

Mekânsal Alanlarda Plan Değişikliklerinin Gayrimenkul Üretim/ Arz Eğilimlerine Etkileri

The Impacts of Plan Amendments in Spatial Areas on Real Estate Production / Supply Trends

Uğur YAVUZ*

Begüm SERTYEŐİLİŐİK**

Öz

Gayrimenkul üretim eğilimleri ile mekânsal planlama ve plan değişiklikleri arasında bir etkileşim olduğu görülmektedir. Bu çalışma ile plan değişiklikleri ve bu değişiklikleri ortaya çıkaran etkenler, değişikliklerin gayrimenkul üretim/arz eğilimlerine etkisi ve idarelerin planlama yoluyla gerçekleştirdikleri mekânsal müdahaleler ve sonuçları araştırılmıştır. Bu çalışma kapsamında, ilgili literatür incelenmiş, örnek olay incelemesi ile Kağıthane ilçesinde planlama geçmişi, plan değişiklikleri ve gayrimenkul üretim/arz eğilimleri ele alınmıştır. Araştırma sonucunda plan değişikliklerinin konularına göre birbirini tetikleyebildiği ve gayrimenkul üretim/arz eğilimlerine etkisi olduğu tespit edilmiştir. Bu çalışma; mekânsal alanlarda gerçekleştirilen plan değişikliklerinin planların bütüncül yapısına ve gayrimenkul üretimi/arzı eğilimlerine etkisini belirlemektedir.

Anahtar Kelimeler: Plan değişikliği, Mekânsal alan, Etkileşim, Eğilim.

Abstract

There is an interaction among housing trends, spatial planning and plan amendments. This study examines plan amendments, factors forcing plans to change, impacts of amendments on the real estate production trends and interferences of administrations on the spatial area by planning. With this aim, following the literature review, Kağıthane district has been investigated as a case study. Within the scope of the case study, planning history, plan amendments and real estate production trends as well as current built environment have been analysed. The study revealed that plan amendments can stimulate each other and have impacts on the real estate production trends. This study identifies the impacts of plan amendments on the holism of plans and real estate production trends.

Keywords: Plan amendment, Spatial area, Interaction, Trends.

* Uğur Yavuz, İstanbul Teknik Üniversitesi, e-mail: uuryvz@gmail.com, Orcid: 0000-0002-6550-6235

** Prof. Dr. Begüm Sertyeşilışık, İzmir Demokrasi Üniversitesi, e-mail: begum_sertyesilisik@hotmail.com, Orcid: 0000-0003-3838-505X

GİRİŞ

Toplumların kendi birikimleriyle oluşturduğu imar hukukuna ilişkin yapısal düzenlemeler; dönemlere, inançlara, yaşam şartlarına ve kültürel kodlara bağlı olarak farklılıklar gösterse de genel yaklaşım insanların yaşam standartlarının geliştirilmesi ve yaşam alanlarının bunu sağlayacak planlarla düzenlenmesidir. Ersoy (2007, s. 9)'ye göre; “*Planlama, ulaşmayı hedeflenen amaç, yani proje ve bu amaca ulaşmak için gerekli olan düzenlemeler, yani araçlardır ve bir planın hem hedeflenen amacı, hem de bu amaca hangi yolları izleyerek, hangi araçlarla ulaşılacağı belirlenmiş olması gerekmektedir*”.

Merkezi yönetim tarafından hazırlanan üst ölçekli planlar ve yerel idarelerce geliştirilen imar planları, dayandığı hukuki çerçeveye ve plan standartlarına uygun biçimde asgari şartların sağlandığından emin olmak üzere hazırlanır. Uygulanan imar planları, çeşitli sebeplerle değiştirilebilir ve bu değişiklikler; ulaşım ve sosyal altyapıyı yetersiz bırakacak düzeyde yoğun gayrimenkul üretimi, kentlerde sosyo-mekânsal yapıların değişmesi gibi sonuçların ortaya çıkmasına sebebiyet verebilir (Avcı, 2014).

Mekânsal planlama yaklaşımları ile kentlerin kimlikleri arasında birbirini etkileyen, yönlendiren ve tetikleyen karmaşık bir etkileşim yapısı bulunmaktadır. Abbott (2006, s. 4)'e göre “*kentlerin tarihsel gelişim süreçlerinin bileşenlerinden biri olan mekân oluşturma, mekânların fiziksel gelişimi ve farklılaşması planlama pratikleri ile düzenlenmektedir*”. Planlama yaklaşımları değiştikçe ya da mevcut planlar değiştirildikçe, kentler bu durumdan doğrudan ve dolaylı olarak etkilenirler. Kentlerdeki gayrimenkul üretimi eğilimleri mekânın tarihsel geri planı, sosyokültürel ve sosyoekonomik yapısıyla şekillenir ve bir kimlik oluşturur. Kentlerin sosyolojik ve ekonomik dönüşümleri yapı yoğunluğu ve karakterini de dönüştürebilir. Bunun yanında yerel idareler de bu dönüşümde etkin rol üstlenebilir. Türkiye’de 1985 yılında mevzuatta yaşanan değişim; *3194 sayılı İmar Kanunu* ile planlama yetkisinin yerel idarelere verilmesi, planlamanın, gayrimenkul üretim/ arz politikalarını biçimlendirmekte etkin bir araç olarak kullanabilmesine imkân sağlamıştır. Avcı (2014, s. 314) bu durumu; “*mekânsal müdahaleler*” olarak değerlendirmekte ve bu müdahalelerin mekânsal alan üzerindeki fiziksel ve sosyal etkilerinden bahsetmektedir.

Yerel idarelerin elinde bulundurduğu plan yapma ve bunları değiştirme imkânları, hukuki süreçlere tabi olmakla beraber belli şartları da gerektirmektedir. Kanunlar ve bunlara bağlı yönetmeliklerle planlama ve plan değişikliklerinin şekil ve şartları belirlenmiştir.

Bu çalışmanın amacı mekânsal alanlarda imar planı değişikliklerinin gayrimenkul üretim/ arz eğilimlerine etkisini incelemektir. Bu bağlamda başlıca hedefler şunlardır;

Plan değişikliklerinin konularına göre birbirleri ile olan etkileşimi ve gayrimenkul üretim/ arz eğilimleri ile ilişkileri incelenecektir.

Plan değişikliklerinin imar faaliyetlerini biçimlendirmekteki ve imar politikalarının mekâna yansıtılmasındaki etkisi araştırılacaktır.

LİTERATÜR incelemeesi

Planlama olgusuna kavramsal bakış ve ülkemizde planlama konularından başlayarak plan değişiklikleri ve gayrimenkul üretim/arz eğilimleri; konuları ve esasları, tarihsel ve bölgesel dönüşüm süreçleri, ilgili kaynaklar ve mevzuat incelenerek araştırılmıştır.

MEKÂNSAL PLANLAMA VE TÜRKİYE’DE PLANLAR

Toplumların sosyo ekonomik ve sosyo mekânsal ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla, fiziksel mekânda multidisipliner bir yaklaşımla kalkınmayı amaçlayan kentsel planları, Cullingworth ve Nadin (2006, s. 91); “*bölgesel bazlı stratejilerle geliştirilen sektörel politikaların mekânsal boyutta koordinasyonu ya da entegrasyonu konusundaki problemler için üretilen cevaplar*”, ve Gonçalves (2015, s. 86) ise “*belirli bir zaman diliminde belirli bir topluma ait değerler bütünüünün mekânsal alandaki uygulama sonuçları*” olarak ifade etmektedir. Mekânsal planlamada süreç ise imar mevzuatları ile şekillendirilmektedir.

Günümüzde Türkiye’de kent planlama prensiplerinin temelini oluşturan Türk imar mevzuatı, genel yapısı itibariyle; en üstte Anayasa ile başlayan ve onu sırasıyla kanunlar, imar planları, tüzük ve yönetmelikler ve yargının prensip kararlarının izlediği, her tür ve ölçekteki planlarda genel düzenleyici idari işlemler olarak tarif edilebilir (Tanrıvermiş v.d., 2016, s. 31).

Mekânsal planlamada yetki düzenlemesi 3194 sayılı kanun ile yapılan Türkiye’de bu kanunun yetki verdiği yerel idareler (büyükşehir belediyeleri, il ve ilçe belediyeleri) dışında 5302 sayılı İl Özel İdaresi kanunu ile bu idarelere (2014 sonrası yalnızca büyükşehir olmayan illerde) ve 646 sayılı KHK ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na Çevre Düzeni planları hazırlama yetkisi verilmiştir (Ersoy, 2015, s. 225). Türkiye’de mekânsal planlar, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 6. maddesine göre “ kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır ” ve “ planlama kademeleri, üst kademededen alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından ” oluşmaktadır. Türkiye’de mekânsal planlamada plan kademelenmesi uygulaması bulunmaktadır. Buna göre yine M.P.Y.Y. md. 6 (2) ile belirtilen “ kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe *planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır* ”. Büyük ölçekli planlar, mekânların genelinden en küçük birimlerine varıncaya kadar, mekânsal bütünüün her bir parçasına etki edebilmektedir. Bunun yanında planlamada ilçeler düzeyinde bir inceleme için bu düzeyde planlama yetkilisi idarelerin (büyükşehir belediyesi veya ilgili il ve ilçe belediyesi) düzenlediği ve üst ölçekli planlarla uyumlu imar planları da ayrıca değerlendirilmelidir. Buna göre araştırmanın devamında, imar planı değişikliklerinin mekânsal etkileri ele alınarak tartışılacaktır.

TÜRKİYE'DE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ

Mekânsal planların, kullanılan ölçeğe, amaca, kullanılacak araçlara, hedefe, sermayeye kadar değişen farklı ölçütlerle belirlenen sınırlarında zaman içinde bir değişimin ortaya çıkması, özellikle aynı alan üzerinde farklı kurum ve kuruluşların değişik kullanım düşüncelerinin olması, hatta zaman içinde bu düşüncelerinin de değişebilmesi planlamayı daha da önemli hale getirmektedir (Avcı, 2014, s. 314). Zaman içerisinde planların ya da planlamaya konu alanların ihtiyaçlara hiç ya da yeterince cevap veremez hale geldiği ve planların beklenen faydayı sağlayamadığı görüldüğünde, kamusal yararın sağlanması ya da mülkiyet hakkının korunması gibi durumlarda, planlarda tanımlanmış kararlar ve fonksiyonların imar mevzuatında yer alan ilkelere uygun olarak yeniden düzenlenmesi için plan değişiklikleri yapılarak mekânsal alanın ya da planların yeniden biçimlendirilmesi yoluna gidilebilir (Çolak ve Öngören, 2014, s. 79).

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin imar planı değişikliklerini düzenleyen 26. maddesinin 1. fıkrasına göre imar planı değişikliği; “*plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır*”. Duyguluer (1982, s. 47-61)'e göre imar planı değişikliklerinde amaçlar; “*kişisel yarar, toplumsal yarar, yerel yönetim idaresinin gelirinin artırılması, plan kararlarına uygulama kolaylığı getirilmesi ve çizim hatalarının düzeltilmesi*” şeklinde ifade edilebilir.

