre ve ticari gereksinime göre yapılması, özel girişimciler açısından olumlu olmakla birlikte, kamusal yararın korunması ve toplumsal menfaatlerin kollanması noktasında, belli başlı alanlar dışında her alan için tasvip edilen bir uygulama değildir.

Proje alanlarında, çevresel kaliteyi arttırmaya yönelik eylemler, girişimcilerin alana olan ilgisini arttıracaktır **(Roos 1999, Ann-Beswick 2001, Raco ve Henderson 2005)**.

Uzun dönemli vergi fırsatları, girişimciler açısından önemlidir. Her yatırım, başlangıçta bir çok riski ve kaybı bünyesinde barındırır. Başlangıçtaki zorlukların aşılması ve girişimcilerin yeni alanlarında tutunabilmeleri, vergi kolaylıklarının sağlanmasını gerektirir. Yatırımcılara ve son kullanıcılara, talebi arttırmak amaçlı vergi kolaylığı düzenlemelerinin, özellikle risk karşıtı yatırımcılar için faydalı olduğu düşünülmektedir. Vergi yardımları, küçük kamusal sektör sermayelerinin yeni iş olanakları oluşturma ve yatırım olanaklarını yükseltme gibi şekillerle projeye

dahil olmasını sağlamaktadır. Ancak "**Yatırım Alanları**(Enterprise Zone)" denilen önemli alanlarda büyük sermayelere ihtiyaç duyulduğundan, vergi indirimi ile yatırımdan beklenen karşılık azalmaktadır (**DETR 1997b**).

Başta, finans kaynaklarının tedariki ile ilgili bilgilendirme olmak üzere, kentsel dönüşüm sürecinin başlangıcından sonuna kadar, her türlü düşüncenin ve ilerlemenin gerek ortakların, gerek bu dönüşümden etkilenen grupların, gerekse de yeni özel girişimcileri çekme yolunda halkın bilgilendirilmesi, girişimcilerin projede varlığını sürdürmesini sağlayıcı unsurlardandır (**McGreal ve ark. 2000**).

Yukarıda sayılan hususların dışında, kentsel dönüşüm alanlarında yatırımı teşvik eden unsurları **başlıklar halinde** şöyle sıralayabiliriz (**Adair ve ark. 1999, McGreal ve ark. 2000**) :

- ✓ **Geri Dönüş Oranı** : Nakit akışında zaman programlaması yapma, maliyetin üstüne çıkmaktan uzak durma, hesapta olmayan masraflara karşı hazırlıklı olma ve muhtemel masrafları belirleme, finanse edilen projeden uygun geri dönüş almayı sağlama.
- ✓ **Yatırımın Güvenli oluşu**: Riskin, ortaklar arasında eşit oranda paylaşıyor olması.
- ✓ **Yeni İş Fırsatları Doğması**: Farklı sektörlerle yönelik ve özellikle yerel girişimcileri projeye çekebilecek iş olanaklarının oluşturulması.
- ✓ **Bir Çıkış Stratejisinin Varlığı**: Projenin başarıyla sonlanabileceğine karşı güven ve elde edilecek kazanca yönelik bilgilendirme.
- ✓ **Daha Önceki İşlerdeki Başarı Düzeyi**: Başarıyla sonuçlanan her işin, yeni projelerin hayat bulmasını kolaylaştırması.

✓ **Dönüşüm Acenteleri ile Olan İyi İlişkiler:** Yerel yönetimlerin, kentsel dönüşüm projelerine ilgi duyan sektör temsilcileri ve firmalarla olan diyalogun artması.

Şirketlerin İmajı ve Rekabetçi Tavrılar: Öncü ve prestij projelerde, kendilerini sektörün öncüsü kabul eden şirketlerin ön planda yer alma çabaları; benzer sektördeki şirketler arasında, sektörel platformda geri kalmama mücadelesi

✓ **Sosyal/Toplumsal Nedenler:** Toplumun bazı özel türde yatırımlara ihtiyaç duyuyor olması.

4. ALAN ARAŞTIRMASI

Konya Örneği: Büyükşehir Belediyesi Çevresi ve Eski Otogar Kentsel Dönüşümleri (Ek-1).

4.1. Örneklem Alanı

4.1.1. Konya Kenti

Konya, İç Anadolu Bölgesi içinde beş ana merkezden (Ankara, Eskişehir, Konya, Sivas, Kayseri) biridir. İç Anadolu Bölgesinin tümünü etkisi altında tutmaktadır. Konya kenti 2000 Nüfus Sayımına göre ülkenin 6. büyük kenti durumundadır. Sanayi alanlarının genişliği ve bu alanlardaki hızlı gelişme kentin nüfus artışını olumlu yönde etkilemektedir. Konya hızlı biçimde gelişen ve zenginleşen bir kent olmasına karşın, kentin nüfus artış hızı düşüktür. Kent, genellikle il ve bölge içinden ve ayrıca gelişen sanayi ve diğer sektörlerdeki artışla beraber güneydoğu gibi uzak bölgelerden de göç almaktadır. Konya, tarımsal aletler ve tarımsal ürünlerinin imalatı, üretimi ve ihracatında ülke çapında söz sahibi olmuş bir kendir¹.

4.1.2. Merkezi İş Alanı: İdari ve Ticari Merkez

Konya kentinin geniş bir hinterlandı ve etki alanı bulunmaktadır. Konya'da üretilen ticari ve sınai ürünler, İstanbul, Bursa dahil pek çok büyük kente ve yurt dışına pazarlanmaktadır. 2000 yılında Konya'da çalışan nüfusun %14,7'si ticaret sektöründe çalışmaktadır. Konya'da, toptan ve perakende ticaret ve hizmetler 109 ha

¹ Mezkur bilgiler, Konya Büyükşehir Belediyesi resmi web sitesinden alınmıştır. (www.konya.bel.tr)

alan kaplamakta ve kentli nüfus başına 1,56 m² ticari saha düşmektedir. Bu alanın yarısı toptan ticaret diğer yarısı perakende ticaret ve hizmetlerdir.

Merkezi İş Alanı, kentin canlı ve yoğun ana merkezidir. Mevlana, Alaeddin Tepesi, Zafer, Belediye ve Eski Otogar civarını kapsamaktadır. Konya merkezi iş alanı'nın diğer merkezlerden önemli bir farkı, Konya'ya ait kentsel, bölgesel ve hatta ülkesel ölçekte tarih ve kültür mirasını, başka hiç bir yerde bulunmayacak şekilde bünyesinde barındırıyor oluşudur. Mevlana Külliyesi, Alaeddin Camisi ve sit alanı içindeki diğer tarihi eserler bunların örnekleridir.

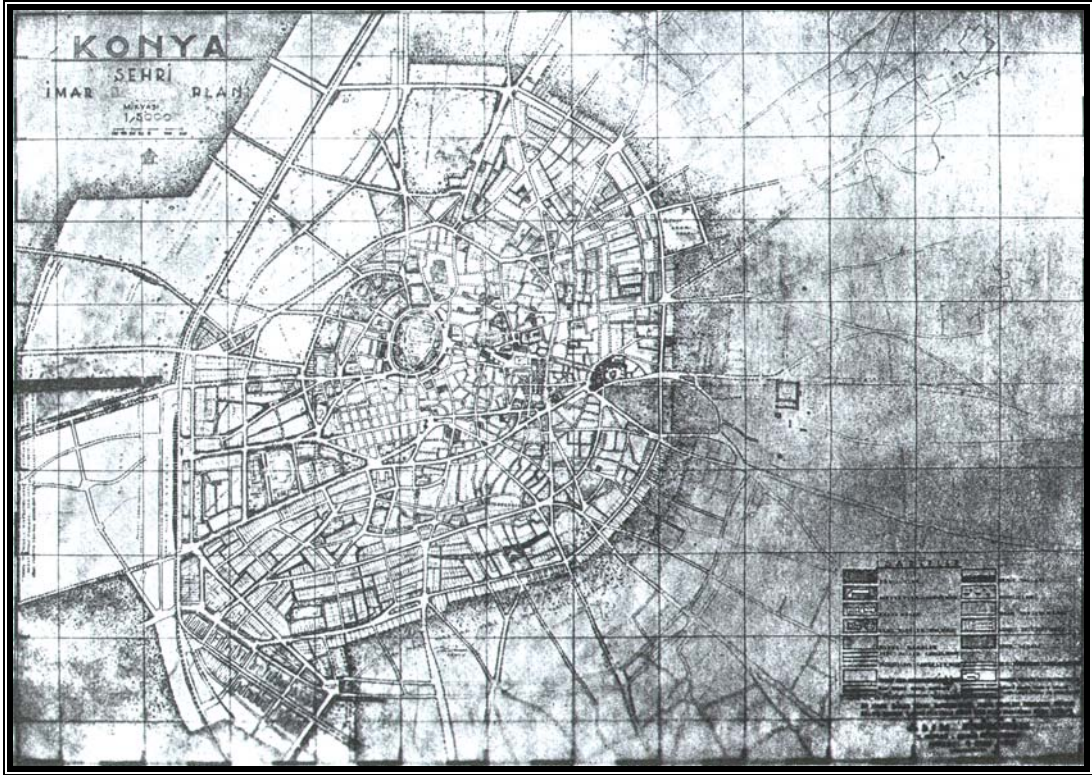
Merkezi iş alanının diğer bir özelliği, Konya ekonomisinin sunabileceği en ihtisaslaşmış ticaret ve ticari / mesleki / mali hizmet kuruluşlarının bulunduğu yer olmasıdır. Bu servisler semtlerde bulunmadığından, tüm kent bütününden MİA'ya devamlı bir yolcu akımı söz konusudur.

Bunların ötesinde, Konya merkezi iş alanı “Büyükşehir Belediyesi” ve “Konya Valiliği”nin çeşitli kuruluşlarını barındırdığından, aynı zamanda bir yönetim ve haberleşme merkezi görevini de yüklenmiştir. Merkez içinde “Vilayet” ve “Büyükşehir Belediyesi”ne ait hizmet alanları 21 ha., diğer kamu kuruluş alanları ise 286 ha. alan kapsamaktadır. Bu, kentli başına 4,4 m² ile ticaretin yaklaşık üç katı bir alandır (**Konya Ulaşım Master Plan Raporu 2001**).

4.2. Konya İçin Hazırlanan Nazım Planlar ve MİA Kararları

4.2.1. 1946 Konya İmar Plânı MİA Kararları

1946 imar planı kararlarına göre (**Şekil-17**), ticaret alanlarının Alaeddin Bulvarı üzerinde yoğunlaşacağı ve buna ilişkin olarak Alaeddin-Mevlana aksının ticaret bölgeleri olmasına yönelik plân kararları getirilmiştir. Ticaret alanları için yaklaşık 12 ha. alan öngörülmüştür. Bu alan, Konya'nın toplam yerleşim alanının %1,5'ine tekabül etmektedir.



Şekil 17: Konya 1946 İmar Planı

Ulaşım sistemi ile ilgili olarak musalla mezarlığının kuzeyinden başlayan, kuzeydoğuda konut alanlarını çevreleyen, Türbe Mezarlığı'nın batısından geçerek, kenti güneydoğuda ve güneyde çevreleyen bir çevre yolu plânlanmıştır. Bu yol

sanayi alanının kuzeyinden geçerek, istasyonun doğusunda sona ermektedir. Yine kentin kuzey ve güney uçlarını bağlayan bir de anayol plânlanmıştır (İstanbul yolu). “Alaeddin Mevlana aksı” ve “Meram yeni yol” olarak bilinen yollar diğer önemli yollardır.

Yerleşmenin, tarihi kent merkezi odaklı bir biçimde gelişme deseni göstereceği öngörülmüştür. Kentsel gelişme yönü olarak ise kentin batı yönü seçilmiştir.

4.2.2. 1954 Konya Nazım İmar Plânı MİA Kararları

1954 plânı, revizyon-ilave imar plân niteliğinde olup yaklaşık 912 ha. alanı kapsamaktadır (**Baydar 1954**).

Plânda, kentteki ticaret ve iş alanları 1946 plânındaki yerlerinden güneye ve batıya doğru kaydırılmıştır. Alaeddin Tepesi’ne kadar uzanan bir ticaret bölgesi plânlanmıştır. 1946 plânında kuzeybatıda plânlanmış olan konut alanları kısmen ticaret ve yönetim alanlarına dönüştürülmüştür. Plânlama alanının %2,85’i (25,6 ha.) ticaret alanı olarak tasarlanmıştır.

İlk imar plânında yer alan çevre yolu güzergahı değişikliklerle birlikte bu plân döneminde de yer almış, kentin güneydoğu kesimine şehirlerarası otobüs terminali önerisi getirilmiştir. Bu plânlama kararı, ticaret alanı gelişimini güneye doğru kaydırmıştır. Bununla birlikte geleneksel merkez ile Alaeddin Tepesi arasında ticaret alanlarının gelişimi de devam ettirilmiştir.

Kentsel gelişme yönü batı ve kuzey-batı olarak belirlenmiştir. Terminal alanı önerisi ve yer seçimi, kent merkezinin güneye doğru gelişimi ile sonuçlanmıştır.

4.2.3. 1960 Öncesi Konya MİA Mevcut Durumu

1966 nazım plan yapımı öncesi, Konya için çıkartılan mevcut arazi kullanım durumuna bakıldığında (**Ek-2**), merkezi iş alanının saçaklar halinde, kendisine bağlanan 1.derece yollar ekseninde büyüdüğü görülmektedir. Alaeddin Tepesi'nden batıya ve güneydoğuya doğru kuvvetli ticari kollar uzanmaktadır. MİA'daki bu saçaklanma, MİA'nın o günden gelişme eğiliminin batı ve güneydoğu istikametinde olacağının izlerini vermektedir. Güneydoğu yönünde gelişme, Konya'nın tarihi kent merkezine bağlı olarak gerçekleşirken, batı doğrultusunda gelişme, kamu donatı alanlarının aynı istikamette olmasıyla açıklanabilir. Benzer şekilde MİA'nın batısında yer alan tren garı, MİA'yı şekillendiren unsurların başında gelmektedir.

MİA'yı çevreleyen yerleşim alanlarının her yönde genişliyor oluşu, Konya'nın bu dönemde hızlı bir büyüme evresine girdiğini göstermektedir. İnceleme alanı olarak seçilen kentsel dönüşüm alanlarının, 1946 planında henüz imara bile açılmamışken, 1960'larda birer mahalleye dönüşmesi, 15 yıllık süre içinde Konya'nın hızlı bir nüfus artışı ve dolayısıyla hızlı bir kentsel büyüme baskısı ile karşı karşıya kaldığını doğrulamaktadır.

4.2.4. 1966 Konya Nazım İmar Plânı MİA Kararları

Konya kenti için yeni bir imar plânı yapımının artık zaruri olmasından hareketle, 1964 yılında "İller Bankası" tarafından düzenlenen bir yarışma ile 1966 Konya Nazım Planı hazırlanmıştır (**Ek-3**). Bu planda, Konya kentinin bölgesel ölçekte Orta Anadolu'da Ankara'dan sonra ikinci büyük şehir olma hacmine sahip olduğu ve bu çerçevede perakende ve toptan ticaret kollarında gelişmeler ile birlikte hizmetler sektöründe de gelişmeler yaşanabileceği tahmin edilmiş, buna bağlı olarak kentin İstanbul ve Ankara yollarının girişlerinin bulunduğu kesimde bir toptan ticaret bölgesi öngörülmüştür.

Ticaret alanları plânlama alanının yaklaşık %2,1'ini oluşturmaktadır. Ana merkezin sahip olduğu yoğunluğu azaltmak amacı ile ikinci derece merkez önerisi ile kentin çok merkezli bir yapıya geçeceği öngörülmüştür. Bu amaçla sosyo-kültürel ve yönetim ağırlıklı olmak ve kentin istenen yönde gelişmesini desteklemek üzere; mevcut merkezin kuzey batısında merkezin devamı niteliğinde modern bir merkez oluşturmak amaçlanmıştır. Bu amaçla yönetim birimleri ile ticaret alanlarının bir arada bulunduğu ikinci bir merkez plânlanmıştır (**örneklem alanı olarak seçilen bölge**).

Yeni terminal alanının da Ankara ve İstanbul yolları girişine alınmasının, etrafında yeni bir ticaret halkası oluşturacağı, kentin ticaret yapısının da bu sebeple kuzeye doğru gelişeceği öngörülmüştür. Bunun paralelinde ticaret alanının terminal alanından da güneye doğru (Nalçacı Caddesi üzeri) inerek merkezi iş alanına doğru yöneleceği düşünülmüş ve bu aks ticaret bandı olarak plânlanmıştır (**Yenice 2005**).

4.2.5. 1983 Konya Çevre Düzeni Plânı MİA Kararları

Yaşanan hızlı kentleşme dönemi içerisinde Konya kenti nüfusu hızla artma eğilimini sürdürmüştür. 1975 yılında kentin plânının gereken ihtiyaca karşılık veremediği tespit edilmiş, 1983 yılında Konya çevre düzeni planı hazırlanmıştır (**Ek-4**).

Bu planda, ticaret alanları için yaklaşık 490 ha. alan ayrılmıştır. Bu plânlama alanının %3,8'ine karşılık gelmektedir. Toptan ticaret ve depolama alanları için ise 325 ha. alan plânlanmıştır.

1983 plânı temelde Büyükşehir modeli öncesi durumu yansıtan bir plânlama anlayışına sahiptir. Bunun ise en belirgin özelliği yeni bir alt merkez oluşturma çabası gösterilebilir. Kentin kuzey gelişme koridoru üzerinde, IV Nolu gecekondü önleme bölgesinin kuzeyi ve İstanbul yolunun batı kısmında yeni kent merkezi olarak tanımlanan bir bölge tasarlanmıştır (bu alan günümüz otogar ve Real alışveriş

merkezi civarındır). Plân, merkezi iş alanının da, benimsenmiş olan kentsel gelişme yönüne paralel olarak kuzeye doğru gelişeceğini öngörmüştür (Yenice 2005).

4.2.6. KONPLAN 2020 MİA Vizyonu/Stratejisi

1983 plân sonrası tarım alanlarında konut gelişiminin ortaya çıkması tarım alanlarını tehlikeye sokmuş, ayrıca bu alanların kentin en alçak kotunda olması hava kirliliği ve altyapı maliyetinin artmasına sebep olmuştur. Bu durum, 1990'lı yılların sonunda Konya için yeni bir nazım plan yapımını zorunlu kılmış ve Konya metropoliten alanını kapsayan **KONPLAN 2020** nazım planı hazırlanmıştır (Ek-5).

1999 yılında hazırlanan Konya 2020 nazım plânında, yaklaşık 900 ha. Ala ticaret kullanımına ayrılmıştır (Şekil 16). Bu plânlama alanının yaklaşık %3'üne karşılık gelmektedir. Bununla birlikte toptan ticaret alanları %1, perakende ticaret alanları ise %0,8'ini oluşturmaktadır.

Ticari Merkezler	Alan (ha.)	Standart (m ² / Kişi)
Merkezi İş Alanı	452	2,5
Alt Merkezler	361	2,0
Semt Merkezleri	90	0,5
TOPLAM	903	5,0

Şekil 18: Konya 2020 Merkez Alan Dağılımı

2020 plânında çok merkezli kent yapısının avantajlarından yararlanmak amacı ile merkezi iş alanı, büyük alt merkez, küçük alt merkez ve semt merkezlerinden meydana gelen bir merkezler hiyerarşisi kurgulanmıştır (Taşçı 1999).

Merkezi iş alanının kuzeye doğru gelişeceği öngörülmüştür. Plânda ticaret alanlarının Ankara yolu boyunca parabolik bir gelişme göstermektedir. Küçük sanayi

sitesi, toptancı hali ve yakın çevresi de merkezi iş alanı sınırları içerisinde kalmaktadır. Bununla birlikte Kampus, Tömek (Kentin kuzeydoğusunda Aksaray-Ankara yolları üzerinde bulunmaktadır) ve Kuzey gelişme merkezlerinde olmak üzere üç büyük alt merkez oluşturulması hedeflendiği belirtilmektedir (**Taşçı 1999**). Ereğli-Karaman yolları boyunca ve Silile yerleşmesinin kuzeyi gibi gelişme bölgelerinde ikincil, üçüncül ve dördüncül olarak sınıflandırılmış küçük alt merkezler yer alacağı öngörülmektedir.

4.2.7. 2001 Ulaşım Master Planı MİA Kararları

Konya'nın 2020'ye ulaşım sorunlarını da çözmüş bir şekilde hazır olması gerektiğinden ve KONPLAN 2020'nin tek başına buna çözüm getiremeyeceğinden hareketle, 2001 yılında "Ulaşım Master Planı" hazırlanmıştır (**Ek-6**).

Ulaşım master planının karayolu önerilerinde ortaya konulan temel yaklaşım ile;

- ✓ Mevcut ve KONPLAN 2020 kararları ile önerilen karayolu altyapısının en üst düzeyde kullanılması ve bu amaçla dolaşım düzenlemeleri, kavşak ve geçiş düzenlemelerinin (alt üst geçitler ve katlı kavşakların) geliştirilmesi,
- ✓ Mevcut yol şebekesinde sürekliliği ve bütünlüğü sağlamaya yardımcı olacak yeni şebeke eklemeleri yapılması,
- ✓ KONPLAN 2020'nin stratejik kararlarını etkileyecek yeni önemli karayolu bağlantıları planlanmaması, ancak bu tür yeni bağlantılara olan ihtiyacın planda revizyon yapacaklara önerilmesi amaçlanmıştır.

Ulaşım nazım plan çalışmalarında, nüfus ve işyerlerinin gelişmesinin öngörüldüğü bir çok alanda, yol şebekesindeki yetersizlikler ortadan kaldırılmaya çalışılmıştır. Ayrıca, 2020 nazım planında yeni yol bağlantıları geliştirilmesi konusu üzerinde önemle durulmuştur. Gerek KONPLAN 2020 ve gerekse daha önce uygulamaya konmuş bulunan nazım ve uygulama imar planlarında verilen imar haklarının ve genel yerleşim / dolaşım şeması kararlarının değiştirilmeden (ya da

olabildiğince az değişiklik yapılarak) ulaşım taleplerini karşılayacak çözümlerin geliştirilmesi için özellikle toplu taşıım, bisiklet ve yaya ulaşımı konularında gerekli önlemler alınmıştır.

Mevcut ve planlarda önerilen karayolu şebekesinde yol kademelenmesinin oluşturulması, belirlenen trafik ve dolaşım stratejilerine uygun olarak geliştirilen katlı kavşaklar, alt ve üst geçitlerle trafik akımlarının sürekliliğinin sağlanması düşünülmüştür.

4.3. Dönüşüm Alanlarının Tanımlanması

4.3.1. Büyükşehir Belediyesi Çevresi Kentsel Dönüşüm Alanı

Söz konusu alan, Konya şehir merkezinin kuzey batısında yer almaktadır. Bölge içinde, 1980’li yılların başında “Belediye” binası için alan kamulaştırılmıştır. İnşaat ise 1989 yılında tamamlanmıştır (**Resim-1**). 1980 yılından itibaren, büyük bölümü bağ/bahçeden ve müstakil konutlardan oluşan bölge, hızlı bir kentsel dönüşüm süreci içine girmiştir. Plansız olarak gerçekleşen alanın dönüşümü 5 aşamada gerçekleşmiştir (**Şekil 19**). Yaklaşık 20 yıl devam eden süreçte, 3 kez belediye yönetimi değişmiştir (**Ek-7, Ek-8, Ek-1**).

I.AŞAMA

Büyükşehir belediyesinin hemen batısında yer alan ve tek aileye mensup şahıslara ait olan arsa üzerine, 5 bloktan oluşan Yapıcı İş Merkezi²’nin (1985), Esnaf Dernekleri Birliği Hizmet Binası (1988) ve Konya Defterdarlık Binasının (1988) inşaatına başlanma sürecidir (**Resim-2**) (Mehmet Keçeciler dönemi:1978-1980, İhtilal Süreci: 1980-1984, Ahmet Öksüz dönemi: 1984-1989).

II. AŞAMA

Yapıcı İş Merkezi’nin kuzeyine, her biri 2’şer bloktan oluşan üç adet (Demirci, Nüve ve Kemerli) iş merkezi (1987) (**Resim-3**) ve Kemerli Apartmanı’nın (1987); iki tane 12’şer katlı Belediye Lojmanlarının (1988) inşa edilme sürecidir (**Resim-4**) (Ahmet Öksüz dönemi: 1984-1989).

