

T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİM DALI
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE FİNANSMANI BİLİM DALI

Üniversitelerin şehir planlamasına ve şehrin sosyo-ekonomik yapısına etkileri:
DÜZCE ÖRNEĞİ
Yüksek Lisans Tezi

ÖMER NACİ KANBUR

Danışman: Prof. Dr. GÜLTEN DEMİR

İstanbul, 2018

T.C.

MARMARA ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

İŞLETME ANABİLİM DALI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE FİNANSMANI BİLİM DALI

Üniversitelerin şehir planlamasına ve şehrin sosyo-ekonomik yapısına etkileri: DÜZCE ÖRNEĞİ

Yüksek Lisans Tezi

ÖMER NACİ KANBUR

Danışman: Prof. Dr. GÜLTEN DEMİR

İstanbul, 2018



T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ

TEZ ONAY BELGESİ

İŞLETME Anabilim Dalı GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ VE FİNANSMANI
Bilim Dalı TEZLİ YÜKSEK LİSANS öğrencisi ÖMER NACİ KANBUR'un
ÜNİVERSİTELERİN ŞEHİR PLANLAMASINA VE ŞEHRİN SOSYO-EKONOMİK
YAPISINA ETKİLERİ: DÜZCE ÖRNEĞİ adlı tez çalışması, Enstitümüz Yönetim Kurulunun
20.12.2018 tarih ve 2018-36/18 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından oy birliği / oy çokluğu
ile Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

Tez Savunma Tarihi 4 / 01 / 2019

Öğretim Üyesi Adı Soyadı

İmzası

	Öğretim Üyesi Adı Soyadı	İmzası
1.	Tez Danışmanı Prof. Dr. GÜLTEN DEMİR	
2.	Jüri Üyesi Dr. Öğr. Üyesi NESLİHAN ÇELİK	
3.	Jüri Üyesi Dr. Öğr. Üyesi FUNDA H. SEZGİN	

ÖZET

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Üniversitelerin şehir planlamasına ve şehrin sosyo-ekonomik yapısına etkileri: DÜZCE ÖRNEĞİ

Ömer Naci KANBUR

MARMARA ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

İŞLETME ANABİLİM DALI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE FİNANSMANI

DANIŞMAN : Prof. Dr. Gülten DEMİR

Günümüz bilgi toplumunda gelişmenin en önemli faktörü olan eğitim, ekonominin yanı sıra toplumsal kimlik, etik değerler ve daha güçlü demokrasi için en önemli unsurdur. Bu gelişmenin dinamiğini en üst düzeydeki eğitim kurumu olan üniversiteler sağlamaktadır. Gelişen teknoloji, küreselleşme ve bilgi ekonomisinin stratejik sektör haline gelmesi nedeniyle üniversitelerin önemi her geçen gün artmaktadır.

Üniversite ile kentler arasında karşılıklı olarak ekonomik, kültürel, sosyal, ve siyasi açıdan bilgi aktarımı ve iş birliği söz konusudur. Üniversiteler buldukları şehirlerin ihtiyaçları doğrultusunda şehrin sosyal, ekonomik ve kültürel varlıklarını dikkate alarak bölgenin gelişmesi ve kalkınmasına bilgi ve teknoloji tabanlı araştırmalarla katkı sağlamaktadır. Bu açıdan her bir üniversite bulunduğu kent için önemli bir veri kaynağıdır. Her ilde bir üniversite kurulması ile hiç üniversite kurulmamış şehirlerde sosyal, ekonomik ve fiziksel büyüme gibi olumlu etkiler son zamanlarda araştırmacıların dikkatini çekmiştir.

Türkiye’de bu konuda yapılmış olan araştırmaların çoğu öğrenci-üniversite harcamalarının anket yöntemi ile incelenmesini kapsamaktadır. Bu çalışma kapsamında 2006 yılında kurulan Düzce Üniversitesi (DÜ)’nin şehrin planlanması ve sosyo-ekonomik yapısı üzerine etkileri bilimsel bilgi ve verilerle ortaya konmaya çalışılmıştır. Bu çerçevede; üniversitenin ekonomik, sosyal, kültürel, fiziksel altyapı ve demografik beklentiler açısından etkileri değerlendirilecek ve Üniversite kurulmadan önceki ve kurulduktan sonraki ortam ve koşullar karşılaştırmalı olarak

incelenerek, üniversitenin etkileri araştırılacaktır. Çalışmanın Düzce ile üniversite ilişkisini inceleyen ilk ve tek çalışma olması bakımından sosyal bilimler literatürüne katkıda bulunacağı düşünülmektedir.

Çalışmada genel olarak nitel gözlemler kullanılmış olup analizler için ilgili kişiler ile yüzyüze görüşmeler yapılmıştır. Özellikle Üniversitenin Konuralp beldesine taşınması ve bir kampüs olarak hizmete açılmasından sonra burada önemli değişimler yaşanmıştır. Bu süreçte müteahhit firmalar gözle görülür biçimde artmış, uzun bir süre durağan bir seyir izleyen inşaat faaliyetlerinde ve arsa fiyatlarında artışlar yaşanmıştır. İmar planı değişikliği ve kat izinlerinin de artması ile yüksek katlı binalar artmaya başlamıştır. Yine Düzce Üniversitesinin cazibesinin artması öğrencilerin Ankara-İstanbul gibi iki büyük ilin arasında bulunan Düzce'yi tercih etmesi üniversitenin her geçen yıl bir önceki yıla göre daha fazla öğrenci alması ve kapasitesinin de yine her geçen yıl artması öğrenciler için konaklayacak yer açığını doğurmuş ve üniversite çevresinde hızla yapılaşma başlamıştır. Bu yapılaşma incelenirken firmalar ile birebir görüşmeler yapılarak inşaatların yapısı, bitirme süreleri, satış hızları, sattıktan sonraki kiralama hizmetleri ve konutların doluluk oranları araştırılmıştır.



ABSTRACT

M.SC.THESIS

Üniversitelerin şehir planlamasına ve şehrin sosyo-ekonomik yapısına etkileri: DÜZCE ÖRNEĞİ

Ömer Naci KANBUR

MARMARA ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

İŞLETME ANABİLİM DALI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE FİNANSMANI

DANIŞMAN : Prof. Dr. Gülten DEMİR

Education, which is the most important factor in the development of today's information society, is the most important element for social identity, ethical values and stronger democracy besides the economy. The dynamic of this development is for universities with the highest level of education. Developing technology, globalization and knowledge economy to become a focused sector, the importance of previous universities.

There is mutual knowledge and cooperation between the university and the cities in terms of economic, cultural, social and political aspects. The universities contribute to the development and development of the region by taking into account the social, economic and cultural assets of the cities in line with the needs of the cities they are located in. In this respect, each university is an important source of data for the city. With the establishment of a university in each province, positive impacts such as social, economic and physical growth in cities where no university has been established have recently attracted the attention of researchers.

In Turkey, most of the research done on this subject-student university spending includes examining the survey. Within the scope of this study, the effects of Duzce University (DU), which was established in 2006, on the planning and socio-economic structure of the city have been tried to be revealed with scientific information and data. In this context; The effects of the university on economic, social, cultural, physical infrastructure and demographic expectations will be evaluated and the effects of university will be investigated by examining the environment and

conditions before and after the establishment of the University. It is thought that this study will contribute to the social sciences literature as the first and only study examining the relationship between Düzce and university.

Generally, qualitative observations were used in the study and face-to-face interviews were conducted with the related persons for the analyzes. Especially after the transfer of the University to Konuralp and its opening as a campus, significant changes took place here. In this process, contractor firms increased significantly, and construction activities and land prices increased following a long period of time. High-rise buildings have started to increase due to the change in the zoning plan and the increase in floor permits. Again, the increase in the attractiveness of Duzce University students in Ankara-Istanbul between the two big cities to choose between the Duzce University and each year more than the previous year to get more students and the capacity to increase each year with the increase in the number of accommodation for the students gave birth construction has started. During the examination of this construction, one-to-one interviews were conducted with firms to investigate the structure, finishing times, sales rates, rental services and the occupancy rates of residences.



İçindekiler

Şekil Listesi.....	iii
Tablo Listesi	v
Kısaltmalar.....	vi
GİRİŞ.....	1
Birinci Bölüm	3
ŞEHİR PLANLAMA VE ŞEHİR PLANLAMADA ÜNİVERSİTELERİN ROLÜ.....	3
1.1. Şehir Planlamanın Tanımı, Amacı ve Önemi	3
1.2. Türkiye’de Şehir Planlama Konusundaki Uygulamalar ve Gelişmeler	5
1.3. Şehir Planlamada Üniversitelerin Rolü.....	11
İkinci Bölüm	12
DÜZCE ÜNİVERSİTESİNİN ŞEHİR PLANLAMASINA ETKİLERİ.....	12
2.1. Düzce Şehri ve Düzce Üniversitesinin Tanıtımı	12
2.1.1. Düzce ve Konuralp Beldesinin Tanıtımı ve Gelişim Süreci	12
2.1.1.1 Düzce İli.....	12
2.1.1.2. Konuralp Beldesi	22
2.1.2. Düzce Üniversitesi.....	23
2.2. Düzce Şehir Planlaması.....	26
2.3. Düzce Üniversitesi’nin Şehir Planlamasına (Yapılaşmasına) Etkileri.....	28
2.3.1. Gayrimenkullerin Yapısı ve Türleri	29
2.3.1.1. Konut Amaçlı Gayrimenkuller	30
2.3.1.2. Ticari Amaçlı Gayrimenkuller.....	31
2.3.1.3. Endüstriyel Amaçlı Gayrimenkuller	31
2.3.1.4. Tarımsal Amaçlı Gayrimenkuller	32
2.3.1.5. Özel Amaçlı Gayrimenkuller.....	32
2.3.2. Türkiye’de Gayrimenkul Sektörünün Gelişimi.....	33
2.4. Üniversite Çevresindeki Yapılaşmanın Gelişimi	36
2.4.1. Gayrimenkul Satışlarının Gelişimi	36
2.4.2. Doluluk ve Kullanım Oranları.....	39

2.4.3. Kira Getirisinin Gelişimi	41
2.5. Kentin Bir Başka Bölgesindeki (Yığılca İlçesi) Yapılaşmanın Gelişimi.....	42
2.5.1. Gayrimenkul Satışlarının Gelişimi	43
2.5.2. Doluluk ve Kullanım Oranları.....	45
2.5.3. Kira Getirisinin Gelişimi	46
2.6. Üniversitenin Etkilerine İlişkin Değerlendirme	46
2.6.1. Demografik Etkileri.....	46
2.6.2. Ekonomik Etkileri	48
2.6.3. Mekansal Etkileri.....	52
2.6.4. Sanayiye Etkileri	53
2.6.5. Sosyal ve Kültürel Yapıya Etkileri.....	55
Üçüncü Bölüm	57
DÜZCE ÜNİVERSİTESİNİN ŞEHRİN SOSYO-EKONOMİK YAPISINA ETKİLERİ	57
3.1. Üniversitelerin Şehrin Sosyo-Ekonomik Yapısına Etkileri	57
3.1.1. Üniversitelerin Kuruldukları Şehre Katkılarına İlişkin Yapılan Çalışmalar (Literatür Çalışması).....	61
3.1.2. Üniversitelerin Kurulduğu Şehrin Gayrimenkul Yapısına Etkileri Konusundaki Çalışmalar	64
Dördüncü Bölüm.....	67
DÜZCE ÜNİVERSİTESİNİN ŞEHRİN YAPISINA ETKİLERİ.....	67
4.1. Düzce Üniversitesi'nin Şehrin Yapısına Etkileri	67
4.2. Düzce Üniversitesi'nin İlin Ekonomik Gelişmişlik Düzeyine Etkileri.....	68
4.3. Düzce Üniversitesinin İlin Sosyo-ekonomik Gelişmişlik Düzeyine Etkileri.....	68
Beşinci Bölüm.....	74
SONUÇ	74
KAYNAKLAR	77

Şekil Listesi

	Sayfa No
Şekil 1.1. 1950'den sonra oluşan Gecekondulaşma.....	6
Şekil 1.2. 1951 İzmir Şehri Milletler Arası İmar Planı Müsabakası.....	7
Şekil 1.3. 1952 Eskişehir İmar Planı Yarışması.....	7
Şekil 1.4. 1953 Malatya İmar Planı.....	8
Şekil 1.5. Beypazarı toplu konut planları.....	9
Şekil 1.6. Marmara depremi sonrası afetzede konut yerleşim alanı nazım imar planı.....	10
Şekil 2.1. Düzce Genel Görünüm.....	14
Şekil 2.2. 1928 Düzce Belediye Parkı.....	15
Şekil 2.3. Düzce Şehir Merkezi.....	15
Şekil 2.4. Düzce İl Haritası.....	16
Şekil 2.5. Düzce İlinin ilçelere göre nüfus dağılımı	17
Şekil 2.6. Akçakoca.....	18
Şekil 2.7. Efteni Gölü.....	19
Şekil 2.8. Cumayeri Rafting.....	20
Şekil 2.9. Düzce Üniversitesi Kampüsü.....	24
Şekil 2.10. Gayrimenkul çeşitleri.....	30
Şekil 2.11. Türkiye'nin Gayrimenkul Cazibesi.....	34
Şekil 2.12. Düzce geneli satılık ev fiyatlarının yıllara göre değişimi	37
Şekil 2.13. Konut Kredisi kullanımları	38
Şekil 2.14. Orhangazi Mahallesi 2014 ve 2018 yıllarına ait sokak görüntüsü	40
Şekil 2.15. Düzce geneli kiralık ev fiyatlarının yıllara göre değişimi	42

Şekil 2.16.	Yığılca İlçesinin Yıllara Göre Nüfusu	46
Şekil 2.17.	Düzce Nüfusunun yıllara göre gelişimi.....	47
Şekil 2.18.	Düzce İli yıllara göre göç sayısındaki değişim.....	48
Şekil 2.19.	Üniversitenin toplam öğrenci, akademik ve idari personel sayısı.....	50



Tablo Listesi

	Sayfa No
Tablo 2.1. 1985 – 2017 yılları arasında Düzce İlinin ilçelere göre nüfus sayıları.....	17
Tablo 2.2. Düzce İlçesi'nin Önemli Merkezlere Karayolu Uzaklığı.....	27
Tablo 2.3. Türkiye'de yıllık konut satışı miktarları.....	36
Tablo 2.4. Düzce İli'nde son on yılda konut satışı oranları.....	38
Tablo 2.5. Orhangazi Mahallesi Doluluk Oranı.....	39
Tablo 2.6. Yığılca Gayrimenkul yapısı.....	44
Tablo 2.7. 2006 Yılında Kurulan Üniversitelerin Kurulduğu İllerin Yıllara Göre Temel İşgücü.....	51
Tablo 3.1. Bir Üniversitenin Bölgesel Etkileri.....	57
Tablo 3.2. Üniversitelerin ekonomik ve sosyal gelişmelere katkıları.....	59
Tablo 3.3. 2006 yılında kurulan üniversitelerin kuruldukları şehirler ve nüfusları.....	60
Tablo 4.1. İllerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması.....	69
Tablo 4.2. Düzce ilinde okuma yazma oranı.....	70
Tablo 4.3. Düzce ilinde Sağlık göstergeleri.....	71
Tablo 4.4. Düzce çevre ile ilgili veriler.....	72

Kısaltmalar

AİBÜ	Abant İzzet Baysal Üniversitesi
ark.	Arkadaşları
diğ.	Diğerleri
DÜ	Düzce Üniversitesi
GSYH	Gayrisafi Yıllık Hasıla
GSYİH	Gayrisafi Yurt İçi Hasıla
ha.	Hektar
KHK	Kanun Hükmünde Kararname
km ²	Kilometrekare
m ²	Metrekare
MÖ	Milattan Önce
MYO	Meslek Yüksekokulu
ODTÜ	Orta Doğu Teknik Üniversitesi
OSB	Organize Sanayi Bölgesi
S.	Sayı
s.	Sayfa
TDK	Türk Dil Kurumu
TEM	Trans – Avrupa Kuzey – Güney Otoyolu Projesi
TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TPAO	Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı

TÜİK Türkiye İstatistik Kurumu Başkanlığı

vb. Ve Benzeri

vd. Ve Diğerleri

yy. Yüzyıl



GİRİŞ

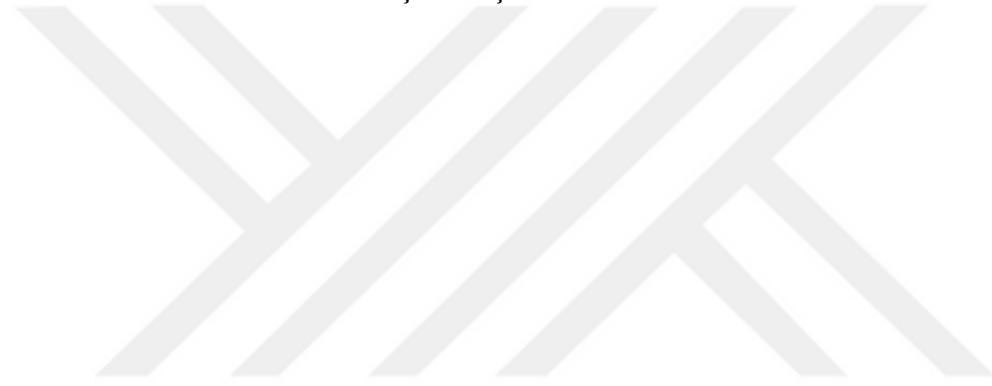
Günümüz bilgi toplumunda gelişmenin en önemli faktörü olan eğitim, ekonominin yanı sıra toplumsal kimlik, etik değerler ve daha güçlü demokrasi için en önemli unsurdur. Bu gelişmenin dinamiğini en üst düzeydeki eğitim kurumu olan üniversiteler sağlamaktadır. Gelişen teknoloji, küreselleşme ve bilgi ekonomisinin stratejik sektör haline gelmesi nedeniyle üniversitelerin önemi her geçen gün artmaktadır.