Plansız mekânların zamanla değişen koşullara bağlı olarak ele alınması ve genel plan içerisinde uyumlu bir hale getirilmesi veya planlanmış bir alanda, plan ilke ve kararlarına aykırı olarak meydana gelen fiili durumun yani çarpık gelişimin sebep olduğu sorunların çözümü için; yerel idareler tarafından etki alanı ve kapasitesi yeni yapılan ya da değiştirilerek yeniden düzenlenen planın ilke ve kararları ile belirlenecek olan mekânsal müdahaleler yapılabilmektedir (Avcı, 2014, s. 315). Bu bağlamda, Yılmaz Bakır vd. (2018, s. 310)'e göre “*kanun ve yönetmeliklerle düzenlenen plan değişiklikleri, sıklıkla başvuru, bir mekânsal planlama enstrümanına dönüşmüştür*”. Bu durum planların, plan kararları ve fonksiyonlarının sürekliliğini, sürdürülebilirliğini ve bütüncül yapısını zedelemekte ve planlama ilke ve esaslarına ters düşmektedir.

İmar Kanunu, yürürlükteki imar planları üzerinde; “*gerektiğinde ve belirli koşullar oluşması durumunda*” değişiklik yapılabileceğini belirtmektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu ile plan değişikliklerinin onaylanması işlemi yerel yönetimlere bırakılmakla birlikte değişikliklerin şekil ve şartları *Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği* ile detaylı olarak açıklanmıştır. İmar planı değişikliklerinin hukuka, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olması, gerekli yeterliliğe sahip plan müellifleri tarafından hazırlanması ve raporla gerekçelendirilmesi gerekmektedir. Bunun yanında hazırlanan imar planları 3194 sayılı İmar Kanunu'nun “*Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konulması*” başlıklı 8. maddesinin (b) bendine göre bir aylık süre ilan edilmek ve bu süre içerisinde planlara yapılacak itirazlar 15 gün içerisinde belediye meclisince karara bağlanmak durumundadır.

İmar Planı Değişikliklerinin Sebepleri

İmar planlarının uygulanması sürecinde planlama safhasında öngörülemeyen durumlar ve farklı gerekçelerle değişiklikler yapılabilmektedir. Suher (1985, s. 6-10)'e göre planlardan beklenen yararın oluşmaması, değişen sosyo ekonomik durum ve artan ihtiyaçlar, öngörülemeyen yüksek nüfus artışı ve planlama safhasında gerçekleşen bazı hatalar sebebiyle plan değişiklikleri yapılabilmektedir. Planlarda gerçekleştirilen değişiklikler sebepleri bakımından Çolak ve Öngören (2014)'in çalışmasında kamusal gereksinimler ve özel hukuk kişilerinin mülkiyet hakkı başlıkları altında iki grupta toplanmıştır. Buna göre kamusal gereksinimler daha önce bahsedilen sosyo ekonomik değişime bağlı artan ihtiyaçlar ve nüfus artışı gibi gerekçeler ve bunların yanında ticari ve ekonomik faaliyetlere bağlı değişiklikler olarak özetlenirken, mülkiyet hakkına bağlı değişiklikler konusunda özel hukuk kişilerinin sahibi olduğu taşınmazlar üzerinde idarelerin tanımladığı ve mülkiyet hakkını sınırlayan kamusal fonksiyonların tanımlanma gerekliliklerinin ortadan kalkması durumunda yapılması gereken değişikliklerden bahsedilmektedir (Çolak ve Öngören, 2014, s. 79-80).

Mekânsal alanlarda plan değişikliklerinin sebepleri irdelendiğinde bahsedilen sebeplerden ziyade bazı durumlarda konjonktürel gerekçelerle gerçekleştirilen bu değişikliklerin mekâna ve plan bütününe bazı olumsuz etkileri olduğu anlaşılmaktadır. Buna göre Sesli ve Karadavut (2009, s. 1) bu değişikliklerin aslında küçük ölçekli ve zararsız olacağı düşünülen ancak kamu yararı dikkate alınmadan başka bazı gündelik ya da politik gerekçelerle gerçekleştirilmesi durumunda kentsel dokuyu ve kentlerin kimliklerini zedeleyen yapısından bahsetmektedirler. Yine Ersoy (2000, s. 63-69) bu haliyle plan değişikliklerinin mekânsal alanda hayat kalitesini iyileştirmekten ziyade plan bütününe olumsuz etki edebileceğini vurgulamaktadır.

İmar Planı Değişikliklerinin Yöntemleri

İmar planlarının değiştirilmesi çalışmalarında mevzuat hükümlerine de bağlı olarak temelde iki farklı yol izlenmektedir. Bunlardan ilki M.P.Y.Y. md. 25 (1-2) ile düzenlenen Revizyon ve İlave İmar Planları ile Mülga Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. Maddesinin 5. Bendi ile düzenlenen Mevzii İmar Planlarından oluşan Tamamlayıcı Planlar ile gerçekleştirilen değişikliklerdir. Çolak ve Öngören (2014, s. 80-82)'e göre tamamlayıcı planlar ile *planların temel ilke ve kararları değiştirilmeden, planların uygulanmasına yönelik bir dizi değişiklik yapılmasıyla ekonomik ve yasal ömrü dolmamış planların geçerlilik ve yürürlük süresi uzatılarak plan dinamizmi artırılır*. Tamamlayıcı planlar ile gerçekleştirilen değişiklikler ya da düzenlemeler planların bütüncüllüğüne zarar verecek nitelikte değildir. Bunun yanında ikinci türden değişiklik olarak ele alabileceğimiz ve M.P.Y.Y. md. 26 ile düzenlenen Plan Tadilatı, yani mevcut nazım ve uygulama imar planlarının değişiklikleri; yine bu maddenin 1. bendinde ifade edilen “ İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır ” hükmüne rağmen, bu çalışmanın devamında, örnek olay incelemesinde de görüleceği üzere

planların bütüncül yapısını zedeleyen, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozan, doğrudan ya da dolaylı olarak mekânın fiziksel yapısına ve sosyal hayata olumsuz etki eden özelliklere haizdir.

İmar Planı Değişiklik Konuları

Türkiye’de imar planı değişiklikleri Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile düzenlenmektedir. M.P.Y.Y.’nin imar planı değişikliklerini düzenleyen 26. maddesinde bahsi geçen değişiklik konuları; “*Sosyal ve Teknik Altyapıya İlişkin Değişiklikler, Yoğunluğu Etkileyen Değişiklikler, Yolların Geniştirme Daraltma ve Güzergâhına Ait Değişiklikler*” olsa da Mülga Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte bunların yanında 4. bir tür olarak “*Bir Alanın Kullanışının Değiştirilmesine Yönelik İmar Planı Değişiklikleri*” de ifade edilmiştir.

Yönetmeliklerle genel çerçevesi çizilen plan değişikliği konuları incelendiğinde imar planı değişikliklerinde özellikle imar haklarının yeniden düzenlenmesi durumunda (nüfus yoğunluğunun artışı ya da bir alanın kullanım amacının değiştirilmesi gibi durumlar), değişikliğe konu mekânsal alanda sosyal altyapı imkânları ve ulaşım imkânları bu değişikliklerden doğrudan veya dolaylı olarak etkilenebilmektedirler. Dolayısıyla plan değişiklikleri konuları **etkileyen** (*Yoğunluğu Etkileyen Değişiklikler ve Bir Alanın Kullanışının Değiştirilmesine Yönelik Değişiklikler*) ve **etkilenen** (*Sosyal ve Teknik Altyapıya İlişkin Değişiklikler, Yolların Geniştirme Daraltma ve Güzergâhına Ait Değişiklikler*) değişiklikler olarak iki grupta bir ayrıma tabi tutulabilir. Burada etkileyen türden değişikliklerin gerçekleşmesi durumunda etkilenen grupta değişikliklerin de ortaya çıkması söz konusu olabilmektedir. Bu konuda araştırmanın devamında örnek olay incelemesinde ortaya çıkan bulgular bu yargıyı destekler niteliktedir.

GAYRİMENKUL ÜRETİM/ARZ EĞİLİMLERİ

Gayrimenkul sektöründe üretim/arz eğilimlerinin, mekânsal planlama ve plan değişiklikleri ile karşılıklı etkileşim halinde olabilecekleri düşüncesiyle mekânsal alanlarda gayrimenkul üretimini/arzını nicelik ve nitelik bakımından etkileyen/belirleyen temel değişkenler ve Türkiye’de bu eğilimlerde yaşanan değişimler ile günümüzde üretim/arz tipolojisi ilgili literatür kapsamında incelenmiştir.

Mekânsal Alanlarda Gayrimenkul Üretimini/Arzını Belirleyen/Etkileyen Temel Değişkenler

Gayrimenkul üretime/arzına ilişkin ilgili literatür incelendiğinde; araştırmaların ampirik modeller yardımıyla yeni arzları ve arzın fiyat esnekliğini belirleyen değişkenlere odaklandığı görülmektedir (Garces ve Pires, 2011, s. 2). Konuya ilişkin araştırmalar “*yatırım teorisi*” ve “*kentsel alan teorisi*” gibi iki ana teorik yaklaşım üzerine inşa edilmiştir. Bu iki yaklaşım arasındaki en önemli farklılık; mekânsal alan üzerinde arsaya olan bakış açısı farkıdır. Yatırım teorisi için arsa; gayrimenkul üretiminde sadece girdiden ibarettir ve bu teori üzerine yapılan çalışmalarda gayrimenkul piyasası bir varlık piyasası olarak (Poterba, 1984, s.729-752) üretim kararları ise

yatırım kararları olarak (Topel ve Rosen, 1988, s.718-740) değerlendirilir. Kentsel alan teorisi ise yatırım teorisinin aksine arsayı ve özelliklerini de üretim için önemli bir değişken olarak ele almaktadır (Dipasquale ve Weaton, 1994, s. 1-27 ve Mayer ve Somerville, 2000, s. 85-109).

Gayrimenkul üretimini/arzını etkileyen temel değişkenlerin belirlenmesinde araştırmacıların üzerinde çalıştıkları konular; kent içi boş alanlar, satışlarda yaşanan gecikmeler, enflasyon oranları, mevcut stoklar, tarımsal alanların fiyatları, yasal ve plansal düzenlemeler gibi konuların yanında ağırlıklı olarak finansman ve inşaat maliyetlerine yoğunlaşmaktadır (Garces ve Pires, 2011, s.13).

Mekânsal alanlarda gayrimenkul üretimi/arzını belirleyen/etkileyen temel değişkenlere ilişkin bahsedilen etkenlerin yanında Bramley ve Leishman (2005, s. 2233-2234) araştırmalarında parselasyon ve planlama aracılığıyla gayrimenkul üretimi için planlı/imar izinli arsa geliştirilmesi ile gayrimenkul üretimi/arzı arasında pozitif ilişki tespit etmişlerdir. Diğer taraftan Ong ve diğ. (2004, s. 235-253) mekânsal alanlarda planlama esnekliğinin arza etkisi üzerine yaptıkları çalışmada bunun değerli ancak karar verme sürecindeki belirsizlikler dolayısıyla arz verimliliğini olumsuz etkileyebilecek potansiyelde olduğunu ortaya koymuşlardır.