III. AŞAMA

Demirci İş Merkezi’nin batısına, yine tek aileye mensup şahıslara ait arsa üzerine 8’er katlı 3 bloktan oluşan “U” şeklindeki Hazım Uluşahin İş Merkezi’nin (1988) yapımı (**Resim-3**); alışveriş merkezi parkı ve demiryolu arasında kalan alanda

² Yapıcı İş Merkezi için imar planı tadilat kararı, Mehmet Keçeciler döneminde, merkezi yönetim tarafından alınmıştır.

10'ar katlı 4 apartmanın³ (1990) inşaatına başlanma sürecidir (Ahmet Öksüz dönemi:1984-1989).

IV. AŞAMA

Belediyenin kuzeyinde, bahçeli müstakil konutların yer aldığı alanın kamulaştırılması; yeraltına “Afra Alışveriş Merkezi”nin ve çok katlı iş merkezinin(Kombassan Kulesi) (1995) (**Resim-5**), yer üstüne ise “Park”ın (1997) yapılması (**Resim-6**), Otel Bera’nın inşaatı (1995); Hükümet Konağı için ise belli büyüklükte bir arsanın ayrılması sürecidir (Halil Ürün dönemi: 1989-1996; Selçuklu Belediye Başkanı: İsmail Öksüzler).

V. AŞAMA

Afra Alışveriş merkezinin kuzeyinde, tren yolu ile sınırlandırılmış alanda 21 parsel üzerinde yapılan 18.madde uygulaması sonrasında 13 tane 11 katlı (1994), 2 tane de 8 katlı apartmanın (1992) yapımı (**Resim-7-8**); Selçuklu Belediye Sarayı’nın arsasının ayrılması ve bu alanın bitişiğine dini ve sosyal tesisin inşa edilmesi sürecidir (**Resim-9**) (Halil Ürün dönemi: 1989-1996; Selçuklu Belediye Başkanı: İsmail Öksüzler).

³ Bu 4 apartmanın imar planı tadilat kararı 1989 yılında alınmıştır.

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇEVRESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI GENEL BİLGİLER				
Dönüşüm Alanı	23 ha.			
Uygulanan Yöntemler	Kamulaştırma(Arsa Devri) 18.Madde Uygulaması Yap-İşlet-Devret Modeli			
Dönüşüm Alanındaki Toplam Yeşil Alan Miktarı	4,5 ha			
Dönüşüm Alanındaki Toplam Açık Alan Miktarı (Yollar+Otopark)	15,6 ha			
Dönüşüm Alanında Çalışan Kişi Sayısı	8088 kişi			
Dönüşüm Alanında İkamet Eden Kişi Sayısı	1136 kişi			
Üretilen Taşınmaz Sayısı (Büro+Dükkan+Konut)		Büro	Dükkan	Konut
	Yapıcı İş Merkezi	160	268	-
	Demirci İş Merkezi	88	124	-
	Nüve İş Merkezi	88	124	-
	Kemerli İş Merkezi	88	124	-
	Hazım Uluşahin İ.M	344	538	-
	Kombassan Kulesi	96	-	-
	Afra Alışveriş Merkezi	-	25	-
	Apartmanlar	-	196	284
	TOPLAM	864	1399	284
İnşa Edilen Yapıların Kapladıkları Alan ve Yükseklikleri	Yapı İsmi	Kapladığı Alan(m²)	Yapı Yüksekliği(m)	
	H.Uluşahin İş Merkezi	5152	28,50	
	Demirci İ. M.	1351	25,50	
	Nüve İş Merkezi	1116	25,50	
	Kemerli İş Merkezi	1020	25,50	
	Kemerli Apt.	590	35,50	
	Belediye Loj.	580	40,50	
	Otel Bera(Arka)	675	55,0	
	Otel Bera(Ön)	550	40,50	
	Kombassan Kulesi	1674	100	
	11 x Konut(480m²)	5280	37,50	
	4 x Konut(255m²)	1020	34,50	
	2 x Konut(400m²)	800	28,50	
	Cami	305	12,50	
	Hükümet Konağı	694	16,50	
	Esnaf Sarayı	504	18	
	Defterdarlık	3190	15	
	Büyükşehir Belediyesi	4240	25	
	Dini ve Sosyal Tesis	352	12,50	
	TOPLAM	29093 m²	-	

Şekil 19: Büyükşehir Belediyesi Çevresi Kentsel Dönüşüm Alanı Genel Bilgiler

4.3.2. Eski Otogar Kentsel Dönüşüm Alanı

Eski otogar kentsel dönüşüm alanı, Konya şehir merkezinin kuzey gelişme koridoru üzerinde, Alaeddin Tepesi'ne karayolu ile 2 km. mesafede yer almaktadır. 2000 yılında eski otogarın buradaki işlevine son verilerek, İstanbul yolu üzerinde, kent ile kampüs arasında başka bir noktaya yeni bir otogarın inşa edilmesiyle beraber, mülkiyeti büyük oranda kamuya ait olan 110.000m² lik alan atıl durumda kalmış ve yeni yükleneceği fonksiyonu beklemeye başlamıştır **(Resim-10)**. Eski otogar binası, yapıldığı tarihten işlevini tamamladığı güne kadar, Konya'nın önemli bir düğüm noktası olmuş, çevre il ve ilçelerden gelen her türlü ziyaretçinin aklında, önemli bir imaj ögesi olarak yer etmiştir **(Resim-11)**

Hızla büyüyen ve genişleyen Konya'nın kent dışında ulaşılabilirliği yüksek bir noktada, daha nitelikli ve ihtiyaca cevap verebilecek yeni bir terminal sahasına ihtiyaç duyulmasıyla beraber, bir alışveriş merkezi binasının yerinin ve eski otogar sahasının nasıl değerlendirileceği ile ilgili çok sayıda STK, halk, üniversite ve kamu kurumları nezdinde fikir alışverişleri ve mülahazalar yapılmış, alana ilişkin genellikle kent ölçeğinde aktif yeşil alan ağırlıklı olmak ve otogar binasının da korunması yönünde farklı farklı öneriler getirilmiştir **(Erdem, 2006)⁴**.

2003 yılında, 3 yıllık atıl durumda bir bekleyişin ardından, eski otogar binası ve yeri, 2 etaptan oluşan bir projeyle alışveriş merkezi, kule, teşhir (sergi) salonu ve çok katlı konutlardan oluşan ticari fonksiyon ağırlıklı bir komplekse dönüştürülmüştür **(Resim-11, Ek-9)**. İnşaatların yapımı büyük ölçüde tamamlanan alanda, üretilen taşınmazların satışı ve kiralanması halen devam etmektedir **(Şekil 20)**. Kulenin ise, sözleşme uyarınca 2006'nın dokuzuncu ayında her türlü eksiği tamamlanarak kamuya(Konya Büyükşehir Belediyesi) teslimi gerçekleştirilecektir **(Ek-9)**.

⁴ Erdem,R., Sözlü Bilgi, Konya 2006

I.ETAP

50.000 m²'lik inşaat alanı üzerinde, eski otogar binasının ve eski adese alışveriş merkezi binasının yıkılarak, alanın boşaltılması; yeni kulesite alışveriş merkezinin ve Selçuklu kulesinin inşası ile tamamlanan süreci kapsamaktadır (**Resim-12**).

II.ETAP

Yaklaşık 5000 m² bir alan üzerine 3 adet yüksek bloktan oluşan Manolya konutlarının ve 3 adet teşhir ve satış amaçlı ticari binanın inşası ile tamamlanan süreci kapsamaktadır (**Resim-14**).

ESKİ OTOGAR KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI
GENEL BİLGİLER

Dönüşüm Alanı	11 ha.																											
Uygulanan Yöntem	Kat Karşılığı																											
Dönüşüm Alanındaki Toplam Yeşil Alan Miktarı	19.696 m²																											
Dönüşüm Alanındaki Toplam Açık Alan Miktarı (Yollar+Otopark)	49.727 m²																											
Dönüşüm Alanında Çalışan Kişi Sayısı	Mevcut Çalışan = 380 kişi Kulenin işgücü potansiyeli = 1000 kişi Toplamda = 1380 kişi																											
Dönüşüm Alanında İkamet Eden Kişi Sayısı	768 kişi																											
Üretilen Taşınmaz Sayısı (Büro+Dükkan+Konut)	<table><tr><td></td><td>Büro</td><td>Dükkan</td><td>Konut</td></tr><tr><td>Alışveriş Merkezi</td><td>-</td><td>68</td><td>-</td></tr><tr><td>Kule</td><td>64</td><td>129</td><td>-</td></tr><tr><td>Apartmanlar</td><td>-</td><td>-</td><td>192</td></tr><tr><td>Showroom</td><td>-</td><td>16</td><td>-</td></tr><tr><td>TOPLAM</td><td>64</td><td>213</td><td>192</td></tr></table>					Büro	Dükkan	Konut	Alışveriş Merkezi	-	68	-	Kule	64	129	-	Apartmanlar	-	-	192	Showroom	-	16	-	TOPLAM	64	213	192
	Büro	Dükkan	Konut																									
Alışveriş Merkezi	-	68	-																									
Kule	64	129	-																									
Apartmanlar	-	-	192																									
Showroom	-	16	-																									
TOPLAM	64	213	192																									
İnşa Edilen Yapıların m² si ve Yükseklikleri	<table><tr><td></td><td>Kapladığı Alan(m²)</td><td>Yapı Yüksekliği(m)</td></tr><tr><td>Alışveriş Merkezi</td><td>34.300</td><td>10,50</td></tr><tr><td>Kule</td><td>740</td><td>160</td></tr><tr><td>Showroom(770+517+1250)</td><td>2537</td><td>7,50</td></tr><tr><td>3 x Konut(1000m²)</td><td>3000</td><td>48,50</td></tr></table>					Kapladığı Alan(m²)	Yapı Yüksekliği(m)	Alışveriş Merkezi	34.300	10,50	Kule	740	160	Showroom(770+517+1250)	2537	7,50	3 x Konut(1000m²)	3000	48,50									
	Kapladığı Alan(m²)	Yapı Yüksekliği(m)																										
Alışveriş Merkezi	34.300	10,50																										
Kule	740	160																										
Showroom(770+517+1250)	2537	7,50																										
3 x Konut(1000m²)	3000	48,50																										
Eski durumda alanda yer alan yapıların hacmi	20000m² x 6,5m. = 130.000m³ 16.000m² x 6,5m. = 104.000m³ 5000m² x 12m. = 75.000m³ 1500m² x 4m. = 10.000m³ TOPLAM= 302.500m³																											
Yeni durumda alanda yer alan yapıların hacmi	34,300m² x 10,5m. = 360.150m³ 740m² x 160m. = 118.400m³ 2537m² x 7,5m. = 19.028m³ 3000m² x 48,5m. = 148.500m³ TOPLAM= 643.078 m³																											

Şekil 20: Eski Otogar Kentsel Dönüşüm Alanı Genel Bilgiler

5. ARAŞTIRMA BULGULARI

5.1. Büyükşehir Belediyesi Çevresi Kentsel Dönüşüm Alanı

I. AŞAMA: Yapıcı İş Merkezi, Esnaf Dernekleri Birliği Hizmet Binası, Konya Defterdarlık Binası (**Resim-2**)

II. AŞAMA: Demirci, Nüve ve Kemerli İş Merkezleri, Kemerli Apartmanı, Otel Bera, 12’şer katlı iki konut (**Resim-15-16-17-18**)

III. AŞAMA: Hazım Uluşahin İş Merkezi, 10’ar katlı 4 apartman (**Resim-18-19**)

Kamu Temsilcisi : Belediye

Özel Girişim Temsilcisi : Arsa Sahipleri

O dönemde Belediye Meclisi’nde özellikle imar komisyonunda görev yapmış kamu temsilcisi 10 kişi ve arsa sahibi 14 kişi olmak üzere toplam 24 kişiyle yapılan anketlerde (**Şekil 21-22**), aşağıdaki sonuçlar elde edilmiştir:

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇEVRESİ KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ

KAMU KURUMU ANKETİ

1. Özel mülk sahipleri ile başka türlü bir anlaşma yolu düşünüldü mü?
☐ Evet ☐ Hayır
2. İstimlak bedeli beklenenden yüksek olduğu için mi bu tür bir anlaşma yolu seçildi?
☐ Evet ☐ Hayır
3. Alanı ticari fonksiyona dönüştürme talebi özel mülk sahiplerinden mi geldi?
☐ Evet ☐ Hayır ☐ Karşılıklı Müzakere
4. Belediyenin bu alanı satın alıp yeşil alan yapma gücü var mıydı?
☐ Evet ☐ Hayır
5. Yapılaşma şartlarına siz mi karar verdiniz?
☐ Evet ☐ Hayır
6. Kamu bu işten beklenen düzeyde karlı çıktı mı?
☐ Evet ☐ Hayır
7. Uygulanan yöntem sizce kamusal açıdan başarılı bir yöntem miydi?
☐ Evet ☐ Hayır
8. Özel mülk sahiplerine öngörülen geri dönüş oranı sizce yeterlimiydi?
☐ Evet ☐ Hayır
9. Dönüşüm sonrası kamuya ilave masraflar çıktı mı?
☐ Evet ☐ Hayır
10. Kurulan kamu-özel ortaklığı sizce etkili miydi? Kamusal para korundu mu?
☐ Evet ☐ Hayır

Şekil 21: B.Belediyesi Çevresi Kentsel Dönüşümü Kamu Kurumu Anketi

5.1.1. Kamu Kurumu Anket Değerlendirmeleri (Ek-10)

Dönüşüm alanındaki özel mülk sahipleri ile başka türlü bir anlaşma yolunun düşünülüp düşünülmediği sorusuna, kamu temsilcilerinin %80 i hayır yanıtını vermişlerdir.

İstimlak bedeli yüksek olduğu için mi bu tür bir anlaşma yolu seçildi sorusuna, 1978-1980 döneminde görev yapmış katılımcıların tamamı (%40) “evet” derken, 1984-1989 yılları arasında görev yapmış katılımcıların da tamamı(%60) “hayır” yanıtını vermiştir. Gerekçe olarak katılımcılar, birinci dönemden ikinci döneme geçilmesiyle birlikte, belediyelere sağlanan imkanlarda, yetkilerde ve merkezi yönetim tarafından ayrılan bütçelerde önemli bir artışın ve dolayısıyla rahatlamının olmasını göstermişlerdir.

Kamu temsilcileri tarafından alanın ticari fonksiyona dönüşme talebinin (%70) özel mülk sahipleri tarafından geldiği belirtilmekte, buna neden olarak da I.Aşama’da gerçekleştirilen “Yapıcı İş Merkezi” örneğinin, II. ve IV. Aşamalara da emsal teşkil etmesi şeklindeki özel talepleri göstermişlerdir.

Belediyenin bu alanı yeşil alan yapma gücü var mıydı sorusuna, ilgili dönemlerde yine belediyeler ile ilgili yapılan mali ve yönetsel düzenlemelerin etkisiyle, 1984-1989 dönemi temsilcileri %80 oranında evet derken, 1978-1980 dönemi kamu temsilcileri “hayır” yanıtını vererek, belediyenin o dönem şartlarında mali açıdan güç durumda olduğunu belirtmişlerdir.

Yapılaşma şartları ile ilgili soruya, kamu temsilcilerinin tamamı, bu şartları belirlemede kendilerinin etkili olduklarını vurgulamış, özel mülk sahiplerinin 7 kat istediklerini, ancak belediyenin buna müsaade etmediğini belirtmişlerdir.

Kamu bu işten kârlı çıktı mı sorusuna, katılımcıların %80’i, arsa devri yöntemi ile kamunun maliyet ödemediği kamu tesis alanı yeri, park ve otopark yeri kazandığından hareketle, “evet” yanıtını verirken, “hayır” diyenler cevaplarına

gerekçe olarak yeşil alanların tam kamusal olmaktan ziyade yarı kamusal veya kısmen iş merkezlerine özel olduklarından hareketle, açık ve yeşil alan kullanımlarının, kamudan çok yine özel mülk sahiplerine yaradığı yönünde görüş bildirmişlerdir.

Uygulanan yöntem kamusal açıdan başarılı bir yöntem miydi sorusuna, katılımcıların %60'ı klasik, kolay bir yöntem olduğunu ve para vermeksizin kamusal arsa temini sağlandığını söyleyerek “evet” yanıtını vermişler, %40'ı ise ihtiyaç dahilinde olan ve planda da varolan yeşil alanların, bu şekilde kaybedilmesini sebep göstererek “hayır” yanıtını vermişlerdir.

Özel mülk sahiplerine öngörülen geri dönüş oranı ile ilgili soruya, katılımcıların tamamı, yeterliydi hatta fazlaydı cevabını vermişlerdir.

Dönüşüm sonrası, kamu temsilcilerinin tamamı tarafından kamuya inşaat, altyapı ve yol masraflarının çıktığı belirtilmiştir.

Kurulan kamu-özel ortaklığı sizce etkili miydi şeklindeki son soruya ise, katılımcıların %40'ı, kamusal arsalara bedel ödenmemesi nedeniyle “evet” yanıtını verirken, katılımcıların %60'ı özel mülk sahiplerine fazla kâr sağlandığı, yeşil alanın kâr maksadıyla ortadan kaldırılmasını ve kamunun sonuçta yine inşaat ve altyapı masraflarına bedel ödediğini sebep göstererek “hayır” yanıtını vermiştir.

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇEVRESİ KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ

ÖZEL GİRİŞİMCİ ANKETİ

1. Kamu ile anlaşma yolunu siz mi seçtiniz?
☐ Evet ☐ Hayır ☐ Karşılıklı Müzakere
2. Kamudan başka anlaşma teklifleri geldi mi?
☐ Evet ☐ Hayır
3. Yapılaşma şartlarına siz mi karar verdiniz?
☐ Evet ☐ Hayır ☐ Karşılıklı Müzakere
4. Üretilen taşınmazların hemen satılacağından veya kiralanacağından emin miydiniz?
☐ Evet ☐ Hayır
5. Dönüşüm öncesi arsalarınızın konumsal değerinin farkında mıydınız?
☐ Evet ☐ Hayır
6. Anlaşmada güven ortamı var mıydı?
☐ Evet ☐ Hayır
7. Geri dönüş oranı sizce yeterli miydi?
☐ Azdı ☐ Yeterliydi ☐ Çoktu
8. Geri dönüş oranı daha az olsa anlaşmayı kabul eder miydiniz?
☐ Evet ☐ Hayır
9. Kurulan kamu-özel ortaklığı sizce etkili miydi?
☐ Evet ☐ Hayır
10. Dönüşüm esnasında beklenmeyen bir zorlukla karşılaşıldı mı?
☐ Evet ☐ Hayır
11. Kamunun liderliğinde bir kentsel dönüşüm projesinden memnun kaldınız mı?
☐ Evet ☐ Hayır

Şekil 22: B.Belediyesi Çevresi Kentsel Dönüşümü Özel Girişimci Anketi

5.1.2. Özel Girişim Anket Değerlendirmeleri (Ek-11)

Özel mülk sahiplerinin verdiği yanıtlara bakıldığında, kamu ile anlaşma yolunun karşılıklı müzakere ile belirlendiği anlaşılmaktadır (%86). Bunun dışında, kamu tarafından mülklerinin bedeli karşılığında istimlak edilmesi ve burasının yeşil alan olarak bırakılması yönünde tekliflerin de getirildiği belirtilmiştir (%93).

Yapılaşma şartlarını siz mi belirlediniz şeklindeki soruya, katılımcıların %71'i Yapıcı İş Merkezi'nde uygulanan modelden hareketle "hayır" yanıtını verirken, %29'u kendilerinin daha fazla kat hakkı yönünde taleplerinin dile getirildiğini ancak belediyenin, bu taleplere kısmen karşılık vermesinden hareketle "karşılıklı müzakere" şeklinde yanıt vermişlerdir.

Özel mülk sahipleri tarafından, dönüşüm öncesi arsalarının konumsal değerinin farkında oldukları ve üretilecek taşınmazların da hemen satılacağından veya kiralanacağından emin oldukları dile getirilmiş(%100), buna sebep olarak da arsalarının belediyenin yanında oluşu, şehir merkezine yakınlığı ve o dönemde gayrimenkul pazarının iyi durumda oluşu gösterilmiştir.

Anlaşmada güven ortamı var mıydı sorusuna yine özel mülk sahiplerinin tamamı, belediyenin işin içinde olmasını, daha önce yapılan ve başarıyla sonuçlanan örnek uygulamanın olmasını, net bir anlaşmanın yapılmasını ve Belediye Meclis Üyeleri ile aralarında olan sıcak ve samimi ilişkilerin olmasını gerekçe göstererek "evet" yanıtını vermiştir.

Kendilerine sunulan geri dönüş oranı ile ilgili olarak katılımcıların %57'si yeterliydi yanıtını verirken, %43'ü "azdı" yanıtını vermişlerdir. Geri dönüş oranı, daha az olsa anlaşmayı kabul eder miydiniz sorusuna, %79 "hayır etmezdik" yanıtını vermiş, gerekçe olarak da arsalarının bir bölümünün belediyeye, bir bölümünün de müteahhide gitmesiyle birlikte haklarının oldukça azaldığını öne sürmüşlerdir. "Evet ederdik" diyen %21'lik kesim ise, buraların imarda zaten yeşil alan olarak

planlandığını, istimlak edildiğinde geri dönüşün belki de çok daha az olacağını ve Belediyenin istese, daha az bir orana razı etme gücünün varolduğunu belirtmişlerdir.

Dönüşüm esnasında herhangi bir zorlukla karşılaşıldı mı sorusuna, %79'u, yasal prosedüre uygun olarak belediyenin mülk sahiplerine cüzi bir miktar istimlak bedeli ödemek zorunda kaldığını belirtmişler, onun dışında başka bir pürüzle karşılaşılmadığını dile getirmişlerdir.

Kurulan kamu özel ortaklığı sizce etkili miydi sorusuna, %86'luk bir kesim, ortaklığın rahat, net, güvenli, karşılıklı mecburiyet ve karşılıklı memnuniyet esaslarına dayalı olmasından hareketle, "evet etkiliydi" yanıtını vermiş, %14'lük kesim ise, asıl kârın müteahhitler tarafından alınması, **belediyenin kolay yoldan ve mülk sahiplerinin sırtından gelir sağlaması** gerekçelerinden hareketle, "hayır etkili değildi" yanıtını vermişlerdir.

Kamunun liderliğinde bir kentsel dönüşüm projesinden memnun kaldınız mı sorusuna, büyük çoğunluk (%86) "evet" cevabını verirken, buna sebep olarak, haklarının karşılığını almalarını, mağdur olmamalarını, sürecin güvenli ve net bir şekilde tamamlanmasını göstermişlerdir. "Hayır" diyen %14'lük kesim ise, kendi hallerine bırakılsa buraların daha iyi şenleneceğini ve daha fazla kâr edeceklerini belirtmişlerdir.

5.1.3. Kamu ve Özel Girişim Anket Değerlendirmelerinin Karşılaştırılması

Özel mülk sahiplerinin ve kamusal temsilcilerin, birbiri ile örtüşen sorular karşısında verdikleri cevaplar karşılaştırıldığında, şu sonuçlara ulaşılmaktadır:

- Alan için planda öngörülen yeşil alan kararının, ticari fonksiyon ile değiştirilmesi, kamunun ve özel mülk sahiplerinin karşılıklı müzakereleri ve anlaşmaları sonucu gerçekleşmiştir.

- Arsa bedelinin istimlak karşılığında para olarak ödenmesinin, o günkü şartlara göre belediye açısından mümkün olduğu, ancak belediyenin bu bedeli ödemekten kaçındığı, bunun yerine özel mülk sahipleri ile anlaşma yolunu tercih ettiği anlaşılmaktadır.
- Alanda yapılaşma şartlarına büyük oranda kamunun karar verdiği, ancak özel mülk sahiplerinin belirli kat yüksekliği ve kat alanı taleplerinin de dikkate alınarak tadilata son şeklinin verildiği anlaşılmaktadır.
- Kamu, özel mülk sahiplerine geri dönüş oranını fazla bulurken, özel mülk sahiplerinin ancak yeterli görüyor olması, dönüşüm sonrası oluşturulan değer üçüncü şahıslar tarafından (müteahhitler) büyük oranda paylaşılmış olduğunu göstermektedir.
- Kurulan kamu özel ortaklığının etkili olduğu, her iki kesim tarafından dile getirilmiş, sonuçta elde edilen geri dönüş oranı yönünden özel mülk sahiplerinin, kamuya göre daha çok memnun olduğu görülmektedir.