Üniversite ile kentler arasında karşılıklı olarak ekonomik, kültürel, sosyal, ve siyasi açıdan bilgi aktarımı ve iş birliği söz konusudur. Üniversiteler buldukları şehirlerin ihtiyaçları doğrultusunda şehrin sosyal, ekonomik ve kültürel varlıklarını dikkate alarak bölgenin gelişmesi ve kalkınmasına bilgi ve teknoloji tabanlı araştırmalarla katkı sağlamaktadır. Bu açıdan her bir üniversite bulunduğu kent için önemli bir veri kaynağıdır. Her ilde bir üniversite kurulması ile hiç üniversite kurulmamış şehirlerde sosyal, ekonomik ve fiziksel büyüme gibi olumlu etkiler son zamanlarda araştırmacıların dikkatini çekmiştir.

Türkiye’de bu konuda yapılmış olan araştırmaların çoğu öğrenci-üniversite harcamalarının anket yöntemi ile incelenmesini kapsamaktadır. Bu çalışma kapsamında 2006 yılında kurulan Düzce Üniversitesi (DÜ)’nin şehrin planlanması ve sosyo-ekonomik yapısı üzerine etkileri bilimsel bilgi ve verilerle ortaya konmaya çalışılmıştır. Bu çerçevede; üniversitenin ekonomik, sosyal, kültürel, fiziksel altyapı ve demografik beklentiler açısından etkileri değerlendirilecek ve Üniversite kurulmadan önceki ve kurulduktan sonraki ortam ve koşullar karşılaştırmalı olarak incelenerek, üniversitenin etkileri araştırılacaktır. Çalışmanın Düzce ile üniversite ilişkisini inceleyen ilk ve tek çalışma olması bakımından sosyal bilimler literatürüne katkıda bulunacağı düşünülmektedir.

Çalışmada genel olarak nitel gözlemler kullanılmış olup analizler için ilgili kişiler ile yüzyüze görüşmeler yapılmıştır. Özellikle Üniversitenin Konuralp beldesine taşınması ve bir kampüs olarak hizmete açılmasından sonra burada önemli değişimler yaşanmıştır.

Bu süreçte müteahhit firmalar gözle görülür biçimde artmış, uzun bir süre durağan bir seyir izleyen inşaat faaliyetlerinde ve arsa fiyatlarında artışlar yaşanmıştır. İmar planı değişikliği ve kat izinlerinin de artması ile yüksek katlı binalar artmaya başlamıştır. Yine Düzce Üniversitesinin cazibesinin artması öğrencilerin Ankara-İstanbul gibi iki büyük ilin arasında bulunan Düzce'yi tercih etmesi üniversitenin her geçen yıl bir önceki yıla göre daha fazla öğrenci alması ve kapasitesinin de yine her geçen yıl artması öğrenciler için konaklayacak yer açığını doğurmuş ve üniversite çevresinde hızla yapılaşma başlamıştır. Bu yapılaşma incelenirken firmalar ile birebir görüşmeler yapılarak inşaatların yapısı, bitirme süreleri, satış hızları, sattıktan sonraki kiralama hizmetleri ve konutların doluluk oranları araştırılmıştır.



Birinci Bölüm

ŞEHİR PLANLAMA VE ŞEHİR PLANLAMADA ÜNİVERSİTELERİN ROLÜ

1.1. Şehir Planlamanın Tanımı, Amacı ve Önemi

Planlama, seçenekler arasından gelecek için en uygun olanı belirleme olarak tanımlanmaktadır. Planlamacılar karar alırken yaşanan zaman, öncesi ve sonrası hakkında detaylı bilgi toplamaya ihtiyaç duyarlar. Planlama ve bilgi arasındaki ilişkide planlama, bilgi toplayarak kararsızlığı azaltmaktır. Gerekli bilgi birikimi ve kalitesine bağlı olarak planlama uygulanabilmektedir (Kent ve Klosterman, 2000, s.189). Günümüzde her türlü planlama çalışmasının temelini konumsal bilgi (geo-spatial information) oluşturmaktadır.

Şehir planlama; ulusal yerleşme ve kalkınma planı çerçevesinde bilimsel yöntemlere dayanarak yapılan araştırmalara göre, plan, program ve projelerin hazırlanması ve bu doğrultuda hedeflerin gerçekleştirilmesini de içine alan sanat ve çalışma alanıdır (Sılaydın, 2006, s.26; Manavoğlu ve Ortaçeşme, 2005, s.68.).

Yerel halkın yaşam çevresine olan ilgisini, bilgisini ve onu biçimlendirme becerisini geliştirmekte kullanılacak en önemli araç planlama sürecidir. Günümüzde ekopolitika, demokratikleşme, yerelleşme gibi akımların beraberinde getirdiği önemli kavramlardan biri hiç kuşkusuz katılımlı planlamadır. Çeşitli ülkelerde yerel sivil toplum örgütlerinin, belediyelerin, üniversitelerin, plancıların ve çeşitli kesimlerden halk temsilcilerinin, aktif katılımıyla uygulanan katılımlı planlama tekniklerinde, uzmanların rolü, yaşam çevresinin biçimlenmesindeki kolektif tercihleri, iş tutarlılığı sağlanmış alternatif gelecek senaryoları biçiminde sunmak olmuştur (Yavuz, 2005, s.64).

Bir şehrin geleceği, yaşanabilirliği, imajı, fonksiyonları, karakteri ve benzeri olguları şehir planlaması ile belirlenerek şekillendirilir. Şehir planlamasının doğru uygulanması kentin yaşanılabilir olması, kentin gelişmesi, göç vermemesine,

memnuniyetsizliğin en aza indirilmesi, çarpık, kişiliksiz ve rahatsız edici bir kent görüntüsünün oluşmaması açısından büyük önem taşımaktadır (Şolt, 2018, s.39).

Şehir planlama, şehirler için önemli bir husustur. Planlamalar belli bir dönemde gerçekleştirilirken etkileri uzun vadeli düşünülmeli ve şehir planlaması yapılırken; şehrin gelecek dönemlerdeki nüfus artışı, oluşacak işgücü ve istihdam ihtiyacı, konaklama ve oluşacak çevre sorunları göz önüne alınarak tasarlanmalıdır. Şehrin fiziki durumu, iklim şartları, yer altı ve yer üstü suları, bitki türleri ve şehirde yaşayan insanların ihtiyaçları, ekonomik yapısı, şehir içinde yaşayan insanların alışveriş, dinlenme, gelişme ve eğlenme gibi ihtiyaçları göz önünde bulundurularak yeni şehir planlamaları yapılmalıdır (Kuşçu, 2016, s.13).

Şehir planlama, insancılık ilkesini önemseyerek, insanın temel gereksinimlerini dikkate alarak, insan onuruna yakışır şekilde yaşamak anlamına gelen uygarlığın ilkeleri üzerinde biçimlenen çalışmadır. İnsanın tüm gereksinimlerinin giderilmesini sağlamak amacıyla tasarlanan şehir planlaması, insanların duygusal ve bedensel gereksinimlerinin birlikte düşünülmesini gerektirmektedir (Jager, 2004, s.6). Bu bağlamda kent planlamacıları, yaşam alanları, meskenler, eğitim kurumları için alanlar, çalışma alanları, çarşı, atölye, eğlence alanları, spor alanları gibi çeşitli mekan, işlevsel alan ve yapıları tasarlamaktadır (Üstündağ vd. 2011, s.32).

Hala kentleşmekte olan ülkemizde yer seçimleri, ulaşım ve çevresel sorunların yaşanması; kentsel dönüşümün birçok şehir ve kasabamızda hızla devam ediyor olması; hukuksal olarak, imar, dönüşüm vb. alanlarda yapılan yeni düzenlemeler; afetler konusunda dayanıklı ve duyarlı kentsel çevrelerin tasarlanması, risk yönetiminin gündemde olması; yapı sektörünün kazandığı ivme ile birlikte teknoloji ve estetik düzeyde kentler oluşturma beklentisi; farklı yaşam tarzları ve ihtiyaçlarına yönelik dengeli, yaşanabilir ve sürdürülebilir yaşam çevreleri oluşturmanın yaygınlaşması şehir ve bölge planlamanın önemini her geçen gün arttırmaktadır (Ünlü, 2017, s.77; Akturan ve Oğuztimur, 2016, s.124).

1.2. Türkiye’de Şehir Planlama Konusundaki Uygulamalar ve Gelişmeler

Bu bölümde geçmişten günümüze şehir planlama uygulamaları ve bu konudaki gelişmeler yer almaktadır. Tarihsel gelişimi içinde ülkemizdeki şehir planlama çalışmaları şu şekilde özetlenebilir.

19.yy Öncesi Osmanlı Dönemi; Osmanlı kentleri Avrupa veya İslam kentlerinden farklı olarak gösterişten uzak ve sade şehirlerdir. Kent surlar dışında; ticaret merkezleri ise han ve kervansaraylar çevresinde gelişmiştir. İslam sanatının etkisi olarak labirent benzeri dar sokaklı yapılar ortaya çıkmıştır.

19.yy Sonrası Osmanlı Dönemi; Şehirde apartmanlaşmanın etkisi görülmeye başlamış ve kentsel yapının düzenlendiği 6 adet Ebniye Nizamnamesi ile Ebniye Kanunu bu dönemde çıkartılmıştır. Ebniye Nizamnamesi, Osmanlı Devleti’nde imar ve inşaat işlerini belirli kurallara bağlamak amacıyla Avrupa’daki kentsel gelişmelerin örnek alındığı ve yalnızca İstanbul’da geçerli olan nizamnamedir. Çıkarılan arazi kanunları ile kadastro haritaları hazırlanmış ve mülkiyet, tapu gibi kavramlar kent sistemine dahil edilmiştir (Erkan, 2012, s.7).

1950 Öncesi Cumhuriyet Dönemi; Türkiye’de Cumhuriyet’in kuruluşundan 1950 yılına kadar hızlı bir kentleşme ve kırsal alanlardan kente yoğun bir göç yaşanmamıştır. Ankara’nın başkent ilan edilmesinin ardından büyüme ve göç alımı başlamış; kentleşme, şehir planlaması, imar faaliyetleri ile şehre ilişkin yeni kanun ve uygulamalarda pilot şehir olmuştur (Sağlam, 2016, s.258). Savaş sırasında yıkılan ve tahrip olan kentler Ebniye Kanunu uyarınca yeniden imar edilmiştir. Bu dönemin en önemli özelliklerinden bir tanesi kentsel planlamaya ilişkin belediye yasası, umumi hıfzıssıhha yasası, yapı ve yollar yasası gibi yapısal ve kurumsal düzenlemelerin gerçekleştirilmesi, bir diğeri ise planlamanın mimarlık eğitime girmesi ile yetkinin harita mühendislerinden alınarak mimar ve mühendislere verilmesi durumudur.

1950-1980 Arası Cumhuriyet Dönemi; 1950’li yıllar hızlı kentleşmelerin, kırsal kesimlerden şehirlere göçlerin yaşandığı bir dönemdir. Bu dönemde yaşanan göçler sonucu şehirlerde gecekondu kuşakları oluşmuş; şehir içinde yeşil ve açık alanların yetersizliği, hava kirliliği, çöplerin toplanması, alt yapı yetersizliği, ulaşım, sosyal ve

kültürel gelişimin sağlanamaması, işsizlik gibi sorunlar başlamıştır (Tekeli, 2009, s.3). Özellikle İç Anadolu ve Karadeniz bölgesinin kırsal kesimlerinden, Doğu ve Güneydoğu Anadolu'nun köy veya aşiret bölgelerinden, kasaba ve şehirlerinden, Batı bölgesinin gelişmiş sanayi şehirlerine (Bursa, İstanbul, İzmir, Zonguldak vb.) yapılan göçler neticesinde bu bölgelerde gecekondu yapımı hızlanmıştır (Şekil 1.1.)



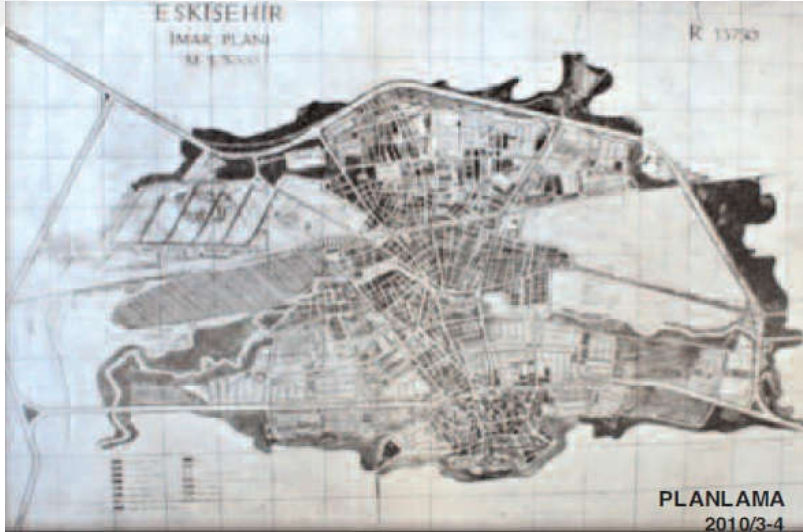
Şekil 1.1. 1950'den Sonra Oluşan Gecekondulaşma

1954 yılında 6235 sayılı yasayla Türk Mühendis ve Mimar Odalarının, 1956 yılında çıkan 6875 Sayılı İmar Kanun ve 7116 sayılı yasayla İmar ve İskan Bakanlığı'nın kurulmasıyla hızlı kentleşme sonucu yaşanan sorunlara çözüm bulunması amaçlanmıştır. Yaşanan yeni göçler sonucu Adana, Antep, Erzurum, Eskişehir, İzmir, Konya, Malatya, Sivas, Trabzon ve Zonguldak'ın şehir planlaması için yarışmalar düzenlenmiştir. İzmir'in Türkiye'nin üçüncü büyük kenti olması 1950'li yıllarda çeperinde yeni konutlara ihtiyaç duyulması ve gecekondulaşmayı engellemek amacıyla yapılan yarışmayı Kemal Ahmet Arû, Gündüz Özdeş ve Emin Canbolat kazanmıştır (Şekil 1.2).



Şekil 1.2. 1951 İzmir Şehri Milletler Arası İmar Planı Müsabakası.
Kaynak: Özaydın vd., 2010, s.75

İzmir imar planı yarışmasının ardından 1952 yılında sanayi kentlerinden biri olan Eskişehir’de şehrin planlı şekilde büyümesini sağlamak amacıyla ulusal yarışma düzenlenmiştir (Şekil 1.3).



Şekil 1.3. 1952 Eskişehir İmar Planı Yarışması.
Kaynak: Özaydın vd., 2010, s.75

Malatya için şehrin diğer illerle bağlantısını sağlayabilmek, şehir içi ulaşımı, yeni yaşam alanlarını oluşturabilmek amacıyla yapılan yarışmayı da Bülent Berksan, Melahat Topaloğlu ve M.Ali Topaloğlu kazanmıştır (Özaydın vd., 2010, s.76). (Şekil 1.4)



Şekil 1.4. 1953 Malatya İmar Planı.

Kaynak: Özaydın vd., 2010, s.76

1963 yılında gecekondulara af yasının çıkarılması sonucunda şehirlerde gecekondulu mahalleleri hızla artış göstermiştir. 1970'lerden sonra gecekondulaşma ticarileşerek köyden göç edenlere çok katlı apartman tarzında kiraya verilmiş, satılmış ya da kaçak fabrika, iş yerleri ve villalar inşa edilerek gecekondulu semtleri oluşturulmuştur (Polat, 2015, s.191). 1980'li yıllara kadar sosyal devlet anlayışı kapsamında planlı şehirleşme ve toplu konut yapımı gibi faaliyetlerde bulunulmuş ancak bu faaliyetlerde tam anlamıyla başarı sağlanamamıştır.

1980 sonrası Cumhuriyet dönemi; Çevre düzeni planlarına ve metropol ölçeğinde katılmalı planlama çalışmalarına ilişkin ilk çalışmaların yapıldığı dönemdir (Bulut ve Atabeyoğlu, 2010, s.1500). 1980 sonrası dünyada ve ülkemizde değişikliklerin yaşanmaya başladığı bir dönemdir. Dünyada yaşanan küreselleşme politikaları ülkemize yansımış ayrıca 80 darbesinden sonra kurulan hükümet tarafından, kurumların işleyişi, planlama süreci ve imar mevzuatını etkileyecek yasalar yürürlüğe konulmuştur. 1983-1984 yıllarında gecekondular yasallaştırılarak, gecekondulu sahiplerine kendi arazileri üzerinde dört kata kadar bina yapma olanağı sağlanmıştır (Çengel vd., 2013, s.18).

Bu dönemde günümüzdeki TOKİ (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) konutları anlayışından farklı olarak, gecekondulu önleme bölgeleri veya yerel yönetimler ile sosyal konut alanları düzenlenmeleri de yapılmıştır. Ankara Beypazarı'nda fabrika alanı olarak temeli atılan inşaat alanı; kentsel tasarım planı detayında çalışılan, düşük ve orta gelirli



Şekil 1.6. Marmara Depremi Sonrası Afetzedeki Konut Yerleşim Alanı Nazım İmar Planı
Kaynak: İller bankası arşivi.

20. yy.'ın son yarısında birçok kentin hareketliliği ve kalitesi önemli ölçüde azalmıştır. Şehirlerin merkez dışına doğru gelişmesi ve hızlı şekilde gelişen toplu konut uygulamaları şehirleri sosyal, ekonomik ve fiziksel olarak etkilemiştir. 20. yy. popüler olan kentsel yayılma nedeniyle 21. yy. da düzeltilmesi gereken çarpık yapı bir çevre formu ortaya çıkmıştır (Sınmaz, 2013, s.77).