Gayrimenkul üretimi/arzı konusunda ilgili literatür incelendiğinde araştırmaların büyük oranda üretim/arz miktarı ve verimliliği gibi konunun nicel kısmına yoğunlaştığı ve konuya ilişkin nitel yaklaşımların oldukça sınırlı olduğu görülmektedir. Bunlardan Avcı (2014, s. 316) çalışmasında değişen ekonomi politikaları ve günümüz neoliberal ekonomilerinde sermayenin ihtiyaç duyduğu yeni kâr alanlarının oluşturulması için odak noktası mekân olmasa da merkezi ve yerel idarelerin imar politikaları ve planlama yaklaşımları ya da plan değişiklikleri ile gerçekleştirilen mekâna yönelik müdahalelerin, sosyo-mekânsal farklılaşmaların yanında gayrimenkule yönelik yatırım ilgisini, karakterini, yatırımcı profilini, yatırımların büyüklüğünü ve üretim/arz eğilimlerini biçimlendirmekte olduğundan bahsetmektedir. Özakbaş (2015) tarafından gerçekleştirilen bir diğer çalışmada ise konu Türkiye özelinde incelendiğinden bu çalışmaya ait bulgular bir sonraki bölümde Türkiye’de gayrimenkul üretim/arz eğilimlerinde yaşanan değişimler kapsamında ele alınacaktır.

Türkiye’de Gayrimenkul Üretim/Arz Eğilimlerinde Yaşanan Değişimler

Gayrimenkul sektörü kapsam bakımından konut ve ticari gayrimenkullerden oluşmaktadır. Ticari gayrimenkuller de kendi içinde; *perakende* (alışveriş merkezleri dahil), *ofis*, *turistik tesisler* (oteller dahil) ve *lojistik* gibi alt gruplarda değerlendirilmektedir. Türkiye İstatistik Kurumu’nun 2018 senesi Türkiye geneli *Kısa Dönemli İş İstatistikleri İnşaat Göstergeleri* incelendiğinde yapı izni alınan tüm yapıların %80’i konut projeleri ve %7’si ise ticari gayrimenkul projeleridir. Buna göre tüm gayrimenkul projelerinin yaklaşık %92’si konut projelerinden oluşmaktadır. Bu sebeple Türkiye’de gayrimenkul sektörüne yönelik bir inceleme gerçekleştirilirken özellikle konut üretimi/arzı konusu derinlemesine araştırılmalıdır. Konuya ilişkin ilgili literatür incelendiğinde Türkiye’de gayrimenkul üretimi/arzı konusunda tamamlanmış çalışmaların da büyük oranda “

konut ” meselesi ve alt başlıklarına yoğunlaşması bu yaklaşımı doğrulamakta ve Türkiye için gayrimenkul sektöründe konutun önemini göstermektedir. Bu sebeple gayrimenkul üretimi/arzu konusunda gerçekleştirilen bu çalışmanın da odak noktası olarak konut üretimi/arzu konusu derinlemesine incelenecektir.

Cumhuriyet’in erken döneminde, 1950 yılına kadar devletin yatırımları ağırlıklı olarak altyapı yatırımlarıdır. Bu döneme kadar toplam nüfusun şehirlerde yaşayan kısmı %25’in altındadır. 1950’li yıllarda başlayan liberal politikalar sonrası artan sanayileşme etkisiyle kırsaldan şehirlere göç artmış, bunun sonucunda yerleşim ve barınma ihtiyaçları konut sorununu ortaya çıkarmıştır. Bu dönem itibarıyla kentlere yönelenlerden çoğunluğunu işçi sınıfının oluşturduğu kitleler kent içi sanayi alanlarını çevreleyen bölgelerde gecekondu bölgeleri oluşturmuştur. Bu dönemde gecekondulaşma bir sorun olarak görülmekten ziyade sanayileşmeye sağladığı ucuz işgücü göz önünde bulundurularak bir çözüm aracı olarak değerlendirilmiştir (Şengül, 2009, s. 129-130). 1950 sonrası ortaya çıkan bu durumun sebep olduğu mekânsal etkiler ve artan konut ihtiyacının karşılanması için konut ve gayrimenkul üretimine ilişkin bu dönem 60’lı yıllardan başlayarak günümüze uzanan dönemdir. Bu sebeple konuya ilişkin güncel literatürde kronolojik yaklaşım ve dönemsel sınıflandırma; ağırlıklı olarak 1950 ve sonrası dönem için yapılmakta olsa da (Purkis, (2016), Özakbaş (2015), Balcı (1988)), bazı araştırmalarda 1950 öncesi dönem de ayrıca irdelenmektedir ((Keleş (1989), Arslan (2014), Yaylı ve Avan (2017)).

Türkiye’de gayrimenkul üretim/arzu eğilimleri konut politikaları ve konut sunum sistemleri özelinde Bölen (2004)’in çalışmasında detaylarıyla irdelenmiş ve ülkede değişen eğilimler 1950-1963 (2. Dünya savaşı sonrası dönem), 1963-1984 ve 1984 sonrası planlı kalkınma dönemleri olarak ele alınmıştır. 1950’li yıllardan sonra başlayan sanayileşme ve kentlerde göç etkisiyle ortaya çıkan hızlı nüfus artışı sonucunda imarlı arsaların yetersizliğinin de etkisiyle yapsatçı konut üretimi ve gecekondu ve 80’li yıllardan sonra ise toplu konut üretimi gibi üretim biçimleri gelişmiş, 60’lı yıllardan başlayarak günümüze kadar gelişen süreçte ortaya çıkan; devletin alt gelir grubuna barınma imkânı sağlamaya yönelik yaklaşımlarıyla planlı konut üretimi için kanunlar (1961-1982 Anayasaları, İmar kanunu, Kat mülkiyeti ve Gecekondu kanunları, İmar afları ve Toplu Konut kanunu vb.) düzenlenmiş olup bu dönemlerde üretilen konutun %95’i özel sektör eliyle, kalan üretim ise Konut kooperatifleri, Emlak Bankası ve 1984 sonrası bunların yanında TOKİ gibi kuruluşlar eliyle gerçekleşmiştir (Bölen, 2004, s. 15-22). Keleş (1989, s. 95)’e göre planlı kalkınma dönemlerinde plancının toplam yatırımlar içindeki payını düşürmeyi hedefledikleri gayrimenkul yatırımları; 1980 sonrası devletin değişen bakış açısıyla özel sermaye için daha cazip hale getirilmiştir.

1985 tarihli İmar Kanunu; Türkiye’de gayrimenkul üretimi konusunda önemli sonuçlar doğurmuştur. Kanun ile planlama yetkisinin belediyelere bırakılması ve merkezi olmayan planlama yaklaşımı ile planlı alanların, imarlı arsaların ve gayrimenkul üretiminin arttığı görülmektedir. Türel ve Koç (2015, s. 58)’a göre son dönemde Türkiye’de yüksek gayrimenkul üretimini önemli ölçüde etkileyen 3 ana faktör; planlama yetkisinin yerel idarelere bırakılmış olması ile sağlanan planlama esnekliği, 150 m² ve üzeri konutlarda 2012 sonuna kadar uygulanan

%1'e indirilmiş KDV oranı ve 5. yıldan sonra satılan gayrimenkullerde gelir vergisi alınmaması olarak özetlenebilir.

Gayrimenkul üretim/arz modelleri konut özelinde değerlendirildiğinde gecekondulaşma, yap-sat ve toplu konut üretimi gibi başlıklar altında incelenebilir. Gecekondulu üretimi mekânsal ya da ekonomik perspektifle bakıldığında bir gayrimenkul üretimi modeli olmaktan ziyade daha önce bahsedilen bazı sebeplere bağlı mekânsal sonuçlar olarak ele alınmalıdır. Yap-sat modelde üretim, şehirlerin sosyo-mekânsal/ekonomik yapısı ile şekillenen eğilimler neticesinde **apartman tipi** ve **korunaklı yerleşkeler** olarak farklı tipolojilerde biçimlenmektedir. Özakbaş (2015, s. 425)'in "*Monoton Apartmanlar*" olarak isimlendirdiği apartman tipi üretim, yatırımın karakterine göre iki farklı grupta ele alınabilir. Bunlar; "*küçük arsalar üzerinde tekil inşâ edilmiş, aynı yapılaşma koşullarına tâbi bloklar; ya da büyük arsalarda şekilsiz yığınlar halinde, ekseri toplu olarak üretilmiş irili-ufaklı blok kümeleri*" (Balamir, 2003, s.27) olarak açıklanmaktadır. Burada açıklanan ilk grup parsel bazında bitişik ya da blok nizam ve çoğunlukla modern dönemdeki kent içi mahalle dokusuna uygun blokları ifade ederken ikinci grup ada/adalar bazında ya da daha büyük arsalarda büyük inşaat firmaları/gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından üretilen ve toplu konut modeli ile benzerlikler gösteren ancak daha avantajlı konum ve üstün özellikleri ile onlardan ayrılan tipolojidir. Burada ikinci grupta bahsedilen büyük yapım operasyonları ile 1950-1970 arasında inşa edilmiş apartman bloklar yıkılarak 1990 sonrası dönemde küçük ölçekli müteahhit firmaların yerini alan daha büyük şirketler tarafından, yeni orta sınıfın ihtiyaçlarına cevap veren çok katlı ve malzeme kalitesi gelişmiş apartman bloklar inşa edilmiştir (Kurtuluş, 2009, s. 351-357). Korunaklı yerleşkeler ise büyüklükleri 10-15'den 3.000 konutluk girişimlere kadar değişen ve toplumun üst ve üst orta sınıflarına yönelmekte olan, kendi içinde bir komünite oluşturmaktan ziyade gösterişçi tüketim eğilimlerini belirleyen çevresiyle ayrılan izole alanlarda tek ya da iki katlı villa tipi konutların arz edildiği alanlardır (Tekeli, 2013, s.16-7). Toplu konut uygulamaları ise son dönemde ağırlıklı olarak TOKİ'nin veya TOKİ garantörlüğünde özel firmaların ürettiği temelde alt ve üst gelir grupları olmak üzere iki sınıfa hitap eden arz yaklaşımıdır. Üst gelir grubuna hitap eden ve TOKİ'nin arsa sahibi, özel sektör firmaların yatırımcı olduğu yüksek maliyetli lüks gayrimenkullerden elde edilen gelir ile tek tip, çok katlı bloklardan oluşan, düşük maliyetli üretim modeli ile alt gelir grubuna yönelik arz gerçekleşmektedir. Özakbaş (2016, s. 416-433) çalışmasında bahsedilen bu arz modelleri yanında rezidanslar ve konsept projelerden de bahsederken (s. 432-3) tüm bu arz modellerini "*Geleneksel Türk Konut Mimarisi'nin modernleşme sürecine yansıyan zamane örnekleri*" olarak değerlendirmekte ve aile yapısının ve toplumun beğenilerinin değişmesi, ekonomideki gelişme gibi konuların üretim/arz tipolojisine olan etkilerine değinerek özellikle "*göç olgusuna bağlı nüfus artış oranları ve ekonomik değişime bağlı varsıllaşma*" (zenginleşme) konularını üretim eğilimlerine etki eden ana etkenler olarak ele almaktadır (s. 416).