IV. AŞAMA: Afra Alışveriş Merkezi, Çok Katlı İş Merkezi(Kombassan Kulesi), Park, Otel Bera

Kamu Temsilcisi : Belediye

Özel Girişim Temsilcisi : Özel Mülk Sahipleri+Özel Firma(Kombassan Holding)

Bu dönemde Belediye Meclisinde özellikle İmar Komisyonunda görev yapmış 6 kamu temsilcisiyle ve özel mülk sahiplerinden 35 kişiyle yapılan anketlerde, aşağıdaki sonuçlar elde edilmiştir:

5.1.4. Kamu Kurumu Anket Değerlendirmeleri (Ek-12)

Bu alanda hak sahibi olan özel mülk sahipleri ile başka türlü bir anlaşma yolu düşündünüz mü sorusuna, kamu temsilcilerinin tamamı “hayır” yanıtını vermişlerdir. Buna gerekçe olarak, bu bölge için daha önceki plan kararlarında var olan ancak zamanla iş merkezlerine dönüştürülen yeşil alanlara karşılık, kamunun mutlaka geniş bir yeşil alan ayırma gereği içgüdüyle hareket ettiği gösterilmiştir. Ayrıca, çok mülkiyetli bir yapıya sahip olan bu alanda, kamulaştırmanın çok daha rahat yapılabileceği, mülk sahiplerinin yalnızca kendi mülk bedellerine karşılık yine bu alandan eşdeğer başka bir mülk talebinde bulundukları dile getirilmiştir.

Kamulaştırma yolunun seçiminde, istimlak bedelinin yüksek oluşunun etkisiyle ilgili soruya, katılımcıların %67’si kamunun bedel ödemekten çekinmediğini, ancak burada yaşayan hak sahiplerinin özel olarak konut talebinde bulunmalarına karşılık, dönüşüm alanından kendilerine konut olarak yer tahsis edildiğini söylemişlerdir. %33’ü ise belediyenin hak sahiplerine para ödemekten kaçındığını, karşılığında konut vermenin çok daha ucuz olacağı yönünde bir yaklaşımın olduğunu dile getirmişlerdir.

Belediyenin bu alanı istimlak edip yeşil alan yapma gücü var mıydı sorusuna, kamu temsilcilerinin tamamı “evet” yanıtını vermiştir.

Yapılaşma şartlarına siz mi karar verdiniz yönündeki soruya, kamu temsilcilerinin tamamı, kamunun burada özel bazı amaçları gerçekleştirmek isteği olduğundan hareketle, “evet” yanıtını vermişlerdir.

Kamu bu işten beklenen düzeyde kârlı çıktı mı sorusuna, %87 oranında “evet” yanıtı gelmiştir. Burada, kamusal talepler yerine getirilirken arsa ve inşaat bedeli ödememesinin yanıtlarda etkili olduğu anlaşılmaktadır.

Yöntemin kamusal açıdan başarılı olup olmadığı sorusuna, her iki kesimin de (kamu ve özel mülk sahipleri) sonuçtan memnun olması, kamusal yararın korunması ve kamusal ihtiyaçların gözetildiği düşüncesiyle yine %87 oranında “evet” yanıtı gelmiştir.

Özel mülk sahiplerine öngörülen geri dönüş oranının yeterli olup olmadığı hakkındaki soruya, kamu temsilcilerinin tamamı “evet yeterliydi” yanıtını vermiştir. Hak sahiplerinin o dönemde mülklerinin tam karşılığını aldıklarını, bugün için ise mülklerinin değerinin çok daha fazla arttığını belirtmişlerdir.

Dönüşüm sonrası kamuya ilave masraf olarak yol vb. altyapı masraflarının çıktığı söylenmiş, ayrıca parkın altının “yap-işlet-devret” modeli ile özel sektöre devredilmesi ile, kamunun aynı zamanda park yapım maliyetinden kurtulduğu da vurgulanmıştır.

Kurulan kamu-özel ortaklığının etkili olup olmadığı sorusunda, kamu temsilcileri ikiye ayrılmıştır. Yarı, karşılıklı her iki tarafın da anlaşmasından, kamusal paranın korunmasından hareketle “etkiliydi” yanıtını verirken, diğer yarı yapı yoğunluğunun çok artmasından, tek bir özel girişime fazla iltimas geçilmesinden, yeşil alanın özel işletilmesi nedeniyle kamusal özelliğini kaybetmesinden ve kamusal alan kaybının artmasından hareketle “etkili değildi” yanıtını vermişlerdir.

5.1.5. Özel Girişim Anket Değerlendirmeleri (Ek-13)

Özel mülk sahipleri ile yapılan anketlerde, katılımcıların “kamu ile anlaşma yolunu siz mi seçtiniz” sorusuna %91’i “hayır” yanıtını vererek yöntem seçiminin belediyeye ait olduğunu söylemişlerdir.

Kamudan başka anlaşma teklifinin gelip gelmediği ile ilgili soruya özel mülk sahiplerinin %86’sı doğrudan konut yerine para ile karşılık verme teklifinin getirildiğini söylemişlerdir.

Dönüşüm öncesi mülklerin ve arsaların konumsal değerinin farkında mıydınız sorusuna, büyük çoğunluk (%74) “evet” yanıtını vermiştir. Gerekçe olarak da mülk ve arsalarının belediyenin arkasında olmasını ve iş merkezlerine yakın olmasını göstermişlerdir. Hayır diyen bir grup katılımcı ise (%26), gerekçe olarak plan üzerinde yerlerinin yeşil alan görünmesini ve bu alanın merkezi bir kimliği henüz tam olarak kazanmamasını göstermişlerdir.

Katılımcıların büyük çoğunluğu (%89), işin içinde belediyenin olması ve alınacak karşılığın net olmasının anlaşmalarında güven ortamının oluşmasına büyük katkı yaptığını dile getirmişlerdir.

Özel mülk sahiplerine geri dönüş oranı sorulduğunda, %54’ü geri dönüş oranının az olduğunu söylerken, %46’sı yeterliydi yanıtını vermiştir. Geri dönüş oranı daha az olsa anlaşmayı kabul eder miydiniz sorusuna ise, katılımcıların %94’ü “hayır” yanıtını vermiştir. Sebep olarak da, bahçeli konuttaki yaşam tarzını terkedip apartmana yerleşerek zaten bir fedakârlık yaptıklarını; ayrıca, hak ettiklerinin tam karşılığını alabildiklerini dile getirmişlerdir.

Kurulan kamu özel ortaklığının etkili olup olmadığı sorusuna, katılımcıların %60’ı “evet”, %40’ı da “hayır” yanıtını vermiştir. Sebep olarak yine bahçeli konuttaki yaşam tarzını terkedip apartmana yerleşerek yaptıkları fedakarlığı ve hak ettiklerinin ancak karşılığını alabildiklerini gerekçe olarak göstermişlerdir.

Dönüşüm esnasında beklenmeyen bir zorlukla karşılaşıldı mı sorusuna, katılımcıların sadece %20'si evet yanıtını vermiş, sebep olarak da geçici süre barınma sıkıntısı çektiklerini göstermişlerdir.

Kamunun liderliğinde bir kentsel dönüşüm projesinden memnun kaldınız mı sorusuna, %83'ü mağdur edilmedikleri gerekçesiyle “evet” yanıtını verirken, %17'si de daha fazla beklenti içinde olduklarını dile getirerek “hayır” yanıtını vermişlerdir.

5.1.6. Kamu ve Özel Girişim Anket Değerlendirmelerinin Karşılaştırılması

- Kamu ve özel mülk sahiplerinin cevapları karşılaştırıldığında, kamunun özel mülk sahiplerine öncelikle kamulaştırma karşılığı para teklifiyle gittiği, ancak özel mülk sahiplerinden gelen talepler doğrultusunda para yerine konut olarak geri dönüşün sağlandığı anlaşılmaktadır.
- Alanda, yapılaşma şartlarına kamunun karar verdiği her iki kesim tarafından da gelen paralel yanıtlardan anlaşılmaktadır.
- Kamu, yaptığı uygulamayı savunarak yöntemin kamusal açıdan başarılı olduğunu söylerken, özel mülk sahiplerinin, daha fazla beklenti içinde olmalarından hareketle ancak %60'ının yöntemi başarılı bulduğu gözlenmektedir.
- Özel mülk sahiplerine verilen geri dönüş oranı, kamu tarafından yeterli görülürken, özel mülk sahiplerinin bu oranı kısmen yeterli ölçüde gördüğü, kısmen de azımsadığı anlaşılmaktadır.
- Genel olarak bakıldığında, kamu, kurulan bu ortaklığı yarı yarıya başarılı bulmakta, sebep olarak belli bir özel şirketin tüm alandaki değerlere sahip olmasını ileri sürerken, özel mülk sahipleri çok daha fazla oranda (%83) kurulan ortaklığın memnuniyet verici olduğunu dile getirmişlerdir.

V.AŞAMA: 13 tane 11 katlı, 2 tane 8 katlı apartman; dini ve sosyal tesis

Kamu Temsilcisi : Belediye

Özel Girişim Temsilcisi : Özel Mülk Sahipleri

Bu dönemde, belediye meclisinde özellikle imar komisyonunda görev yapmış 11 kamu temsilcisiyle ve alanda ikamet eden özel mülk sahiplerinden 21 kişiyle yapılan anketlerde, aşağıdaki sonuçlar elde edilmiştir:

5.1.7. Kamu Kurumu Anket Değerlendirmeleri (Ek-14)

Beşinci etap ile ilgili olarak, kamuya yöneltilen özel mülk sahipleri ile başka türlü bir anlaşma yolu düşünüldü mü sorusuna, kamusal temsilcilerin %73'ü “hayır” cevabını vermiş, V. Aşama içinde ikamet eden özel mülk sahiplerinin daha önceki etaplarda uygulanan yöntemlerin benzerinin uygulanmasını ve iyileştirmenin yapılmasını ısrarla istediklerini dile getirmişlerdir. “evet” diyen %27 oranında kamu temsilcisi ise, kamunun etabın başlangıcında bu alanı para karşılığı satın almayı düşündüğünü, ancak özel mülk sahiplerinin direnişi karşısında, önceki uygulamaların bu bölgeye de aksettirilmesi yönünde kararın alındığını belirtmişlerdir.

İstimlak bedeli yüksek olduğu için mi bu tür bir anlaşma yolu seçildi sorusuna, kamu temsilcilerinin %82'si, ilk 4 etabın tamamlanması ile bu alanın değerinin iyice artmasını gerekçe olarak göstererek “evet” yanıtını vermişlerdir. “hayır” diyen %18 oranında kamu temsilcisi ise, istimlak bedelinin yüksek olarak ödenmesinin o dönem için mümkün olduğunu, ancak belediyenin iyileştirme ile bu alanda para harcamadan kamusal arsa temin etmeyi amaçladığını belirtmişlerdir.

Alanı ticari/konut fonksiyonuna dönüştürme talebinin %91 oranında özel mülk sahiplerinden geldiği kamu temsilcileri tarafından vurgulanmıştır.

Belediyenin bu alanı istimlak edip yeşil alan yapma gücü ver miydi sorusuna, kamu temsilcilerinin tamamı “evet” yanıtını vermişlerdir.

Alandaki yapılaşma şartlarına karar verilmesi ile ilgili soruya katılımcıların %64’ü “karşılıklı müzakere” ile karar verildiği şeklinde yanıtlarken, %36’sı soruyu “hayır” şeklinde yanıtlayarak yapılaşma kararının özel mülk sahiplerinin isteği doğrultusunda gerçekleştiğini söylemişlerdir.

Kamu bu işten kârlı çıktı mı sorusuna, %82’lik bir oranda “hayır” yanıtı gelmiştir. Kamu temsilcileri tarafından, kamunun burada yoğunluk artışı verdiği halde, karşılığında sadece 8000m²’lik bir arsa kazanmasını, oluşturulan değer büyük çoğunluğunun özel mülk sahiplerine ve üçüncü şahıs girişimcilere (müteahhitler) aktarılmasını, “hayır” yanıtının sebepleri olarak göstermişlerdir.

Uygulanan yöntemin kamusal açıdan başarılı olup olmadığı ile ilgili soruya, %73 kamu temsilcisi “hayır başarılı değildi” yanıtını verirken, bu cevaba gerekçe olarak önceki plan kararlarının delinmesini, ticaret sahasına ihtiyaç duyulan bir bölgeye konut fonksiyonunun yüklenmesini göstermişlerdir. “evet” başarılıydı diyen %27’lik kesim ise, özel mülk sahiplerinin durumdan memnun olmalarını, **kamunun yine para harcamadan arsa sahibi olmasını başarı unsuru** olarak kabul ettiklerini belirtmişlerdir.

Özel mülk sahiplerine öngörülen geri dönüş oranı sizce yeterli olup olmadığı sorusuna, kamu temsilcilerinin tamamı “fazlasıyla yeterliydi” yanıtını vermiştir.

Dönüşüm sonrası kamuya, yol yapımı gibi altyapıya dönük ilave masrafların çıktığı belirtilmiştir.

Son olarak, kurulan kamu-özel ortaklığı sizce etkili miydi sorusuna, katılımcı kamu temsilcilerinin %91’i “evet etkiliydi” yanıtını vermiştir. Kamu temsilcileri, ortaklığın sorunsuz işlediği ancak kamunun dönüşüm sonrası oluşturulan değerden yeterince faydalanamadığı yönünde görüş bildirmişlerdir.

5.1.8. Özel Girişim Anket Değerlendirmeleri (Ek-15)

Özel mülk sahiplerine yöneltilen kamu ile anlaşma yolunun kimin tercihi olduğu sorusuna, özel mülk sahiplerinin %66'sı “karşılıklı müzakere” ile anlaşma sağlandı yanıtını verirken, %29'u ise, “evet” yanıtı vererek, anlaşmada kendi taleplerinin de etkili olduğuna vurgu yapmışlardır.

Kamudan başka anlaşma teklifleri geldi mi sorusuna, katılımcıların %81'i “evet” yanıtı vererek, para karşılığı satın alma veya yoğunluk değişmeden iyileştirme yapma gibi tekliflerle kamunun kendilerine geldiğini belirtmişlerdir.

Yapılaşma şartlarına siz mi karar verdiniz sorusuna, katılımcıların %71'i “karşılıklı müzakere” yanıtını verirken, %29'u “hayır” yanıtını vermiştir.

Dönüşüm öncesi, arsalarınızın konumsal değerinin farkında mıydınız sorusuna, özel mülk sahiplerinin tamamı “evet” yanıtını vermiş, buna sebep olarak da daha önceki etaplarda yapılan iş merkezlerini, belediyeyi, alışveriş merkezini ve geniş parkı değer arttırıcı faktör olarak göstermişlerdir. Ayrıca aynı alan içinde, küçük bir alanda yapılan “yoğunluk artışı olmaksızın iyileştirme” uygulamasının da, bu alanın değerli ve çok katlı yapılaşmaya uygun olduğunun anlaşılmasında etkili olduğu vurgulanmıştır **(Ek-6)**.

Anlaşmada, güven ortamının var olup olmadığı sorusuna, katılımcıların tamamı, belediyenin işin içinde olmasını, sürecin yasal prosedüre uygun olmasını, daha önceki yapılmış ve başarıyla sonuçlanmış uygulamaların olmasını ve belediye ile aralarında varolan sıcak ve samimi ilişkileri sebep olarak göstererek “evet” yanıtını vermişlerdir.

Geri dönüş oranı sizce yeterli miydi sorusuna, özel mülk sahiplerinin %76'sı “azdı” şeklinde yanıt verirken, %24'ü “yeterliydi” şeklinde yanıt vermiştir. Azdı diyenler, arsalarında büyük bir payın kamuya gittiğini, kalan payın da müteahhitler ile paylaşıldığından hareketle, geri dönüş oranının kendileri için oldukça azaldığını dile getirirken, “yeterliydi” diyenler, hak ettikleri kadar geri dönüşü aldıklarını belirtmişlerdir.

Kurulan kamu-özel ortaklığı sizce etkili miydi sorusuna, %52'lik bir kesim, “hayır” yanıtını verirken, %48'lik bir kesim “evet” yanıtını vermiştir. Evet diyenler, haklarının karşılığını aldıkları cevaplarına gerekçe olarak gösterirken, hayır diyenler haklarının belediye ve üçüncü şahıslar tarafından oldukça azaltılmasını cevaplarına gerekçe olarak göstermişlerdir.

Geri dönüş oranı daha az olsa, anlaşmayı kabul eder miydiniz sorusunu, %86'sı “hayır etmezdik” şeklinde yanıtlarken; belediyenin istese, daha az bir geri dönüş oranına razı edebileceğini düşünen %14'lük kesim bu soruyu “evet ederdik” şeklinde yanıtlamıştır.

Dönüşüm esnasında, kendilerine, yasal bir prosedüre uygun olarak, belirli bir cüzi miktarın ödendiği, özel mülk sahipleri tarafından dile getirilmiştir(%76).

Son olarak, kamunun liderliğinde bir kentsel dönüşüm projesinden memnun kaldınız mı sorusuna, %67 haklarının büyük oranda azaltıldığından hareketle “hayır” yanıtını verirken, %33 güvene dayalı bir işleyiş olmasından hareketle evet yanıtını vermiştir.

5.1.9. Kamu ve Özel Girişim Anket Değerlendirmelerinin Karşılaştırılması

- Kamu ve özel mülk sahiplerinin anketlere verdikleri cevaplar karşılaştırıldığında, kamunun öncelikle özel mülk sahiplerine, yerlerini para karşılığı satın alma teklifiyle gittiği, ancak özel mülk sahiplerinin önceki etaplardaki uygulamalara dayalı olarak “iyileştirme” talebinde bulunduğu; bu teklife razı olan kamunun bedel ödemeksizin **kamusal arsa sahibi olmak maksadıyla**, özel mülk sahiplerine, alanda “yoğunluk artışı iyileştirme” teklifini götürdüğü anlaşılmaktadır.
- Alandaki yapılaşma şartlarına her iki kesimden gelen cevaplar karşılaştırıldığında, karşılıklı müzakereler çerçevesinde karar verildiği anlaşılmaktadır.

- Alanın ticari/konut fonksiyonuna dönüşme talebinin, büyük oranda özel mülk sahipleri tarafından dile getirildiği, **kamunun burada belli bir arsa payı istemesinin dışında özel bir talepte bulunmayarak, özel mülk sahiplerinin isteklerini yerine getirdiği anlaşılmaktadır.**
- Özel mülk sahiplerine verilen geri dönüş oranı, kamu tarafından fazlasıyla yeterli görülürken, özel mülk sahipleri tarafından azımsanması, yine dönüşüm sonrası elde edilen değerin, üçüncü şahıslar tarafından büyük oranda paylaşıldığı sonucunu doğurmaktadır.
- Uygulanan yöntemin başarısıyla ilgili sorulara, hem kamu temsilcilerinin hem de özel mülk sahiplerinin büyük çoğunluğunun olumsuz yanıtlar vermesi, dönüşümün fazla kâr sağlayan bir araç olduğu yönünde var olan kanaatten hareketle, özel mülk sahiplerinin daha fazla kâr beklentisi içinde olması, kamunun ise kamusal parayı korumaya çalışırken kamu yararından uzaklaşmak zorunda kalması gibi faktörlerin olumsuz yönde cevaplarda etkili olduğu anlaşılmaktadır.

5.2. Eski Otogar Kentsel Dönüşüm Alanı

I.ETAP : Kulesite alışveriş merkezi, Selçuklu kulesi (**Resim-12**)

II.ETAP : 3 adet yüksek katlı Manolya konutları, 3 adet teşhir ve satış amaçlı ticari bina (**Resim-14**)

Kamu Temsilcisi : Büyükşehir Belediyesi

Özel Girişim Temsilcisi : Özel Firma(İttifak Holding)

O dönemde Belediye Meclisinde özellikle İmar Komisyonunda görev yapmış 16 kamu temsilcisiyle ve girişimci özel firmadan 11 temsilciyle yapılan anketlerde, aşağıdaki sonuçlar elde edilmiştir:

ESKİ OTOGAR KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ KAMU KURUMU ANKETİ	
1.	Özel girişim ile başka türlü bir anlaşma yolu düşünüldü mü?
☐	Evet
☐	Hayır
2.	İnşaat bedeli yüksek olduğu için mi bu tür bir anlaşma yolu seçildi?
☐	Evet
☐	Hayır
3.	Kamu bu işten beklenen düzeyde karlı çıktı mı?
☐	Evet
☐	Hayır
4.	Özel girişim olmasaydı kamu bu alanı dönüştürebilir miydi?
☐	Evet
☐	Hayır
5.	Yapılaşma şartlarına siz mi karar verdiniz?
☐	Evet
☐	Hayır
6.	Uygulanan yöntem sizce kamusal açıdan başarılı bir yöntem miydi?
☐	Evet
☐	Hayır
7.	Özel girişime öngörülen geri dönüş oranı sizce yeterlimiydi?
☐	Evet
☐	Hayır
8.	Kurulan kamu-özel ortaklığı sizce etkili miydi? Kamusal para korundu mu?
☐	Evet
☐	Hayır

Şekil 23: Eski Otogar Kentsel Dönüşümü Kamu Kurumu Anketi

5.2.1. Kamu Kurumu Anket Değerlendirmeleri (Ek-16)

Kamu kurumu temsilcilerine yöneltilen özel girişim ile başka türlü bir anlaşma yolu düşündünüz mü sorusuna, katılımcıların %87'si “hayır” yanıtını vermiştir. Hayır diyenler verdikleri cevaba gerekçe olarak, kat karşılığı yönteminin seçilmesi ile kamu açısından en kârlı durumun gözetilmeye çalışıldığını, kriz döneminde belediyeye para harcamadan uzun vadeli gelir sağlamaya yönelik mülk edinme maksatlı bu yönleme başvurulduğunu belirtmişlerdir. “Evet” yanıtı veren %13 ise, arsanın önce satılabileceğinin düşünüldüğünü, ancak bu satışın yeterince kârlı olmadığı düşünülerek vaz geçildiğini belirtmişlerdir.

İnşaat bedeli yüksek olduğu için mi bu tür bir anlaşma yolu seçildi sorusuna, katılımcıların %62'si, istenildiğinde inşaat bedelinin aşağılara çekilebileceğinden hareketle, maksadın burada **kamuya masraf yapmaksızın bir gelir kapısı oluşturmak** olduğunu söyleyerek “hayır” yanıtını vermişlerdir. “evet” diyen %38 lik kesim ise, yoğun yapılaşmanın öngörüleceği belirlenen bu alanda inşaat bedeli ödemekten kaçındıklarını belirterek bu soruya evet yanıtını verdiklerini belirtmişlerdir.

Kamu bu işten beklenen düzeyde kârlı çıktı mı sorusuna, kamu temsilcilerinin %94'ü, kamunun hiç para harcamadan 64 adet lüks büro sahibi olmasından hareketle “evet” yanıtını vermişlerdir. “hayır” diyen bir kişi ise, belediyenin 3 sene olmasına karşın bu alandan henüz herhangi bir gelir elde etmemesini bu cevabına sebep olarak göstermiştir.

Özel girişim olmasaydı, kamu bu alanı dönüştürebilir miydi sorusuna, kamu temsilcilerinin tamamı “evet” yanıtını vermiş, ancak kamusal paranın çok harcanacağını ve uzun vadeli gelir kapısının bu durumda oluşturulamayabileceğini belirtmişlerdir.

Yapılaşma şartlarına siz mi karar verdiniz sorusuna, kamu temsilcilerinin tamamı yine “evet” yanıtını verirken, her şeyin önceden belediye meclisinde

görüldüğünü, STK ve Üniversitelerden görüş alındığını⁵, ondan sonra ihaleye çıkarıldığını vurgulamışlardır.

Uygulanan yöntemin kamusal açıdan başarılı olup olmadığı ile ilgili soruya, yine kamu temsilcilerinin tamamı “evet” yanıtını vermiş, cevaplarına gerekçe olarak da kamuya herhangi bir yük getirmemesini, buradan elde edilecek kâr ile daha nice projelere imza atılabileceğini söylemişlerdir.

Özel girişime öngörülen geri dönüş oranı sizce yeterli miydi sorusuna, %87 “evet” yanıtını verirken, %13’lük bir kesim “hayır” yanıtını vermiştir. “Evet” diyenler, o dönemki kriz şartlarına göre bakıldığında, bu geri dönüş oranına yatırımcı bulamadıklarını ancak bugün itibarıyla normal ekonomik şartlarda, özel girişime verilen geri dönüş oranının oldukça fazla olduğunu öne sürmüşlerdir. “Hayır” diyenler ise, o şartlarda bu orana ancak girişimci bulunmasından hareketle, geri dönüş oranının normal olduğunu dile getirmişlerdir.