21. yy. Dönemi; Kentlerin taşıdığı dinamik unsurların kentlerin sosyal, fiziksel ve ekonomik yapısını etkilediği ve metropollerin çok merkezli bölgelere dönüştüğü bir dönemdir. Bu bölgelerde kentlerin sürdürülebilir gelişimi için fiziksel ve fonksiyonel ilişkilerin kurgulanması önem taşımaktadır. Dünya nüfusunun hızla artması ve kentleşmeye bağlı olarak daha fazla ekonomi ve enerjiye dayalı küresel rekabet nedeniyle insan doğasına uyumlu olmayan yaşam alanları ve çevresel deformasyon artmaktadır. Bu bağlamda insan ve doğanın temel nitelikleriyle teknolojik potansiyellerin uyumlu olması sağlanmalıdır. Özellikle tek merkezli sistemin etkin olamadığı metropoliten kentlerde; yoğun, karma ve çoklu alt merkezlerin etkin ve çevreci ulaşım sistemleriyle birbirine bağlanmasıyla sürdürülebilir kentsel gelişim desteklenmeli ve mekânsal gelişimde arazi kullanımı, enerji ve ulaşım boyutlarıyla öngördüğü çevreci yaklaşımlar nedeniyle planlama sistemine çok merkezli kent formu entegre edilmelidir (Sat vd., 2017, s.105).

1.3. Şehir Planlamada Üniversitelerin Rolü

Üniversite kentleri, dünya genelinde bilginin üretildiği mekanlar olarak görülmektedir. Üniversiteler bulunduğu şehirlerin sadece kültürel, ekonomik ve sosyal sürdürülebilirliği değil aynı zamanda sürdürülebilirlik, yaratıcılık ve inovasyona bağlı yeni kültürel yapının oluşmasında da rol model olmaktadır (Işıldar, 2012, s.4).

Üniversiteler kampüs alanı çevresinde konut ve hizmet sektörlerinin gelişmesiyle kuruldukları şehirleri mekânsal olarak etkilemektedir. Büyük ölçekli olmayan şehirlerde üniversitelerin kurulmasıyla birlikte, kent alanı büyümekte, kampüs çevresinde apart, pansiyon ve yurt benzeri mekanların yanı sıra konut sayısında artış gözlenmektedir. Ayrıca market, kafe, kuaför, kırtasiye, fotokopici, ev yemeği restaurantları gibi kentsel fonksiyonlarında çeşitlenmesi ile yeni istihdam alanları da oluşmaktadır (Akengin ve Kaykı, 2013, s.521-522; Yavuzçehre, 2016, s.246).

Üniversitelere farklı kültür ve şehirlerden gelen personel ve öğrenciler sayesinde şehirde sosyo-kültürel olarak gelişim gözlenmektedir. Büyük ölçekli olmayan şehirlerde kurulan üniversiteler nüfus ve göç verilerini etkilemenin yanı sıra ekonomik kalkınmayı da desteklemektedir (Taşçı vd., 2011, s.144; Varga, 2003, s.13). Ayrıca üniversitelerin olduğu şehirlerde yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular üniversitelerin şehrin görünümünü önemli ölçüde etkileyerek çağdaş ve modern olmasına destek olduğunu, yaşam kalitesini artırarak şehrin mekânsal gelişimine katkı sağladığını göstermiştir (Yılmaz, 2011, s.3). Dolayısıyla üniversite ile yerel yönetimler arasında yapılan işbirliklerinin mekansal planlama ve sosyal entegrasyon anlamında önem taşıdığı görülmektedir.

İkinci Bölüm

DÜZCE ÜNİVERSİTESİNİN ŞEHRİN PLANLAMASINA ETKİLERİ

2.1. Düzce Şehri ve Düzce Üniversitesinin Tanıtımı

Bu bölümde Düzce ili, ilçeleri, Konuralp Beldesi ve Düzce Üniversitesi'nin tanıtımı, tarihçesi ve gelişim süreçleri anlatılmaktadır.

2.1.1. Düzce ve Konuralp Beldesinin Tanıtımı ve Gelişim Süreci

Pek çok alanda gelişimini sağlayacak alt yapıya sahip, günümüzde önemli idari, ekonomik ve sosyal gelişmelerle hep ilerleme yolunda olan Batı Karadeniz bölgesinin tek antik şehri olan Düzce, 17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 depremleri sonrasında kısa sürede yeniden kalkınabilmesi için 09 Aralık 1999 tarihinde 81. İl olmuştur. Birbirinden güzel yaylaları, yağmur ormanları, tabiat harikası Samandere ve Güzeldere Şelaleleri, Efteni Kuş Cenneti, kaplıcaları, yaylaları ve akarsuları ve Konuralp Müzesi ile görülmeye değer bir ildir.

2.1.1.1 Düzce İli

Düzce bölgesi ova tabanına sahip, ulaşımı kolay bir geçiş bölgesinde, son derece geniş bir araziye ve ormanlık yapıya sahiptir (Şerif, 1999, s. 389). Batı Karadeniz bölgesinde yer alan Düzce'nin tarihi, M.Ö. 1390-800 yılları arasında bölgede hüküm süren Hitit medeniyetine kadar uzanmakta, Evliya Çelebinin Seyahatnamesinde yer almasıyla 15. yüzyıldan beri bilinmektedir. 1870 yılında ilçe olan Düzce'de Belediye 1881 yılında kurulmuş ve yöre, pek çok kavimin ve devletin istilasına maruz kalması nedeniyle Bizans, Frig, Lidya, Osmanlı, Pers, Roma ve Selçuk uygarlıklarının izlerini taşımaktadır.

Düzce'nin tarihi dört döneme ayrılarak incelenebilir;

1- Bitinyalılar Devri:

Bu zamanda Düzce hemen hemen ortada yoktu. Ancak Prusias (Üskübü) mevcuttur. Düzce ise düz ve geniş bir ova, hatta bataklık halinde Bitinyalıların oturdukları yerlerin doğusunda kalıyordu.

2- Roma ve Bizans Devri:

Prusias (Üskübü) ile birlikte Düzce Ovası bir süre Romalıların idaresi altında kalıyor. Düzce'nin bu dönemde birinci döneme nazaran biraz gelişmeye başladığı söylenebilir. Bitinyalılar devrinde bataklık olan Düzce Ovası Romalılar zamanında ıslah edilerek ziraat için daha elverişli hale getirilmiş ve yavaş yavaş iskan edilmeye başlanmıştır. Romalılardan sonra Bizanslıların hakimiyetine geçen Düzce'nin gelişmesi, parlaması bu devrenin son zamanlarına rastlamıştır.

3- Osmanlılar Devri:

Yörenin Osmanlı hakimiyetine geçişi Orhan Gazi'nin komutanlarından Konuralp Bey'in 1323 yılında Bizans tefurları ile yaptığı savaş neticesinde gerçekleşmiştir. Konuralp, Akçakoca ve Abdurrahman Gaziler, Geyve, Alp Suyu, Karaceebüş hisarlarını fethetmişler, Bizans devrinde Regio Torsia denilen Akova'ya akın etmişlerdir. Bolu topraklarına karşı bir sefer düzenleyen Konuralp Bey, Düzpazar'ı ele geçirdikten sonra da, hala yeri tam olarak bilinmeyen Uzunca-Bel'de Bizanslılarla iki gün saldırmadan beklemiş ve ardından kesin darbeyi vurmuştur. Osman Gazi, Bizans Prusias'ını ve Düzce ovasını Konuralp'e vermiş ve 1425 yılından itibaren bu bölge Konuralp ilçesi, kısaca "Konrapa" olarak anılmaya başlanmıştır. Diğer bir deyişle bu isim komutan Konuralp'e itafen verilmiş ve günümüze kadar bu şekilde gelmiştir. Düzce'ye bağlı olan Konuralp beldesinde yer alan antik şehrin tarihi, M.Ö. 3.yy. kadar dayanmaktadır.

Osman Gazi'nin mahiyetinde 1869 yılına kadar Kastamonu Vilayeti Bolu Mutasarrıflığı Göynük Kasabası'na bağlı olan Düzce, 1870 yılında Bolu Sancağı'na bağlı kaza olmuştur.

O zaman ilk ilçe merkezi Gümüşabadı, daha sonraki ilçe merkezi Üskübü olmuştur. Bu dönemde Düzce, ticareti ve arazisi bakımından Üskübü'yü ve

Gümüşabadi'yı gölgede bırakarak ilerleme kaydetmiş ve 1871 yılında ilçe merkezi Düzce'ye nakledilmiştir.

4- Cumhuriyet Devri:

Bu devirde her yerde olduğu gibi büyük bir gelişme gösteren Düzce, D-100 ve TEM Otobanının geçmesi ile ulusal ve uluslararası boyutta gündeme gelmiş ve Türkiye'nin çok işlek ve zengin ilçesi olmuştur. 17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 depremlerinden sonra kısa sürede yeniden kalkınabilmesi için 09.12.1999 tarih ve 23901 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 190 sayılı K.H.K ile Türkiye'nin 81. ili olmuştur (www.duzce.bel.tr).



Şekil 2.1. Düzce Genel Görünüm

Kaynak: <http://www.duzce.bel.tr>

17 Ağustos 1999 ve 12 Kasım 1999 depremlerini yaşayan Düzce 1'i yeni 6'sı eski ilçe dahil edilerek 09 Aralık 1999 tarih ve 23091 Sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla Resmi Gazetede yayınlanan "Bir İl ve iki ilçe kurulması ve 190 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin eki Cetvellerde Değişiklik Yapılması Hakkında 584 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname" ile il statüsüne kavuşmuştur.



Şekil 2.2. 1928 Düzce Belediye Parkı
Kaynak: <http://www.duzce.bel.tr>



Şekil 2.3. Düzce Şehir Merkezi
Kaynak: <http://www.duzce.bel.tr>

İl toprakları, kıyı kesimi dışında ortası çukur, çevresi dağlarla kuşatılmış alanlardan oluşmaktadır. Doğu kesimde Bolu Dağları, kuzey kesimde Akçakoca Dağları, güneydoğu ve güney kesimde Abant Dağları'nın batı uzantıları yer almaktadır. Düzce'nin denizden yüksekliği 150 metredir.

Orta kesimdeki çukur alanda tarımsal üretim açısından büyük önem taşıyan Düzce Ovası yer almaktadır. İlin başlıca akarsuyu Melen Çayı'dır. Akçakoca Dağları'ndan gelen bu akarsuyun Melen Gölü de denilen Efteni Gölü'ne kadarki bölümü Küçük Melen Çayı, gölle denize döküldüğü Melenazgı arasındaki bölümüne de Büyük Melen Çayı adı verilmektedir. Tarım alanlarının sulanması ve bu alanların taşkından korunması amacıyla Küçük Melen Çayı üzerinde yapılan Hasanlar Barajı'nın tamamlanma tarihi 1972'dir. Hasanlar Baraj Gölü ildeki tek yapay göldür.

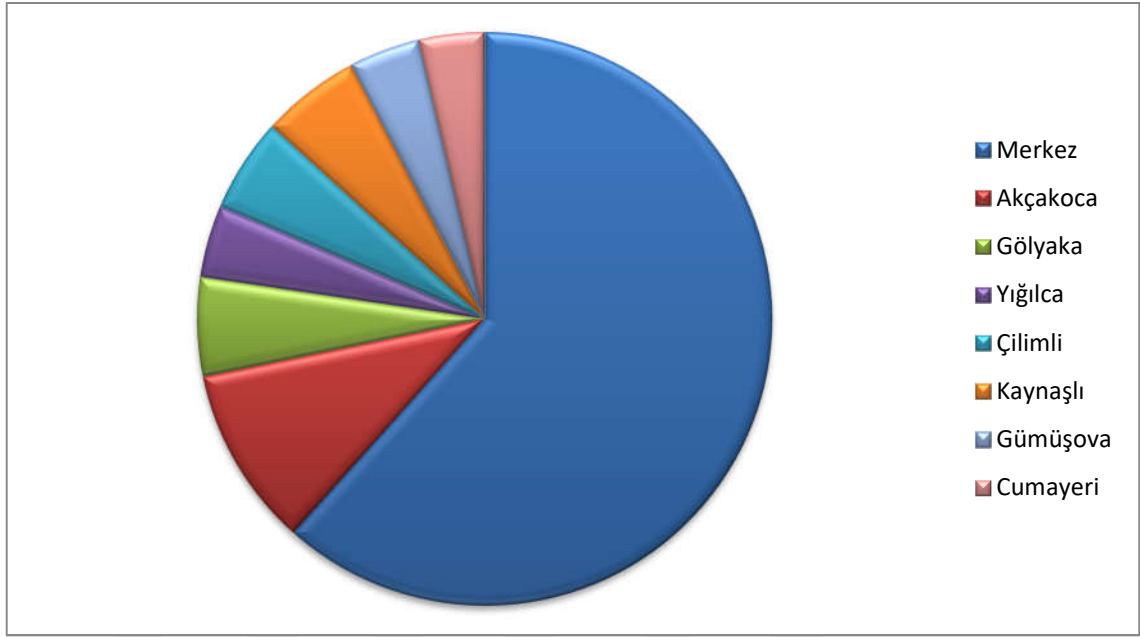
Düzce ili, Karadeniz Bölgesi'nin kıyı kesimlerinde görülen nemli ve fazla sert olmayan iklimin etkisi altındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması 13,3 °C, yıllık toplam yağış ortalaması 822,6 kg/m², ortalama nispi nem %75,2'dir. Düzce, doğal bitki örtüsü açısından zengin sayılan bir ildir. Kıyı kesimi maki ve yalancı makiler, kıyı ardındaki dağlar ise gürgen, kayın, kestane ve meşelerden oluşan ormanlarla kaplıdır. Düzce Ovası'nı kuşatan dağların alçak kesimlerinde geniş yapraklılardan, yüksek kesimlerinde ise karaçam, sarıçam ve köknarlardan oluşan ormanlar vardır.

Merkez ilçe dışında Düzce'ye bağlı 7 ilçe merkezi ile 3 belde merkezi bulunmaktadır. Nüfusları toplamı ilçelerde 130.632, beldelerde 14.595 olmak üzere, toplam 145.227'dir.



Şekil 2.4. Düzce İl Haritası

Düzce ilinin ilçeleri; Akçakoca, Cumayeri, Çilimli, Gökyaka, Gümüşova, Kaynaşlı ve Yığılca'dır. Şekil 2.5'te Düzce İlinin ilçelere göre nüfus dağılımı oranları gösterilmektedir.



Şekil 2.5. Düzce İlının İlçelere Göre Nüfus Dağılımı

1985-2017 yılları arasında Düzce İlının ilçeleri ve beldelerine göre nüfus oranları Tablo 2.1’de gösterilmektedir. En fazla nüfusun merkez ilçesinde olduğu görülmektedir.

Tablo 2.1.

1985 – 2017 Yılları Arasında Düzce İlının İlçelere Göre Nüfus Sayıları

İlçe	1985	1990	1997	2000	2010	2017
Merkez	53.293	58.127	58.300	103.041	197.711	235.160
Akçakoca	18.468	19.257	17.246	18.335	37.802	37.924
Cumayeri	6.902	6.770	3.941	5.914	12.767	13.901
Çilimli	14.745	11.710	10.690	9.702	16.709	20.009
Gölyaka	15.431	15.844	12.466	11.040	20.226	20.288
Gümüşova	9.311	9.485	5.449	5.940	14.741	15.120
Kaynaşlı	11.430	10.609	9.915	12.200	20.609	20.481
Yığılca	18.765	19.332	16.849	17.462	17.623	14.727
Köyler	148.34	151.134	134.856	183.634	141.017	142.450
Toplam	239.519	260.189	271.757	314.266	338.188	377.610

Kaynak: TÜİK

Akçakoca: Karadeniz Bölgesi'nin Batı Karadeniz Bölümü'nün en batısındadır. İlçenin 35 km uzunluğundaki kıyı şeridinde yer alan geniş ve kaliteli kumsalı, berrak ve temiz denizi, Ceneviz Kalesi, Fakıllı Mağarası ve hepsinden önemlisi halkının candan ve sıcak oluşu şehri aranan merkez haline getirmektedir. Yüzölçümü 440 km² olan Akçakoca

ilçesi doğuda Zonguldak ili, güneydoğuda Yığılca ilçesi, güneyde Merkez ilçe ve Çilimli ilçesi, güneybatıda Cumayeri ilçesi, batıda Sakarya ili, kuzeyde de Karadeniz ile çevrilidir. İlçe nüfusu 37.802'dir. En önemli akarsuyu Karadeniz'e dökülen Büyük Melen Çayıdır. Akçakocadaki başlıca ekonomik etkinlik tarımdır. İlçenin en önemli ürünleri fındık ve mısırdır. Yazın ilçe kıyılarında canlı bir iç turizm hareketi göze çarpmaktadır (Şekil 2.6).



Şekil 2.6. Akçakoca

Kıyıda bu amaçla yapılmış birçok konut ve tesis bulunmaktadır. Akçakoca kenti denize yakın birkaç tepeyle, bu tepeler arasındaki düzlükte kurulmuştur. Kentin gelişmesinde yaz turizminin önem kazanmasının da rolü vardır. Kentin 3 km batısında halkın Ceneviz Kalesi olarak adlandırdığı bir kale kalıntısı bulunmaktadır.

Akçakoca, Karadeniz Ereğlisi'ne komşu olması, hammadde sevkiyatının ucuz, kolay olması ve de denize kıyısı olması gibi etmenlerle, demir-çelik, boru mamüllerine ilişkin sanayinin yoğunluklu faaliyet gösterdiği bir ilçedir. Ayrıca, fındık ve broiler tavuk üreticiliği ilçenin en önemli ekonomik faaliyetlerini oluşturmaktadır. Akçakoca kıyılarına yakın bölgelerde TPAO (Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı) 4 adet doğalgaz platformu ile günde 550 milyon metreküpe yakın doğalgaz üretilmektedir.