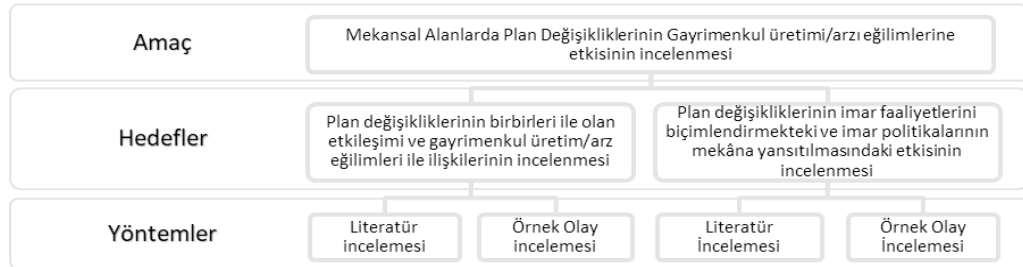
3194 sayılı İmar Kanunu ile planlama yetkisinin yerel idarelere bırakılması, gayrimenkul üretim/arz eğilimlerine her anlamda etki etmiştir. İnşaat sektörünün 1980 sonrası dönemde kalkınma için öncelikli konuma gelmesi ile yatırımcılar için artan cazibesi ve esnek planlama yaklaşımıyla hızla artan imarlı arsa arzı ve buna bağlı üretim artışı sonucunda özellikle 2000 sonrası dönemde

kentsel alanlarda planlama ile öngörülen sosyal ve teknik altyapı kapasitesinin yetersiz hale gelmesi ve değişen planlama yaklaşımı ile gayrimenkul üretiminin yanında planlama eksikliği, kusurları ya da değişen ihtiyaçlar ve mekânsal gelişim stratejilerinin etkisiyle plan değişiklikleri de artmaya başlamıştır. Bu çalışma kapsamında gerçekleştirilen örnek olay incelemesi ile bahsedilen bu plan değişiklikleri ve gayrimenkul üretim/arz eğilimleri arasındaki etkileşim ele alınmıştır.

ARAŞTIRMA YÖNTEMİ

Bu çalışmanın amacı mekânsal alanlarda plan değişikliklerinin gayrimenkul üretimi/arzı eğilimlerine etkisinin incelenmesidir. Araştırmanın bu amacına bağlı hedef ve yöntemler Şekil 1'de özetlenmiştir.

Şekil 1. Araştırmanın amaç, hedef ve yöntemleri



Bu çalışma kapsamında gerçekleştirilen örnek olay incelemesinde aşağıda sıralı yöntemler uygulanmıştır. Buna göre;

Konuya ilişkin mevzuat ile yerli ve yabancı kaynaklar incelenmiş, örnek olay incelemesinde kullanılmak üzere, mevzuat hükümleri çerçevesinde; *Sosyal ve Teknik Altyapıya İlişkin Değişiklikler, Yoğunluğu Etkileyen Değişiklikler, Yolların Genişletme Daraltma ve Güzergâhına Ait Değişiklikler ile Bir Alanın Kullanımını Değiştirilmesine Yönelik İmar Planı Değişiklikleri* olmak üzere 4 farklı plan değişikliği grubu belirlenmiştir.

Kâğıthane Belediyesi tarafından 2007 – 2016 ve 2016 – 2018 dönemlerinde gerçekleştirilen tüm imar planı değişiklikleri arşiv araştırmalarıyla belirlenmiş ve bunlar daha önce tespit edilen plan değişikliği konularına göre tasnif edilmiştir.

İlçenin son 10 yıllık gayrimenkul üretim hızı, karakteri ve özellikleri, Türkiye İstatistik Kurumunun 2007 – 2016 dönemi kapsayan *Kısa Dönemli İş İstatistikleri İnşaat Göstergeleri* verileri yardımıyla belirlenmiş, elde edilen tüm veriler değerlendirmeye uygun hale getirilmiştir.

İlçede günümüzde yaygın gayrimenkul üretimi tipolojisi yap-sat türü apartman bloklardır. Literatür incelemesinde ele alınan bu yaklaşımda, yatırımın biçimine göre iki farklı üretim/arz

modeli olduğunu hatırlarsak örnek olay incelemesinde bunlardan ilki “*parsel bazlı*” diğeri ise “*ada bazlı*” olarak ifade edilmektedir.

İlçede plan değişiklikleri sonrası başlayan ada bazlı gayrimenkul üretimine ilişkin elde edilen ada bazlı modellerle inşa edilen yapılardaki mesken sayısı, otopark kapasitesi ve genel yapı üretimi içerisindeki payı gibi veriler derlenerek incelemeye esas hale getirilmiştir.

ARAŞTIRMA VERİLERİ

Örnek olay incelemesi ile elde edilen veriler genelden özele doğru irdelenmiş ve anlamlı sonuçlar hedeflenmiştir. Buna göre araştırmaya ilişkin veriler aşağıda başlıklar halinde açıklanmıştır.

KÂĞITHANE HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Cendere vadisinin her iki tarafında tepeler üzerine kurulu 19 mahalleden oluşan Kağıthane ilçesi doğuda Levent ve Şişli, kuzeyde Maslak, batıda Eyüp Sultan ve güneyde Beyoğlu gibi gelişmiş bölgelere olan yakınlığı ve TEM ve D100 karayollarının arasında kalan avantajlı konumu ile günümüzde yatırımcılar için oldukça cazip hale gelmiştir. TÜİK verilerine göre ilçenin 2018 sonu itibarıyla nüfusu 437.026 olup nüfus artış hızının 2000 sonrası dönemde azaldığı görülmektedir.

KÂĞITHANE'DE PLANLAMA GEÇMİŞİ

Tarihsel süreçte daha çok tarım ve hayvancılığın yaygın olduğu bir köy ya da bir mesire alanı olan Kağıthane'nin mekânsal planlama geçmişi ile alakalı en kapsamlı çalışma olan Aslan ve diğ. (2014, s. 25-30) incelendiğinde, bölgenin yapısını; Henri Prost'un İstanbul için hazırladığı 1937 tarihli ilk nazım planda tanımladığı; sanayi alanlarının sur dışında 500 metre mesafe sonrası kurulabileceği ilkesi ve 1954 tarihli Beyoğlu Nazım Planı ile köy statüsündeki alanlarda muhtarlık onayı ile fabrika kurulabilmesi, ucuz arazi ve kent merkezine yakınlığı gibi sebeplerle 1. sınıf sanayileşme alanına dönüştüğü, sanayileşmenin getirdiği göç sonucunda ilçede oluşan gecekonduların Gültepe, Çağlayan, Hürriyet mahalleleri kurulduğu ve bölgede sanayi tesislerinin doğal yapıyı tehdit eder duruma gelmesiyle 1971 yılında hazırlanan Büyük İstanbul Nazım Planı'nda yeni sanayi alanları belirlenirken Kağıthane'nin bu alanların dışında tutulması ve 1984'te Büyükşehir Belediyesi'nin hazırladığı 1/5000 ölçekli Haliç Düzenleme Planı ile Haliç'i kirleten tüm sanayi tesislerinin şehir dışı alanlara taşınması kararı neticesinde 1990'lar itibarıyla sosyal ve fiziksel açıdan dönüşümler yaşayan Kağıthane'nin, girdiği sanayisizleşme dönemi ile yatırımcılar için cazip bir bölgeye dönüştüğü görülmektedir.

Yerel idarenin ilgili biriminde (Plan Proje Md.) gerçekleştirilen araştırmada aşağıda sıralanan bilgilere ulaşılmıştır. Buna göre;

Bölgenin aldığı göçler, işgal ve gecekondulaşmayı da beraberinde getirdiğinden 1986 yılında 2981/3290/3366 sayılı Af Kanunu kapsamında fiili durumu korumaya uygun olarak bölgedeki yapılaşmanın şekil ve şartlarını gösteren İslah İmar Planları hazırlanarak kabul edilmiştir.

Uzun yıllar yürürlükte kalan bu planlar artan nüfus ve plan bütününe etkileyen değişiklikler neticesinde işlevini yitirmiş, bunun sonucunda 1/5000 ölçekli N.İ.P. revizyonu zorunlu hale gelmiştir.

İslah İmar Planları dikkate alınarak hazırlanan ilki 1994 ve ikincisi 2001 tarihli N.İ.P. revizyonu ile artan nüfusun dengeli dağılımı, bölgenin topografyası, tasfiye edilen sanayi alanlarının fonksiyonlarının tespiti ve mevcut sosyal ve kültürel altyapı alanlarının korunarak arttırılması gibi hususlar göz önünde bulundurulmuştur.

Yine bu planları müteakip 2003, 2005 ve 2006 yıllarında Nazım İmar Planı değişiklikleri ve 2009 yılında Sadabad Etkileşim Geçiş Alanı N.İ.P. ve Tarihi + Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı N.İ.P. hazırlanarak yürürlüğe girmiştir.

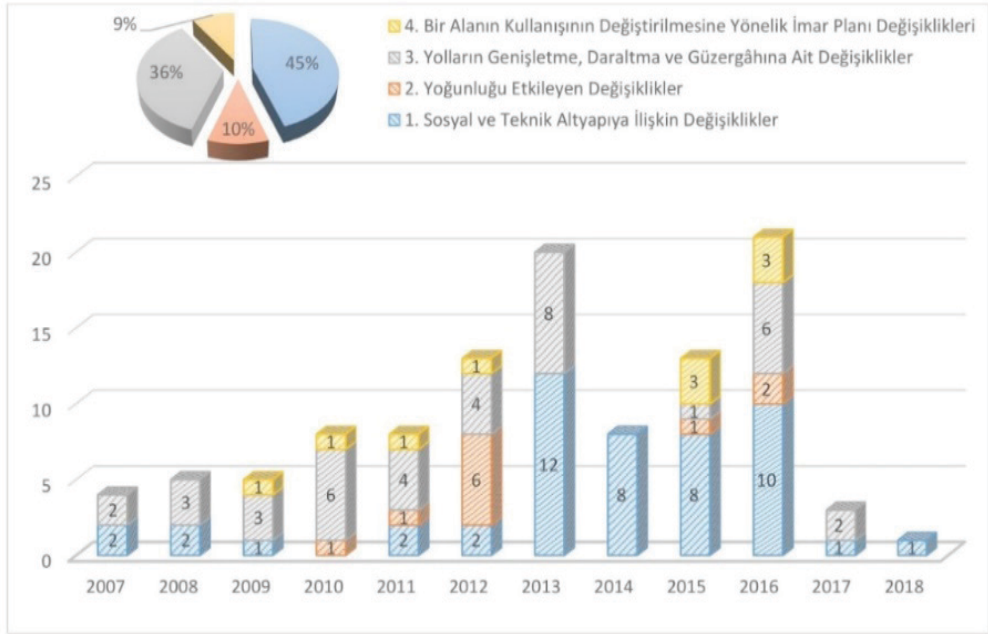
Kâğıthane İlçesi'nde uzun yıllar uygulanan İslah İmar Planları sonrası ortaya çıkan uygulama imar planı ihtiyacının karşılanması amacıyla 2001 tarihli II. Revizyon Nazım İmar Planı ve onu takip eden değişikliklerin ardından yine bu planlar esas alınarak İlçe ve Büyükşehir belediyesinin koordinasyonuyla, 2006 yılında 2. Etap, 2007 yılında 1. Etap, 3.Etap ve 4. Etap, 2008 yılında 6. Etap ve 7. Etap, 2009 yılında 5. Etap, 2011 yılında Sadabad Etkileşim-Geçiş, 2012 yılında Seyrantepe Mah. Batı Kısmı, 2013 yılında Sadabad Tarihi + Kentsel Sit Alanı ve Cendere Vadisi Kâğıthane Alt Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları etaplar halinde tamamlanarak onaylanmış ve yürürlüğe girmiştir. 1/1000 ölçekli Kâğıthane U.İ.P.'nin, uygulamayı kolaylaştırmak ve hukuki olarak olası bir iptal veya yürütmenin durdurulması kararında ilçenin tümünün etkilenmesinin önüne geçebilmek amacıyla etaplar halinde hazırlandığı ifade edilebilir.