Son olarak kamu-özel ortaklığı sizce etkili miydi sorusuna, kamu temsilcilerinin %69’u, kamusal paranın korunmasını, sürecin başarıyla işlenmesini ve her iki tarafın da memnun olmasından hareketle “evet” yanıtını vermişlerdir. %31 oranında hayır diyen kamu temsilcileri, halkın görüşlerine başvurulmasına karşın onların arzuladığı bir dönüşümün gerçekleşmemesini, dönüşüm için biraz acele edildiğini belirterek “hayır” yanıtını vermişlerdir.

⁵ Ancak Sivil Toplum Kuruluşları’nın ve Üniversite’nin görüşleri doğrultusunda hareket edilmemiştir.

ESKİ OTOGAR KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ

ÖZEL GİRİŞİM ANKETİ

1. Anlaşma teklifi sizden mi geldi?
☐ Evet ☐ Hayır ☐ Karşılıklı Müzakere
2. Kamu ile başka türlü bir anlaşma yolu düşünüldü mü?
☐ Evet ☐ Hayır ☐ Karşılıklı Müzakere
3. Yapılaşma şartlarına siz mi karar verdiniz?
☐ Evet ☐ Hayır
4. Üretilen taşınmazların hemen satılacağından veya kiralanacağından emin miydiniz?
☐ Evet ☐ Hayır
5. Anlaşmada güven ortamı var mıydı?
☐ Evet ☐ Hayır
6. Geri dönüş oranı sizce yeterli miydi?
☐ Evet ☐ Hayır
7. Geri dönüş oranı daha az olsa anlaşmayı kabul eder miydiniz?
☐ Evet ☐ Hayır
8. Kurulan kamu-özel ortaklığı sizce etkili miydi?
☐ Evet ☐ Hayır
9. Kamunun liderliğinde bir kentsel dönüşüm projesinden memnun kaldınız mı?
☐ Evet ☐ Hayır

Şekil 24: Eski Otogar Kentsel Dönüşümü Özel Girişim Anketi

5.2.2. Özel Girişim Anket Değerlendirmeleri (Ek-17)

Anlaşma teklifi sizden mi gelmişti sorusuna, girişimci özel firma temsilcilerinin %64'ü “hayır” yanıtını verirken, %36'sı “karşılıklı müzakere” yanıtını vermişlerdir. Hayır diyenler, teklifin ısrarla kamudan geldiğini vurgularken, “karşılıklı müzakere” yanıtını verenler ise kendilerinin de bu alanda bir mülklerinin olmasından dolayı, kamu ile uzun süren görüşmelerin yapıldığını söylemişlerdir.

Kamu ile başka türlü bir anlaşma yolu düşünüldü mü sorusuna, katılımcıların %82'si “evet” yanıtını vermiş, kat karşılığı şeklinde anlaşma yolunun kabul edildiğini, ancak bu alana yapılacak ticaretin yapılaşma şartlarına karar verilirken **sürekli tekliflerin de değiştiğini** belirtmişlerdir. “Hayır” diyen %18 oranında katılımcı grup ise, ihalede belirtilen şartlar ile anlaşmanın sağlandığını dile getirmişlerdir.

Yapılaşma şartlarına siz mi karar verdiniz sorusuna, katılımcıların %55'i, “karşılıklı müzakere” yanıtını verirken, %45'i belediyenin her türlü yapılaşma şartına karar verdiğini belirterek “hayır” yanıtını vermiştir.

Üretilen taşınmazların hemen satılacağından veya kiralanacağından emin miydiniz sorusuna, %73 “hayır” yanıtını vermiş, o dönemki kriz koşullarını, kredi faizlerinin yüksek oluşunu ve insanların alım gücünün çok düşük olmasını cevaplarına gerekçe olarak göstermişlerdir. Evet diyen %28'lik kesim ise, alanın merkezi konumundan dolayı üretilen taşınmazların hemen satılacağından veya kiralanacağından emin olduklarını dile getirmişlerdir.

Anlaşmada güven ortamı var mıydı sorusuna, girişimci özel firma temsilcilerinin tamamı “evet” yanıtını vermiş, eğer güven ortamı olmasa, böyle bir işe hiç soyunmayacaklarını dile getirmişlerdir.

Geri dönüş oranı sizce yeterli miydi sorusuna, %55 hemen hemen yeterliydi diyerek “evet” yanıtı verirken; %45, dönüşüm öncesi kendilerinin burada bir alışveriş

merkezlerinin olduğunu, alandaki bütün maliyetleri kendi firmalarının karşıladığını, dolayısıyla geri dönüşün daha fazla olması gerektiğini belirterek “hayır” yanıtı vermişlerdir.

Geri dönüş oranı daha az olsa anlaşılmayı kabul eder miydiniz sorusuna, girişimci özel firma temsilcilerinin **%64’ü**, bu alana yapılan kentsel müdahale ile düzenlerinin bozulduğunu, bu düzeni kaybetmemek için yine **daha düşük bir orana razı olacaklarını belirterek** “evet” yanıtını vermişlerdir. %36 ise, o şartlarda şirketin mali durumunun iyi olmadığını belirterek, daha düşük bir geri dönüş oranına razı olmayacaklarını söyleyerek “hayır” yanıtını vermiştir.

Kurulan kamu özel ortaklığı sizce etkili miydi sorusuna, katılımcıların tamamı “evet” yanıtını vererek, **her iki tarafın da bu iş sonucunda memnun kaldığını**, o dönemde yaptıkları yatırımın ve aldıkları riskin karşılığını elde ettiklerini ve kamuya kazanç sağlamanın verdiği mutluluk ve gururu yaşadıklarını dile getirmişlerdir.

Kamunun liderliğinde, bir kentsel dönüşüm projesinden memnun kaldınız mı sorusuna, girişimci özel firma temsilcilerinin yine tamamı “evet” yanıtını vermişlerdir.

5.2.3. Kamu ve Özel Girişim Anket Değerlendirmelerinin Karşılaştırılması

- Eski Otogar kentsel dönüşüm alanında, kamu ve özel girişim temsilcilerinin birbiri ile örtüşen sorular karşısında verdikleri cevaplar karşılaştırıldığında, aşağıdaki sonuçlara ulaşılmaktadır:
- Söz konusu dönüşüm alanında, 20.000 m² büyüklüğünde (toplam alanın%18’i) özel girişime ait mülkiyetin olması, bu dönüşümde bu firmanın kamu ile temaslarda öncelikli sıraya yerleştirildiğini göstermiştir. Kamunun kat karşılığı yöntemini ve ticari fonksiyona alanın dönüştürülmesi fikrini belirledikten sonra,

yapılaşma şartları ve geri dönüş oranı ile ilgili girişimci özel firma ile sürekli müzakere içinde bulunarak, anlaşmaya son şeklini verdiği anlaşılmaktadır.

- Kamunun, bu alan ile ilgili her türlü kararı alıp, hayata geçirme gücünün var olduğu, ancak burada kamunun, kendi mülkiyetine ait bu değerli alanda maksimum kâr etme yönünde eğilim içinde olduğunu; ayrıca buradan elde edilecek kâr ile sosyal amaçlı daha nice projelere kaynak aktarılabilceği yönünde bir düşüncenin sürece hakim olduğu anlaşılmaktadır.
- Bu ortaklık neticesinde, girişimci özel firmanın elde ettiği geri dönüşten memnun olduğu, kamunun ise teslim tarihinden sonra eline geçen 64 ofisin ve restoranın kiraya verilmesiyle birlikte, büyük oranda kâr elde edeceğine yönelik kanaat taşıdığı gözlenmektedir.
- Yapılaşma şartları ile ilgili olarak, genel çerçevenin kamu tarafından çizildiği, ancak daha sonra girişimci **özel firmadan gelen teklif ve taleplerle şartların kısmen değiştirilerek**, dönüşüme son şeklinin verildiği anlaşılmaktadır.
- Uygulanan yöntemin her iki kesim tarafından başarılı bulunması, kamunun dönüşüm sonrası değere büyük oranda ortak olmasının rahatlığını yaşadığını, özel girişimci firmanın **ise az bir riskle beklediğinin çok üstünde kâr ettiğini** göstermektedir.
- Bu dönüşümde, geri dönüş oranının belirlenmesinde, makroekonomik koşulların büyük rol oynadığı anlaşılmaktadır. Ayrıca, **dönüşümün, ekonomi öncelikli bir yaklaşımla gerçekleştiği, kamusal yararın başka türlü projeler ile elde edilebileceği**, kamunun verdiği yanıtlardan çıkarılan bir diğer sonuçtur.

6. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

“Büyükşehir Belediyesi Çevresi Kentsel Dönüşüm” örneğinde ve “Eski Otogar Kentsel Dönüşüm” örneğinde görülmektedir ki, özel girişimin kentsel dönüşüm sürecine dahil olması ile birlikte, proje süreci kısaltmakta ve proje toplam maliyeti paylaşılarak dönüşümün gerçekleşmesi kolaylaşmaktadır.

Özel girişimin süreçte “**kâr oranını**” arttırmaya yönelik baskın davranışı ve kamunun özel girişim üzerinde yeterli kontrol mekanizmasını işletememesi, kentsel dönüşüm süreci sonunda ortaya çıkan ürünün niteliğini olumsuz yönde etkilemiştir.

İncelenen her iki örnek kentsel dönüşüm uygulamasında kurulan ortaklık yapısının “**kamu sektörüne hizmet sağlama**” türüne girdiği açıktır. Büyükşehir Belediyesi Çevresi Kentsel Dönüşüm Uygulaması’nda, **kamu**, özel girişimciler eliyle “**para harcamadan kamusal arsa elde etme**” mantığıyla hareket ederken, Eski Otogar Kentsel Dönüşüm Uygulaması’nda, **kamu**, özel sektör eliyle, “**para harcamadan kamuya uzun vadeli mülk sağlama**” mantığıyla hareket etmiştir. Her iki örnekte de, kamu temsilcisi olan belediye, istediğini gerçekleştirmiştir. Burada belediye, elinde bulunan imkanlarla kamusal kaynağın korunmasını sağlamayı başarmış, ancak bir diğer görevi olan kamusal yararı koruma ve kollama noktasında yetersiz kalmıştır. Bu duruma **gerekçe olarak** süreçte, her iki uygulamadan **elde edilecek ekonomik gelir ile, başka kentsel alanlarda, kamusal yararı ön planda tutan uygulamalara imza atılabileceği fikrinin** egemen olduğu, kamu temsilcileri tarafından dile getirilmiştir.

Örnek kentsel dönüşüm uygulamalarında, kamu ile özel sektör arasında kurulan ortaklık yapısına bakıldığında, tarafların proje sonrası elde edecekleri karşılıkların net olarak belli olduğu, her iki tarafın da kentsel dönüşüm sürecinde görev ve sorumluluk anlamında birbirlerine müdahale etmediği, “**karmaşık olmayan, basit ve net bir ortaklık yapısı**” karşımıza çıkmaktadır. Böyle bir ortaklık, süreçte

herhangi bir bütünleşik organizasyon şeması oluşturmayı gereksiz kılmış, bürokrasiyi ve muhtemel çekişmeleri en az seviyeye indirmiştir.

Özel girişim temsilcilerinin, örnek iki kentsel dönüşüm uygulamasında verdikleri yanıtlar, Türkiye’de özel girişimin kentsel dönüşüm projelerinde, diğer gelişmiş ülkelerdeki örneklerde görüldüğü gibi, “**geri dönüş oranı**”nı birinci derece ön planda tuttuğu gerçeğini ortaya çıkarmıştır. Özel girişimi kentsel dönüşüm projelerine çeken diğer etmenlerin başında ise, “**proje alanının niteliği**” ve “**yatırımın güvenli oluşu**” geldiği, yine verilen yanıtlardan anlaşılmaktadır.

Özel girişimin proje sürecinde, yapılan **anlaşmaların yazılı olmasına ve resmi prosedüre uygun olmasına** özen gösterme, projedeki belirsizlikleri ortadan kaldırmak için, kamu ile anlaşmadan önce **uzun istişarelere ihtiyaç duyma** ve kamu ile her konuda **tam mutabakatı sağlamadan ortaklığa soyunmama** şeklinde davranış eğilimi gösterdiği görülmektedir. Aynı zamanda özel girişimin, süreçte kamunun liderliğine sıcak baktığı, makro ekonomik koşullardan fazlasıyla etkilendiği ve çoklu sektörel işbirliğine fazla yanaşmadığı, riski sevmediği ve pazar eğilimine göre yüksek kâr elde etme ihtimalinin olduğu projeleri tercih ettiği tespit edilen hususlar arasındadır.

Her iki örnek uygulamada, “**altyapı ve hizmetlerin sunumu**” kamu tarafından gerçekleştirilmiş, “**arazinin temizlenmesi ve yeni inşaatların yapım**”, işlemleri ise büyük oranda özel sektör tarafından gerçekleştirilmiştir. Büyükşehir Belediyesi Çevresi Kentsel Dönüşüm örneğinde, **belediyenin, mali gücü yeterli olduğu halde kamulaştırma maliyetini ödemekten kaçınması**, üst plan kararı ile getirilen kamuya ait büyük ve fonksiyonel bir yeşil alanın kaybedilmesi sonucunu doğurmuştur. Benzer şekilde, Eski Otogar Kentsel Dönüşümü’nde, MİA içinde normal şartlarda elde edilmesi zor kamuya ait bir alanın, kamusal amacın dışında sadece ticari bir amaç olan “**kamuya uzun vadeli mülk sağlama**” mantığıyla özel girişimin eliyle değerlendirilmesi, yine kamuya ait önemli bir açık ve yeşil alanın kaybedilmesiyle sonuçlanmıştır. Buradan, kentsel dönüşüm sürecinde kamunun, kamusal parada fazla korumacı yaklaşımının, şehre ve şehir insanına faydadan çok

zarar getireceği, **önemli olanın yerinde ve yeterince yapılan kamusal harcamalarla, sürecin yönetilmesi** olduğu bir kez daha görülmektedir.

Örnek kentsel dönüşüm uygulamalarında, karar verici merciinin “**belediye**” olduğu, ancak özel girişimin de karar aşamalarında, talep ve beklentilerini dile getirip bu isteklerini kamuya belli ölçüde kabul ettirerek kısmen kararlarda söz sahibi olduğu görülmektedir. Burada, her iki örnek uygulamada da süreci yöneten belediyenin, özel girişim geri dönüş oranını daha aşağılara çekerek, elde edilen imkanı kamusal yarar amaçlı kullanması mümkün iken, bunu yapmaması, **kamunun**, süreç yönetiminde elinde yeterli kontrol mekanizmalarının olmadığından değil, **dönüşüm sonrası oluşacak değeri tam olarak tahayyül edememesinden** kaynaklandığı düşünülmektedir.

Dünyada merkezi iş alanlarında gerçekleştirilen kentsel müdahalelere paralel olarak, Konya merkezi iş alanında da gerçekleştirilen özel ortaklı kentsel dönüşüm uygulamalarında ağırlıklı kapsamı, büyük ölçüde “**ekonomik boyut**”un oluşturduğu görülmektedir. Kentsel dönüşüm süreci boyunca **kamunun, kamusal kaynağı korumaya ve kentsel dönüşüm sonrası oluşacak değerden maksimum karşılığı almaya yönelik**; aynı zamanda süreç boyunca özel girişimi projede varolmaya ikna edecek yeterli zemini ve geri dönüş oranını sağlamaya yönelik gayret sarf ettiği anlaşılmaktadır. Merkezi iş alanlarında, insanların ticari aktiviteler yanında boş zaman geçirme, dinlenme, eğlenme ve gezme gibi aktiviteler de gerçekleştirdiği düşünüldüğünde, bu alanların yalnızca ekonomik merkezler olarak algılanmasının ve o şekilde düzenlenmesinin hatalı olduğu görülecektir.

Örnek iki uygulamada, hem kamu, hem de özel girişimciler tarafından yapılan harcamaların veya ödenen bedellerin, proje alanlarında proje sonrası oluşturulan değerden karşılanmaya çalışılması, kısmen doğru bir yaklaşım olmakla birlikte, **değerin sadece mülk eksenli oluşturulabileceği düşüncesi ve ortakların yatırımlarının karşılığını başka alanlardan alma anlayışının var olmaması**, kentsel dönüşümlerde ortaklığın belki pürüzsüz işlemesine ancak proje sonrası ortaya niteliksiz ve yoğun yapılaşmış mekanların çıkmasına neden olmuştur.

Büyükşehir Belediyesi Çevresi Kentsel Dönüşüm Uygulaması'nda, rol alan temel aktörler “**mülk sahipleri ve belediye**” iken, Eski Otogar Kentsel Dönüşüm Uygulaması'nda rol alan temel aktörler “**özel sektör ve belediye**” olmuştur. Hayata geçirilen her iki örnek kentsel dönüşüm eyleminde de temel aktörlerin içinde belediyenin yer alıyor olması ve eylemlerin belediyenin liderliğinde gerçekleşmesi, kentsel dönüşümler ile ilgili **hedef ve amaçların**, başka mercilerce değil (merkezi yönetim, yalnızca özel sektör veya yalnızca profesyoneller), **öncelikle “yerel yönetim” tarafından belirlenmiş olması**, yerinde bir uygulama olarak görülmektedir.

Büyükşehir Belediyesi Çevresi Kentsel Dönüşümü'nde, arazinin sunumu “**özel mülk sahipleri**” tarafından yapılırken, Eski Otogar Kentsel Dönüşümü'nde arazinin sunumu “**kamu**” tarafından yapılmıştır. Her iki örnekte de, arazi için bir kamulaştırma bedeli ödenmemiş, taraflar, arazilerinin bedelini, proje sonrası oluşturulan değerden karşılamışlardır. Bu özellikleri ile, incelenen örnek kentsel dönüşümler, kendi kendisini finanse eden dönüşüm örnekleri arasında değerlendirilebilir.

Her iki örnek uygulamada da, **kamu tarafından özel girişimin**, kentsel dönüşüm alanlarında **potansiyel etkinliği ve proje sonrası oluşturulan değeri arttırma amaçlı değil**, yalnızca, **maliyeti azaltarak kamuya destek olma amaçlı** kullanılması, kamunun süreç sonunda ve sonrasında elde edebileceği “**potansiyel kârı**” arttıramaması ile sonuçlanmıştır. Büyükşehir Belediyesi Çevresi Kentsel Dönüşüm örneğinde, özel ticari sektör temsilcisi olan bir firmanın sürecin başında değil, ancak IV.Etap'ta alana çekilebilmesi, ilk 3 etapta özel mülk sahiplerine öngörülen geri dönüş oranının daha düşük seviyelerde tutulamamasına yol açmıştır.

Kentsel dönüşüm yatırımları, önceki kentsel kullanım kararları üzerine daha iyisini koyan doğası gereği, taşınmazlar üzerinde değer arttırıcı bir özelliğe sahiptir. Taşınmaz sahiplerine hakları iade edildikten sonra, elde edilen bu değer artışı

kamunun eliyle, kamusal fayda ve hizmet maksatlı kullanılmalıdır. **Hak sahiplerinin**, kentsel dönüşüm yatırımı sonrası, **taşınmazları üzerindeki değer artışının hepsi üzerinde hak iddia etmeleri**, halkın meseleye yaklaşımında bir yanlışlığın olduğunu göstermektedir. Kentsel dönüşüm eylemi sonrası değer, kent insanı ile paylaşılmadan yalnızca eylem alanındaki taşınmaz sahiplerine iadesi, birtakım girişimciler eliyle, kısa zamanda kent toprağı üzerinden yüksek gelir etme şeklinde fırsatçılık üzerine kurulu bir kapıyı aralar ki, bu durum daha fazla kentsel problemin ortaya çıkmasına sebebiyet verir.

Kamunun, özel girişime, Eski Otogar Kentsel Dönüşüm örneğinde ve Büyükşehir Belediyesi Çevresi Kentsel Dönüşüm örneğinde,

- arsa sunumu sağlamak,
- özel girişimin önceliklerine yer vermek,
- geri dönüş oranını yüksek düzeyde tutmak ve
- kısmen özel girişime yapılaşma serbestliği tanımak gibi kolaylıklar sağlaması,

dönüşüm sürecinin hızlı işlemlerini ve anlaşmanın kolay yapılmasını sağlamıştır. Ancak, özel girişim temsilcilerinin verdiği yanıtlardan,

- kamunun istediğı takdirde yapılaşma şartlarını minimum düzeyde tutabileceğı,
- arsa sunumu yapmayarak bu arsaları iyi bir fiyata satabileceğı,
- özel girişimin önceliklerine yer vermeyerek de yine dönüşümün gerçekleşebileceğı ve
- geri dönüş oranının çok daha düşük tutulabileceğı anlaşılmaktadır.

Buradan, kamunun müdahale edeceği kentsel alanın potansiyellerini iyi bilerek, özel girişime kolaylık sağlama noktasında fazla cömert davranmasının gereksiz olduğu sonucu çıkmaktadır.

7. KAYNAKÇA

- Adair A., Berry J. 1996 Regeneration Processes In Northern Ireland: The Public Sector And Partnership Structures, European Planning Studies, 09654313 Vol. 4 Issue 5, *Academic Search Premier*, Carfax Publishing, UK
- Adair A., Berry J., McGreal S. 2003 Financing Property's Contribution to Regeneration, Urban Studies, Vol. 40, Nos 5–6, 1065–1080, Carfax Publishing, UK
- Adair A., Berry J., McGreal S., Deddis B., Hirst S. 2000 The Financing Of Urban Regeneration, Centre For Research On Property And Planning, School of the Built Environment, University of Ulster, Land Use Policy 17/147-156, Northern Ireland, UK
- Ann-Beswick C. 2001 Public-Private Partnerships in Urban Regeneration: the case of London Docklands, Master Degree Project, Faculty of Environmental Design, University of Calgary, Alberta.
- Atkinson C., Genoff R. Addressing Environmental, Economic And Social Regeneration İn The Northern Adelaide Region, Sustaining our Communities - International Local Agenda 21 Conference, Playford, Australia, p.4., 3-6 March 2002,
- B.M. Habitat II Konferansı 1996 Sürdürülebilir İnsan Yerleşmeleri Yolunda: Avrupa Komisyonu'nun Katkısıyla, Cilt: 6 Sayı: 2 , Şubat 1997, İstanbul.

- Ball M., Ny L.L., Maginn P.J. 2003 Synergy in Urban Regeneration Partnerships: Property Agents' Perspectives, Urban Studies, Vol. 40, No. 11, 2239–225, UK.
- Baransü, B. 1989 Şehir Yenileme,s.5, Reyo Basımevi, İstanbul.
- Barbier, E. B. 1987 The Concept Of Sustainable Economic Development, Environmental Conservation-14, p.103.
- Barron L., Gauntlett E. WACOSS Housing and Sustainable Communities Indicators Project, Western Australian Council of Social Service, Sustaining our Communities - International Local Agenda 21 Conference, Australia, 3-6 March 2002, p.5.
- Baydar, F., Baydar, L. 1954 Konya İmar Planı İzah Raporu, Ankara
- Bilsel, S.G., Polat, E., Yılmaz, N. 2003 Değişim-Dönüşüm Sürecinde Kimlik Arayışları ve Kentsel Yenileşme Kavramı, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu: Bildiriler, s.54, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul.
- Borraine A. The Role of the South African Cities Network: Some Lessons for Metropolitan Governance, South Africa, Commission One: Local and Metropolitan Governance, Metropolis, Barcelona, 28 March 2003, Spain.
- Borraine A. The State Of The Cities Report 2004 And Implications For City Development Strategies, South African Cities Network, Presentation to Cities Alliance Public Policy Forum,1-3 November 2004, Durban, South Africa.

- Brown V.A. 1997 Keeping Community: Combining Our Skills, Shaping Our Future, Re-inventing Communities strand of the Pathways to Sustainability Conference , 3 July 1997, Newcastle, p.16, UK.
- Brown, L. R. (ed.) 1996 Vital signs, 1996-1997: The Trends That Are Shaping Our Future, Earthscan, London, p.206., UK.
- Cochrane, A. 1999 Just Another Failed Urban Experiment? The Legacy of Urban Development, p.2., UK.
- Conway, G. R. 1987 The Properties Of Agroecosystems, Agricultural Systems, 24, p.96.
- Department of the Environment Transport and the Regions 1997b Building Partnerships for Prosperity; Sustainable Growth, Competitiveness and Employment in the English Region, CM 3814 DETR, London, UK.
- Department of Environment(DOE) 1997 Annual Report 1997, HMSO, London, UK, p.6.,
- Department of the Environment, Transport and the Regions (DETR) 1997a The Way Forward for Regeneration. HMSO, London, UK, p.148.,
- DETR 1997b Building Partnerships for Prosperity; Sustainable Growth, Competitiveness and Employment in the English Region, Transport and the Regions, UK, CM 3814, London, p.151.,
- Dixon T., Marston A. 2003 Mixed Use Urban Regeneration at Brindleyplace, Birmingham and Gunwharf Quays, Portsmouth: An Assessment of the Impact on Local and National Economies, Research Report for British Property Federation, UK.