Gölyaka: Yurdumuzun Batı Karadeniz Bölgesi, batı bölümü sınırları içerisinde Düzce İli'nin en batı ucunda 219.983 Km'lik bir alan üzerinde yer almaktadır. Doğuda Düzce, batıda Hendek, Kuzeyde Gümüşova ve Güneyde Mudurnu İlçeleriyle çevrilidir.

İlçe kuzeyde ve güneyde bulunan Bolu Dağlarının uzantısı olan sıra dağlar arasında yer almaktadır. Güneydeki dağlar daha yüksek olduğundan İlçenin güney kesimi yüksek dağ kitlesi ve ormanlık alanlar ile kaplıdır. İlçenin kuzey bölümü tamamen dağlarla kaplı olmadığı için ova kuzeye doğru genişleyen bir görünüm arz etmekte ve Düzce ovası ile bitişik vaziyettedir. İlçe'yi Düzce ovasından ayıran Büyük Melen ırmağı ve Efteni Gölü'dür (Şekil 2.7).



Şekil 2.7. Efteni Gölü

İlçe merkezi Efteni Gölü'nün batısında ve düz ovada kurulmuş olup, rakımı 100 metre civarındadır. Termik kaplıcası ile ünlü olan ilçede, çok sayıda çiftlik bulunmakta, halk, genel olarak fındık, bal, slaj ve besicilik ile geçimini sağlamaktadır.

Cumayeri: Düzce'nin kuzeybatısında yer alan Cumayeri ilçesi Aralık 1999'da Düzce'nin il olmasıyla birlikte bu ile bağlanmıştır. 53 km² yüzölçümüne sahip olan Cumayeri ilçesi, doğuda Çilimli, güneyde Gümüşova ilçesi, batı ve kuzeyde Sakarya ili, kuzeydoğuda da Akçakoca ilçesiyle çevrilidir. İlçeden geçen Büyük Melen Çayı üzerinde Kasım ve Mart ayları arasında rafting ve kano sporlarını yapmak mümkündür. Dokuzdeğirmen Köyünde bu amaca yönelik olarak kurulmuş bir tesis bulunmaktadır (Şekil 2.8).



Şekil 2.8. Cumayeri Rafting

Rafting sezonunda bu sebeple birçok yerli turist bu heyecanlı sporu yapmak için kabilelerle Cumayeri Dokuzdeğirmen köyü mevkesine gelmekte, bu durum da ilçede önemli bir ekonomik hareketlilik oluşturmaktadır. Diğer ilçelerde olduğu gibi fındık en önemli geçim kaynağı olmakla birlikte, mısır ekimi de ilçede yoğun olarak yapılmaktadır.

Çilimli: Çilimli Batı Karadeniz Bölgesinde yer almakta olup, doğusunda ve güneyinde Düzce ili, batısında Cumayeri ilçesi ve kuzeyinde Akçakoca ilçesi bulunmaktadır. Özellikle kış aylarında Düzce Ovası'nda görülen sis tabakasına Çilimli ve civarında rastlanılmamakta bu nedenle yerleşim alanı olarak ideal bir konumdadır. İlçemiz Kaplandede dağlarının eteklerinde olup Düzce il merkezine 15 km mesafede bulunmaktadır. D-100 karayolu ilçemiz sınırları içinden geçmekte ve ilçe merkezine 5 km mesafededir. İlçemizin yüzölçümü 63,8 km² dir. Bunun yaklaşık olarak yarısı dağlık yarısı düzlüktür. İlçemizin deniz seviyesinden yüksekliği 222 metredir. Kuzeye doğru gidildikçe rakım yükselmekte yer yer 600-700 metreyi bulabilmektedir. Kaplandede dağlarından doğan Bıçkı Deresi ve Bayramali Deresi'nin birleşmesiyle meydana gelen Akdere Suyu ilçe merkezinden geçmektedir.

Gümüşova: D-100 Karayolu üzerinde bulunmaktadır. Gümüşova ilçesinin yüzölçümü 189 km² ve rakımı ise 128'dir. İlçe Düzce il merkezine 18 km mesafede olup Düzce ovasının bitişiğindedir. Düzcenin güneybatısında yer alan Gümüşova, batıda Sakarya ili, güneybatıda Bolu ili, güneyde Gölyaka ilçesi, doğuda Çilimli ilçesi ve kuzeyde Cumayeri ilçesiyle komşudur. İlçe arazisinin doğu ve güneydoğu kısımlarının

büyük bir bölümü Melen Çayı'nın biriktirdiği alüvyonlardan müteşekkildir. Bu da verimli tarım arazileri anlamına gelmektedir. Avlanmanın serbest olduğu dönemlerde ilçeden geçen Melen Çayı'nda balık avcılığı yapılmaktadır. İlçe fındık, çay, kayın ve ceviz gibi Karadeniz iklimine has bitki dokusuna sahiptir.

Kaynaşlı: İstanbul-Ankara yolu üzerinde, Bolu Dağı'nın Düzce Ovası'yla birleştiği boğazda kurulmuştur. 12 Kasım 1999'da meydana gelen Düzce depreminde Kaynaşlı yerle bir olmuştur. Uzun fay kırıklarının ve çatlaklarının olduğu ilçede 313 kişi hayatını kaybetmiş, 544 kişide yaralanmıştır.12 Kasım depreminde Kuzey Anadolu Fayı kırığı Kaynaşlı'da son bulmuştur. Fayın ucunda bulunan Kaynaşlı bu nedenle 12 Kasım depreminden en fazla etkilenen yerleşim yeridir. Şehirde bulunan binaların çoğu hasar almıştır. İlçe, nakliyat sektöründe 17 tane firma ve 600 yakın kamyonun/tır gibi nakliyat araçlarının bulunduğu bir ilçedir. Sanayi kuruluşlarının yanında, Bolu Dağı tesisleri olarak da ünlenen ünlü yol üstü dinlenme tesislerinin bulunduğu Kaynaşlı, aynı zamanda, doğal güzellikleri ve ormanları ile de cazibe merkezi konumundadır.

Yığılca: İlçe Batı Karadeniz Bölgesinde Düzce İlinin Kuzeydoğusunda yer almaktadır. Yüzölçümü 640 km²'dir. Yığılca ilçesi Batıdan Düzce ili ve Akçakoca ilçesi; güneyden Düzce ili Kaynaşlı İlçesi ve Bolu İli hudutları; kuzeyden Zonguldak İlinin Alaplı İlçesi; doğudan Bolu İlinin Mengen İlçesi ile çevrili bulunmaktadır. İl merkezine uzaklığı 38 km'dir (www.duzce.gov.tr). Şehir merkezine en uzak, ve yer şekilleri itibariyle en dağlık ilçedir. Büyük bir bölümü ormanlarla kaplı olan ilçede, fındık, arıcılık ve hayvancılık en önemli geçim kaynaklarıdır. 7 İlçe sınırları içerisinde sadece 1 tane fabrika bulunmakta olup, o da fındık kırma fabrikasıdır. Ancak, son yıllarda, Düzce Üniversitesinin büyük desteği ile açılan DAGEM – Düzce Arıcılık Geliştirme ve Araştırma Merkezi- çok özel bir tür olan Yığılca Arısına yönelik araştırmalar yapmakta ve bu çerçevede arıcılığın daha bilimsel ve daha verimli şekilde yapılmasına katkı sağlamaktadır. Bölge halkı DAGEM ile oldukça yakın bir ilişki içindedir ve arıcılığın bilimsel temelli yapılmasına ve bal kalitesinin arttırılmasına önem vermektedir.

Beyköy: Düzce İline bağlı 2 Beldeden biridir. Beyköy ,arazi yönünden oldukça düz bir alanda olmasının yanında yer altı kaynakları bakımından da zengin bir yapıya sahiptir. Beyköy, dağları ve ormanlık alanları, eşsiz güzellikleri, tabiat harikaları

sayesinde önemli bir turizm potansiyeline sahiptir. Düzce'nin sembolü haline gelen ve doğal anıt ilan edilen Samandere Şelalesi Beyköy'de yer almaktadır. Ayrıca Odayeri Yaylası, Kocayayla, Sırlıklı Yayla, Torkul Göleti, Derdin Kaplıcası, Sinekli Yaylası ve asırlık ormanları ile yayla turizmi ve doğa sporlarının merkezidir.

Boğaziçi: Konuralp Beldesi ile Akçakoca İlçesinin tam ortasında yer alan beldedir. Engebeli ve çok eğimli topoğrafik yapısından dolayı arazilerin tamamı yeşil alanla kaplıdır. Belde Kaplandede (doruk) dağları, Kabalak Köyü, Sancak dere ve Suncuk köyleri, Osmanca, Düzköy ve Güldere Köyleri ile çevrilidir. Kuzeyinde Edep Gölü, Doğusunda Şifalı su deresi ve tesisleri bulunmaktadır (Tatar, 2005, s.86).

2.1.1.2. Konuralp Beldesi

Düzce'nin tarihi merkezlerinden biri olan Prusias ad Hypium antik kenti (Konuralp), Kırk Basamak kalıntıları, Roma imparatorlarının belli bir süre bu şehirde kalması ve Hristiyan konsüllerine temsilci göndermesi, bu kentin önemini göstermektedir. Prusias ad Hypium antik kenti Cumhuriyetten sonra Üskübü olarak anılırken, bu bölge daha sonra Konuralp olarak adlandırılmıştır. 17. yüzyıla kadar Üskübü kentsel boyutuyla Düzce'den daha önemli yere sahipken, İstanbul'u Ankara'ya bağlayan yolun Düzce üzerinden geçmesi Düzce'nin önemini artırmıştır. 19. yüzyılda Kafkasya'dan gelen göçmenlerin Düzce'ye yerleştirilmesiyle şehir nüfusu yükselmiş, 1927'de 5937 olan nüfus, 2017 yılında 374 bine ulaşmıştır (TÜİK, 2016).

Düzce ovası kuzeydoğu kenarında, ortalama 200 m rakımlı, kısmen engebeli bir arazi üzerinde kurulu olan Konuralp beldesinde yer seçimi yapılırken tarım topraklarının korunmasına dikkat edilmiştir. Zemin marn ve çamurtaşı ara seviyeli kumtaşı tabakalarından oluşan kaya zemindir. Bölgede arazinin engebeli olması beldenin fiziki büyümesine olanak tanımamasına rağmen gelişmeye müsait ve yapılaşmaya daha elverişli olan Yörükler tepe kuzey yamacı üzerine kurulu olan üniversite sayesinde beldenin büyüme potansiyeli bulunmaktadır. Beldenin büyümesi için deprem riski ve tarım arazisinin zarar görmemesi durumları göz önünde bulundurularak güneydeki ova arazisi kullanılmamalıdır.

2.1.2. Düzce Üniversitesi

Düzce'de yükseköğretim, 1975-1976 öğretim yılında Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı olarak öğretime açılan Düzce Meslek Yüksekokulu ile başlamıştır. 1982 yılına kadar aynı bakanlığın yönetiminde faaliyetlerine devam eden yüksekokul, 1982 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Sakarya Mühendislik Fakültesi'ne, 1992 yılında da Abant İzzet Baysal Üniversitesi'ne bağlanmıştır. Bolu ve Düzce'de mevcut bulunan eğitim kurumlarını bünyesine alan Abant İzzet Baysal Üniversitesi, yeni fakülte ve yüksekokulların da eklenmesiyle 3 Temmuz 1992 tarih ve 3837 sayılı yasa ile kurulmuştur. Abant İzzet Baysal Üniversitesi'nin kuruluşuyla birlikte Düzce'ye yeni akademik birimler kazandırılmıştır. Teknik Eğitim Fakültesi ve Orman Fakültesi'nin ardından, 1996 yılında Tıp Fakültesi eğitime başlamıştır. Düzce Sağlık Yüksekokulu Hemşirelik bölümünde eğitime devam etmektedir. Akçakoca ilçesinde ise Akçakoca Turizm İşletmeciliği ve Otelcilik Yüksekokulu ile Akçakoca Meslek Yüksekokulu bulunmaktadır. Üniversitenin Düzce İlindeki birimlerinde toplam 4200 öğrenci eğitim görmekte olup akademik personel sayısı 300'dür.

Teknik Eğitim Fakültesi, Orman Fakültesi ve Tıp Fakültesi'nin Temel Tıp Bilimleri bölümü Düzce Merkez'e 8 kilometre uzaklıkta bulunan Konuralp kampüsündedir. Tıp Fakültesi'nin diğer bölümleri ise AİBÜ Düzce Araştırma ve Uygulama Hastanesi'nin faaliyet gösterdiği Düzce'ye 5 kilometre uzaklıktaki Konuralp merkezdeki kampüstedir. Düzce Meslek Yüksekokulu ile Düzce Sağlık Yüksekokulu, Düzce şehir merkezindedir. Akçakoca Turizm İşletmeciliği ve Otelcilik Yüksekokulu ile Akçakoca Meslek Yüksekokulu Akçakoca ilçesinde bulunmaktadır.

Düzce Üniversitesi, 17 Mart 2006 tarih ve 26111 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak 1 Mart 2006 tarihi itibariyle yürürlüğe giren 5467 sayılı Kanun ile tüzel kişiliğini kazanmış bir yükseköğretim kurumudur. Henüz yeni kurulmuş olmasına karşın, geçmişi 1976 yılında İTÜ'ye bağlı olarak kurulmuş olan Düzce Meslek Yüksekokulu'na (DMYO) dayanmaktadır. DMYO, 1982 yılında Sakarya Mühendislik Fakültesine, 1992 yılında Abant İzzet Baysal Üniversitesi'ne bağlandıktan sonra 01 Mart 2006 tarihinden itibaren Düzce Üniversitesine bağlanmıştır. Üniversitenin kuruluş tarihi olan 1 Mart 2006'ya kadar Abant İzzet Baysal Üniversitesi'ne bağlı olarak 1993'te Teknik Eğitim

Fakültesi, 1994'te Orman Fakültesi, 1996 yılında Tıp Fakültesi ile Sağlık Yüksekokulu, Akçakoca Turizm İşletmeciliği ve Otelcilik Yüksekokulu, Düzce ve Akçakoca Meslek Yüksekokulları kurulmuştur.

Düzce Üniversitesi'ne bağlı; 14 Fakülte, 3 Yüksekokul, 10 Meslek yüksekokulu, 4 Enstitü, 1 Sağlık Uygulama ve Araştırma Merkezi (Hastahane), 13 Araştırma Merkezi ve 9 Koordinatörlük bulunmaktadır. Üniversitenin Konuralp Yerleşkesinde Rektörlük, Tıp Fakültesi, Orman Fakültesi, Mühendislik Fakültesi, Teknik Eğitim Fakültesi, Teknoloji Fakültesi, Eğitim Fakültesi, Fen-Edebiyat Fakültesi, İşletme Fakültesi, İlahiyat Fakültesi, Hakime Erciyas Yabancı Diller Yüksekokulu, Beden Eğitimi ve Spor Yüksekokulu, Sağlık Yüksekokulu, Sağlık Hizmetleri Meslek Yüksekokulu, Sağlık Uygulama ve Araştırma Merkezi (Hastane), Atatürk Kültür ve Eğitim Merkezi, Cumhuriyet Konferans Salonu, Sosyal Tesisler, Kütüphane, Kapalı Spor Salonu, Açık Spor Alanları, Tribünlü Futbol Sahası, Isı Merkezi, Lojmanlar, Yarı Olimpik Kapalı Yüzme Havuzu, Kreş, Yaşam Alanı, Merkezi Laboratuvar (DÜBİT) ve Teknopark binaları bulunmaktadır (Şekil 2.9).



Şekil 2.9. Düzce Üniversitesi Kampüsü

Düzce Üniversitesi'nin Ziraat ve Doğa Bilimleri Fakültesi ile Sanat, Tasarım ve Mimarlık Fakültesi Konuralp Yerleşkesine üç kilometre mesafedeki Eski Hastane Yerleşkesinde hizmet vermektedir. Düzce Meslek Yüksekokulu Şehir Yerleşkesinde, Akçakoca Turizm İşletmeciliği ve Otelcilik Yüksekokulu ile Akçakoca Meslek

Yüksekokulu Akçakoca Yerleşkesinde yer almaktadır. Ayrıca, Düzce'ye bağlı Gümüşova, Cumayeri, Gölyaka, Çilimli ve Kaynaşlı ilçelerinde de Meslek Yüksekokulları eğitim-öğretim hizmeti vermektedir. Yığılca ilçesinde Düzce Arıcılık Araştırma ve Geliştirme Merkezi (DAGEM) bulunmaktadır.

Türkiye'de İlk'leri Başaran Üniversite olan Düzce Üniversitesinin, şehrin sosyo ekonomik yapısı üzerinde de etkili olabilecek önemli bazı faaliyetlerini sıralamamız gerekirse;

- Girişimcilik dersleri (Tıp Fak. dahil)- 2012-2013
- European Entrepreneurship Award – 29 ülke 399 proje
- Son zamanlarda kurulan yeni üniversiteler arasında ilk Teknopark
- Düzce Teknopark: Türkiye Birinciliği – 2000'den sonra kurulan
- Bal ormanı
- Arı-çocuk projesi: “Arı biziz, bal da bizimdir”
- Arıcılık ve Arı Ürünleri Ar-Ge Proje Fuarı
- YÖ Kadın Liderliği Geliştirme ve Güçlendirme Eğitim ve Mentorluk Programı
- Sosyal Güvenlik Programı – önlisans
- Kafkas Dilleri ve Edebiyatı Programı – lisans
- Kompozit Malzeme Teknolojileri Lisansüstü Programı
- MYO Öğrenci Kongresi - 36 üniversiteden 450 öğrenci
- Hesap verebilirlik – Her 6 ayda bir yapılan toplantılar
- ‘Sevgi’ dersleri
- Açık Kapı Günü Uygulaması
- Açık Kürsü Uygulaması
- Açık Kampüs Etkinliği
- Rektörün Öğrencilerle Buluşması
- Temiz Üniversite-Temiz Düzce
- MARKA desteğiyle kurulan bölgenin ilk Tasarım Prototipleme ve Test Merkezi
- Nüfus ve Vatandaşlık Ön Lisans Programı (Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu bünyesinde, 2018-2019)

2.2. Düzce Şehir Planlaması

16. yüzyılın başlarında çevresinde bulunan köylerin pazar yeri niteliğinde olan Düzce ilinin, 19. yüzyılın ikinci yarısında 139 köy, 6618 hane ve 36000 nüfusa sahip olduğu bilinmektedir. Bu dönemlerde gelişme gösteren şehir; mahalleleri, çarşı ve pazarları ile canlı bir ticaret merkezi haline gelmiştir. Şehrin ilk yerleşim bölgesi, kent merkezinde bulunan Camikebir, Kültür, Şerefiye ve Cedidiye mahallelerdir. 1950 yılına kadar şehir daha çok eski İstanbul-Ankara Karayoluna bağlı olarak gelişmiştir. 1950-1965 yılları arasında, köy statüsünde olan veya belediye sınırları içine alınmış eski kırsal yerleşimler de (Uzunmustafa, Kiremitocağı, Aziziye ve Beyciler) kendi çevrelerine yayılarak kentle bütünleşme sürecine girmişlerdir.