KÂĞITHANE'DE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ

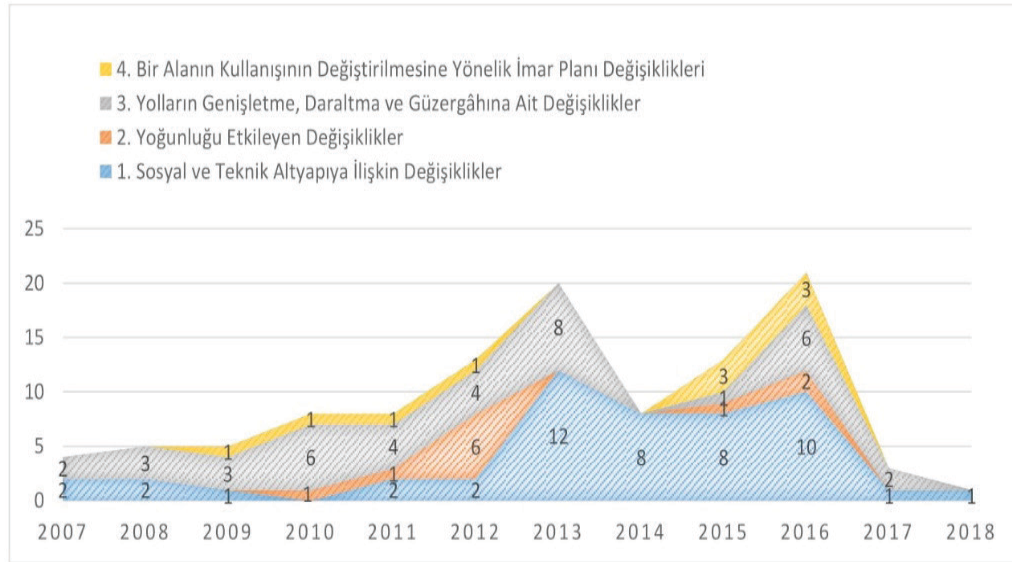
Kâğıthane ilçesinde 2007 itibarıyla başlayan Uygulama İmar Planlarının hazırlanması ve uygulanması süreci; beraberinde plan değişikliklerini de getirmiş, bundan sonraki yıllarda değişen özellikte çok sayıda plan değişikliği gerçekleştirilmiştir.

Bölgede 2007 ile 2016 yılları arasında ilgili yerel idarece gerçekleştirilen toplam 105 adet plan değişikliği, türlerine ve bunların yıllar içerisindeki dağılımlarına göre incelendiğinde; imar planlarında yapılan değişikliklerin kendi içinde düzenli bir dağılım izlemediği, türlere göre dönemsel olarak değişkenlik gösterdiği ve belli bazı dönemlerde bazı türlerin yoğunlaşabildiği tespit edilmiştir (Şekil 2). 2014 yılına gelindiğinde, idare tarafından “Zorunlu Olmadıkça Plan Değişikliği yapmama” politikası benimsenmiş ve bunun gereği olarak o yıl sadece *Doğalgaz Bölge Regülatörü ve Çelik Hatları*'na ilişkin tüm etaplarda plan değişikliği gerçekleştirilmiştir.

Şekil 2. Plan değişikliklerinin türlerine ve yıllara göre değişimi Kaynak: Kağ.Bel. Plan Proje Müd.



Plan değişiklikleri ile Uygulama İmar Planları üzerinde; ulaşım imkânları, sosyal ve teknik altyapı imkânları arttırılmaya çalışılmış ve bunun devamında ilgili idare tarafından bu plan değişikliklerine uygun çok sayıda yeşil alan, yeraltı ve üstü otoparkı, yolların genişletilmesi ya da kullanıma açılması gibi birçok proje geliştirilmiş ve uygulanmıştır. Gerçekleştirilen plan değişikliklerinin yaklaşık %81'inin bu imkânları sağlamak üzere hayata geçirildiği ve kalan %19'unun ise idarenin gayrimenkul üretimi standartlarını da değiştirmek üzere gerçekleştirdiği; yapı irtifaları, çekme mesafeleri, imar artışları, otopark alanı temini gibi değişikliklerden oluştuğu anlaşılmaktadır.

Şekil 3. Plan değişikliği türlerinin yıllara göre ağırlıklı dağılımı Kaynak: Kağ.Bel. Plan Proje Müd.

Gayrimenkul üretiminde yoğunluk miktarı ve buna bağlı nüfus artışı gibi değişkenlerle etkileşim halinde olan 2.Grup Yoğunluğu Etkileyen Değişiklikler; çok yönlü etki kapasitesiyle diğer plan değişikliklerini de tetiklemektedir. 2012 yılında yapılan ve bu gruptaki değişikliklerin yaklaşık %60'ını oluşturan; ilçedeki tüm plan etaplarında plan notlarına “*R sembolü adalara plan irtifai düzenlenmesi*” konusunda yapılan değişiklikler sonraki yıllarda hem imar faaliyetlerini hem de diğer plan değişiklik türlerini etkilemiştir.

Yoğun yapı üretimi ve artan nüfus etkisiyle oluşan, donatı alanları ve teknik altyapı imkânları yetersizliğini gidermek üzere yapılan plan değişikliklerinin toplandığı 1.Grup değişikliklerin üzerinde detaylı olarak durulması ve bazı hususlara değinilmesi gerekmektedir. Kâğıthanede son 10 yıllık dönemde en fazla plan değişikliği konusu 1.Grup olan Sosyal ve Teknik Altyapıya İlişkin Değişiklikler olmuştur. Toplam plan değişikliklerinin yaklaşık yarısını oluşturan bu grup başlığı altındaki değişikliklerin %80'i 2013 yılı ve sonrasında gerçekleşmiştir (Şekil 3). Plan değişiklik türlerinin yıllara göre ağırlıklı dağılımı incelendiğinde 2013 ve sonrasında gerçekleşen tüm değişikliklerin yaklaşık %60'ı 1.Grup değişikliklerin oluşturduğu görülmektedir.

Sosyal ve Teknik Altyapıya İlişkin Değişikliklerin 2013 ve sonrasında artmasında çeşitli faktörler etkili olmuştur. Özellikle 2013 yılına kadar devam eden yoğun ve parsel bazında gayrimenkul üretiminin arttırdığı sosyal ve teknik altyapı ihtiyacının karşılanabilmesi için idarenin yapacağı

sosyal ve teknik altyapı yatırımlarının planlar üzerinde düzenlenmesi işlemi bu konuda plan değişikliklerini arttırmıştır. 2013 yılında gerçekleştirilen 1.Grup değişikliklerin büyük çoğunluğunu yapılarada otopark kullanımını düzenleyen ve yeni ruhsatlandırılacak ada bazlı yapılara otopark ihtiyacını mevcut parsel bünyesinde karşılama zorunluluğu getiren “*Otopark kullanımı – Çekme mesafeleri düzenlemesi*” konulu plan notu tadili teşkil etmektedir.

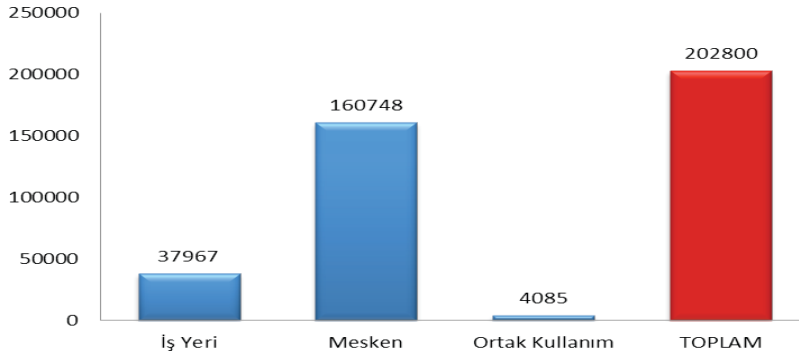
Ada bazlı yapılar için otopark kullanımını düzenleyen plan notu değişikliği 2013 yılında yapılmış olmasına rağmen parsel bazlı üretim için durum biraz daha farklıdır. Bölgenin topografyasının engebeli oluşu, imar parsellerinin yeterli büyüklükte olmayışı, arsa arzının talebi karşılayamaması ve yoğun yatırım talebinin oluşturduğu rekabet ortamının arsa bedellerini yükseltmesi gibi sebeplere bağlı olarak ilgili yerel idare tarafından, parsel bazlı gayrimenkul üretiminde gerekli otopark alanlarının mevcut parseller bünyesinde sağlanmasının zorluğu göz önünde bulundurulmuş ve o dönemde yürürlükte olan 22.06.2007 tarihli İstanbul Otopark Yönetmeliği'nin 4. maddesinin 6. fıkrasına göre “*Binaların ihtiyacı olan otopark alanının tamamının parsel veya bina bünyesinde karşılanamadığı durumlarda ise karşılanamayan otopark adedi kadar otopark bedeli alınır*” hükmü gereği yeni ruhsatlandırılan yapılarda bedelini ödemek şartı ile parsel bünyesinde otopark ihtiyacını karşılama şartı aranmamıştır. 2015 itibariyle ise yerel idare artık aynı yönetmeliğin 4. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen “*Binayı kullananların otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanması esastır*” hükmü gereği (5. fıkrada geçen ve otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanma zorunluluğu bulunmayan durumlar hariç) tüm yeni yapılarda otopark şartı aramaya başlamıştır.