- Dovers S. Institutions For Sustainable Development, Centre for Resource and Environmental Studies, The Australian National University Sustaining our Communities - International Local Agenda 21 Conference, 3-6 March 2002, p.1., Australia.
- Elliott, J.A. 1999 Introduction to Sustainable Development, Florence, KY, USA: Routledge, p. 12.
- Ergun, N. 2004 Şehir Yenileme Ders Notları, İTÜ, s.10, İstanbul
- Gökbulut, Ö. 1996 Kentsel Yenilemenin Değişen Anlam ve Boyutları, Planlama Dergisi, Sayı : 14, Ankara, s.1-4
- Gürler,E. 2003 Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu: Bildiriler, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul.
- Harris, J. M. 2001 Survey of Sustainable Development : Social and Economic Dimensions, Covelo, CA, USA: Island Press, p.5.
- Harvey L. IMPLEMENTING A VISION, Through Strategic Planning, GRIDS and VISION 2020 in Hamilton, Bay Area Leadership Forum, VISION 2020 Coordinator, 10 June 2003
- İmar Ve Şehirleşme Kanunu Tasarısı Taslağı, T.C. Bayındırlık Ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma Ve Uygulama Genel Müdürlüğü, Ankara.

- İmre, E. 2001 Yüksek Denetleme Kurulu,Türkiye’de Yap-İşlet-Devret Modeli;Yasal Çatısı, Uygulaması
http://www.ydk.gov.tr/seminerler/turkiyede_yid_modeli.htm
- Jenks, Mike(Author) Compact Cities : Sustainable Urban Forms for Developing Countries, London, UK: Spon Press, 2000, p.92.
- Jones, C. 1996 Urban Regeneration, property development and the land market, Environment and Planning, UK, C, 14, pp.269-279
- JR Finding 1998 Attracting Private Finance Into Urban Regeneration, Accessing Private Finance: The Availability And Effectiveness Of Private Finance In Urban Regeneration, RICS Books.
- Kalkınmada Özel Sektörün Rolü, Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı Raporu.
www.tkyd.org/img/basinda/basin_bulteni_un.doc
- Kentsel Dönüşüm Kanun Taslağı, T.C. Bayındırlık Ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma Ve Uygulama Genel Müdürlüğü, Ankara.
www.bayindirlik.gov.tr
- Koç,E., Gül,A. 2003 Kentsel Dönüşümde İmar Uygulama Araçları,Kentsel Dönüşüm Sempozyumu: Bildiriler, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul.
- Konya Büyükşehir Alanı Kentiçi ve Yakın Çevre Ulaşım Master Planı Çalışması, Final Raporu-1, Mevcut ve Yeni Bilgi Toplanması Çalışmaları, Yüksel Proje-Ulaşım-Art Ortaklığı, Konya, 2001.

- Koruyucu Kent Yenilemesi ve Yerel Yönetimler 1992, 13-14 Aralık 1991 Türk-Alman Semineri, TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi Yayınları, Ankara.
- Lowe I. Sustainable Communities: Solutions And Innovations, Institutions For Sustainable Development, Sustaining our Communities - International Local Agenda 21 Conference, Australia, 3-6 March 2002
- Macken P. Urban/Town Renewal and Public Private Partnerships, Circular UR 3/03, 7 March, 2003, Urban and Village Development Section .
- McGreal S., Berry J., Lloyd G., McCarthy J. 2002 Tax-based Mechanisms in Urban Regeneration: Dublin and Chicago Models, Urban Studies, Vol. 39, No. 10, 1819–1831, Carfax Publishing, Northern Ireland, UK.
- McGreal, S., Adair, A., Berry, J., Deddis, B., Hirst, S. Accessing Private Sector Finance in Urban Regeneration: Investor and Non-investor Perspectives, Journal of Property Research, 2000, 17(2) 109-131, Northern Ireland, UK
- Mitchell, B. 1997 Resource and Environmental Management, Longman, London, UK, p.28.
- Mouritz M. 2002 National Experience?? more like My perspective: Catchment repair, Strategic Policy & Evaluation, Dept for Planning & Infrastructure, p.11
- Oatley, N. 1995 Competitive Urban Policy and The Regeneration Game, Town Planning Review, UK, 66(1), p.1-14.

- Office of the Deputy Prime Minister 2003 Factors Affecting the Level and Form of Private Investment in Regeneration, UK, Urban Research Summary, Number 6.
- O’Riordan, T. (ed.) 1995 Environmental Science for Environmental Management, Longman, London, UK, p.21.
- Özden P.P. 2002 Yasal ve Yönetmelik Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Türkiye.
- Parkinson, M., 1997. Urban Policy in Britain. Liverpool John Moores University, Liverpool, UK, p.148.
- TAUSSEK, J., SMALLEY, J. Partnerships in the 1990s: Derby’ s Successful City Challenge Bid, UK, Planning Practice & Research, Vol. 13, No. 3, pp. 283± 297, 1998
- Portney, K.E. 2002 Taking Sustainable Cities Seriously: A Comparative Analysis Of Twenty-Four, US cities, ARTICLE, Local Environment, Vol. 7, No. 4, p. 363-380.
- Raco M., Henderson S. From Problem Places to Opportunity Spaces: The Practices of Sustainable Urban Regeneration, Department of Geography, University of Reading,, SUBR:IM Conference, March 1st 2005, UK, p.1.
- Redclift, M. 1987 Sustainable Development: Exploring the Contradictions, Routledge, London, UK, p.438.

- Roberts P., Yyke H. 2000 The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration, Urban Regeneration A Handbook, Sage Publications, London, UK, s.9-36.
- Rodney B., Clark P. 2000 Financing Urban Regeneration, Real Estate Finance and Investment Research Paper No. 2000.04, "Property Investment in Urban Regeneration", Property Economics & Finance Research Network (PEFRN) Seminar, p.4, Ulster University, North Ireland, UK.
- Roos S.J. 1999 Public-Private Partnerships in Downtown Revitalisation, Master of City and Regional Planning, University of Texas, Arlington, US, p.1-5.
- Sieracki, K. 1994 The role of institutions in urban regeneration. In: Adair, A., Berry, J., Fitzsimons, D. (Eds.) Urban Regeneration Vision and Delivery, Occasional Paper No. 1. University of Ulster, Jordanstown, UK, p. 41-51.
- Smalley, J. W. 1996 City Challenge: Derby' s winning bid, unpublished dissertation, University of Portsmouth, Portsmouth, UK, p.283
- Subaşı, E. 1972 Kent Yenilemesinde Kriterler, İller Bankası, Ankara.
- Tainter J.A. 2003 A Framework For Sustainability, Rocky Mountain Research Station, Albuquerque, New Mexico, USA, WORLD FUTURES, 59: 213.
- Taşçı, Y. 1999 Konya 2020 Nazım Planı Revizyonu Açıklama Raporu, Taşçı Mimarlık/Planlama Atölyesi, Ankara.
- TDK 2006 Güncel Türkçe Sözlük <http://www.tdk.gov.tr/>

- Thomas, S. 2003 A Glossary of Regeneration and Local Economic Development, Manchester, UK, Local Economic Strategy Center.
- Turner, R. K. 1988 Sustainable Environmental Management, Belhaven, London, UK, p.12
- Tübitak–Mam/Esçae 2002 Sürdürülebilir Kalkınma İçin Bilgi Ve İletişim Çalıştay-1, Tübitak Çankaya/Kızılay Toplantı Salonları, Ankara, Türkiye.
- Uluslararası İstanbul Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Sonuç Bildirisi, 27-30 Kasım 2004, Lütfü Kırdar Kongre Ve Sergi Sarayı, İstanbul – Türkiye .
- United Nations 1992 Agenda 21: Programme of Action for Sustainable Development, United Nations Department of Public Information, New York, 294.
- Urban Task Force 1999a Towards an Urban Renaissance: Final Report of the Urban Task Force, E&FN Spon, London, UK, p.147.
- Ülger N.E., Başeray G. Arazi Geliştirmenin Kuramsal Temelleri, İstanbul Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Yerbilimleri Dergisi, C.16, S.1, SS.55-65, Y.2003
- Weinberg, A.S., Ewing, NJ 2000 Urban Recycling, USA: Princeton University Press, p.5.
- World Commission on Environment and Development 1987 Our Common Future, Oxford University Press, Oxford, UK, p.4.

- World Bank Staff(Author) 2003 Sustainable Development in a Dynamic World: Transforming Institutions, Growth, and Quality of Life, Washington, DC, USA: World Bank, p.38.
- Yenice, M.S., 2005 Kentsel Planlama Sürecinde Konya Kent Formunun Gelişimi Üzerine Bir Araştırma, Yüksek Lisans Tezi, Konya
- Young R., Wolter H. What's in it for Nokia?, ENTRUST Thematic Report - Private Sector İn Urban Regeneration, October/November 2003.
- Yüksek Denetleme Kurulu,Türkiye’de Yap-İşlet-Devret Modeli;Yasal Çatısı, Uygulaması,Dr.Erolİmre,10-11.01.2001
http://www.ydk.gov.tr/seminerler/turkiyede_yid_modeli.htm
- Zuckerman, H. A., Blevins, G. D. 1991 Real Estate Development Workbook and Manual, Prentice Hall, New Jersey, p.1.
- http://www.ventureline.com/glossary_V.asp
- http://www.stirling.gov.uk/index/services_homepage/learning/ppp/ppp-glossary.htm
- <https://www.marketplace.lloydstsb.com/doc/glossary/pfi.html>
- www.konya.bel.tr

RESİMLER

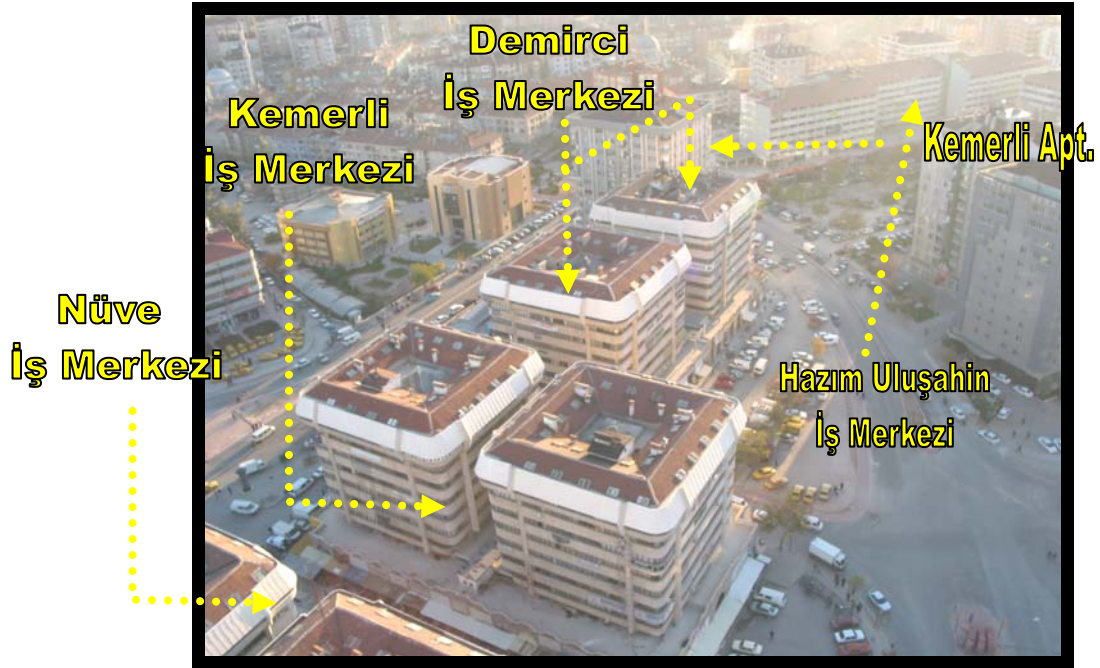


Resim 1: Konya Büyükşehir Belediye Binası (Kentsel Dönüşümleri Başlatan Unsur)



Resim 2: Defterdarlık ve Esnaf Birliği(ortada), Yapıcı İş Merkezi(sağda)

I.Aşama Sonrası Mekansal Oluşum



Resim 3: Nüve İş Merkezi, Demirci İş Merkezi, Hazım Uluşahin İş Merkezi (II.Aşama)



Resim 4: Büyükşehir Belediyesi Çevresi Kentsel Dönüşüm Uygulaması Mülk Sahiplerinin Yerleştirildiği Konutlar ve Otel Bera(ortada) (III.ve IV.Aşama)



Resim 5: Belediye Çevresi Kentsel Dönüşüm Alanına Ancak IV.Aşamada Çekilen Özel Girişimci Firmaya Ait İş Merkezi (Kombassan Kulesi)



Resim 6: IV.Aşama'da Kamulaştırma Sonrası Elde Edilen İşletmesi Özel Girişime Ait Yeşil Alan



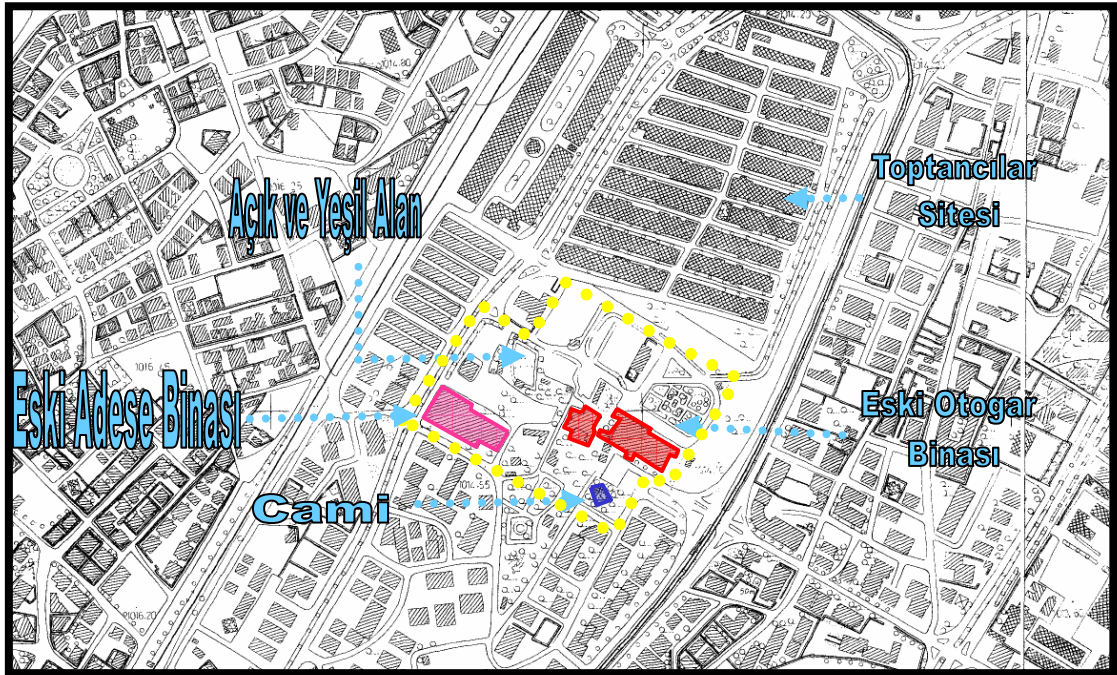
Resim 7: Büyükşehir Belediyesi Çevresi Kentsel Dönüşüm Uygulaması
V.Aşama Sonrası Mekansal Durum (Yandan Görünüş)



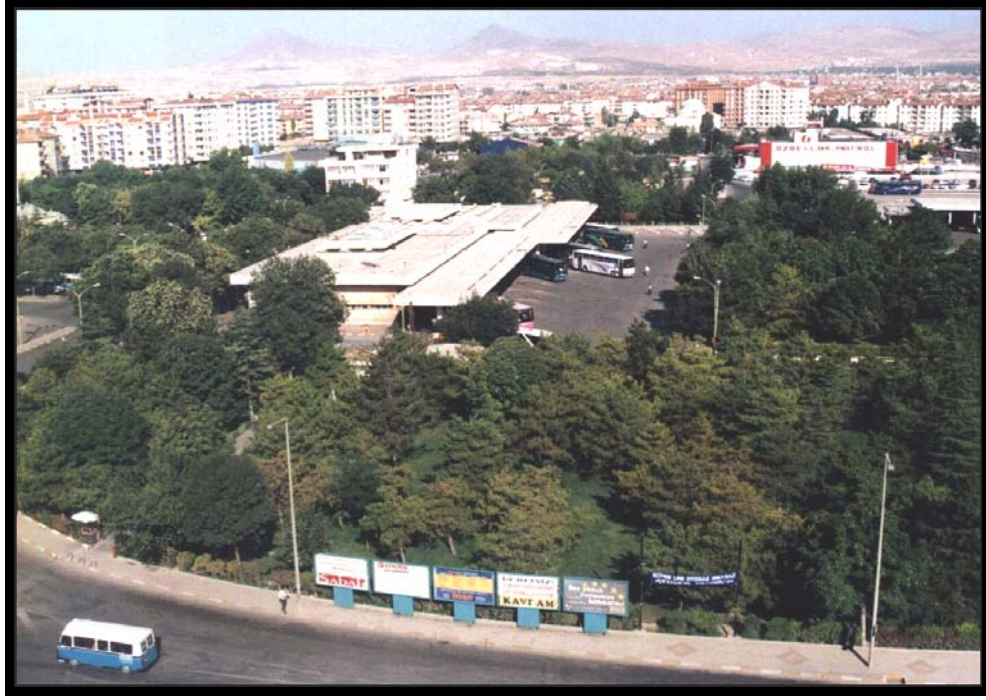
Resim 8: Büyükşehir Belediyesi Çevresi Kentsel Dönüşüm Uygulaması
V.Aşama Sonrası Mekansal Durum (Havadan Görünüş)



Resim 9: Büyükşehir Belediyesi Çevresi Kentsel Dönüşüm Uygulaması Sonucu
Kamunun Eline Geçen Selçuklu Belediye Sarayı Arsası (V.Aşama)



Resim 10: Eski Otogar Kentsel Dönüşüm Alanı Eski Vaziyet Planı



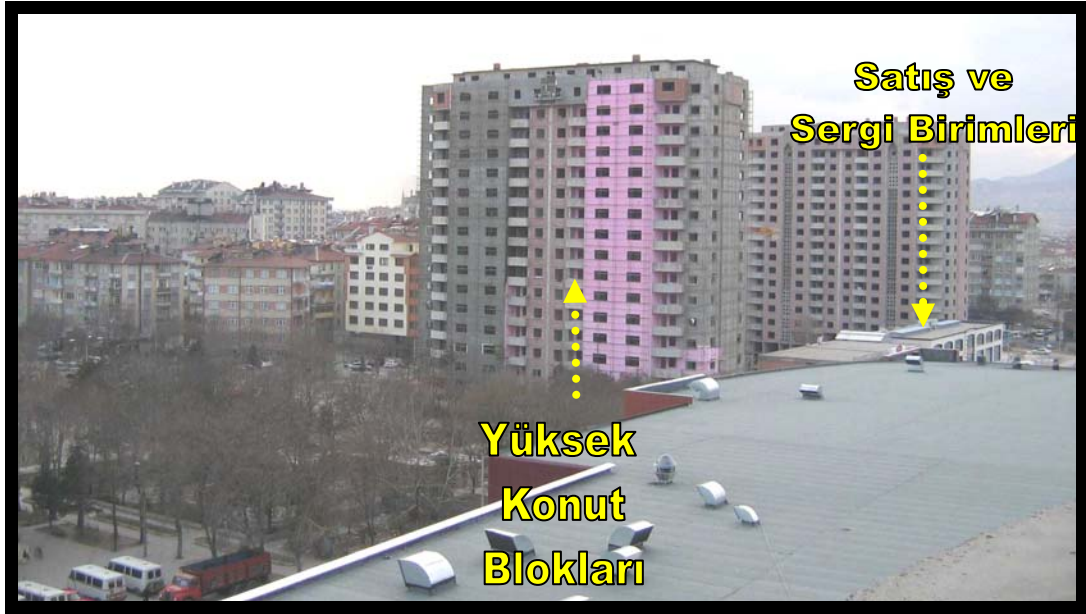
Resim 11: Eski Otogar Kentsel Dönüşüm Öncesi Mekansal Durum



Resim 12: Eski Otogar Kentsel Dönüşüm Sonrası Mekansal Durum



Resim 13: Eski Otogar Kentsel Dönüşümünde Özel Girişimci Firma Tarafından Yapılıp Kamuya Devredilecek Olan İş Merkezi Kulesi



Resim 14: Eski Otogar Kentsel Dönüşüm Alanı II.Etap Yapıları



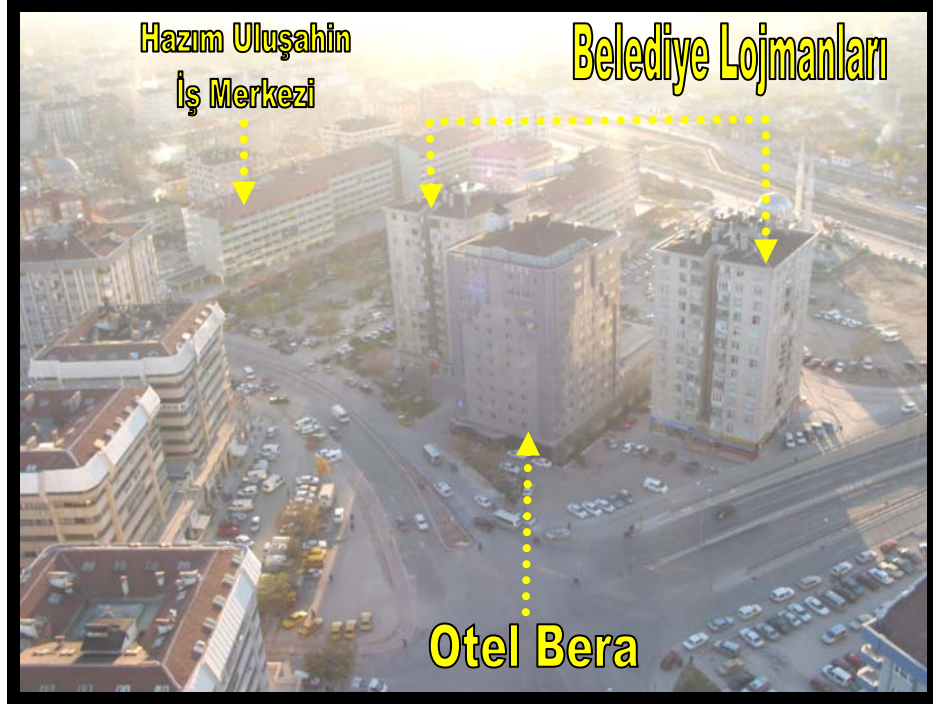
Resim 15: Büyükşehir Belediyesi Çevresi Kentsel Dönüşüm Uygulaması
Demirci İş Merkezleri (II.Aşama)



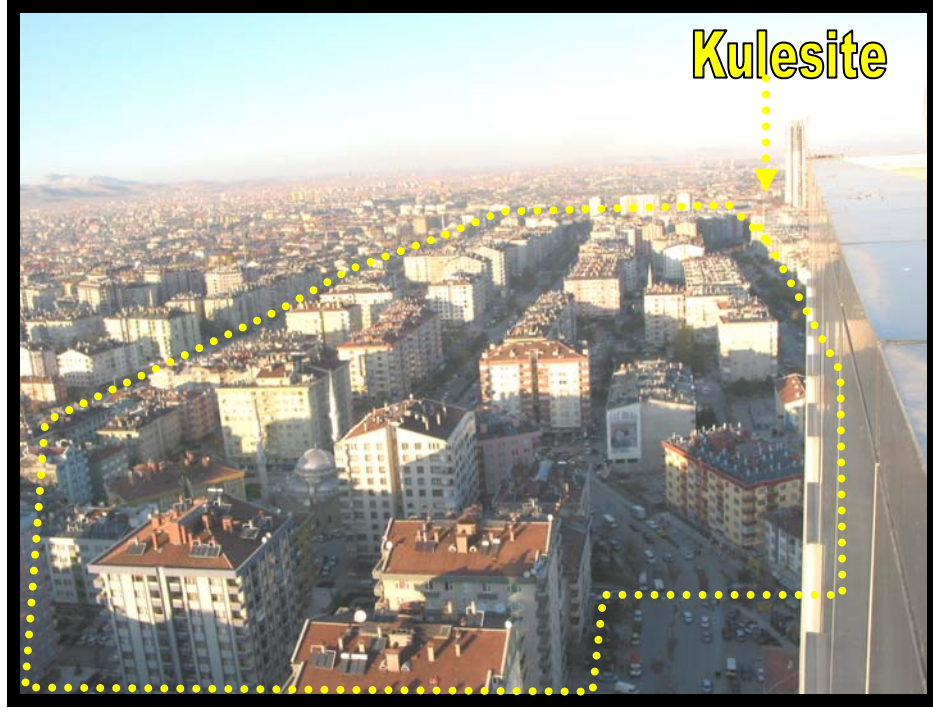
Resim 16: Büyükşehir Belediyesi Çevresi Kentsel Dönüşüm Uygulaması
Kemerli ve Nüve İş Merkezleri (II.Aşama-Yandan Görünüş)