1970 yılından sonraki süreçle çok katlı yapılaşmalar başlamış; 1-3 katlı olan yapılar yerine 4-5 bazen 6 kata kadar izin sağlanmıştır. 1975-1985 yılları arasında kent gelişimi Ankara-İstanbul yolu üzerinde devam etmiş ve bu yıllarda kentin batısında küçük sanayi sitesinin kurulması ile kent gelişimi batıya doğru ilerlemiştir. Kent, 1985 yılından sonra Ankara - İstanbul yolu boyunca gelişimini devam ettirmiş, organize sanayi sitesinin kurulmasıyla güneye, Konuralp'te Düzce Üniversite'sinin kurulması ve Akçakoca-Düzce yolunun açılmasıyla kuzeye doğru gelişimini sürdürmüştür.

Düzce İli, çevre ile ilişkileri oldukça fazla olan, İstanbul ve Ankara metropollerinin arasında yer alan konumu sayesinde sosyo-ekonomik gelişmeye uygundur. Ticari ve sanayi faaliyetleri bakımından yakın çevresinde yer alan Kocaeli ve Sakarya gibi illerle de etkileşim halinde olan bir şehirdir. Düzce İli, ülke ulaşım ağında önemli karayollarının kesiştiği stratejik bir noktada yer almaktadır. İl merkezi, Avrupa - Asya arasında transit yol olan, aynı zamanda Ankara ve İstanbul metropollerini birbirine bağlayan, doğu batı uzanımlı TEM otoyolu ve D-100 karayolu üzerinde, Ankara'ya 236 km ve İstanbul'a 217 km (Tablo 2.2) uzaklıkta bulunmaktadır (Karayolları Genel Müdürlüğü, 2010).

Tablo 2.2.

Düzce İlçesi'nin Önemli Merkezlere Karayolu Uzaklığı

Yerleşim Merkezleri	Uzaklık (Km.)
Ankara	236
İstanbul	217
İzmir	550
Bolu	45
Sakarya	69
Kocaeli	106
Yalova	171

Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü, 2010

17 Ağustos ve 12 Kasım 1999'da yaşanan depremler kentte büyük hasarlar yaratmıştır. Düzce, yaşanan depremlerin etkisini azaltmak ve kalkınmayı sağlamak için 1999 yılında il statüsüne alınmıştır. Depremde 7093 konut, 1348 işyerine ağır hasar; 3205 konut, 647 işyerine orta hasar raporu verilmiştir. Deprem sonrasında kent merkezinde hasarın fazla olduğu mahalleler, yakın köy ve beldelere yerleşilmiş ve depremin etkilerini azaltmak için Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 7000 kalıcı konut inşa edilmiştir.

17 Ağustos ve 12 Kasım depremleri sonrasında oluşturulan Kent Kurultayı'nda Bolu ve Düzce'nin planlanması fikri ortaya atılmış ancak Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı'nın deprem sonrası Bölge Planı ve Rehabilitasyonu Projesi kapsamında il düzeyinde yapılacak çalışmalara esas olmak üzere Valilik, Belediye Başkanlığı ve Üniversiteden destek talep edilmiştir. İllere ait gelişme planları, T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı Bölgesel Gelişme ve Yapısal Uyum Genel Müdürlüğü'nün Bolu Valiliğine ve İl'deki Üniversiteye "*Depremden etkilenen illere öncelik verilmek suretiyle, Bölge Planı ve Rehabilitasyon Projesi hazırlık çalışmaları*" 22.08.2000 tarih ve 3328 sayılı yazısı ile başlatılmıştır.

15 Kasım 2000 tarihli ve 24231 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 2001 Yılı Yatırım Programının Uygulanması Koordinasyonu ve İzlenmesine Dair Bakanlar Kurulu Kararı Ek'inin Bölge Planlaması Amaç İlke ve Politikaları kısmında yer alan "*Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığının teknik desteğinde mahalli idareler-üniversiteler işbirliği ile Bolu ve Düzce illeri için İl Gelişme Planları hazırlanacaktır*" hükmü İl Gelişme Planlaması çalışmalarının yasal dayanağını oluşturmaktadır. Bu

planlama ile il kaynaklarının kullanımı, mekansal dağılımın düzenlenmesi, il envanterinin oluşturulması ve potansiyellerin değerlendirilerek illerin gelişinin sağlanması amaçlanmaktadır. Bolu ve Düzce şehir planlamasının merkezi ve yerel hükümet kurumlarının stratejik düşüncelerine, geleceğe yönelik bakış açısı oluşturmalarına ve gelişime yönelik düşüncelerin projelendirilmesine katkı sağlayacağı düşünülmektedir (Eser, 2004, s.174).

Marmara ve Düzce depremlerinin ardından İmar Planlama Dairesinde planlama çalışmalarına başlanmıştır. Deprem sonrası barınma sorununun ortaya çıkması üzerine, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından geçici yerleşim planları düzenlenmiştir. Bu alanlar belirlenirken kimi zaman bilimsel gereklilikler yerine getirilemese de; Bolu, Sakarya, Kocaeli, Yalova illerinde 81 bölgede planlanan toplam 1006.34 hektar geçici yerleşim alanında 222.773 depremzedeye 49.505 geçici konut sağlanmıştır (Gezim ve Kiper, 2016, s.14).

Şehir Plancıları Odası tarafından yayınlanan Planlama Dergisinde kentsel tasarım kavramını yaymak, meslektaşları bilinçlendirmek için Ali Vardar'ın editörlüğünü yaptığı "Kentsel Tasarım" ve Olgu Çalışkan'ın editörlüğünün üstlendiği "Kenti Tasarlamak" konulu dergiler önem arz etmektedir. Bunun yanı sıra Mehmet Nazım Özer ile Savaş Zafer Şahin tarafından hazırlanan "Kent Planlama Yarışmaları ile Kentsel Tasarım Yarışmaları" başlıklı sayılarında yer alan proje raporları, jüri raporları, kolokyum tutanaklarının değerlendirilmesi sonucunda oluşturulan veri tabanı, mesleki alanda gelişim sağlamış, şehircilik ve planlama tarihi açısından da son derece önemli olan şehircilik camiasının yarışmalar konusundaki ilgisizliğin giderilmesinin amaçlandığı bir yayın olmuştur (Özer, 2016, s.183-184).

2.3. Düzce Üniversitesi'nin Şehir Planlamasına (Yapılaşmasına) Etkileri

Üniversiteler yerleşim yapısının değişmesi, şehirlerin imarı, konut ve arsa fiyatları üzerinde etkili olmaktadır. Üniversite yerleşkeleri; şehirleşme, küreselleşme, teknolojik ve çevresel değişimlerden doğacak belirsizliklerin sonuçlarıyla daha kolay baş edebileceğimiz laboratuvar görevini üstlenen şehir modellerini oluşturmaktadır (Işıldar, 2012, s.3). Dolayısıyla üniversitelerin kurulması ile birlikte cazibe merkezi haline gelen yerleşke

alanlarının çevresi ve şehrin gelişim yönü değişmektedir (Ökmen, 2001, s.259; Erilli, 2018, s.80).

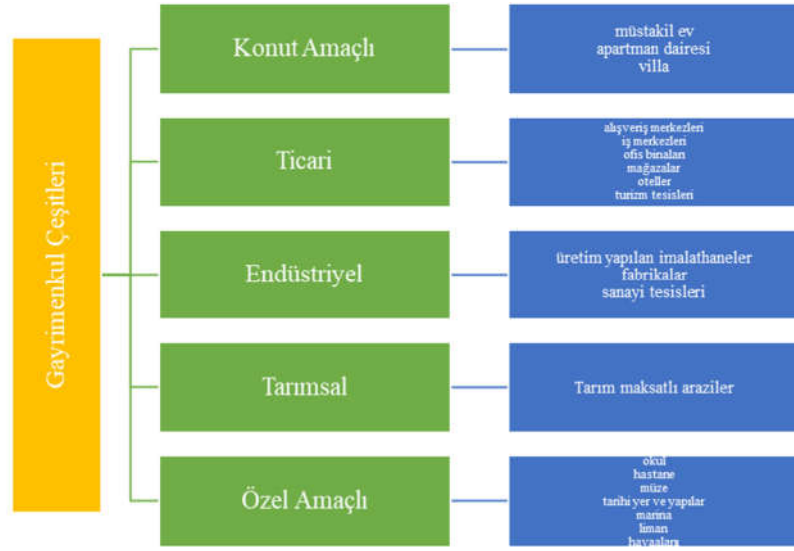
Üniversitelerin kuruldukları illeri birçok konuda etkilediği açıktır. Bu bölümde çalışmamızın konusu gereği, Düzce Üniversitesinin kentin yapılaşması üzerindeki etkileri araştırılmıştır. Öncelikle; Gayrimenkullerin yapısı ve çeşitlerine değinilmiştir. Daha sonra Düzce Üniversitesinin kentin planlaması (yapılaşmasına) etkileri araştırılmıştır. Bu amaçla öncelikle, Türkiye'de Gayrimenkul sektöründeki gelişime ilişkin veriler kısaca özetlenmiştir. Daha sonra Üniversite çevresindeki ve kentin diğer bölgelerindeki gayrimenkul yapılaşmasının gelişimi ele alınmış ve karşılaştırmalı olarak Üniversite'nin etkileri ortaya konmaya çalışılmıştır.

Bu çerçevede Üniversite çevresinde ve kentin diğer bölgelerindeki gayrimenkullerin satış oran ve durumları, doluluk kullanım oranları ile kira getirileri karşılaştırmalı olarak incelenmiş, Üniversitenin yapılaşmaya etkileri saptanmaya çalışılmıştır.

2.3.1. Gayrimenkullerin Yapısı ve Türleri

Gayrimenkul, toplumun kullanımına uygun taşınmaz nitelikte, ekonomik değeri olan imarlı/imarsız arazi, arsa, bina, mağaza, dükkan, depo gibi malların Tapu Sicili Kütüğüne işlenmiş daimi olan veya olmayan haklar bütünü olarak tanımlanmaktadır (Acar, 2010, s.38). Medeni Kanun'un 704. maddesine göre, gayrimenkul mülkiyetinin konusunu; arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler oluşturmaktadır (Üreten, 2007, s.21-22).

Gayrimenkul türleri; sektörün özellikleri, rekabet ortamları, yasal düzenlemeler, tüketicilerin piyasadaki beklentileri, yatırım imkanları, satın alma eğiliminin değişimi, satış yöntemleri gibi etkenler göz önüne alınarak beş ana başlıkta (Şekil 2.10.) incelenmektedir.



Şekil 2.10. Gayrimenkul Çeşitleri

Kaynak: Erdoğan, 2012

2.3.1.1. Konut Amaçlı Gayrimenkuller

Kişilerin yaşamsal faaliyetlerini devam ettirmeleri için gerekli olan beslenme, giyinme, barınma gibi temel fizyolojik ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri; yaşamlarını güvenli ve sağlıklı olarak geçirebilecekleri özel yaşam alanlarına konut denir (Uğur vd., 2010, s.311). İnsan yaşamının önemli bir parçasını oluşturan konut; kişilerin ekonomik ve sosyal gelişiminin bir kanıtıdır. Konutlar; hedef kitle, kat sayıları, kullanım amacı, konut tipi, yasal ve politik unsurlara göre gruplara ayrılmaktadır (Demir, 2017, s.7):

Kullanım Amacına Göre Konutlar:

- Mülk Tipi Konutlar
- Kiralık Konut

Kat Sayılarına Göre Konutlar:

- Az Katlı Konutlar (3/4 katlı binalar, villalar)
- Çok Katlı Konutlar (5/10 katlı binalar, rezidanslar vs.)

Yasal ve Politik yapısına Göre Konutlar:

- Ruhsatlı
- Ruhsatsız (gecekondular ve kaçak yapılar)

Konut Tipine Göre Konutlar:

- Tek ve ikiz Konutlar (Tek veya çift katlı villalar, havuz, bahçe ve peyzaj yapısı tasarlanmış genellikle ailelerin yaşadığı bağımsız veya bitişik amaçlı kullanılan konutlar)
- Sıralı Konutlar (Genellikle dubleks, dar ve maliyeti düşük, birden fazla kişinin yaşayabileceği müstakil tarzı konutlar)
- Dört Kata Kadar Konut Blokları (Genellikle kentsel dönüşümle yapılan dört kata kadar olan yapıları kapsamaktadır)
- Beş ve Beş Kattan Fazla Konut Blokları (Geniş ve çekirdek ailelerin yaşadığı, asansörlü ve maliyeti yüksek yapılar)

Hedef Kitleye Göre Konutlar:

- Yüksek Gelirli Bireyler
- Orta Gelirli Bireyler
- Düşük Gelirli Bireyler

2.3.1.2. Ticari Amaçlı Gayrimenkuller

Her nevi üretilen malın alınıp satıldığı, bu mallarla ilgili hizmetlerin verildiği alışveriş merkezleri, mağazalar, iş merkezleri, ofis binaları, oteller, turizm tesisleri ve konusu ticaret olan her türlü işletmenin yer aldığı gayrimenkullerdir (Karakuş, 2011, s.44). Mağazalar, alışveriş merkezleri, benzin istasyonları, büro/ofisler, hastaneler, rezidanslar, turistik tesisler, oteller, otoparklar vb. mülkler örnek olarak gösterilmektedir (Dalyan vd., 2013, s.22).

Rezidans konut tipi genel olarak değerlendirildiğinde, TDK'a göre rezidans, yüksek öğrenimli devlet yetkilileri, devleti başka bir devlet katında temsil eden kişilerin ikamelerine ayrılan konut, diğer bir deyişle saray konut veya kâşane olarak tanımlanmaktadır (www.tdk.gov.tr).

2.3.1.3. Endüstriyel Amaçlı Gayrimenkuller

Endüstriyel amaçlı gayrimenkuller, üretilen malların yeterli düzeyde stoklanabilmesi, nakliyat ve sevkiyatın tedarikçiye doğrudan ulaşabilmesi, ithalat ve

ihracat optimizasyonunun sağlanabilmesi, firmaların tüm bu lojistik faaliyetleri yerinde yürütebilmesi için vardır. Bu tarz faaliyetlerin sorunsuz bir şekilde devam edebilmesi için işletmelerin arsa ve arazi gibi çeşitli endüstriyel alanlara ihtiyaçları vardır. Organize sanayi siteleri, atölye depolama alanları, entegre üretim merkezleri, imalat fabrikaları, kurgu/montaj atölyeleri, petrol rafineleri, sanayi tesisleri, endüstriyel/sinai amaçlı gayrimenkullere örnek olarak gösterilmektedir (Demir, 2017, s.17).

Gıda üretiminin yapıldığı fabrikalardan, ileri teknoloji üretim yapan fabrikaların yer aldığı gayrimenkullere kadar oldukça geniş ve değerlemesi özel uzmanlık isteyen endüstriyel gayrimenkul, endüstriyel üretimin yapıldığı her türlü gayrimenkulü kapsamaktadır (Şahin, 2010, s.7).

2.3.1.4. Tarımsal Amaçlı Gayrimenkuller

Mülk sahiplerine gelir ve iş olanağı sağlayan; çiftlikler, tarla, bağ, bahçe, özel orman, sera gibi tarımsal faaliyetlerde kullanılan araziler tarımsal amaçlı gayrimenkullerdir. Bu gayrimenkuller değerlendirilirken; toprağın türü, verimliliği, altyapısı, suyun durumu, iklime elverişliliği ve yerleşim yerlerine olan uygunluğu, üretim türü ve devamlılığı göz önünde bulundurulmaktadır (Kaya, 2011, s.7). Bazı bölgelerdeki tarımsal gayrimenkullerin konumu, şehre veya gelişime elverişli yerlerde oldukları için gelecekte konut, ticari, endüstriyel veya özel amaçlı gayrimenkul olarak kullanıma dönüştürülebilmektedir.

2.3.1.5. Özel Amaçlı Gayrimenkuller

Okul, müze, tarihi yapılar, hastane, spor alanları, ibadet alanları, marina, havaalanı gibi toplumun ortak kullanımını için yapılan ve alınıp satılması kolay olmayan gayrimenkullerdir (Üreten, 2007, s.26).

4721 sayılı medeni kanunumuzun 704. Maddesinde gayrimenkul kavramı, “Taşınmaz Mülkiyeti” :

1. Toprak parçası (Arazi),
2. Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilmiş bağımsız ve sürekli haklar,

3. Kat Mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerden oluşan yapı olarak tanımlanmıştır (Yener, 2017, s.6).

2.3.2. Türkiye'de Gayrimenkul Sektörünün Gelişimi

Gayrimenkul sektörü; arsa, bahçe, dükkan gibi çeşitli bileşenleri kapsamına rağmen genellikle konut ağırlıklı olarak incelenmektedir. Çünkü barınma ihtiyacını karşılayan konut, yaşamsal bir araç ve katma değeri yüksek ekonomik maldır (Özkurt, 2007, s.160). Ayrıca herkes için arsa, depo, tarım arazisi, işyeri gibi gayrimenkullerin söz konusu olmaması nedeniyle konut insan hayatında daha belirgin yere sahip olmaktadır (Çıkılı, 2010, s. 38).