Otopark sağlama zorunluluğunun yanında, gerçekleştirilen plan notu tadili ile ada bazlı yapılarda çekme mesafeleri de düzenlenmiş ve bu yapıların çevresinde sağlanması gereken rekreatif donatı alanları ile bu ihtiyaçların mevcut yapı adaları bünyesinde karşılanır hale gelmesi amaçlanmıştır. Bununla birlikte geçmiş yıllardaki yoğun yapı üretimi sonucu ortaya çıkan donatı açığı da belediye tarafından geliştirilen sosyal ve kültürel tesisler, katlı otopark ve yeşil alan vb. projeleri ile kapatılmaya çalışılmıştır.

KÂĞITHANE'DE GAYRİMENKUL ÜRETİM EĞİLİMLERİ

Kâğıthane'nin mekânsal yapısı geçmişten günümüze farklılaşan bir seyir izlemiştir. Mesire alanı olan yapısının zamanla sanayileşmeye ve buna bağlı gecekondulaşmaya, günümüzde ise ofis ve ticaret alanlarının yoğunlaştığı bir yapıya dönüştüğü görülmektedir. İlçenin günümüzde; mer'i imar planları, bölgenin coğrafi avantajları ve her geçen gün daha da artan ulaşım imkânlarıyla, yatırımcıları cezbeder hale geldiği söylenebilir.

Mekânın tarihsel gelişim süreci, sosyokültürel özellikleri ve konumu; bölgede farklı karakterlerde gayrimenkul üretimi eğilimlerini beraberinde getirmiştir. Belediyenin Bilgi İşlem Müdürlüğü Kayıtlarına göre ilçede günümüzde 202.800 adet bağımsız bölüm bulunduğu; bunun 160.748 adedinin meskenlerden ve 37.967 adedinin ise ticari fonksiyonlu bağımsız bölümlerden oluştuğu görülmektedir (Şekil 4).

Şekil 4. Kâğıthane’de türlerine göre bağımsız bölüm sayıları Kaynak: Kağ.Bel. Bilgi İşl.Müd.

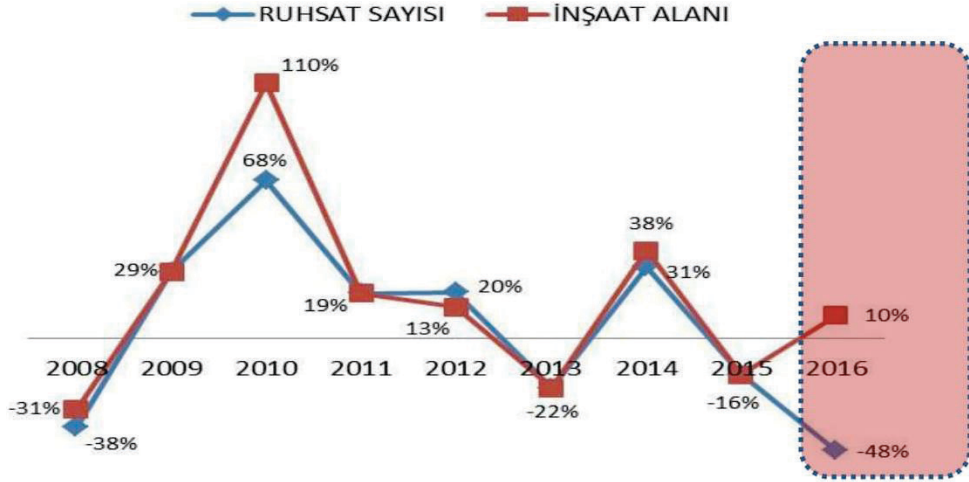
Parsel Bazlı / Ada Bazlı Gayrimenkul Üretimi Verileri

Gayrimenkul üretiminde yap-sat türü apartman tipolojisinde küçük arsalarda tekil olarak inşa edilen bloklar, araştırma kapsamında “*parsel bazlı*” olarak; tevhid edilerek toplulaştırılmış arsalar üzerinde çoğunlukla büyük firmalar tarafından, yüksek katlı tekil ya da çoklu blok kümeleri halinde inşa edilen yapılar ise “*ada bazlı*” olarak ifade edilebilmektedir.

Gayrimenkul üretiminde yaşanan farklılaşmalarda kent içinde üretime elverişli arsalar, ekonomik koşullar, yasal düzenlemeler ve planlama faaliyetleri gibi hususların etkili olduğu literatür incelemesinde belirlenmişti. Bu çalışmada, örnek olay incelemesi gerçekleştirilirken diğer etkenler gözardı edilmeksizin planlama faaliyetleri ve plan değişikliklerinin, incelemenin yapıldığı mekânsal alanda gayrimenkul üretimi/arzu ile olan ilişkisi araştırılmaktadır.

Kâğıthane ilçesinde geliştirilen projelerin ruhsat ve toplam alan verilerinin yıllar içindeki değişim rasyoları incelendiğinde; ilçede, gayrimenkul sektöründe üretimin; Uygulama İmar Planlarının yürürlüğe girmesiyle hızla ve artan bir ivmeyle yükseldiği, buna mukabil 2013 ve 2015 yıllarında gayrimenkul sektöründe bölgesel olarak aynı etkinin gözlemlendiği ve bu dönemlerde üretimin bir önceki döneme göre azalan bir seyir izlediği görülmektedir (Şekil 5). Söz konusu rasyolar; TÜİK’den elde edilen “*Kısa Dönemli İş İstatistikleri İnşaat Göstergeleri*” verilerinin derlenmesiyle oluşturulan; ilçede 2007 ile 2016 yılları arasında ruhsatlandırılan yapıların ve bunların toplam inşaat alanlarının her birinin bir önceki yıla göre değişim oranlarıdır.

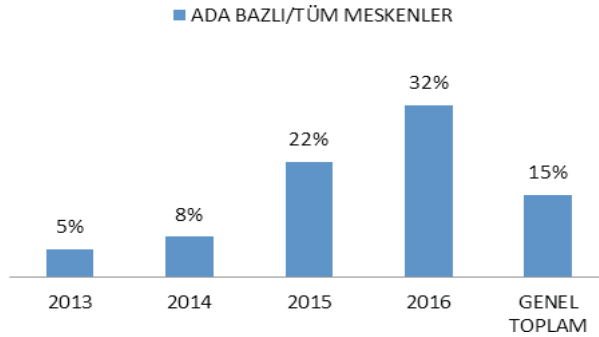
Şekil 5. Kâğıthane yapı ruhsatı sayıları ve inşaat alanlarının yıllara göre değişimi (TÜİK verileri baz alınarak düzenlenmiştir)



Ruhsatlandırılan gayrimenkul projeleri ve bunlara ait toplam inşaat alanlarının yıllara göre değişim rasyoları birlikte değerlendirildiğinde bu iki değişken arasında doğrusal bir ilişki olduğu görülmektedir. Değişim oranları farklılık arz etse de genel seyir her iki değişken içinde her dönem aynı yönde olmuş, bir önceki yıla göre aynı dönemlerde artmış aynı dönemlerde azalma eğilimi göstermişlerdir.

Yerel idarenin 2015 itibariyle otopark yönetmeliğinin otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanmasını öngören hükmünü (md.4.01) kati olarak uygulamaya başlamasıyla ilçede parsel bazlı üretim alanlarının sahip olduğu imar avantajı azalmış ve yatırımcılar ada bazlı yatırımlara yönelmeye başlamıştır. Bu sebeple 2016 yılında ortaya çıkan istisnai farklılık, plan notu değişiklikleri ile benimsenen yeni gayrimenkul üretimi yaklaşımında parsel bazlı üretim şartlarının zorlaştırılması ve ada bazlı üretim için sağlanan imar avantajlarına bağlı olarak üretimde nicelik hususunda yaşanan düşüşün aksine üretim alanlarının artmasından kaynaklanmaktadır (Şekil 5-6).

Şekil 6. Üretilen tüm meskenler içerisinde ada bazlı olanların oranları (TÜİK ve Kağ.Bel. İmar Müd. verileri baz alınarak düzenlenmiştir)



Ada bazlı gayrimenkul üretimi/arzu modelinin ikamesinin 2013 yılında başlamasıyla her yıl belli sayıda bu modelde projeler geliştirilmiştir. Model, temelde dört tarafı yollarla çevrili imar adalarında maksimum %40 taban alanı kullanımı, kalan kısımların sosyal ve rekreatif donatı alanı olarak değerlendirilmesi ve maksimum 45,5 metre yüksekliğe sahip yapıların üretilmesini esas almaktadır. Bu modelle geliştirilen projeler ve bu projelerin otopark araç kapasiteleri **Tablo 1**'de gösterilmiştir.

Tablo 1. Kâğıthane'de yıllara göre ada bazlı ruhsatlar ve otopark sayıları

	MESKEN	OTOPARK (Araç kapasitesi)
2013	345	324
2014	721	279
2015	1632	1052
2016	1776	1829
Toplam	4474	3484

(Kağ.Bel. İmar Müd. verileri baz alınarak düzenlenmiştir)

Ruhsatlandırılan yapı sayısı azalırken üretilen inşaat alanlarının artışının gerekçeli durumu her bir ruhsat başına düşen ortalama inşaat alanı metrajının incelenmesiyle de anlaşılabilir.

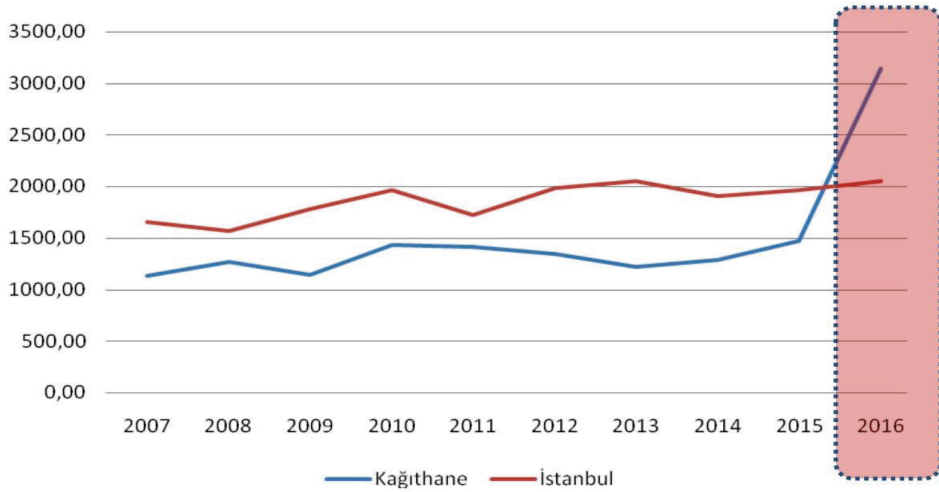
Gayrimenkul Üretiminde İnşaat Alanı Verileri

Kâğıthane ilçesinde imar parselleri genel olarak küçük alanlardan oluştuğundan üretilen yüksek sayıda fakat küçük alanlarda gerçekleştirilen imar faaliyetleri olumsuz sonuçlar doğurabilmektedir. Küçük alanlara sıkışmış yapı alanları sosyal altyapı imkânlarından mahrum kalabilmekte ve bu

ihtiyacın dışarıdan karşılanması için ilgili idarenin sorumluluk alması gerekebilmektedir. Buna bağlı olarak, idareler sonradan ortaya çıkan bu ihtiyaçları karşılayabilmek amacıyla teknik ve sosyal altyapı imkânlarını oluşturmak için mevcut imar planları üzerinde değişiklikler gerçekleştirmek zorunda kalabilmektedir.