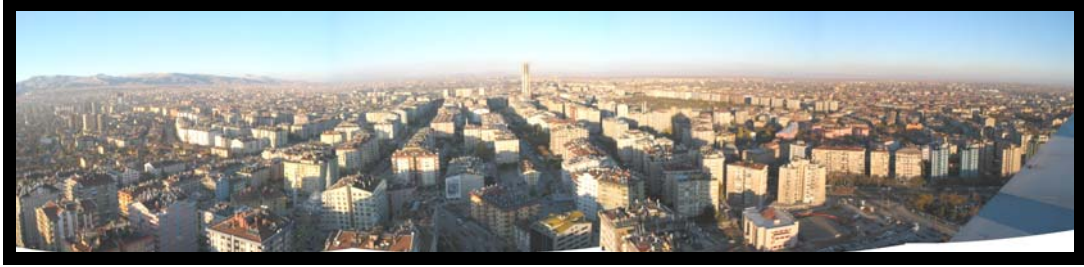
Resim 17: Büyükşehir Belediyesi Çevresi Kentsel Dönüşüm Uygulaması
Kemerli ve Nüve İş Merkezleri (II.Aşama-Üstten Görünüş)



Resim 18: Hazım Uluşahin İş Merkezi, Belediye Lojmanları
III.Aşama Sonrası Mekansal Durum



Resim 19: Büyükşehir Belediyesi Çevresi Kentsel Dönüşümü Sonrası Eski Otogar Kentsel Dönüşüm Alanına Dek Uzanan Yoğun Konut Bölgesi (2.Nalçacı Caddesi)



Resim 20: Büyükşehir Belediyesi Çevresi Kentsel Dönüşüm Alanından Eski Otogar Kentsel Dönüşüm Alanına Doğru Havadan Bakış

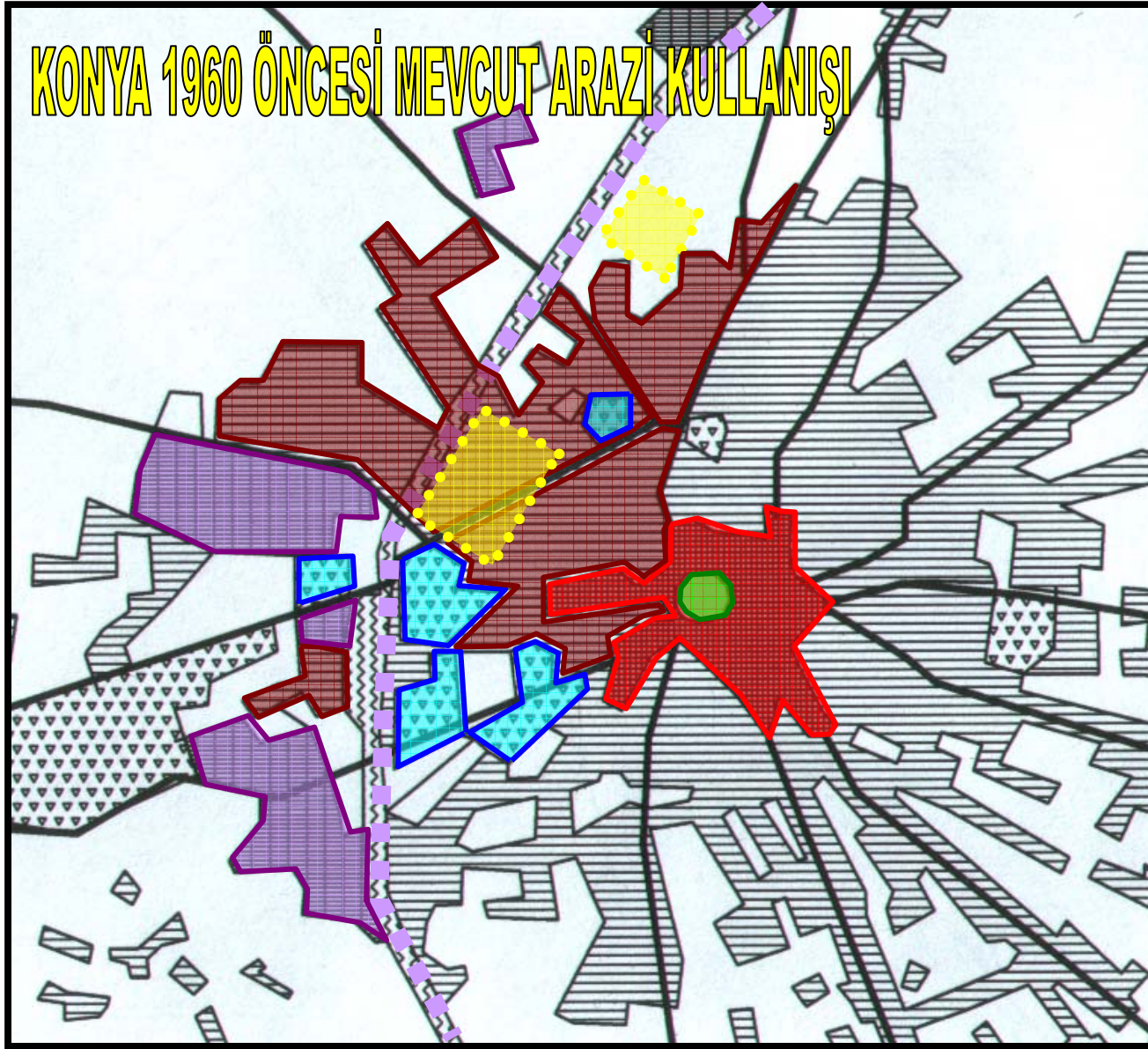


Resim 21: Eski Otogar Kentsel Dönüşüm Alanından Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Alanına Doğru Havadan Bakış

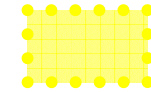
EKLER



EK-2



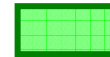
GÖSTERİM



KENTSEL
DÖNÜŞÜM
ALANLARI



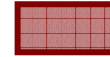
DEMİRYOLU



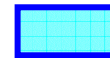
YEŞİL ALAN



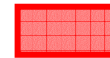
SANAYİ ALANI



KONUT ALANLARI



KAMU DONATI
ALANLARI



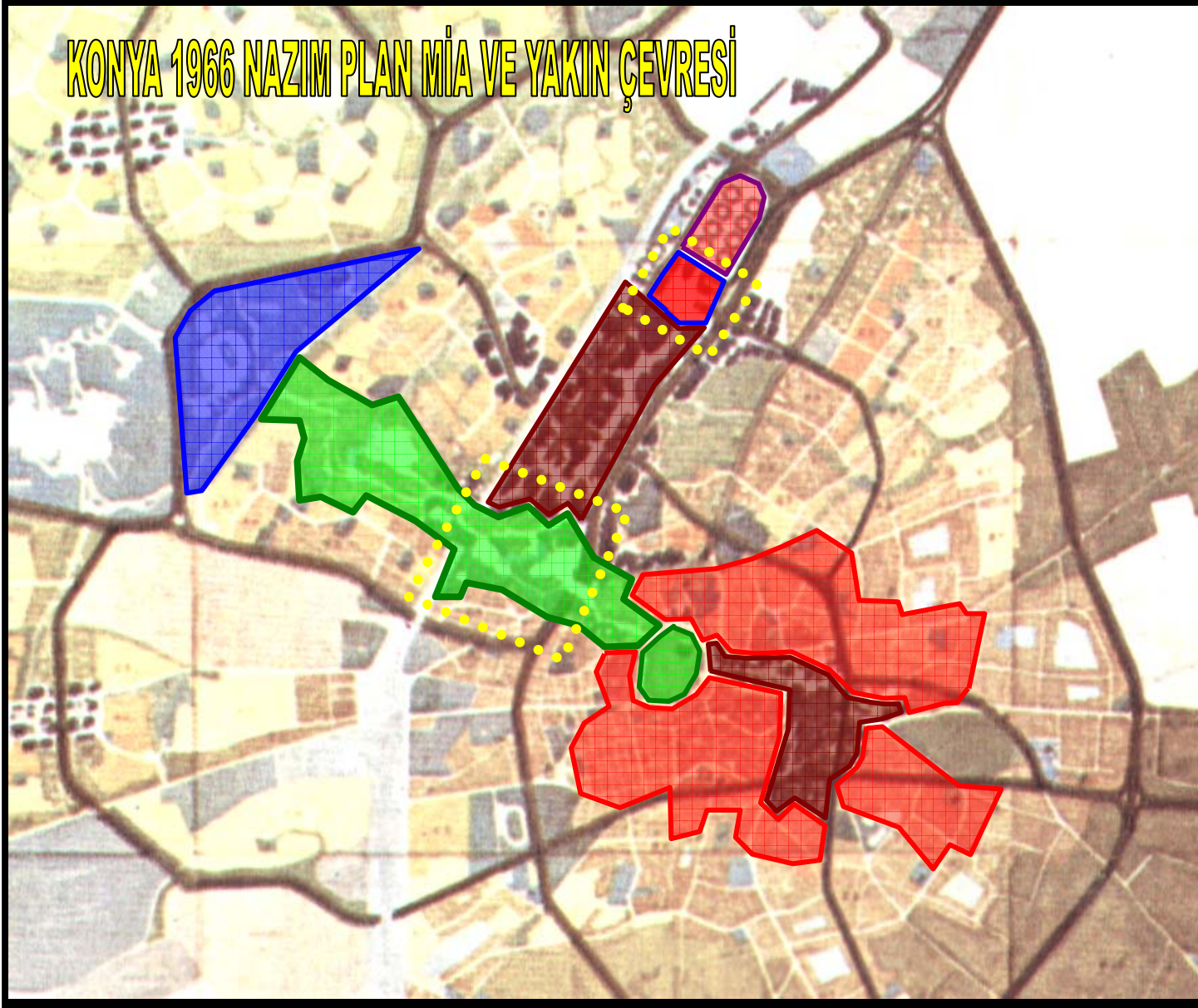
MİA

EK-3

KONYA 1966 NAZIM PLAN MIA VE YAKIN ÇEVRESİ

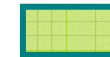
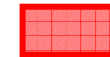
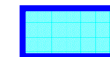
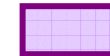
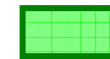
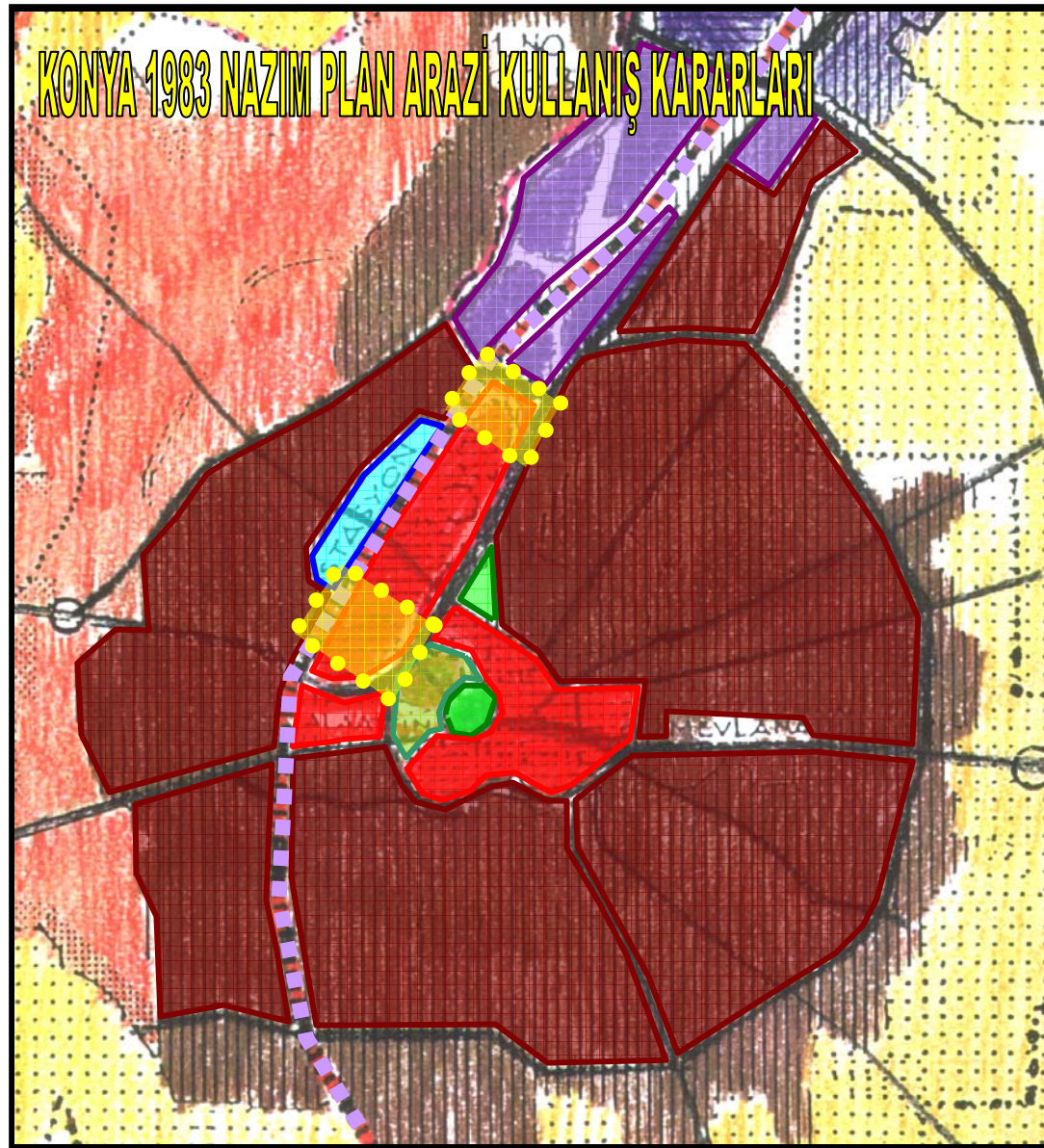
GÖSTERİM

	KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARI
	ÜNİVERSİTE KÜLTÜRPARK
	YEŞİL KUŞAK
	MIA
	OTOGAR
	TOPTAN TİCARET
	YOĞUN KONUT ALANI



EK-4

GÖSTERİM



**KENTSEL
DÖNÜŞÜM
ALANLARI**

DEMİRYOLU

YEŞİL ALAN

SANAYİ ALANI

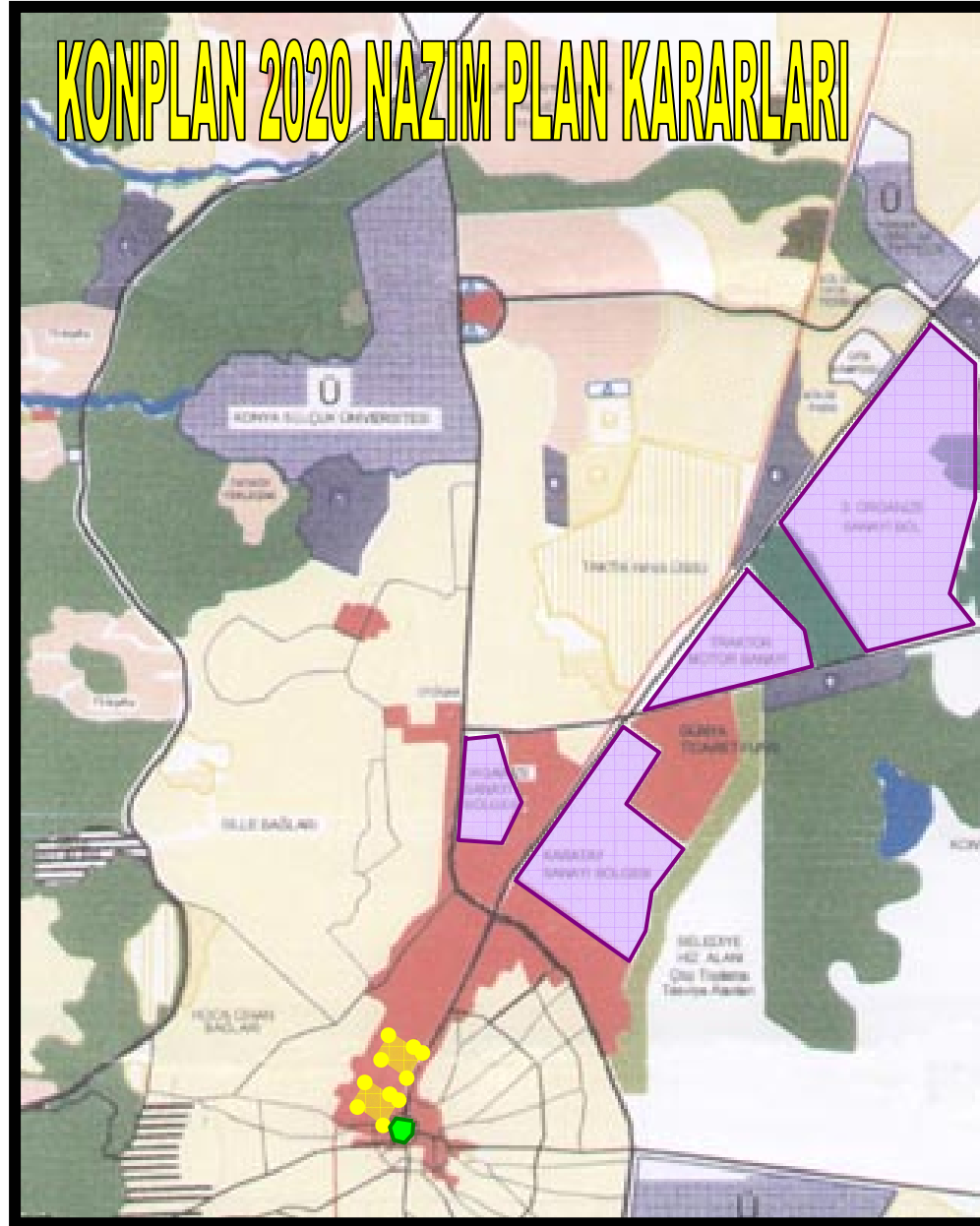
KONUT ALANLARI

KAMU DONATI ALANLARI

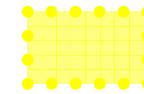
MIA

FUAR ALANI

EK-5



GÖSTERİM



KENTSEL
DÖNÜŞÜM
ALANLARI



KENT ORMANI



YEŞİL ALAN



SANAYİ ALANI



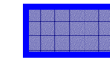
KONUT ALANLARI



BELEDİYE HİZMET
ALANLARI



MİA



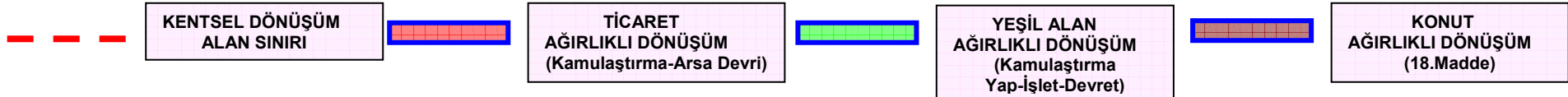
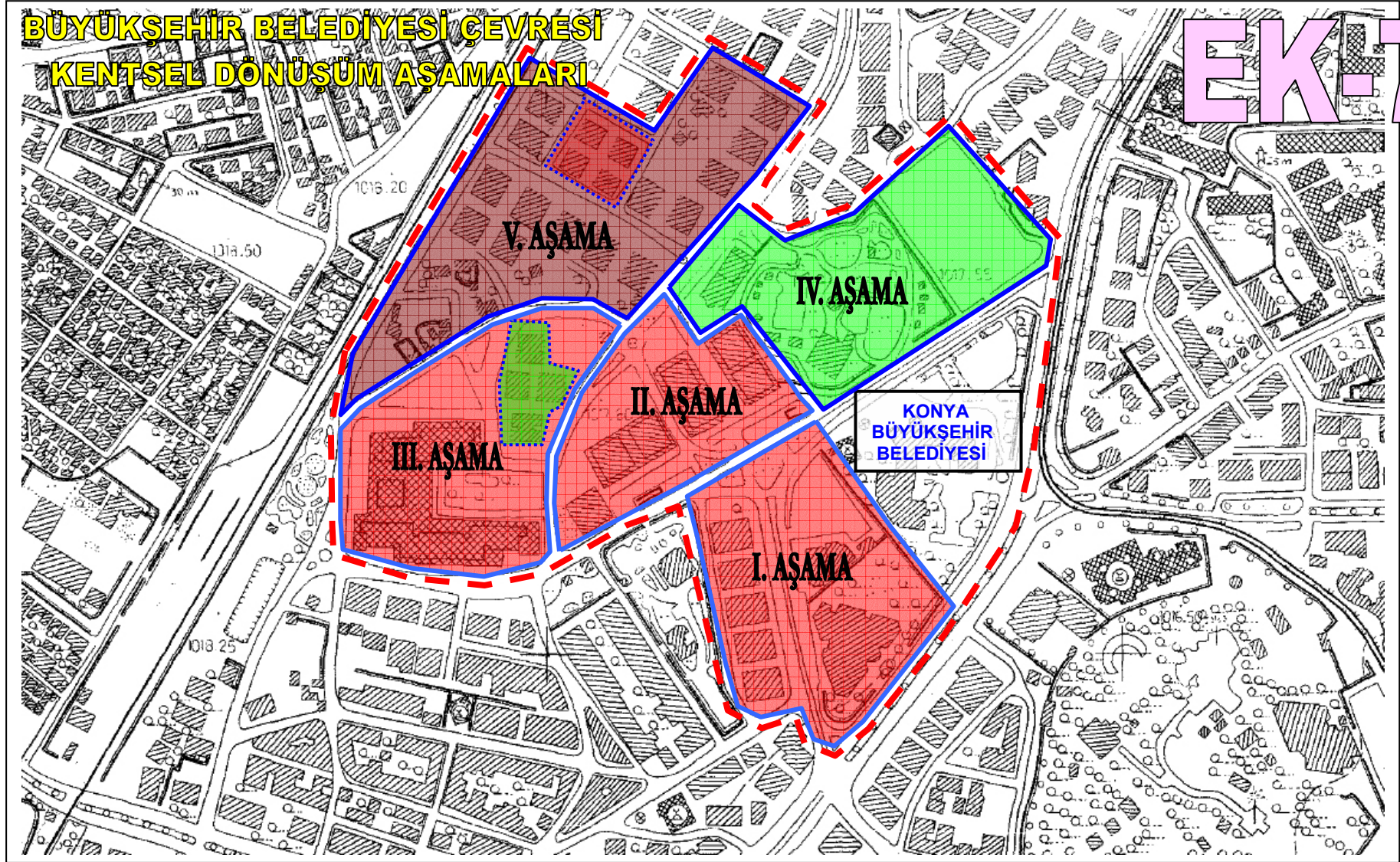
ÜNİVERSİTE