Tarihe bakıldığında özellikle Osmanlı İmparatorluğu döneminde yerleşik hayat kendini hissettirmeye başlamış ve şehirleşmeyi beraberinde getirmiştir. Şehirleşmeyle beraber ikamet, tarım ve ticari amaçlı gayrimenkul edinmeye başlamışlardır. Yerel yönetim örgütlerinin kurulması şehir hayatını düzene sokmuş, tarımsal sistemde de farklılıklar gözlenmeye başlamıştır. Tarım sadece insanların kendi ihtiyaçlarını karşılamak için değil endüstriye hammadde temin etmek için de yapılı hale gelmiştir. Ticaret ve ulaşım imkânlarının artması sonucu ortaya çıkan yenilikler gayrimenkulün stratejik önemini daha da belirginleştirmiştir. Endüstrileşen ülkeler arasındaki rekabet ve savaşlar sadece pazar bulma değil hammadde sağlayan alanlara sahip olma mücadelesine dönüşmüştür (Çıkılı, 2010, s. 34).

Endüstri devrimiyle birlikte köyden kente yapılan göçler sonucunda gayrimenkulün önemi artmıştır. Şehirlerin genişlemesine paralel olarak konut ihtiyacı da artmış, ayrıca fabrika ve üretim tesisleri de inşa edilmeye başlanmıştır. Endüstri devrimi konuta bakış açısını da değiştirmiş; tek katlı evlerin yerini artan nüfusla beraber çok katlı evler almıştır. Yüksek gelire sahip olan insanlar ise müstakil evleri tercih etmiştir.

Günümüzde ise geçmiş yıllara oranla insan sayısının artmasıyla birlikte büyük fabrika binalarının yerini daha küçük ölçekli fabrikalar almış ve sosyal yaşamı oluşturan metro, AVM ve ofis binaları gibi ortak yapılar daha fazla yer kaplar duruma gelmiştir. Tüketim kültürünün artması insanların gelir seviyesi ne olursa olsun en iyisini talep

etmelerine neden olmuştur. Nüfusun artması, tarım alanları ve üretimine ihtiyacı artırsa da şehirlerin genişlemesi tarım alanlarını sınırlamıştır (Çıkılı, 2010, s. 35).

Türkiye köyden kente göçün devam ettiği bir ülkedir ve %78 kentleşme oranına bağlı olarak nüfus 60 milyon civarındadır. Gayrimenkul sektörüne yabancı yatırımcıların gözüyle bakıldığında ise nüfusu 80 milyonu aşan, ticari ve kültürel etkinliklerin uluslararası merkezi olan, gelecek vadeden ve gelişmekte olan bir ülkedir (Özkurt, 2007, s.165).

Türkiye, doğu ve batıyı benzersiz bir şekilde birbirine bağlayan dinamik ve büyüyen bir G20 ekonomisine sahiptir. Türkiye'nin Avrupa, Orta Asya ve Orta Doğu'nun kesişme noktasında yer alması; Avrupa, Orta Doğu, Kuzey Afrika, Orta Asya ve Körfez pazarlarına erişimde kolaylık sağlamaktadır. 1,6 milyardan fazla kişiden oluşan bu pazarların GSYH'sı toplam 28 trilyon dolara denk gelmektedir. Yaklaşık 81 milyon nüfusuyla Türkiye'nin, güçlü inşaat sektörünün büyüyen ticari ve sınai üretimiyle bir araya gelmesi gayrimenkul geliştiricileri ve yatırımcıları için önem arz etmektedir. Ayrıca, ekonomik ve kültürel küreselleşmenin etkisiyle her türlü gayrimenkul için cazibe alanı görülmektedir. Türkiye'nin küresel gayrimenkul sektöründeki yeri Şekil 2.11'de gösterilmektedir.



Şekil 2.11. Türkiye'nin Gayrimenkul Cazibesi

Şekil incelendiğinde, Türkiye'nin gayrimenkul cazibesi bakımından orta kısımlarda; Uzak Asya ülkeleri Kore ve Japonya ile Avrupa Birliği ülkelerinden Almanya ve İtalya ile aynı kuşakta yer aldığı görülmektedir. Farklı değişkenlere bağlı olarak belirlenen gayrimenkul cazibe hattında uç bölgelerde yer alan Endonezya ve İngiltere'nin, Türkiye'ye göre daha şanslı olduğu düşünülmektedir (Özkurt, 2007, s.166).

Türkiye'de gayrimenkul sektörüne ilişkin gelişmeler, ana hatlarıyla aşağıda özetlenmiştir;

- Gayrimenkul sektörü, son on yıl içinde GSYİH'nin yaklaşık %8,4'ünü oluşturmaktadır.
- Özellikle İstanbul'da yapılan kentsel dönüşüm çalışmaları ve mega projeler (Marmaray, Kanal İstanbul, Yavuz Sultan Selim Köprüsü, Avrasya Tüneli, 3 Katlı Büyük İstanbul Tüneli ve İstanbul'un 3. havalimanı) yakın gelecekteki faaliyetlere yön vermektedir.
- 7,5 milyon konutu kapsayacak olan Kentsel Yenileme ve Dönüşüm girişimine özel sektör büyük katkı sağlamaktadır.
- Knight Frank Küresel Konut Fiyatları Endeksi'ne göre Türkiye, yıllık fiyat artışı endeksinde 2017 yılının sonlarında 6. sırada yer almış ve Avustralya, Letonya ve Hindistan'ı yıllık %11,1 artış gösteren fiyatlarıyla geride bırakarak dünyanın en iyi performansına sahip konut pazarlarından biri haline gelmiştir.
- 2012 yılında mütekabiliyet yarasının kaldırılması ile yabancılara gayrimenkul satışları da artmaya başlamış, 2017 yılında emlak pazarında satılan toplam 1 milyon konutun 22.234 adedi yabancılara satılmıştır.
- Türkiye'de faal durumda olan 445 adet alışveriş merkezinin 136 tanesi İstanbul'da yer almaktadır. Bu alışveriş merkezlerindeki toplam brüt kiralanabilir alan 12,2 milyon metrekaredir ve %38'ini İstanbul oluşturmaktadır.
- JLL 2016 Sınır Ötesi Perakende Çekicilik Endeksi'ne göre Londra, Paris, Moskova, Milano ve Madrid'in ardından Avrupa'nın en cazip 6. pazarı İstanbul'dur.
- Kişi başına ortalama kiralanabilir alan toplamı bakımından hâlâ Avrupa ortalamasının gerisinde kalan Türkiye'de perakende alanında büyüme potansiyeli devam etmektedir.
- Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın verileri incelendiğinde 2016 yılı sonu itibariyle Türkiye'de bulunan dereceli 3.641 otelin %42,7'sini 5 yıldızlı oteller %24,8'ini 4 yıldızlı otelle ve %12,6'sını 3 yıldızlı oteller oluşturmaktadır (Gayrimenkul sektör raporu, 2017).

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarının yıllara göre değişimi Tablo 2.3'te gösterilmiştir (Gayrimenkul Sektör Raporu, 2018, s.7).

Tablo 2.3.

Türkiye’de Yıllık Konut Satışı Miktarları

Yıl	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ade	997.55	971.75	1.157.19	1.165.38	1.289.32	1.341.45	1.490.31
t	0	7	0	1	0	3	4

Kaynak: FİNTÜRK

Gayrimenkul sektöründeki gelişimin önemli göstergelerinden birisi olan konut satış rakamlarına bakıldığında 2011 yılında 997.550 adet konut satışı yaşanırken 2012 yılında bu sayı 971.757’ye düşmüş, 2013-2014 yıllarında yükselmiş, 2015 yılında rekor sayıya ulaşmıştır. 2016 yılında hem Türkiye’nin yaşadığı sistemik riskler hem de küresel sorunlara rağmen konut satış rakamları artmıştır. 2017 yılında da satış rakamları bir önceki yıla kıyasla yaklaşık %10 artmıştır.

Büyüyen Türkiye’nin lokomotif sektörlerinden biri inşaat ve konut sektörüdür. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alındığında dünya ile kıyaslanırsa sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülmektedir. Fiyatlar ne daima artacak ne de daima azalacaktır bu yüzden hem ülkemiz hem de sektörle ilgili istikrar ve dinamik yapı devam ettiği sürece orta vadede eğilim büyüme yolunda olacaktır.

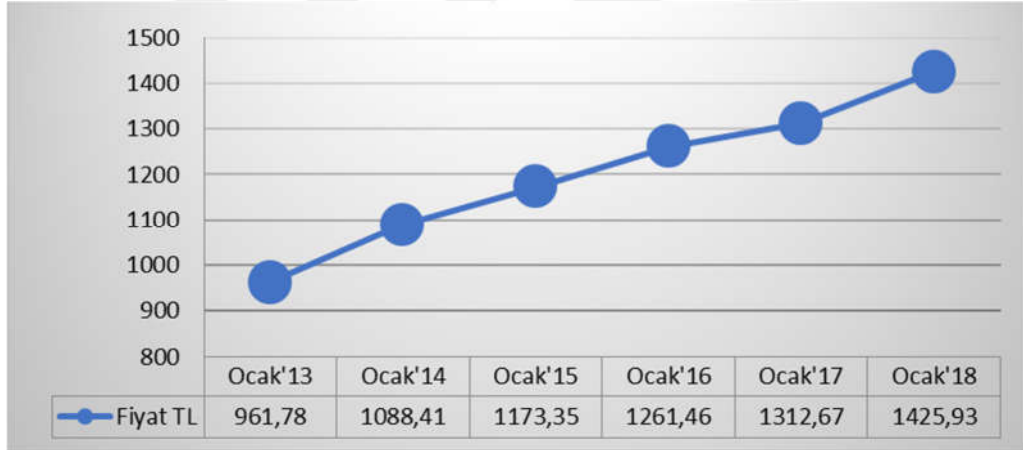
2.4. Üniversite Çevresindeki Yapılaşmanın Gelişimi

Bu bölümde Üniversite çevresinde yer alan gayrimenkul satışlarının, doluluk ve kullanım oranlarının, kira getirisinin gelişimi incelenmiştir.

2.4.1. Gayrimenkul Satışlarının Gelişimi

D100 Karayolu üzerinde yer alan Düzce ili önemli bir konuma sahiptir. Bu ulaşım bağlantıları mekansal gelişim için belirleyici rol oynamaktadır. Oldukça hareketli bir yapıya sahip olan Düzce Emlak Piyasası, gayrimenkul fiyatları bakımından rayici en yüksek bölgeleri ve ticari aktivitelerin yoğun olduğu caddeleri teşkil etmektedir.

1999 yılında 7.4 şiddetinde meydana gelen depremde Düzce Merkez ilçesinde bulunan bina ve iş yerlerinin büyük çoğunluğu yıkılmıştır. Deprem sonrası özellikle merkez çevresinde yer alan mahallelerde yıkılmayan binalar orta hasarlı olarak ayakta kalmıştır. Düzce ilinde deprem sonrası gayrimenkul fiyatlarına bakıldığında şehir merkezinde yer alan Cedidiye, Camikebir, Şerefiye, Burhaniye, Uzun Mustafa ve Kültür mahallelerinde konutlar yaklaşık 1.400,-TL/m²; Aziziye, Azmimilli, Nusrettin ve Kiremitocağı mahalleleri gibi çevre semtlerde 900-1.000,-TL/m²'den satıldığı görülmektedir. Deprem sonrası kent merkezinden uzakta depreme dayanıklı evlerin inşa edildiği kalıcı konutlar bölgesinde ise konut fiyatları 800-900,-TL/m² arasında satılmaktadır. Hamidiye, Karaca, Ağaköy, Darıcı, Beyciler ve Fatih mahallesi gibi yakın zamanda planlanmış ve kent merkezine daha uzak mesafede yer alan bölgelerde ise; geometrik özellikleri, yapılaşma ve ana yola olan mesafesine göre arsa fiyatları 50-150,-TL/m² arasında satışa sunulmaktadır (Şimşek, 2013). Bu fiyatların ortalaması alınarak yıllara göre hesaplanmış TL/m² değerleri Şekil 2.12'de gösterilmiştir.



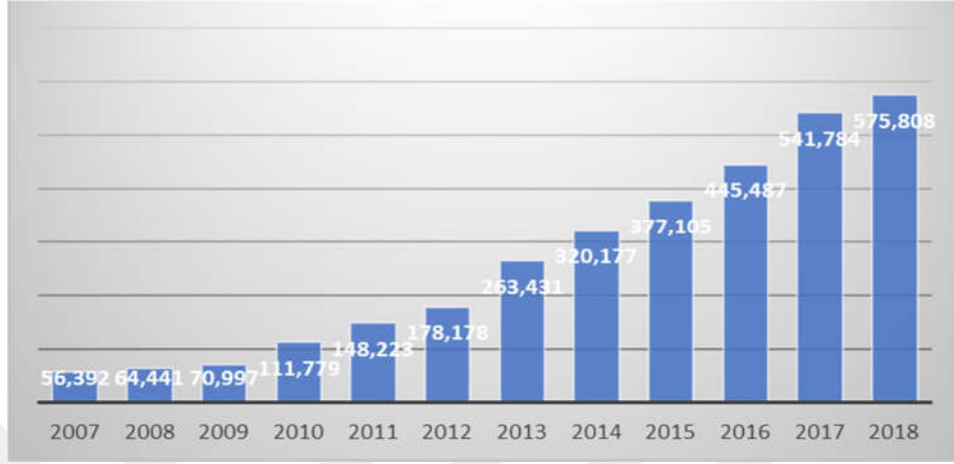
Şekil 2.12. Düzce Geneli Satılık Ev Fiyatlarının Yıllara Göre Değişimi

Kaynak: Düzce Tapu Müdürlüğü

Şekil 2.12'de yer alan grafik değerleri incelendiğinde 2013 yılından 2018 yılına kadar düzenli bir artış olduğu görülmüştür. 2018 yılı satılık ev fiyatlarının 2013 yılındaki verilerle kıyaslanması sonucunda yaklaşık %32 oranında artış meydana geldiği gözlenmiştir.

Sosyoekonomik açıdan tartışılan önemli konulardan biri konut fiyatlarıdır. Konut fiyatları ve fiyatlamasının doğru olup olmaması sadece konut sektörü için değil tüm ekonomi için önemli bir göstergedir. Konut kredi faizlerinin artması tüketicinin talebini

azaltmakta ve üretim maliyetlerini artırmaktadır. Fakat dönem dönem tüketim ve faiz arasındaki duyarlılık azalmaktadır (Şekil 2.13).



Şekil 2.13. Konut Kredisi Kullanımları

Kaynak: FİNTÜRK

FinTürk verilerine göre; 2007-2018 yılının ilk altı ayına ait verileri incelediğinde Düzce ilinde konut kredisi kullanımının sürekli arttığı gözlenmektedir. 2009 sonrasında konut kredisi kullanımı hızla artmıştır.

Tablo 2.4.

Düzce İli'nde Son On Yılda Konut Satışı Oranları

Yıl	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Adet	915	1302	1766	1933	1915	3527	4394	5753	6230	7313

Kaynak: Düzce Tapu Müdürlüğü

Tablo 2.4'te 2008-2018 yılları arasında üniversite-konut satışı rakamları yer almaktadır. Tablo incelendiğinde Düzce Üniversitesi'nin yer aldığı Düzce ilinde 2008 yılında 915 olan konut satışının (2012 yılındaki küçük düşüşü dışında) yıllar itibariyle düzenli biçimde arttığı görülmektedir. 2017 yılında satılan konut sayısı 7313'e yükselmiş ve bir önceki yıla göre yaklaşık %85 oranında artmıştır. 2018 yılı Şubat ayında ise yılın ilk iki ayında 1737 konut satılmıştır. Rakamlar incelendiğinde gayrimenkul pazarında olağanüstü bir büyüme potansiyeli olduğu, son on yılda üniversitenin büyümesi, bölümlerin artırılması, öğrenci ve akademisyen sayısının artması ile doğru orantılı olarak konut satışlarında artış olduğu yorumu yapılabilmektedir.

2.4.2. Doluluk ve Kullanım Oranları

Günümüzde her ilimizde üniversite kurulması, üniversitelerin büyümesi ile paralel olarak personel ve öğrenci sayısında meydana gelen artış birçok alanda da gelişime neden olmaktadır. Üniversitelerin bulunduğu şehirde sosyo-kültürel-ekonomik anlamda gelişimin yanı sıra nüfus sayısında da artış gözlenmektedir. Düzce Üniversitesi'nin bulunduğu Orhangazi Mahallesi'nde, bitmiş olan yapılar baz alınarak, doluluk oranları 2017 yılına ait verilerden yararlanılarak hesaplanmıştır.

Tablo 2.5.

Orhangazi Mahallesi Doluluk Oranı (2018)

Cadde Adı	Sokak Adı	Mesken Bağımsız Bölüm Sayısı	İş Yeri Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Sayısı (Bağımsız Bölüm Adedince)	Kamu Bağımsız Bölüm Sayısı	Boş Parsel Sayısı	Mesken Doluluk Oranı	İşyeri Doluluk Oranı
500. Cadde		136	23	29	112	52	80%	45%
330. Cadde		21	14	14	0	13	90%	
	436.	5	3	0	0	2	100%	
	435.	24	7	13	0	1	80%	
	432.	7	2	0	0	14	100%	
	431.	29		14		84	90%	
	428.	7						
	421.			1				
	420.	BOŞ						
	442.			6		4		
	446.			8		2		
	447.	18		1			70%	
	448.	11				1	100%	
Konuralp		34	15	8			85%	100%
Necmi Hoşver		46	27	22		32	80%	
Teknopark Caddesi		19	12	19	2	9	100%	
	550.	13				35	100%	

Kaynak: Tablodaki veriler ilgili mahalle muhtarlığı ve Düzce Tapu Müdürlüğü'nden alınarak düzenlenmiştir.