Kâğıthane'de üretilen yapıların ortalama inşaat alanları incelendiğinde son 10 yıllık süreçte ilçede genel olarak ruhsat başına 1200 m² ile 1500 m² arasında değişen alanlar düştüğü görülmektedir. Bu değişken İstanbul geneli tüm ilçelerde üretilen yapıların ortalama inşaat alanlarıyla kıyaslandığında, arada yaklaşık 500 m² fark olduğu ve bu farkın küçük değişikliklerle 2016 yılına kadar devam ettiği belirlenmiştir (Şekil 7). Bu durum, Kâğıthane'de yapı alanlarının İstanbul geneline göre daha düşük olduğunu ve bunun sonucunda mevcut parsellerde karşılanamayan sosyal ve rekreatif donatı alanlarının karşılanması için diğer ilçelere göre daha fazla sosyal ve teknik altyapı yatırımının yapılması gerektiğini göstermektedir.

Şekil 7. Ortalama inşaat alanlarının il ve ilçe bazında yıllara göre değişimi (TÜİK verileri baz alınarak düzenlenmiştir)

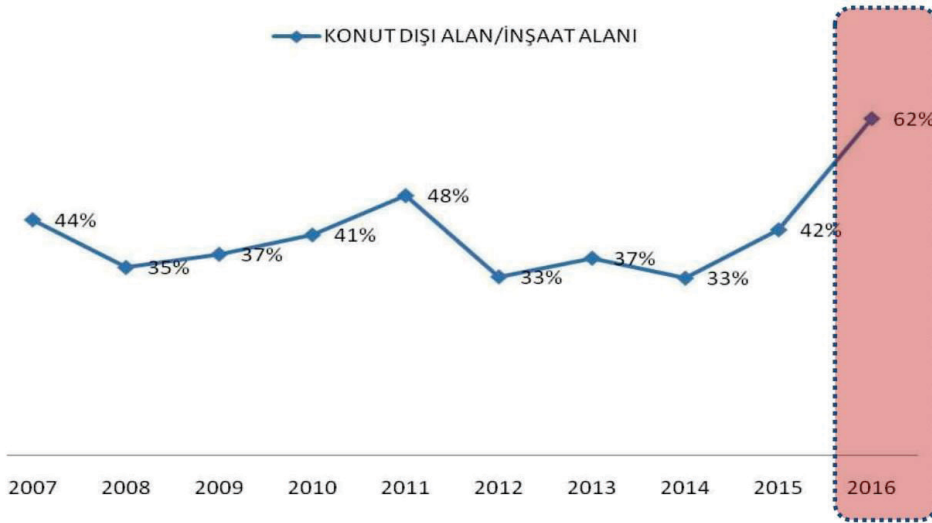


İmar faaliyetleri sonucu üretilen yapılarda; konutların iç geometrisi, tasarımı, konumu, manzarası vb. unsurlar yaşam konforunu etkileyebilmektedir. Ancak bunların yanında mevcut yapı alanı bünyesinde ve çevresinde sağlanan, konut dışındaki sosyal imkânlar da insanların yaşam standartlarını yükselten önemli faktörlerdir.

Kâğıthane ilçesinde sosyal ve rekreatif donatı imkânlarının sağlanabilmesi bakımından yeterli büyüklükte olmayan parsellerde uzun yıllar boyunca devam eden gayrimenkul üretimi ve bunun sebep olduğu olumsuz etkiler neticesinde gerekli altyapı imkânlarını arttırmak üzere yapılan yatırımlar yeterli olmadığı görülmüş, bunun üzerine ilgili idare tarafından bu sorunları çözmek adına imar faaliyetlerinde gayrimenkul üretimi standartlarına getirilen radikal düzenlemeler

ile birlikte 2016 itibariyle ilçede parsel bazlı gayrimenkul üretiminin azaltılarak büyük ölçekli dönüşüm alanlarında sosyal ve rekreatif donatı imkânları daha yeterli yapıların üretiminin artırılması amaçlanmıştır. Bunun sonucunda inşaat alanları içerisindeki donatı alanlarını anlayabilmek üzere TÜİK verileri ile yorumlanan ve ilçede genellikle %35-45 bandında seyreden inşaat alanları içerisindeki konut dışı alan oranları incelendiğinde, ilk kez 2016 yılında %60'ın üzerine çıkmış olduğu görülmektedir. (Şekil 8).

Şekil 8. Kâğıthane’de inşaat alanları içerisindeki konut dışı alan oranları değişimi (TÜİK verileri baz alınarak düzenlenmiştir)



MEKÂNSAL VERİLERE GÖRE PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNİN KÂĞITHANE’DE GAYRİMENKUL ÜRETİM/ARZ EĞİLİMLERİNE ETKİSİ

Kâğıthane ilçesinde gerçekleştirilen bu çalışma kapsamında bölgeye ilişkin 2007 sonrası dönem incelenmiştir. Bu dönemde gerçekleştirilen plan değişiklikleri ve bu değişikliklerinin gayrimenkul üretimi/arzu eğilimlerine etkisi kapsamlı olarak ele alınmış ve karşılıklı etkileşim durumu belirlenmiştir.

İlçede günümüzde ağırlıklı gayrimenkul üretimi/arzu tipolojisi yap-sat türü yaklaşımdır. Literatür incelemesinde ele alınan bu yaklaşımda yatırımın biçimine göre iki farklı üretim/arzu modeli olduğunu hatırlarsak bunlardan ilki araştırma kapsamında “*parsel bazlı*” diğeri ise “*ada bazlı*” olarak sınıflandırılan üretim/arzu gruplarını ifade etmektedir.

Bölgede uzun yıllar parsel bazlı üretim eğilimi gözlenmiş; modern dönem mahalle dokusuna uygun bu model; mekânın silüetine uyumlu olmasına karşın tipolojisinden kaynaklanan;

inşaat alanlarının sınırlı olması ve sosyal altyapı alanlarının yetersizliği gibi bazı problemlerin kısa zamanda yoğun arz ile mekâna süperpoze etkisi sonucunda ortaya çıkan sosyal ve teknik altyapıya yönelik yetersizlikler ilk dönemlerde idarenin bu konuda kapasiteyi arttırmak üzere gerçekleştireceği yatırımları düzenleyen plan değişikliklerini ortaya çıkarmış; üretim/arz modeli/miktarı ve plan değişikliklerinin birbirini tetiklediği sonucuna ulaşılmıştır. Bu olumsuzlukları aşmak isteyen yerel idare gerçekleştirdiği plan değişiklikleri ile parsel bazlı uygulamalar için şartları zorlaştırmış ve ada bazlı uygulamalar için ise bazı avantajlar getirmiştir. Bu yaklaşımla birlikte, artan üretim maliyetleri, azalan talep gibi etkenler bölgede gayrimenkul üretimi önemli ölçüde azalmıştır. Buna bağlı olarak daha sınırlı sayıda ve ada bazlı yoğunluklu gayrimenkul üretimi ile daha büyük oturma alanlarında üretilen sosyal ve rekreatif donatı imkânları yüksek arz sayesinde bahsedilen diğer etkenlere de bağlı olarak ihtiyaç duyulan plan değişikliklerinin azaltılabilmesi ve plan bütünüün korunabilmesi amaçlanmıştır. Ancak daha önce de bahsedilen *etkileyen* türden plan değişiklikleri gerçekleştirildiğinde diğer plan değişiklikleri tetiklenebilmektedir. Mekânsal gayrimenkul üretimi eğilimlerini düzenlemek üzere gerçekleştirilen bu türden değişiklikler ilerleyen süreçte plan değişikliklerini tetikleyebilecektir. Dolayısıyla plan değişikliklerinin kendi içinde birbirini tetikleyen ve gayrimenkul üretimi eğilimleri ile olan etkileşimi göz ardı edilmemelidir.

TARTIŞMA ve SONUÇLAR

Mekânsal planlar, zamanla değişen siyasi ve iktisadi iklim, sanayileşme ve göç hareketleri ile bunların getirdiği bölgesel yoğun ve hızlı gecekondulaşma, kentleşme ve imar politikalarında yaşanan değişimler gibi gelişmelerle ya da planlama aşamasında fonksiyonlar belirlenirken öngörülerin yetersiz kalması, planların işlevini yitirmesi ve beklenen kamu yararının sağlanamaması gibi sebeplerle değişikliğe uğrayabilmektedir. Dönemsel ve kısa vadeli beklentilerin karşılanması amacıyla, plan değişikliklerinin gerçekleştirilmesi, planların bütünü üzerinde etkiler oluşturmakta; buna bağlı olarak başka değişiklikler yapılması gerekebilmektedir. Literatür incelemesinde değinilen *etkileyen* türden değişikliklerin örnek olay incelemesine konu mekânsal alanda dönemsel imar politikalarını biçimlendirmekte bir araç olarak kullanılması ile plan bütünü ve planlı mekânsal alan üzerinde etkileri neticesinde *etkilenen* türden plan değişikliklerinde yaşanan artış değerlendirildiğinde, plan bütününe olan müdahalelerin birbirini tetikleyen türden değişikliklerin ortaya çıkmasına sebep olduğu anlaşılmaktadır. Örnek vaka incelemesinde mekânsal imar politikalarını biçimlendirmek üzere gerçekleştirilmiş olan plan tadilatları ile gayrimenkul üretimi/arzı nitelik ve nicelik bakımından farklı bir yaklaşımla ele alınmakta, bu durum üretim/arz eğilimlerini değiştirmekte ancak buna bağlı olarak ortaya çıkan yeni çevre şartları yeni plan değişikliklerini tetikleyebilmektedir.

Mekânsal alanlarda plan değişikliklerinin gayrimenkul üretimi/arzına etkisini inceleyen bu çalışmada konuya ilişkin literatür incelemesi sonrası gerçekleştirilen örnek olay incelemesinde aşağıda belirtilen bulgulara ulaşılmıştır. Buna göre;

2007 yılında Uygulama İmar Planlarının yürürlüğe girmesi sonrasında artan parsel bazlı gayrimenkul üretiminin etkisiyle bölgede ulaşım imkânlarının artan ihtiyacı karşılayamamasından dolayı ulaşım amaçlı plan tadilatları ve yatırımların arttığı

Gerçekleştirilen ulaşım amaçlı plan değişiklikleri ve yatırımları sonrasında yine bu modelde gayrimenkul üretimi/arzının arttığı

Gayrimenkul üretimi/arzındaki artış sonrası sosyal altyapı ihtiyacının planlama safhasındaki öngörülerden sapması üzerine bu ihtiyacı karşılamak üzere plan değişikliği gerekliliğinin ortaya çıktığı tespit edilmiştir.