ULAŞIM MASTER PLANI 2001 ULAŞIM KARARLARI

EK-6

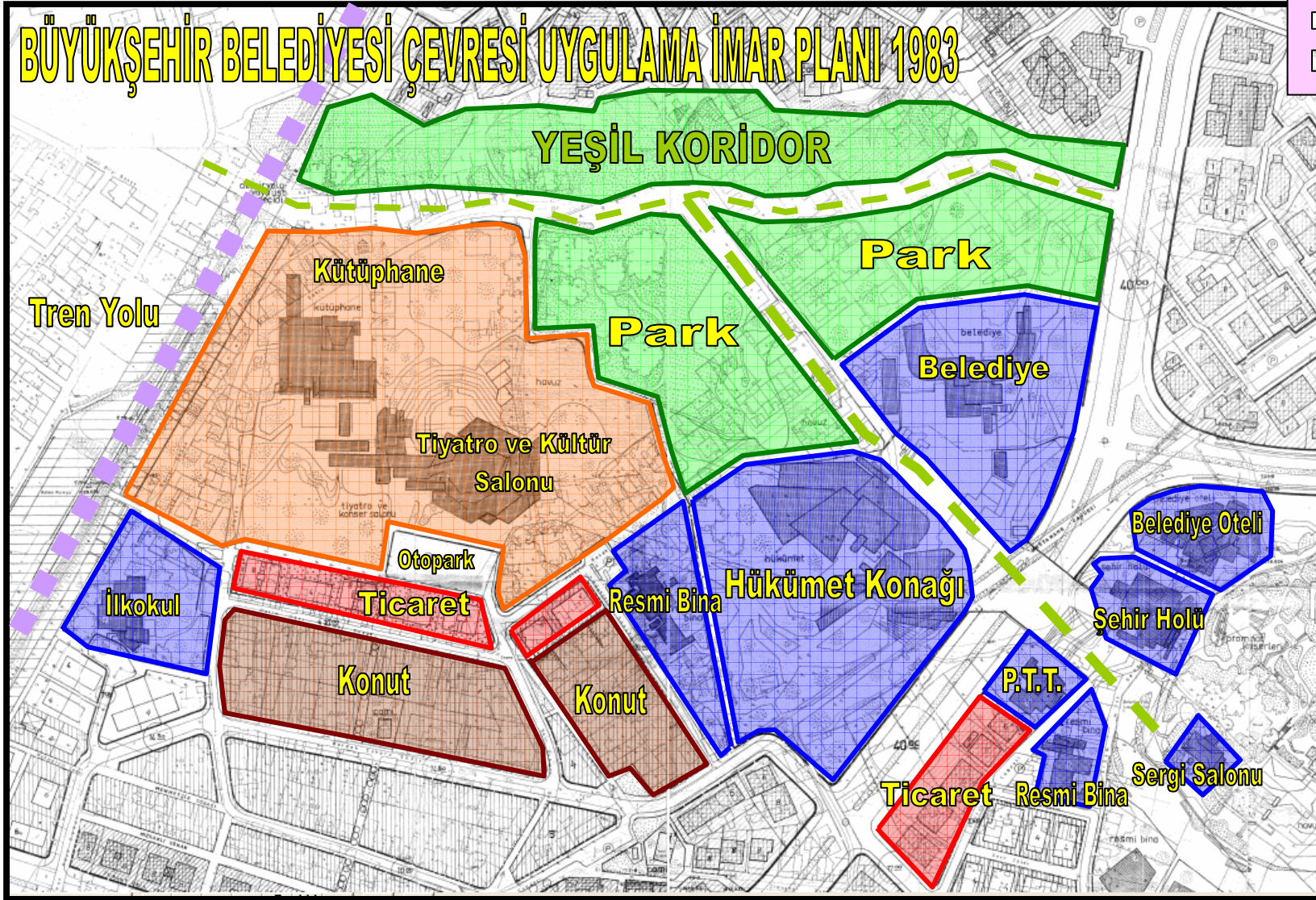
GÖSTERİM





EK-8

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI 1983



GÖSTERİM

	KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARI
	TREN YOLU
	YEŞİL KORİDOR
	KONUT
	PARK
	KÜLTÜR MERKEZİ
	TİCARET
	KAMUSAL TESİS

ESKİ OTOGAR KENTSEL DÖNÜŞÜM SONRASI DURUM 2005

EK-9



ANKET DEĞERLENDİRMELERİ

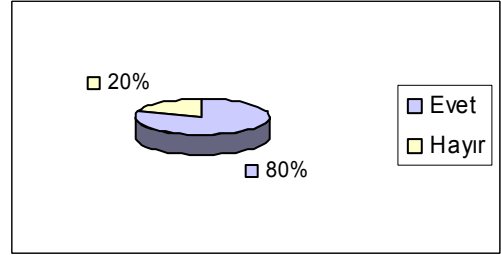
EK-10

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇEVRESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI

I-II. VE III.AŞAMA KAMU KURUMU ANKET DEĞERLENDİRMELERİ

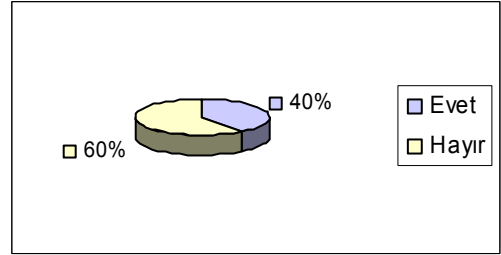
Tablo 1 Özel mülk sahipleri ile başka türlü bir anlaşma yolu düşünüldü mü?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	8	80
Hayır	2	20
TOPLAM	10	100,0



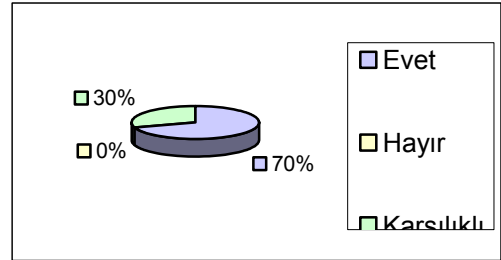
Tablo 2 İstimlak bedeli beklenenden yüksek olduğu için mi bu tür bir anlaşma yolu seçildi?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	4	40
Hayır	6	60
TOPLAM	10	100,0



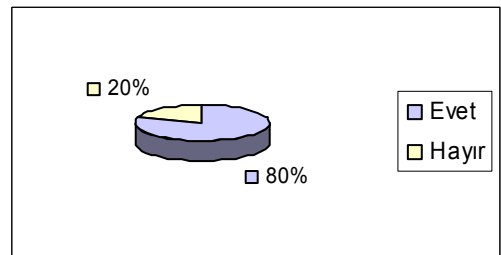
Tablo 3 Alanın ticari fonksiyona dönüştürme talebi özel mülk sahiplerinden mi geldi?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	7	70
Hayır	0	0
Karşılıklı Müzakere	3	30
TOPLAM	10	100,0



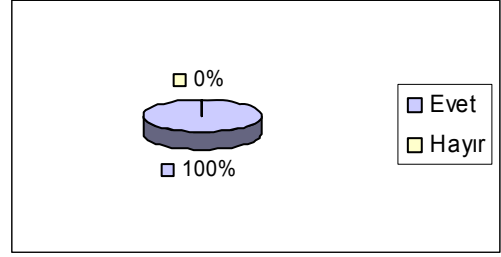
Tablo 4 Belediyenin bu alanı satın alıp yeşil alan yapma gücü var mıydı?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	8	80
Hayır	2	20
TOPLAM	10	100,0

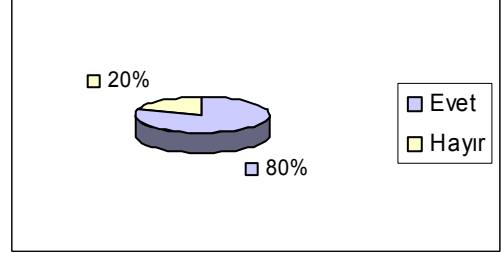


Tablo 5 Yapılaşma şartlarına siz mi karar verdiniz?

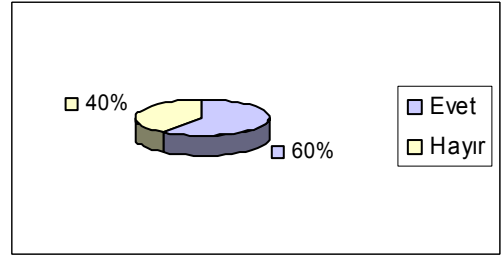
CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	10	100
Hayır	0	0
TOPLAM	10	100,0

**Tablo 6** Kamu bu işten beklenen düzeyde karlı çıktı mı?

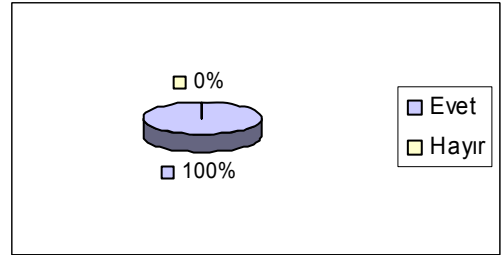
CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	8	80
Hayır	2	20
TOPLAM	10	100,0

**Tablo 7** Uygulanan yöntem sizce kamusal açıdan başarılı bir yöntem miydi?

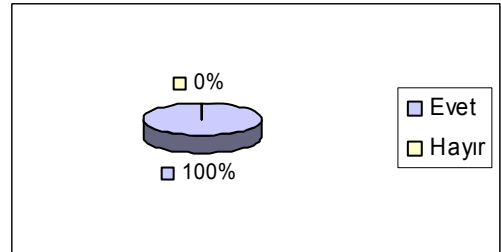
CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	6	60
Hayır	4	40
TOPLAM	10	100,0

**Tablo 8** Özel mülk sahiplerine öngörülen geri dönüş oranı sizce yeterlimiydi?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	10	100
Hayır	0	0
TOPLAM	10	100,0

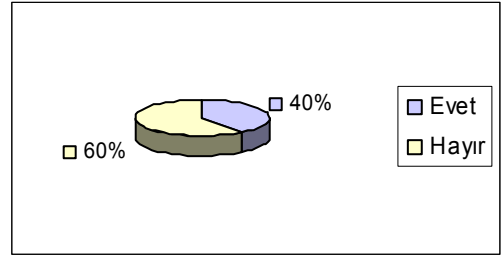
**Tablo 9** Dönüşüm sonrası kamuya ilave masraflar çıktı mı?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	10	100
Hayır	0	0
TOPLAM	10	100,0



Tablo 10 Kurulan kamu-özel sektör ortaklığı sizce etkili miydi? Kamusal para korundu mu?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	4	40
Hayır	6	60
TOPLAM	10	100,0



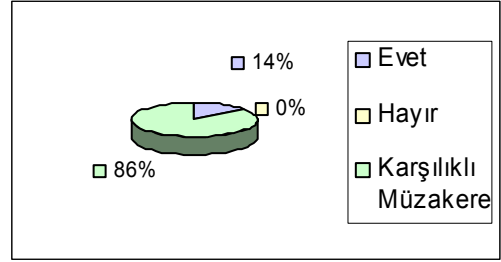
EK-11

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇEVRESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI

I.-II. VE III.AŞAMA ÖZEL GİRİŞİM ANKET DEĞERLENDİRMELERİ

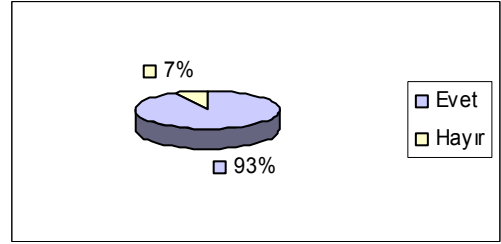
Tablo 1 Kamu ile anlaşma yolunu siz mi seçtiniz?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	2	14
Hayır	0	0
Karşılıklı Müzakere	12	86
TOPLAM	14	100,0



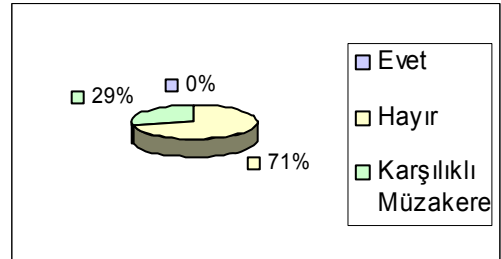
Tablo 2 Kamudan başka anlaşma teklifleri geldi mi?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	13	93
Hayır	1	7
TOPLAM	14	100,0



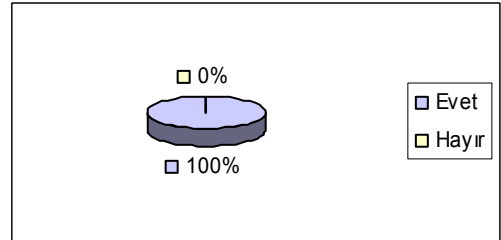
Tablo 3 Yapılaşma şartlarına siz mi karar verdiniz?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	0	0
Hayır	10	71
Karşılıklı Müzakere	4	29
TOPLAM	14	100,0



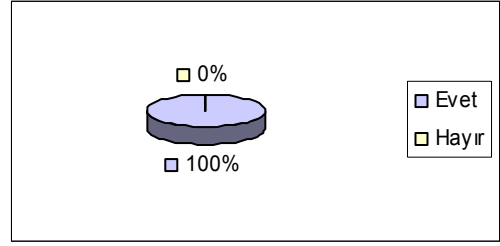
Tablo 4 Üretilen taşınmazların hemen satılacağından veya kiralanacağından emin miydiniz?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	14	100
Hayır	0	0
TOPLAM	14	100,0

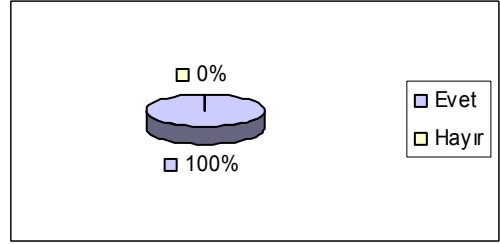


Tablo 5 Dönüşüm öncesi arsalarınızın konumsal değerinin farkında mıydınız?

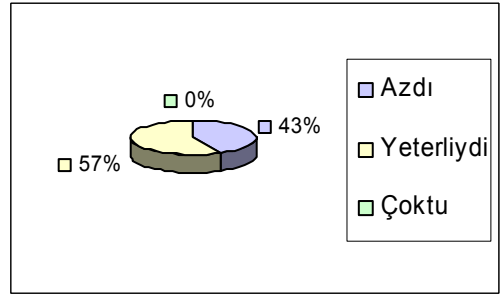
CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	14	100
Hayır	0	0
TOPLAM	14	100,0

**Tablo 6** Anlaşmada güven ortamı var mıydı?

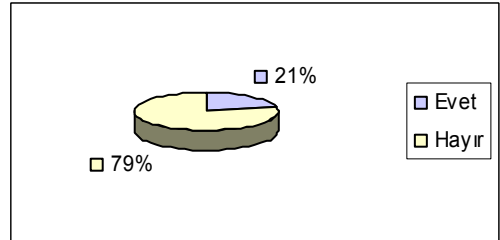
CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	14	100
Hayır	0	0
TOPLAM	14	100,0

**Tablo 7** Geri dönüş oranı sizce yeterli miydi?

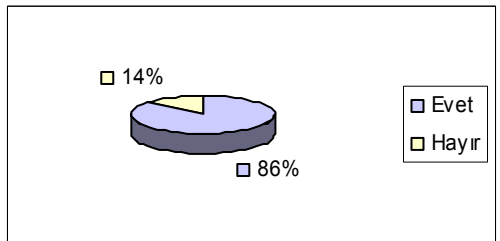
CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Azdı	6	43
Yeterliydi	8	57
Çoktu	0	0
TOPLAM	14	100,0

**Tablo 8** Geri dönüş oranı daha az olsa anlaşmayı kabul eder miydiniz?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	3	21
Hayır	11	79
TOPLAM	14	100,0

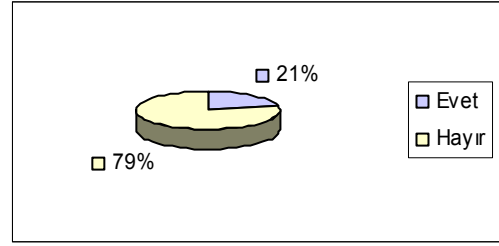
**Tablo 9** Kurulan kamu-özel sektör ortaklığı sizce etkili miydi?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	12	86
Hayır	2	14
TOPLAM	14	100,0

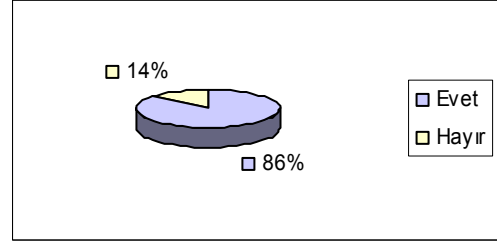


Tablo 10 Dönüşüm esnasında beklenmeyen bir zorlukla karşılaşıldı mı?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	3	21
Hayır	11	79
TOPLAM	14	100,0

**Tablo 11** Kamunun liderliğinde bir kentsel dönüşüm projesinden memnun kaldınız mı?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	12	86
Hayır	2	14
TOPLAM	14	100,0



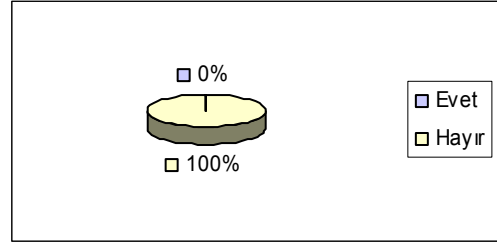
EK-12

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇEVRESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI

IV.AŞAMA KAMU KURUMU ANKET DEĞERLENDİRMELERİ

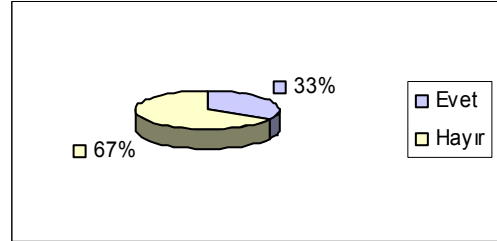
Tablo 1 Özel mülk sahipleri ile başka türlü bir anlaşma yolu düşünüldü mü?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	0	0
Hayır	6	100
TOPLAM	6	100,0



Tablo 2 İstimlak bedeli beklenenden yüksek olduğu için mi bu tür bir anlaşma yolu seçildi?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	2	33
Hayır	4	67
TOPLAM	6	100,0

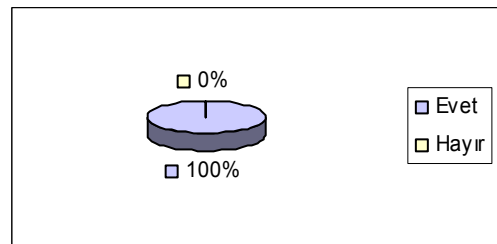


Tablo 3 Alanın ticari fonksiyona dönüştürme talebi özel mülk sahiplerinden mi geldi?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	0	0
Hayır	0	0
Karşılıklı Müzakere	0	0
TOPLAM	0	100,0

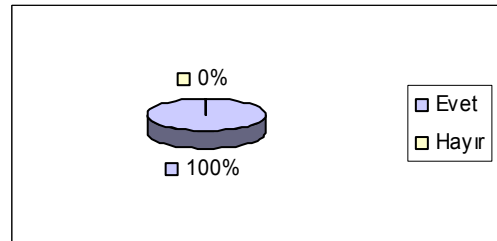
Tablo 4 Belediyenin bu alanı satın alıp yeşil alan yapma gücü var mıydı?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	6	100
Hayır	0	0
TOPLAM	6	100,0



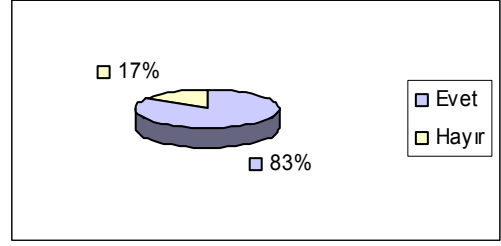
Tablo 5 Yapılaşma şartlarına siz mi karar verdiniz?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	6	100
Hayır	0	0
TOPLAM	6	100,0

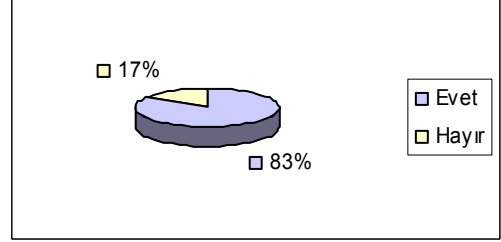


Tablo 6 Kamu bu işten beklenen düzeyde karlı çıktı mı?

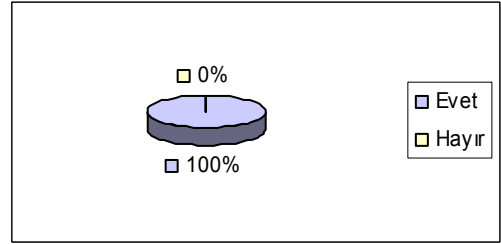
CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	5	17
Hayır	1	83
TOPLAM	6	100,0

**Tablo 7** Uygulanan yöntem sizce kamusal açıdan başarılı bir yöntem miydi?

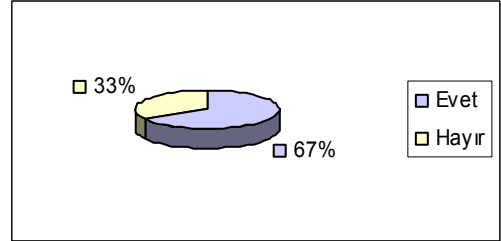
CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	5	83
Hayır	1	17
TOPLAM	6	100,0

**Tablo 8** Özel mülk sahiplerine öngörülen geri dönüş oranı sizce yeterlimiydi?

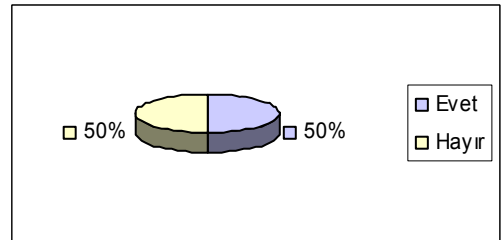
CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	6	100
Hayır	0	0
TOPLAM	6	100,0

**Tablo 9** Dönüşüm sonrası kamuya ilave masraflar çıktı mı?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	4	67
Hayır	2	33
TOPLAM	6	100,0

**Tablo 10** Kurulan kamu-özel sektör ortaklığı sizce etkili miydi? Kamusal para korundu mu?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	3	50
Hayır	3	50
TOPLAM	6	100,0



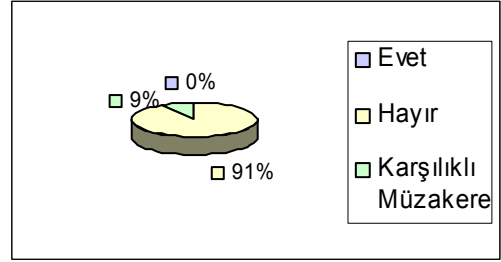
EK-13

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇEVRESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI

IV. AŞAMA ÖZEL GİRİŞİM ANKET DEĞERLENDİRMELERİ

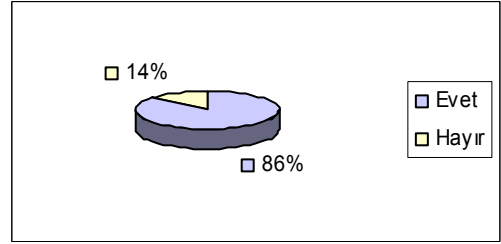
Tablo 1 Kamu ile anlaşma yolunu siz mi seçtiniz?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	0	0
Hayır	32	91
Karşılıklı Müzakere	3	9
TOPLAM	35	100,0



Tablo 2 Kamudan başka anlaşma teklifleri geldi mi?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	30	86
Hayır	5	14
TOPLAM	35	100,0



Tablo 3 Yapılaşma şartlarına siz mi karar verdiniz?

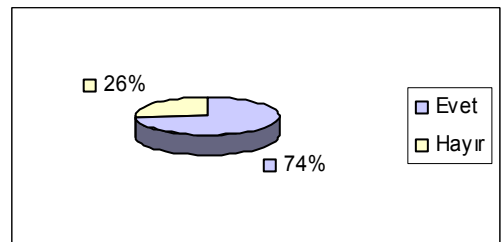
CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	0	0
Hayır	0	0
Karşılıklı Müzakere	0	0
TOPLAM	0	100,0

Tablo 4 Üretilen taşınmazların hemen satılacağından veya kiralanacağından emin miydiniz?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	0	0
Hayır	0	0
TOPLAM	0	100,0

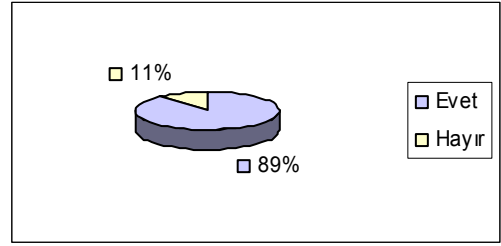
Tablo 5 Dönüşüm öncesi arsalarınızın konumsal değerinin farkında mıydınız?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	26	74
Hayır	9	26
TOPLAM	35	100,0

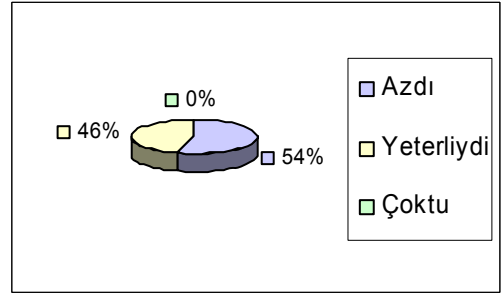


Tablo 6 Anlaşmada güven ortamı var mıydı?