Tablo Orhangazi mahallesinde yer alan cadde ve sokak isimlerine göre gruplandırılmıştır. Mesken, iş yeri, inşaat, kamu ve boş parsel sayıları bulunduğu cadde ve sokağa göre tek tek belirlenmiş ve oranları yüzde cinsinden verilmiştir. Üniversiteye yürüme mesafesinde bulunan cadde ve sokaklarda yer alan meskenlerin doluluk oranlarının %90-100 arasında olduğu, özellikle Konuralp caddesinde işyerlerinin %100 dolu olduğu görülmektedir. Tablodaki doluluk oranları incelendiğinde mesken doluluk oranlarının %89, işyeri doluluk oranının da yaklaşık %72 olduğu gözlenmektedir.

Mesken ve işyeri doluluk oranlarının üniversitenin büyümesi ile paralel olarak arttığı söylenebilir (Şekil 2.14).



Şekil 2.14. Orhangazi Mahallesi 2014 ve 2018 yıllarına ait sokak görüntüsü

Şekilde üniversite yolu üzerinde yer alan Orhangazi Mahallesi'nin 2014 ve 2018 yıllarına ait görüntüsü yer almaktadır. Son yıla ait fotoğraf incelendiğinde yeni yerleşim yerleri ve ticari alanların arttığı görülmektedir. Direkt olarak öğrencilerin ihtiyaçlarına göre şekillenmiş ticari faaliyetler için açılan ticarethaneler aşağıdaki gibi sıralanabilir:

Lazpresso: Henüz bir bayi ağı bulunmamaktadır. 2017 yılında Düzce'de ilk şubelerini açmış ve faaliyetlerine başlamıştır. Self servis "Starbucks" benzeri bir kahve firmasıdır.

Cadde Katık: Cadde Katık markası Hatay usulü tavuk döner satışı yapmaktadır. Türkiye çapında 42 adet şubesi bulunmaktadır. 2017 yılında Düzce'de faaliyetlerine başlamıştır.

Chiker's: Chiker's markası tavuk burger üzerine faaliyetlerini sürdüren Türkiye çapında bir fast food zinciri olup Türkiye'de toplam 21 adet şubesi bulunmaktadır. 2018 yılında Düzce'de faaliyetlerine başlamıştır.

Big Yellow Taxi: Nam-ı diğer Benzin Cafe olarak geçmektedir. Türkiye çapında 41 adet şubesi bulunmaktadır. Düzce'de ilk şubelerini açmış olup 2018 yılında faaliyetlerine başlamıştır.

A 101: Toptan fiyatına perakende satış hizmeti sunan zincir mağazaları bulunan Türkiye çapında market zinciridir. Toplamda 7000 üzerinde şubesi bulunmaktadır. Konuralp Bölgesinde 2016 yılından bu yana hizmet vermektedir.

BİM: Türkiye çapında market zinciri olup toplamda 6375 adet mağazası bulunmaktadır. Konuralp'te 2018 yılında 2 adet şube açılmıştır.

2.4.3. Kira Getirisinin Gelişimi

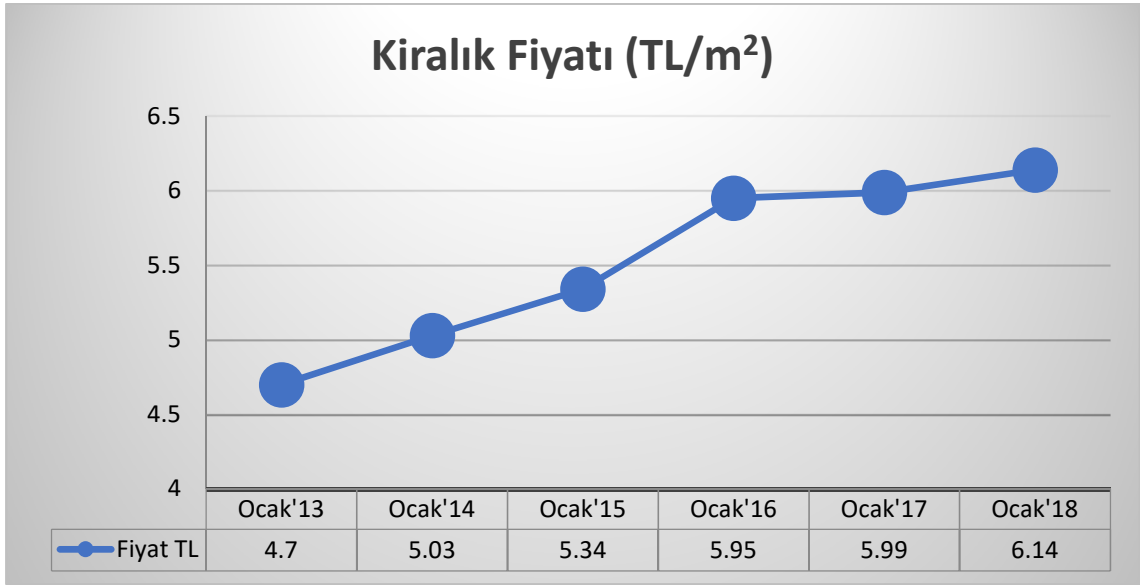
Ülke ekonomisinin gelişmesi ve nüfusun artışıyla Türkiye'de gayrimenkul sektörü yatırımcılara fırsatlar sunmakta; sanayi ve ulaşım yoğunluğu olan bölgelerde artan ticari faaliyet, işyeri ve konut ihtiyaçlarının da hızla artmasına yol açmaktadır (Ülkü, 2013, s.89).

Gayrimenkuller kiralık ve satılık olmak üzere, devir sistemi bakımından ikiye ayrılırken, kullanım alanları bakımından arsa, apartman, bina, daire, devremülk, ev, işyeri, kooperatif, yazlık ve benzeri şeklinde gruplandırılabilirler. Herhangi bir taşınmaz fiyatlandırılırken, sahip oldukları özellikleri fiyata etki etmektedir. Bina yaşı, bulunduğu semt, toplu taşıma araçlarına mesafesi, cephesi, manzarası, bahçe ve çevre yapısı, bulunduğu katı, toplam daire sayısı, boş ya da doluluğu, güvenlik ve korunma durumu, kullanım özellikleri, gibi birçok özellik gayrimenkulün fiyatının belirlenmesinde önem taşımaktadır (Ülkü, 2013, s.13).

18.05.1955 tarihinde kabul edilen 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Yasanın 2. Maddesinde yer alan kira bedelinin tespiti, gayrimenkulün değerlendirme günündeki alım satım değerine, konumuna, bulunduğu yerdeki benzer gayrimenkullerin kira bedellerine ve Bina Vergisi Yasasına göre belirlenmektedir (6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, md.2, 1955). Kira yasasında 1963, 1983, 1984 ve 1985 yıllarında değişiklikler yapılmış, 1985 yılındaki yasada kira bedelinin belirlenmesi için kiraların rayiç ve örneğe uygun olarak belirlenmesi gereği bildirilmiştir (Karapınar vd., 2007, s.324).

Günümüzde kensel dönüşümün etkisiyle evlerini dönüşüme veren mülk sahiplerinin kiralık daireye çıkmak zorunda kalması, Ağustos/Ekim aylarında öğrencilerin üniversiteye gelmeleri kiralık ev arayışına neden olmaktadır. Özellikle

birkaç öğrencinin aynı evde konaklaması kiralara yükselmesine zemin hazırlamaktadır. Geçmiş yıllarda konut kredisi faiz oranlarının az olması insanların kiraya verecekleri parayla konut alıp kendi evlerinin sahibi olmalarını sağlamıştır. Fakat günümüzde konut kredisi faizinin yükselmesi daire kiralamayı ev almaktan daha avantajlı duruma getirmiştir. Kiralık evlere talebin atması kiralık evlerin ücretlerini artırmış ve ev sayısının az olmasından dolayı da talepleri yükseltmiştir (Şekil 2.15).



Şekil 2.15. Düzce'de Kiralık Ev Fiyatlarının Yıllara Göre Değişimi

Kaynak: <https://www.zingat.com/duzce-bolge-raporu>

Şekildeki veriler incelendiğinde 2013 yılından 2018 yılına kadar kiralama metrekare fiyatının 4,7 TL'den 6,14 TL'ye yükseldiği görülmektedir. Kiralar her yıl bir önceki yıla oranla artmış ve artış oranı yaklaşık %22 olmuştur.

2.5. Kentin Bir Başka Bölgesindeki (Yığılca İlçesi) Yapılaşmanın Gelişimi

1321-1323 yılları arasında Düzce ve Akçakoca ile birlikte Osmanlı hakimiyetine giren Yığılca ilçesi, Orhan Gazi'nin komutanlarından birinin bölgede yığınak yapmasından dolayı bu ismi aldığı düşünülmektedir. Ayrıca bölgede Orhan isminde hem dağ hem de caminin olmasının yanı sıra Orhan Gazi'nin küçük ordu kuvvetlerine verdiği Redif isminde köy olması da bu tahmini doğrulamaktadır. 1904 tarihinde bucak olarak Düzce'ye bağlanan Yığılca, 1954 yılında bağımsız ilçe olmuş, 1999 yılında ise Düzce'nin il olmasıyla Düzce'nin ilçesi olmuştur. İlçe eğimli, kayalık ve ormanlık arazi yapısına

sahip olduğu için tarım arazisi dar ve verimsizdir. Tarımsal alanın yaklaşık %10'u ekili alandır. İlçe arazisi meyvelik, sebzelik, ormanlık, çayır mera, yerleşim alanı, sanayi tesisi, göl, bataklık, taşlıktan oluşmaktadır. İlçe merkezinde bir adet devlet bankası bulunmaktadır (www.yigilca.bel.tr).

Bu bölümde üniversite beldesi dışında yer alan şehir merkezine uzak, ekonomik gelişmişlik düzeyi düşük olan Yığılca ilçesine ait gayrimenkullerin satış gelişimleri, doluluk ve kullanım oranları, kira getirisinin gelişimi yer almaktadır.

2.5.1. Gayrimenkul Satışlarının Gelişimi

İnsanların barınma ihtiyaçlarını karşılayan konut ihtiyacı insanın olduğu her yerde karşımıza çıkmaktadır. Düzce İlinin Yığılca İlçesinde konut yatırımı Düzce'nin bir çok ilçesine göre çok geridedir. Kamu binalarının diğer ilçelere ve il merkezine göre az olması, memur kesimin yerleşim yeri olarak tercih etmemesi, hatta araştırmamızda öğrendiğimiz çoğu memurun il merkezine uzak mesafe olmasına rağmen günü birlik gelerek konaklama tercihinin Düzce'den yana kullanması gibi nedenlere bağlı olarak konut yatırımlarının bu bölgede yok denecek kadar az olduğu görülmektedir. Ayrıca sadece arıcılık bölümü bulunan Yığılca MYO'ya öğrencilerin talebinin az olması bu tarz yatırımları direk etkilemektedir. Bu bölgede bina ortalama yaşları 10 yıl üzerinde olup yeni konut veya inşaat yapımı da yok denecek kadar azdır.

Yığılca ilçesinin köy ve mahallelerindeki gayrimenkullerin satışlarının gelişimi ve gayrimenkullerin doluluk oranları Tablo 2.6'da gösterilmiştir.

Tablo 2.6.
Yığılca Gayrimenkul Yapısı

Mahalle Adı	Köy Adı	2017 Yılı Gayrimenkullerin Doluluk Oranı	(2012-2017) Yılları Arası Toplam Tapu Devri Sayısı*
Ahmetçiler		85%	62
Atatürk		85%	99
Mareşal Fevzi Çakmak		45%	40
Orhangazi		80%	112
	Akçaören	100%	19
	Aksaklar	90%	92
	Asar	100%	22
	Aydınyayla	100%	20

	Bekirler	100%	50
	Çamlı	90%	46
	Çiftlik	70%	12
	Çukurören	90%	29
	Dibektaş	100%	32
	Doğanlar	85%	21
	Dutlar	80%	32
	Gaziler	70%	10
	Gelenöz	100%	19
	Geriş	100%	21
	Gökçeğaç	90%	58
	Güney	65%	20
	Hacılar	100%	38
	Hacıyeri	100%	49
	Hebeler	100%	37
	Hoca	50%	34
	Hoşafoglu	100%	34
	İğneler	85%	20
	Karakaş	65%	25
	Kırık	100%	81
	Kocaoğlu	90%	20
	Köseler	80%	11
	Mengen	100%	10
	Naşlar	90%	29
	Orhangazi	50%	9
	Redifler	80%	58
	Sarıkaya	60%	31
	Tıraşlar	50%	29
	Tuğrul	50%	7
	Yağcılar	100%	26
	Yaylatepe	50%	5
	Yeniyer	90%	25
	Yılgin	80%	22

Kaynak: <http://www.yigilca.gov.tr>

* Veriler 2012-2017 yılları arasında toplam tapu devirlerini göstermekte olup, veriler içerisinde çoğunluğu tarla devirleri oluşturmaktadır.

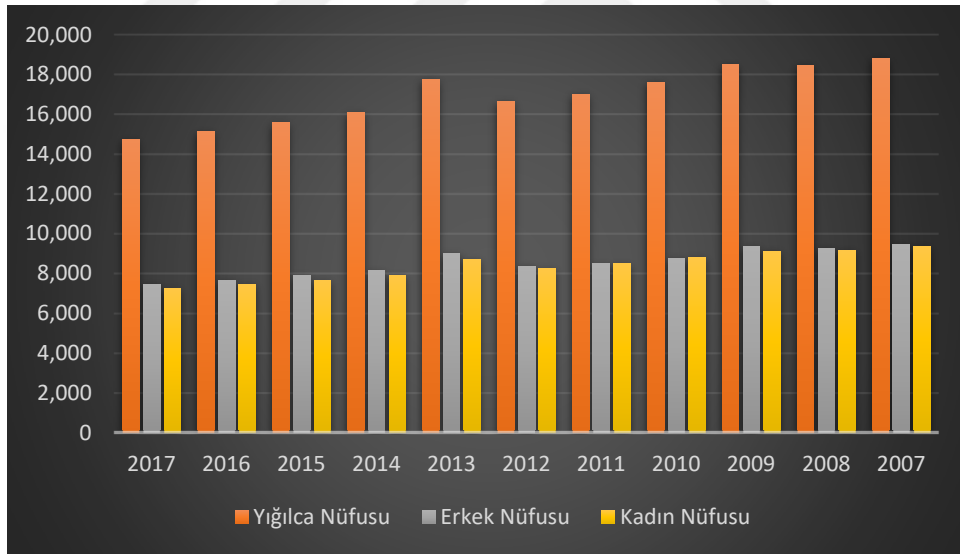
Yığılca bölgesinde yer alan köylerin çoğunluğu Düzce ilinden uzak, engebeli ve yüksek arazi üzerine kurulmuştur. Gelenek ve göreneklerine bağlı şekilde hayat sürülen köylerde ekonomi tarım, ormancılık ve hayvancılığa dayanmaktadır. Bölgede yetiştirilen ürünler arasında fındık, biber, dağ çileği, mısır, patates ve fasülye yer almaktadır. Ayrıca son yıllarda arıcılık faaliyetlerinin önem kazanmasıyla bal üretimi ve satışı da yapılmaktadır. Geçim kaynağının büyük çoğunluğunu oluşturan büyükbaş ve küçükbaş hayvancılığın yanısıra besi tavukçuluğu da yaygın olarak yapılmaktadır. Yığılca ilçesinde genç nüfus ise genellikle çalışmak üzere yakın çevre illere veya büyük şehirlere göç etmiştir. Bu

koşulların gayrimenkul satışlarını olumsuz etkileyeceği söylenebilir. Nitekim tablodan görüleceği gibi gayrimenkul satışları özellikle bazı köylerde oldukça düşük düzeyde kalmıştır.

2.5.2. Doluluk ve Kullanım Oranları

Yığılca ilçesinin mahalle ve köylerindeki gayrimenkullerin doluluk oranları, yukarıdaki Tablo 2.6'dan izlenebilir. Tablo incelendiğinde köydeki gayrimenkullerin yarısının doluluk oranlarının %90-100 arasında yer aldığı, mahallelerde ise doluluk oranının ortalama %80-85 civarında olduğu görülmektedir.

Yığılca ilçesinin 2017 yılında yapılan nüfus sayımına göre toplam nüfusu 14.727'dir (Şekil 2.16). Bünyesinde 39 köy, 4 mahalle bulunmaktadır. İlçe; verimsiz arazi yapısından ve sanayileşmenin olmamasından dolayı büyük şehirlere göç vermektedir.



Şekil 2.16. Yığılca İlçesinin Yıllara Göre Nüfusu.

Kaynak: TÜİK

Şekilde yer alan grafik incelendiğinde İlçe nüfusunun düzenli sayılabilecek biçimde azaldığı görülmektedir. Bu durumun istisnası 2013 yılı olmuş, 2013 yılında ilçe nüfusu bir önceki yıla göre artmıştır.

İlçe nüfusundaki azalış, genç nüfusun İlçe ve hatta İl dışına çalışmak amacı ile göç etmesi ile ilişkilendirilebilir. Bu koşulların, ilçedeki gayrimenkullerin doluluk ve

kullanım oranlarını düşme yönünde etkileyeceği açıktır. Nitekim Yığılca bölgesinde yaşayan halkın çoğunun yaşadıkları gayrimenkullerin kendi mülkleri olduğu düşünülmekte, gelişmiş bölgelere göç edilmesi nedeniyle bazı köylerde doluluk oranının oldukça düşük kaldığı gözlenmektedir.