Şekil 9. Kâğıthane’de 2007-2016 döneminde plan değişikliği süreci



Araştırma sonucunda elde edilen bulgular değerlendirildiğinde ulaşılan sonuçlar aşağıda özetlenmiştir.

Mekânsal alanlarda gerçekleştirilen ve bu çalışmada *etkileyen* türden değişiklikler (*Yoğunluğu Etkileyen Değişiklikler ve Bir Alanın Kullanışının Değiştirilmesine Yönelik Değişiklikler*) olarak ele alınan plan değişiklikleri, yerel idarelerin imar politikalarını biçimlendirebilmektedir.

Plan değişiklikleri ile parsel bazlı üretimden ada bazlı yoğunluklu üretime geçiş biçiminde düzenlenen gayrimenkul üretimi/arzı yaklaşımları sosyal altyapı kapasitesi yüksek ve daha nitelikli gayrimenkul projelerinin arzını sağlıyor olsa da gerçekleştirilen etkileyen türden değişiklikler, ilerleyen süreçte *etkilenen* türden değişiklikleri (*Sosyal ve Teknik Altyapıya İlişkin Değişiklikler, Yolların Genişletme Daraltma ve Güzergâhına Ait Değişiklikler*) tetikleyebilmektedir.

Söz konusu değişiklikler dönemselsel olarak mekânsal ihtiyaç ve beklentilerin karşılanmasında fayda sağlıyor olsa da birbirini tetikleyen değişiklikler planların bütüncül yapısını etkileyebilmektedir.

Örnek olay incelemesi kapsamında Türkiye İstatistik Kurumu ve Kâğıthane Belediyesi'nden elde edilen verilerle gerçekleştirilen çalışma sonucunda ulaşılan bulgular ve araştırma sürecinde edinilen tecrübe ve gözlemlere dayanarak aşağıda bazı tavsiyelerde bulunulmuştur.

Parsel bazlı gayrimenkul üretim/arz tipolojisi modern dönem mahalle dokusu ile uyumlu olsa da üretim alanları sınırlı ve üretilen gayrimenkullerin sosyal altyapı kapasitesi çoğunlukla yetersiz olduğundan bu durumun aşılabilmesi için bu model ile üretim yaklaşımının yeniden ele alınarak sosyal altyapı kapasitesini arttırmak üzere minimum blok oturma alanı koşulu ve bu koşulun karşılanması için komşu parsellerle tevhid gerekliliği, bunun yanında oturma alanı büyütülmüş bu yeni tevhidli parselde yatırım yapılabilirliğin sağlanması için mekânsal dokuyu bozmayacak biçimde sınırlı ve kademeli imar avantajları sağlanması konusunun değerlendirilmesi faydalı olabilir.

Ada bazlı gayrimenkul üretimi/arzı sosyal altyapı imkânları yüksek olmakla birlikte bu konuda mevcut problemlerin çözümünde kısa vadeli çözüm olanakları sağlamaktadır. Bu üretim yaklaşımı, mekânsal doku ve mekân silüeti etkileşimi üzerine çalışmalar yapılması faydalı olabilir. Bu çalışmanın kapsamında yer almadığından bu konunun gelecekteki çalışmalarda, mekânsal gelişim ve kentleşme olgusuyla birlikte değerlendirilmesi faydalı olabilir.

İstatistik kurumunca yayınlanmak üzere, bakanlıklar ve yerel temsilcilikleri vasıtasıyla tüm belediyelerce gerçekleştirilen plan değişikliklerinin bilgilerini oluşturacağı veri tabanına aktarması; oluşturulacak veri tabanı ve paylaşılacak istatistiksel verilerle bilimsel araştırmalara olanak sağlanması ve böylelikle konu hakkında zamanla zenginleşecek bilgilerin sürdürülebilir, etkin politikalar geliştirilmesine katkı sağlaması yönünde kullanılması faydalı olabilir.

KAYNAKLAR

- Abbott, C. (2006), "Urban History for Planners", *Urban Studies and Planning Faculty Publications and Presentations*. 58.
- Adrese Dayalı Nüfus Kayıt İstatistikleri, *Türkiye İstatistik Kurumu*, (<https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr>), (30.04.2019).
- Arslan, H. (2014). "Türkiye'nin Kentleşme Sürecinde Konut Politikalarının Evrimi", *Akademik Bakış Dergisi*, 40.
- Aslan, Ş., Şen, B., Kurtuluş, H. (2014). *Sözlü Tarih Görüşmeleriyle Kağıthane*, haz. Hüseyin Irmak, Kağıthane Belediyesi Kültür Yayınları, İstanbul.
- Avcı, S. (2014). "Mekânsal Planlama, Mekâna Müdahale ve Sonuçları Açısından 2B Alanları: Beykoz İlçesi Örneği", *İstanbul Ormanlarının Sorunları ve Çözüm Önerileri*, Türkiye Ormanlıklar Derneği, 313-340.
- Balamir, A. (2003). "Mimarlık ve Kimlik Temrinleri – I: Türkiye'de Modern Yapı Kültürünün Bir Profili", *Mimarlık Dergisi*, TMMOB Mimarlar Odası, Ankara, 313: 24-29.
- Balcı, Y. (1988). "Türkiye'de Konut Sorunu", *İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Mecmuası*, 46(0).
- Bramley, G. ve Leishman, C. (2005). "Planning and Housing Supply in Two-speed Britain: Modelling Local Market Outcomes", *Urban Studies* 42(12): 2233-2234.

- Bölen, F. (2004). "Housing policy and housing systems in Turkey", *ITU A|Z*, 1: 15-22.
- Cullingworth, B., Nadin, V. (2006). *Town and Country Planning in the UK*, Routledge, London.
- Çolak, N.İ. ve Öngören, G. (2014). İmar Planları, İmar Uygulamaları ve İptal Davaları, Öngören Hukuk Yayınları, İstanbul.
- DiPasquale, D. ve Wheaton, W.C. (1994). "Housing Market Dynamics And the future of Housing Prices", *Journal of Urban Economics*, 35(1): 1-27.
- Duyguluer, F. (1982). "İmar Planlarında Değişiklik Yapılmasıyla İlgili Talepler", Türkiye 1. Şehircilik kongresi, II. Kitap, Ankara, 47-61.
- Ersoy, M. (2000). "İmar Planlarının Kademelenmesi ve Farklı Ölçeklerdeki Planlar Arasındaki İlişki", *Mekan Planlama ve Yargı Denetimi*, Derleyenler Ersoy, M., Keskinok, Ç., Yargı Yayınevi, Ankara.
- Ersoy, M. (2007). *Kentsel Planlama Kuramları*, İmge Kitabevi, Ankara
- Ersoy, M. (2015). İmar mevzuatımızda Planlama Kademeleri ve Üst Ölçek Planlama Sorunu, ODTÜ ŞBP, 215-231.
- Garcês, P.M.M.L., Pires C.P. (2011). "New housing supply: what do we know and how can we learn more?", *CEFAGE-UE Working Paper*, 18: 2-13
- Gonçalves, J., Ferreira, J.A. (2015). "The Planning of Strategy: A Contribution to The Improvement of Spatial Planning", *Land Use Policy*, 45: 86-94.
- Keleş, R. (1989). "Konut Politikalarımız", Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, 44(1): 63-98.
- Kısa Dönemli İş İstatistikleri İnşaat Göstergeleri, *Türkiye İstatistik Kurumu*, (<https://biruni.tuik.gov.tr/yapiizin/Rapor>), (27.02.2017) ve (29.03.2019).
- Kurtuluş H. (2009). "İstanbul'da Yapsatçılığın Yeniden Doğuşu ve Kentin Merkezinde Mekanda Çözülen Sınıfsal Homojenlik", TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, Konut Sempozyumu.
- Mayer, C.J. ve Somerville T. (2000). "Residential Construction: Using The Urban Growth Model to Estimate Housing Supply", *Journal of Urban Economics*, 48: 85-109.
- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Resmi Gazete, Tarih:14/06/2014 Sayı:29030
- Ong, S.E., Sing T.F. ve Choo L. (2004). "Strategic Considerations in Land Use Planning: The Case of White Sites in Singapore", *Journal of Property Research*, 21(3): 235-253.
- Özakbaş, D. (2015). "1950 Yılı Sonrası İstanbul'da Konut Alanlarının Oluşumu Ve Sorunları", *Tarih Okulu Dergisi (TOD)*, 22: 416-433
- Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik, Resmi Gazete, Tarih:02/11/1985 Sayı:18916
- Poterba, J.M., (1984). "Tax Subsidies to Owner Occupied Housing: An Asset Market Approach", *Quarterly Journal of Economics*, 99(4):729-752.
- Purkis, S. (2016). "İstanbul'da İnşaat Odaklı Birikimin Durdurulamayan Yükselişi: Konut Fazlasına Karşın Artan Konut Açığı", *Mülkiye Dergisi*, 40(4): 91-112.
- Sesli, F.A. ve Karadavut, E. (2009). "İmar Planı Değişikliklerinin Plan Bütünlüğüne Etkilerinin İncelenmesi", TMMOB Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi.
- Suher, H. (1985). "Plan, Planlama-Düzenleme Kavramları, Planlamanın Fonksiyonları, Planlamanın Meşguliyet Alanı", *Şehircilik*, İTÜ ŞBP İstanbul..
- Şengül, H.T. (2009). *Kentsel Çelişki ve Siyaset Kapitalist Kentleşme Süreçlerinin Eleştirisi*, İmge Kitabevi, Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Akipek Öcal, Ş., Demir, E. (2016). *Gayrimenkul Mevzuatı*, *Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları*, Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Ankara.

- Tekeli İ. (2013). İstanbul'un Planlamasının ve Gelişmesinin Öyküsü, İlhan Tekeli Toplu Eserler-25, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- Topel, R. ve Rosen, S. (1988). "Housing investment in the United States", *Journal of Political Economy*, 96(4): 718-740.
- Türel, A., Koç, H. (2015). "Housing production under less-regulated market conditions in Turkey", *Journal of Housing and the Built Environment*, 30(1): 53-68.
- Yaylı, H., Avan, S. (2017). "Türkiye'de Konut Politikalarının Konut Kooperatifçiliği Üzerine Etkileri Ve Konut Kooperatiflerinin Konut Üretimindeki Rolü Üzerine Bir İnceleme", *Üçüncü Sektör Sosyal Ekonomi*, 52 (Özel Sayı): 358-385.
- Yavuz, U. (2017). "İmar Planı Değişikliklerinin Yapılaşma Eğilimlerine Etkisi Üzerine Bir İnceleme: Kâğıthane Örneği", Basılmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Yılmaz Bakır N., Doğan U., Koçak Güngör M., Bostancı B. (2018). "Planned development versus unplanned change: The effects on urban planning in Turkey", *Land Use Policy*, 77: 310-321.
- 3194 Sayılı İmar Kanunu, Resmi Gazete, Tarih:09/05/1985 Sayı:18749
- 5302 sayılı İl Özel İdaresi kanunu, Resmi Gazete, Tarih:4/3/2005 Sayı:25745
- 646 sayılı Kanun Hükmünde Kararname, Resmi Gazete, Tarih:10/07/2011 Sayı:27990