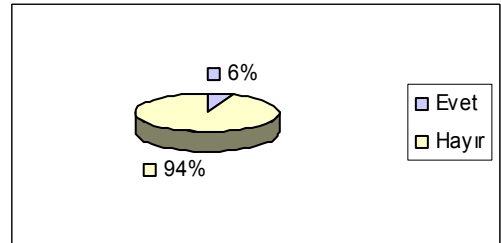
CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	31	89
Hayır	4	11
TOPLAM	35	100,0

**Tablo 7** Geri dönüş oranı sizce yeterli miydi?

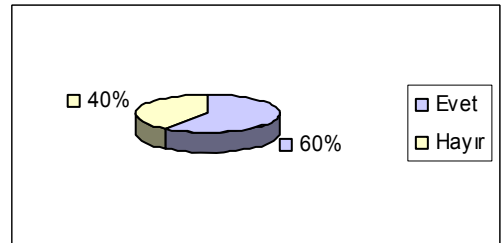
CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Azdı	19	54
Yeterliydi	16	46
Çoktu	0	0
TOPLAM	35	100,0

**Tablo 8** Geri dönüş oranı daha az olsa anlaşmayı kabul eder miydiniz?

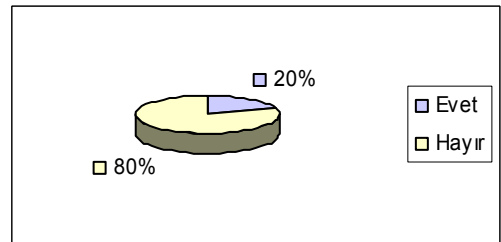
CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	2	6
Hayır	33	94
TOPLAM	35	100,0

**Tablo 9** Kurulan kamu-özel sektör ortaklığı sizce etkili miydi?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	21	60
Hayır	14	40
TOPLAM	35	100,0

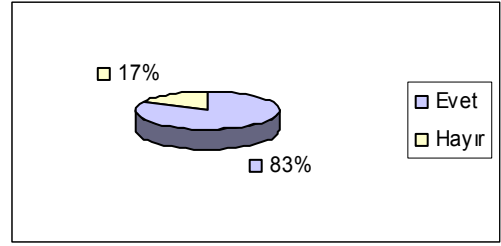
**Tablo 10** Dönüşüm esnasında beklenmeyen bir zorlukla karşılaşıldı mı?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	7	20
Hayır	28	80
TOPLAM	35	100,0



Tablo 11 Kamunun liderliğinde bir kentsel dönüşüm projesinden memnun kaldınız mı?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	29	83
Hayır	6	17
TOPLAM	35	100,0



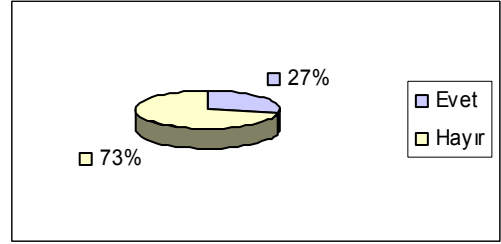
EK-14

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇEVRESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI

V. AŞAMA KAMU KURUMU ANKET DEĞERLENDİRMELERİ

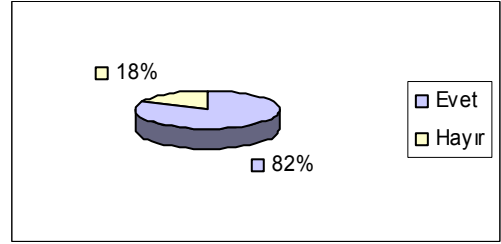
Tablo 1 Özel mülk sahipleri ile başka türlü bir anlaşma yolu düşünüldü mü?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	3	27
Hayır	8	73
TOPLAM	11	100,0



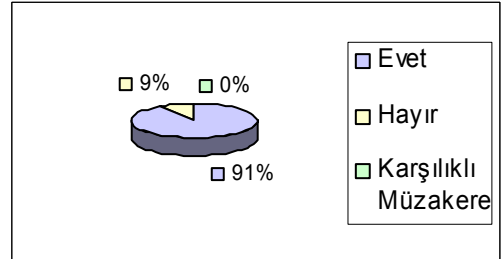
Tablo 2 İstimlak bedeli beklenenden yüksek olduğu için mi bu tür bir anlaşma yolu seçildi?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	9	82
Hayır	2	18
TOPLAM	11	100,0



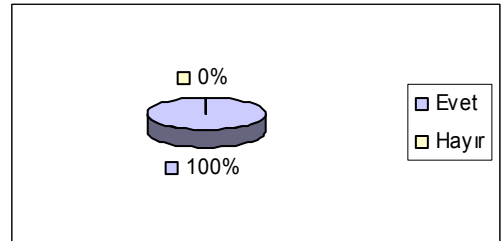
Tablo 3 Alanın ticari fonksiyona dönüştürme talebi özel mülk sahiplerinden mi geldi?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	10	91
Hayır	1	9
Karşılıklı Müzakere	0	0
TOPLAM	11	100,0



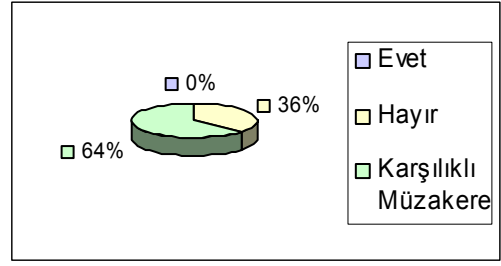
Tablo 4 Belediyenin bu alanı satın alıp yeşil alan yapma gücü var mıydı?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	11	100
Hayır	0	0
TOPLAM	11	100,0

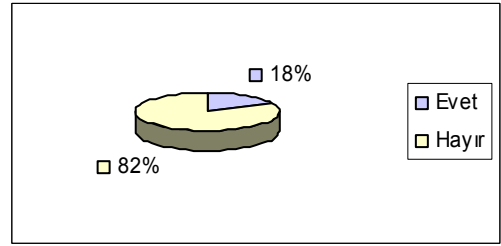


Tablo 5 Yapılaşma şartlarına siz mi karar verdiniz?

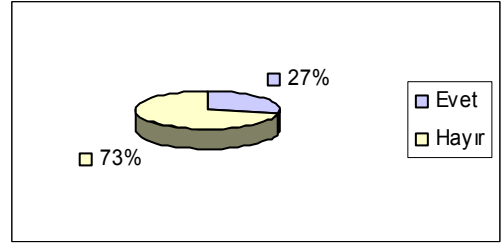
CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	0	0
Hayır	4	36
Karşılıklı Müzakere	7	64
TOPLAM	11	100,0

**Tablo 6** Kamu bu işten beklenen düzeyde karlı çıktı mı?

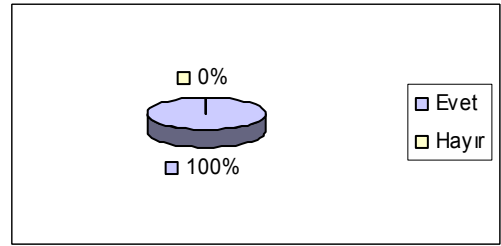
CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	2	18
Hayır	9	82
TOPLAM	11	100,0

**Tablo 7** Uygulanan yöntem sizce kamusal açıdan başarılı bir yöntem miydi?

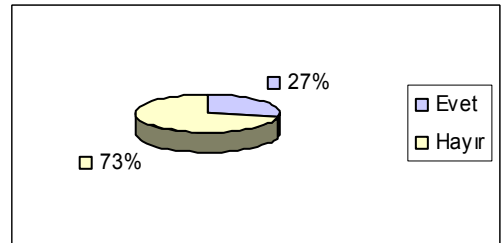
CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	3	27
Hayır	8	73
TOPLAM	11	100,0

**Tablo 8** Özel mülk sahiplerine öngörülen geri dönüş oranı sizce yeterlimiydi?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	11	100
Hayır	0	0
TOPLAM	11	100,0

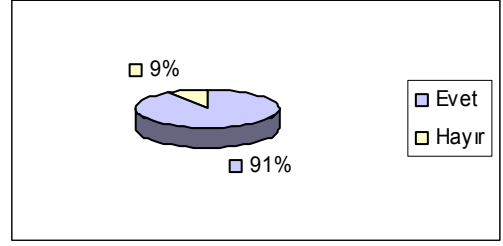
**Tablo 9** Dönüşüm sonrası kamuya ilave masraflar çıktı mı?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	3	27
Hayır	8	73
TOPLAM	11	100,0



Tablo 10 Kurulan kamu-özel sektör ortaklığı sizce etkili miydi? Kamusal para korundu mu?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	10	91
Hayır	1	9
TOPLAM	11	100,0



EK-15

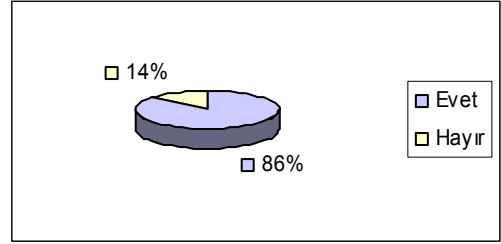
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇEVRESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI

V. AŞAMA

ÖZEL GİRİŞİM ANKET DEĞERLENDİRMELERİ

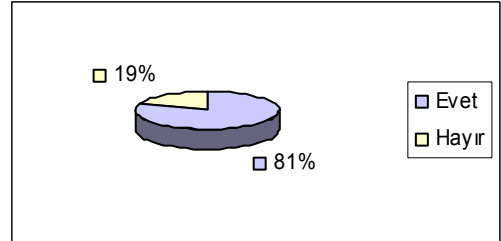
Tablo 1 Kamu ile anlaşma yolunu siz mi seçtiniz?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	6	29
Hayır	1	5
Karşılıklı Müzakere	14	66
TOPLAM	21	100,0



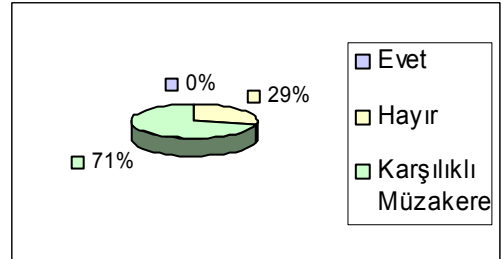
Tablo 2 Kamudan başka anlaşma teklifleri geldi mi?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	17	81
Hayır	4	19
TOPLAM	21	100,0



Tablo 3 Yapılaşma şartlarına siz mi karar verdiniz?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	0	0
Hayır	6	29
Karşılıklı Müzakere	15	71
TOPLAM	21	100,0

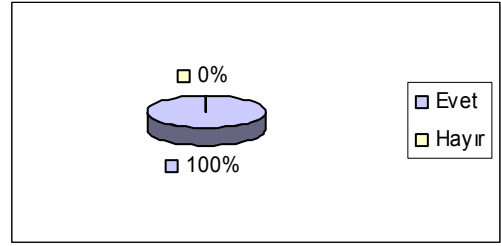


Tablo 4 Üretilen taşınmazların hemen satılacağından veya kiralanacağından emin miydiniz?

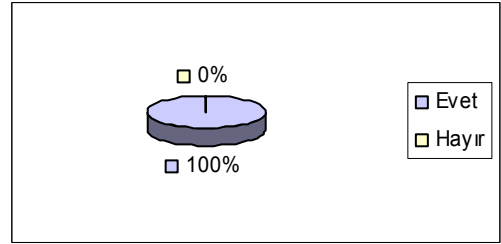
CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	0	0
Hayır	0	0
TOPLAM	0	100,0

Tablo 5 Dönüşüm öncesi arsalarınızın konumsal değerinin farkında mıydınız?

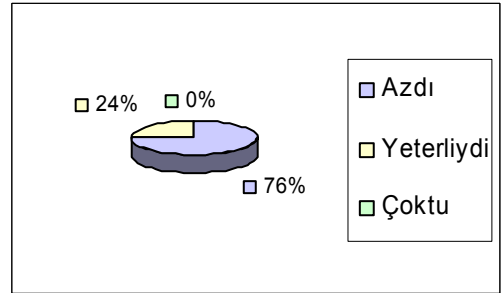
CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	21	100
Hayır	0	0
TOPLAM	21	100,0

**Tablo 6** Anlaşmada güven ortamı var mıydı?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	21	100
Hayır	0	0
TOPLAM	21	100,0

**Tablo 7** Geri dönüş oranı sizce yeterli miydi?

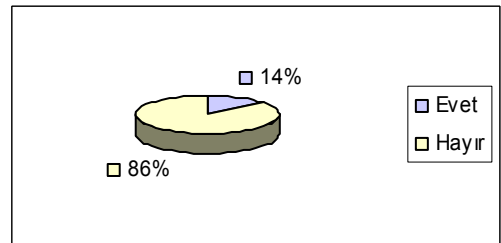
CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Azdı	16	76
Yeterliydi	5	24
Çoktu	0	0
TOPLAM	21	100,0

**Tablo 8** Geri dönüş oranı daha az olsa anlaşmayı kabul eder miydiniz?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	3	14
Hayır	18	86
TOPLAM	21	100,0

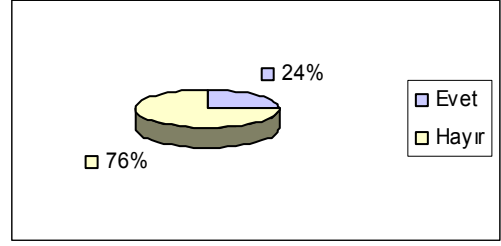
Tablo 9 Kurulan kamu-özel sektör ortaklığı sizce etkili miydi?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	10	48
Hayır	11	52
TOPLAM	21	100,0

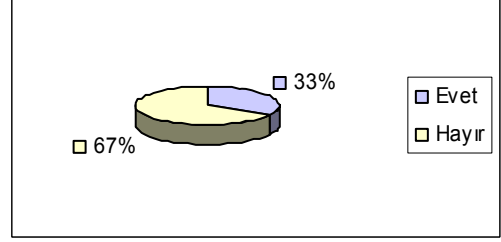


Tablo 10 Dönüşüm esnasında beklenmeyen bir zorlukla karşılaşıldı mı?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	5	24
Hayır	16	76
TOPLAM	21	100,0

**Tablo 11** Kamunun liderliğinde bir kentsel dönüşüm projesinden memnun kaldınız mı?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	7	33
Hayır	14	67
TOPLAM	21	100,0

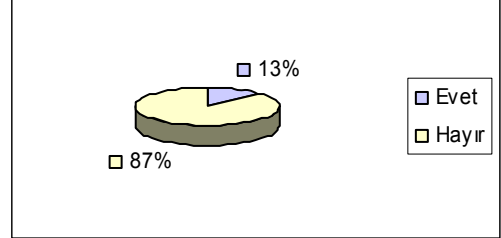


EK-16

ESKİ OTOGAR KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI KAMU KURUMU ANKET DEĞERLENDİRMELERİ

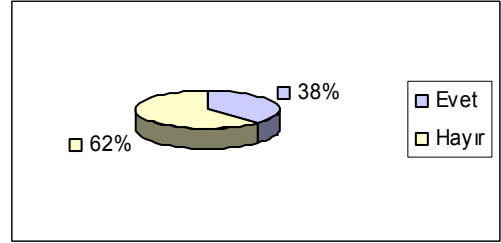
Tablo 1 Özel girişim ile başka türlü bir anlaşma yolu düşünüldü mü?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	2	13
Hayır	14	87
TOPLAM	16	100,0



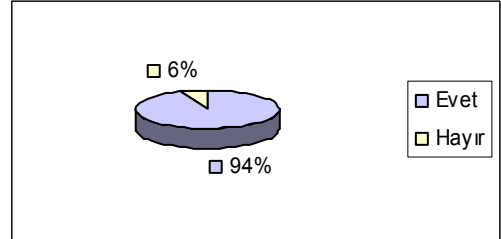
Tablo 2 İnşaat bedeli yüksek olduğu için mi bu tür bir anlaşma yolu seçildi?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	6	38
Hayır	10	62
TOPLAM	16	100,0



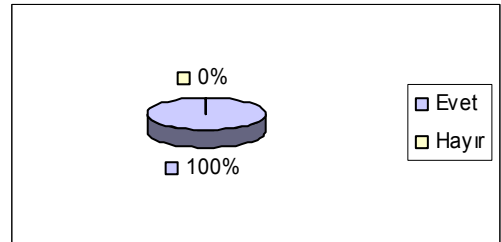
Tablo 3 Kamu bu işten beklenen düzeyde karlı çıktı mı?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	15	6
Hayır	1	94
TOPLAM	16	100,0



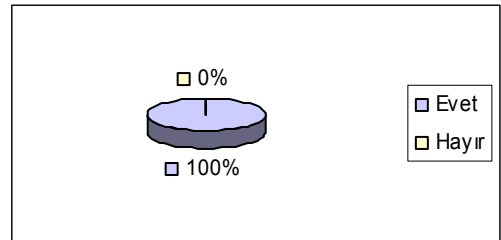
Tablo 4 Özel girişim olmasaydı kamu bu alanı dönüştürebilir miydi?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	16	100
Hayır	0	0
TOPLAM	16	100,0



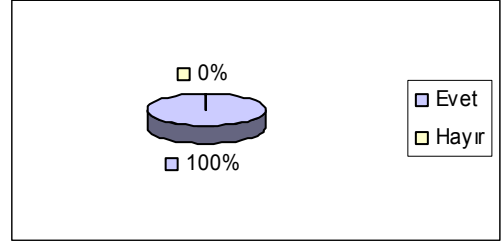
Tablo 5 Yapılaşma şartlarına siz mi karar verdiniz?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	16	100
Hayır	0	0
TOPLAM	16	100,0

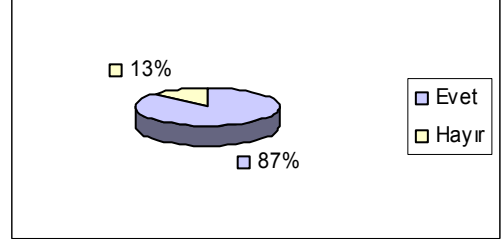


Tablo 6 Uygulanan yöntem sizce kamusal açıdan başarılı bir yöntem miydi?

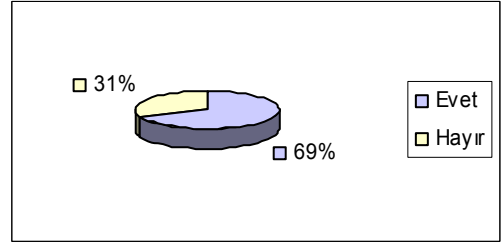
CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	16	100
Hayır	0	0
TOPLAM	16	100,0

**Tablo 7** Özel girişime öngörülen geri dönüş oranı sizce yeterlimiydi?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	14	87
Hayır	2	13
TOPLAM	16	100,0

**Tablo 8** Kurulan kamu-özel sektör ortaklığı sizce etkili miydi? Kamusal para korundu mu?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	11	69
Hayır	5	31
TOPLAM	16	100,0

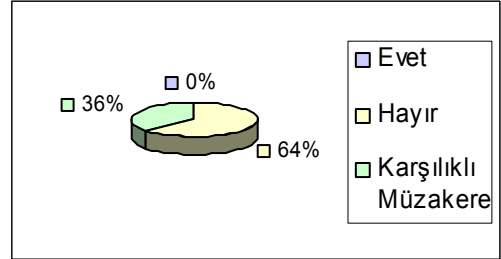


EK-17

ESKİ OTOGAR KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI ÖZEL GİRİŞİM ANKET DEĞERLENDİRMELERİ

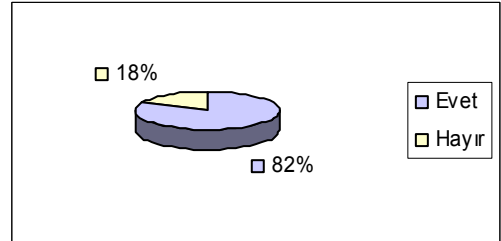
Tablo 1 Anlaşma teklifi sizden mi geldi?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	0	0
Hayır	7	64
Karşılıklı Müzakere	4	36
TOPLAM	11	100,0



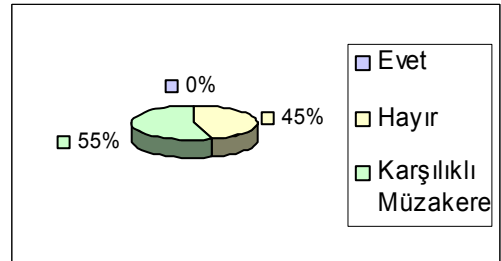
Tablo 2 Kamu ile başka türlü bir anlaşma yolu düşünüldü mü?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	9	82
Hayır	2	18
TOPLAM	11	100,0



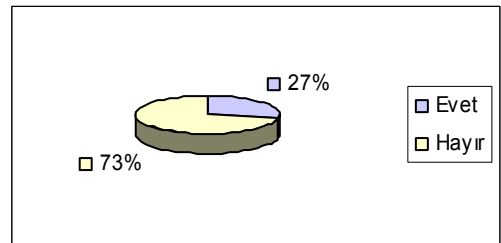
Tablo 3 Yapılaşma şartlarına siz mi karar verdiniz?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	0	0
Hayır	5	45
Karşılıklı Müzakere	6	55
TOPLAM	11	100,0



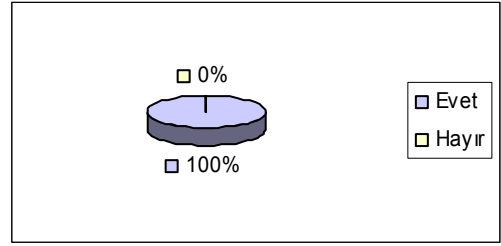
Tablo 4 Üretilen taşınmazların hemen satılacağından veya kiralanacağından emin miydiniz?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	3	27
Hayır	8	73
TOPLAM	11	100,0

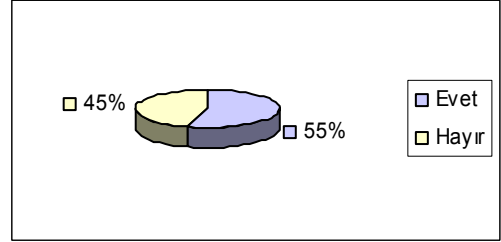


Tablo 5 Anlaşmada güven ortamı var mıydı?

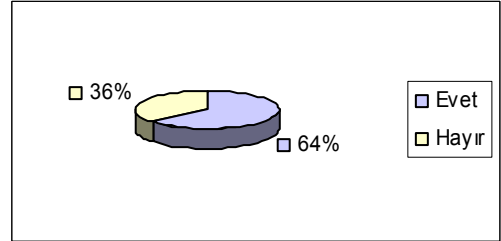
CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	11	100
Hayır	0	0
TOPLAM	11	100,0

**Tablo 6** Geri dönüş oranı sizce yeterli miydi?

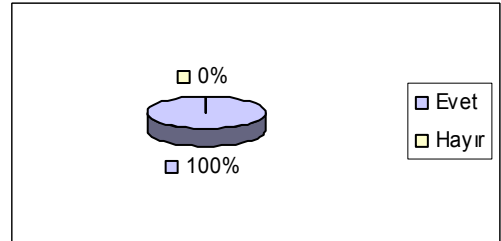
CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	6	55
Hayır	5	45
TOPLAM	11	100,0

**Tablo 7** Geri dönüş oranı daha az olsa anlaşmayı kabul eder miydiniz?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	7	64
Hayır	4	36
TOPLAM	11	100,0

**Tablo 8** Kurulan kamu-özel sektör ortaklığı sizce etkili miydi?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	11	100
Hayır	0	0
TOPLAM	11	100,0

**Tablo 9** Kamunun liderliğinde bir kentsel dönüşüm projesinden memnun kaldınız mı?

CEVAPLAR	Sayı	Yüzde
Evet	11	100
Hayır	0	0
TOPLAM	11	100,0