2.5.3. Kira Getirisinin Gelişimi

Düzce İlinin Yığılca İlçesinde konut yatırımlarının, Düzce'nin bir çok ilçesine göre çok geride kaldığı belirtilmişti. Bu koşullarda inşaat ile orantılı olarak kiralık konut sayısı da azdır. Emlak işi ile uğraşan insanlar ile yapılan birebir görüşmelerde toplam kiralık mülk sayısının 50 adetten daha az olduğu ve konut için istenen kira bedelinin ortalama 350 TL olduğu görülmüştür. Ayrıca kiraya verilen mülklerin içerisinde en çok tarla olması bize yerel halkın üretim yapmak yerine yerlerini icara (yıllık kiralama yöntemi ile ekilmesi için başkasına süreli devredilmesi) vererek kente göç eğiliminde olduklarını göstermektedir.

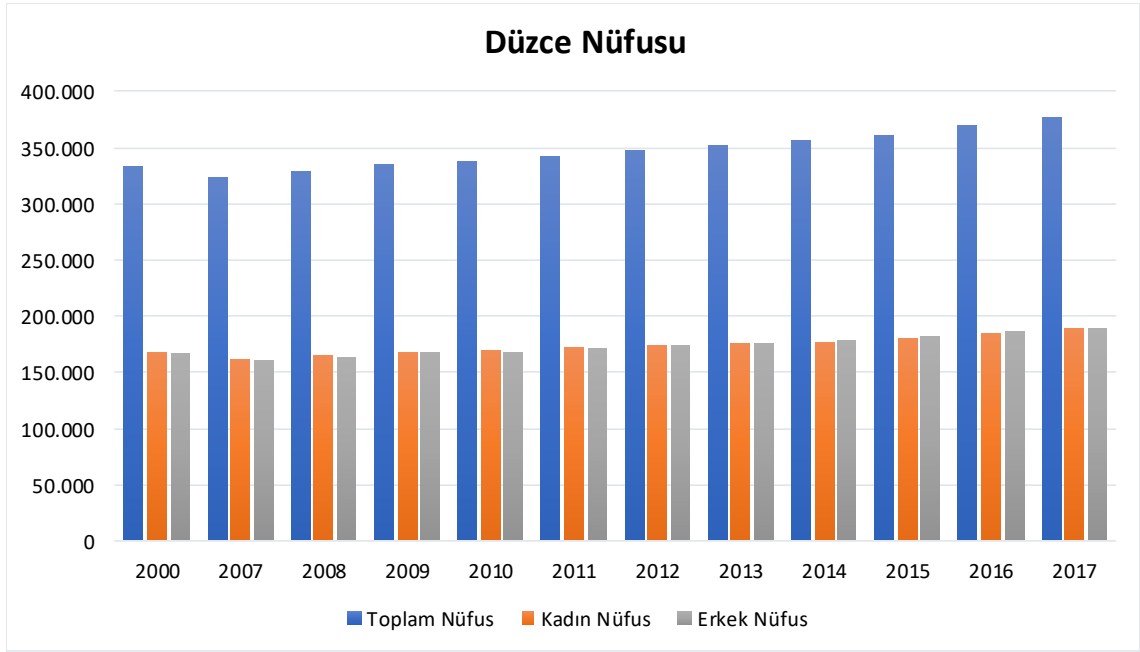
Sanal mecralarda yapılan araştırmalarda kiralık konut ilan sayısının sadece bir tane olması kentin merkezine göre bu ilçenin gelişmemiş olduğunu göstermektedir. Sanal ortamdaki ilan sayılarını karşılaştırmak gerekirse; Konuralp Bölgesinde kiralık konut sayısının 250; kiralık dükkan sayısının 10 adetten fazla olduğu söylenebilir.

2.6. Üniversitenin Etkilerine İlişkin Değerlendirme

Bu bölümde üniversitelerin kuruldukları şehirlere olan etkileri; demografik, ekonomik, mekânsal, sanayi, sosyal ve kültürel etkileri başlıkları altında incelenecektir.

2.6.1. Demografik Etkileri

Üniversitelerin kuruldukları şehir üzerine ilk belirgin etkileri olarak gözlemlenen demografik etkiler; öğrenci ve öğretim üyesi sayısının artması, nüfus ve göç yapısında meydana gelen değişimlerdir. Küçük ve orta büyüklükteki şehirlerde yeni üniversitelerin kurulması; sanayi, ticaret ve turizm gibi alanların gelişmesini de etkilemektedir (Şekil 2.17).

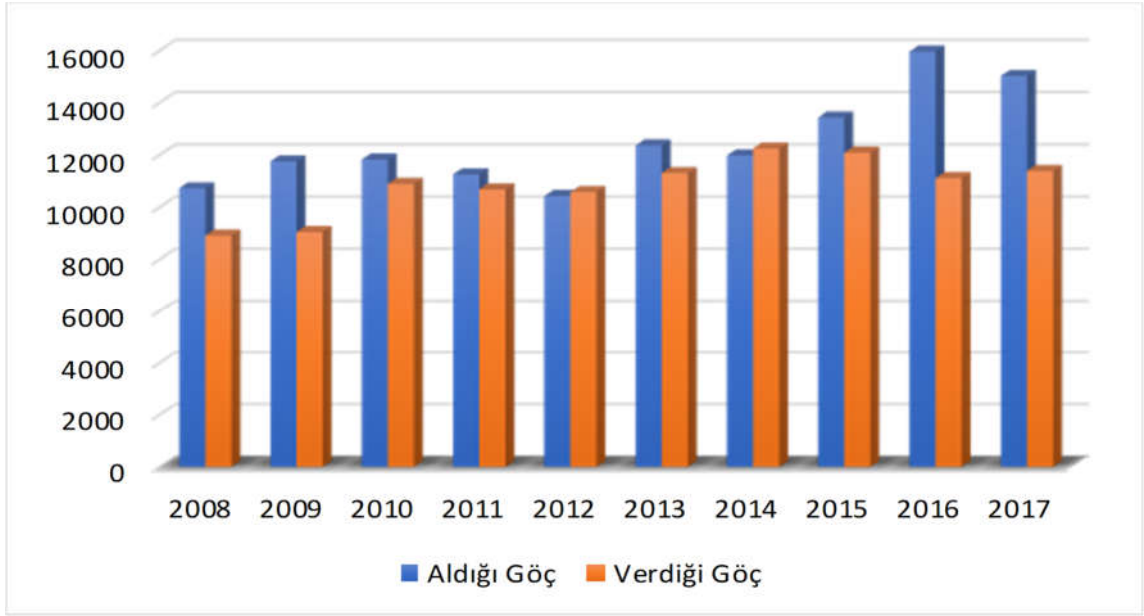


Şekil 2.17. Düzce Nüfusunun Yıllara Göre Gelişimi

Kaynak: TÜİK

Demografik hareketlerin başında gelen göç, köyden büyük kentlere doğru ya da komşu ülkelerden ülkemize gelen mülteciler ile devam etmektedir. Bu süreç konut ve beyaz eşya satışlarına, hizmet sektörünün gelişimine ve ekonomik büyümeye olumlu katkı sağlamaktadır. Şehirde meydana gelen nüfus artışı ile konut talebi, istihdam, ulaşım kanallarına ihtiyaç, sosyal donatı ve kültürel faaliyetlere olan talep de artmaktadır. Ayrıca mezunların yanı sıra şehirde yaşayanların da işgücü talebi artmaktadır (Yavuzçehre, 2016, s.238-239).

2006 yılında üniversitenin kurulması ve 2008 yılında yeni akademik birimlerin açılması ile sanayi alanında yapılan yatırımlar sayesinde Düzce'nin göç alışı başlamıştır (Şekil 2.18). Ancak eğitim amacıyla şehre gelen öğrencilere iş imkanı sunulmadığı takdirde öğrencilerin gelişmiş kentlere göç etmesi sonucunda öğrenci nüfusunun şehre etkisi öğrenim süresiyle sınırlı kalmaktadır.



Şekil 2.18. Düzce İlinin Yıllara Göre Göç Verilerinin Gelişimi

Kaynak: TÜİK

Şekil 2.18’de yer alan grafik incelendiğinde genel olarak Düzce ilinin aldığı göçün verdiği göçe göre fazla olduğu gözlenmektedir. İzlenen dönemde yalnızca 2012 ve 2014 yıllarında aldığı göç, verdiği göçün altında kalmıştır.

Grafikteki verilere göre net göç hızı hesaplandığında en yüksek oranın % 13,15 ile 2016 yılına ait olduğu tespit edilmiştir. Bir başka deyişle, en fazla göç alışı 2016 yılında olmuştur.

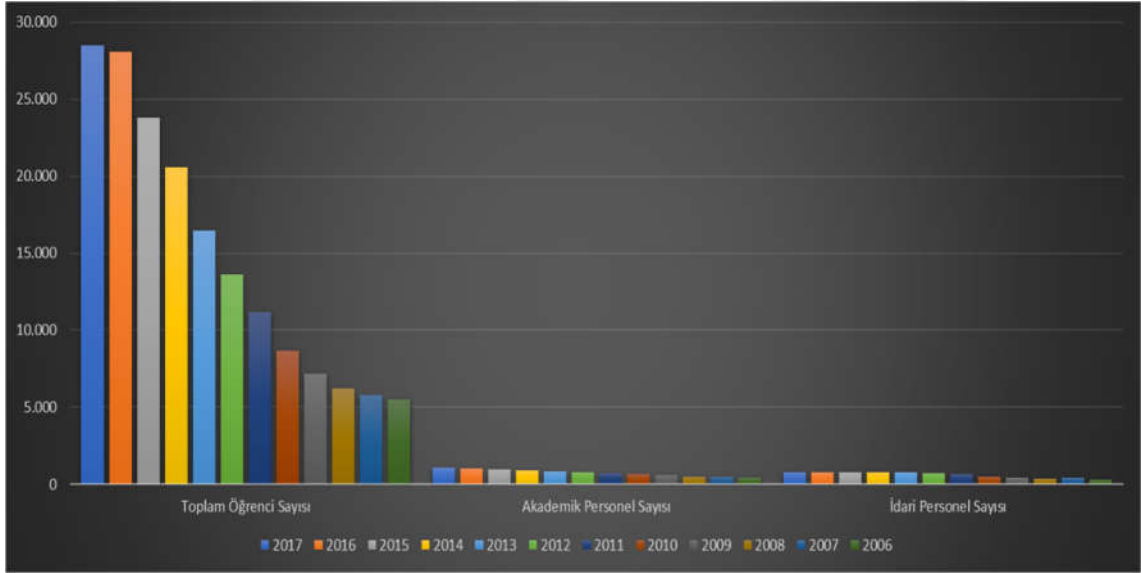
2.6.2. Ekonomik Etkileri

Üniversitelerin şehirlerdeki yerel ekonomiye olan katkıları istihdam, gelir ve harcama başlıkları altında toplanabilir (Çayın ve Özer, 2015, s. 132, Yavuzçehre, 2016, s. 239). Üniversitelerin idari ve akademik personeline yapılan ödemeler (ek ders, döner sermaye, maaş, yolluk, vb.), kendi personeli dışındaki kişi, kurum ve kuruluşlara yaptığı ödemeler ile üniversite öğrencileri tarafından yapılan harcamalar dolaylı gelir katkısını oluşturmaktadır (Yavuzçehre, 2016, s. 239).

Düzcedeki sanayi sektörüne yönelik araştırmalar DÜ’de akademisyenlerin odaklandığı öncelikli konulardır. Sanayi Odası, Ticaret Odası, Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü ve DÜ ortaklığında araştırma projeleri ve sempozyumlar düzenlenmektedir.

Düzce Üniversitesi'nin yerel ekonomiye katkılarını belirlemek adına istihdam, gelir ve harcama kalemlerine bakılırsa, 2016 Sayıştay Denetim Raporu (sayistay.gov.tr, 2017) verilerine göre 2016 yılı içinde DÜ'nin akademik ve idari personeline yapmış olduğu ödemeler (maaş, ek ders, yolluk, döner sermaye, vs) 92.593.085 TL'dir. DÜ'nin kendi personeli dışındaki kişi, kurum ve kuruluşlara yaptığı ödemeler 2016 için 21.235.509 TL Mal Ve Hizmet Alım Giderleri, 2.300.775 TL İlk Madde ve Malzeme Giderleri, 13.717.670 TL Sosyal Güvenlik Kurumlarına Devlet Primi Giderleri olmak üzere toplam 37.253.954 TL'dir. 2016 yılında DÜ giderler toplamı 163.837.624 TL'dir. DÜ öğrencilerinin yaptığı harcamalar ya da DÜ ile öğrenci harcamaları için mal ve hizmet sağlayan üretim sektörlerinin gelişimiyle ortaya çıkan istihdam artışını net olarak hesaplamak hemen hemen imkânsızdır.

DÜ ile Düzce'ye gelen büyük ve genç nüfus kitlesi (Şekil 2.19), kentin tüketim kalıplarını etkilemiş ve mevcut işkollarının gelişmesine ek olarak daha önce varolmayan birçok ekonomik faaliyetinin (apart, kafeler, eğlence mekânları, vb.) de görülmesine yol açmıştır.



Şekil 2.19. Üniversitenin Toplam Öğrenci, Akademik ve İdari Personel Sayısı

Kaynak: Tablodaki veriler Düzce Üniversitesi Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı'nın yıllık faaliyet raporlarından yararlanılarak oluşturulmuştur.

Düzce Üniversitesinin 2006 yılında toplam öğrenci sayısı 5477, akademik personel sayısı 402, idari personel sayısı 319'dur. Her geçen yıl öğrenci sayısının artmasına paralel olarak akademik ve idari personel sayılarının da kademeli olarak arttığı gözlenmiştir. Öğrenci sayısında yaklaşık 10 yılda %80; akademik personel sayısında %63; idari personel sayısında ise %58 oranında artış olduğu görülmüştür.

Düzce ilinin temel işgücü göstergelerinin gelişimi, Türkiye ortalamaları ile karşılaştırmalı olarak aşağıdaki Tablo 2.7'de gösterilmiştir.



Tablo 2.7.**Düzce Üniversitesi Kurulduktan Sonra Düzce Şehrinin Yıllara Göre Temel İşgücü Göstergeleri**

İl	2008			2009			2010			2011			2012		
	İşgücüne Katılma Oranı	İşsizlik Oranı	İstihdam Oranı	İşgücüne Katılma Oranı	İşsizlik Oranı	İstihdam Oranı	İşgücüne Katılma Oranı	İşsizlik Oranı	İstihdam Oranı	İşgücüne Katılma Oranı	İşsizlik Oranı	İstihdam Oranı	İşgücüne Katılma Oranı	İşsizlik Oranı	İstihdam Oranı
Düzce	49	10,2	44	51,2	14,6	43,8	52,7	13,4	45,6	58,6	9,6	53	56,3	8,5	51,5
Türkiye Geneli	46,9	11	41,7	47,9	14	41,2	48,8	11,9	43	49,9	9,8	45	50	9,2	45,4
	2013			2014			2015			2016			2017		
Düzce	56,6	7,3	43,1	54,5	10	49	55,4	10,1	49,8	53,6	10	47,9	54,7	10,8	48,8
Türkiye Geneli	50,8	9,7	45,9	50,5	9,9	45,5	51,3	10,3	46	52	10,9	46,3	52,8	10,9	47,1

Kaynak: TÜİK

Tablo 2.7’den izlenebilen Düzce iline ait verileri özetlememiz gerekirse, iş gücüne katılma oranının izlenen dönem boyunca Türkiye genelindeki işgücüne katılma oranından daha düşük seyrettiği görülmektedir. 2008 yılında %49 olan işgücüne katılma oranının 2011 yılında %58'e yükseldiği, izleyen yıllarda düşüş gösterdiği ve %53-%56 bandında dalgalandığı görülmektedir. İzlenen dönemde işsizlik oranı Türkiye ortalamalarıyla yaklaşık aynı yönde değişim göstermekle birlikte, 2008-2012-2013 yıllarında Düzce'deki işsizlik oranının Türkiye ortalamalarından oldukça yüksek olduğu görülmektedir. Ters bir eğilim ise 2010 yılı için geçerlidir. Bu yılda Türkiye'de işsizlik oranı %13.4 iken, Düzce'de %11.9 olmuştur. Bunun dışındaki yıllar oranlar birbirine oldukça yakın seyretmiştir.

Düzce ilinde 2008 yılında %10.2 olan işsizlik oranının 2009 ve 2010 yıllarında sırasıyla % 14.6 ve %13.4 olarak oldukça arttığı, izleyen yıllarda düşme eğilimine girdiği görülmektedir. 2013 yılında %7.3'e kadar düşen işsizlik oranı, bu yıldan sonra yeniden artmış ve izleyen yıllarda %10 civarında seyretmiştir. Benzer şekilde istihdam oranı da 2008-2010 yıllarında %44-45 civarında seyrederken, 2011 yılında %53'e çıkmış, bu yıldan sonra giderek azalmış 2013 yılında %43'e düşmüş, sonraki yıllarda %48-49 bandında dalgalanmıştır.

Yıllar itibariyle Düzce şehrinin işsizlik ve istihdam oranındaki dalgalanmaların, genel olarak, ülkenin ekonomik koşullarındaki gelişmelerle ilişkili olduğu söylenebilir. Türkiye genelinde 2017 yılında işgücüne katılma oranı %52,8; işsizlik oranı %10,9; istihdam oranı %47,1'dir. Bu veriler Düzce iline ait verilere yakındır.

2006 yılında Türkiye'de kurulan üniversitelerin kurulduğu bölgelere göre dağılımına bakıldığında, üniversitelerin 7 tanesinin Karadeniz Bölgesi'nde, 3 tanesinin İç Anadolu Bölgesi'nde kurulduğu, diğer bölgelerin her birinde de 1'er Üniversite kurulduğu görülmektedir (TÜİK).

2.6.3. Mekansal Etkileri

Üniversitelerin kampüs alanları ve çevrelerinde konut ve hizmet sektörlerinin gelişimi mekânsal anlamda dönüşümleri tetiklemektedir. Üniversiteler kurulduktan sonra, kent alanlarının genişlemesine, sosyal imkanların çeşitlenmesine ve yeni istihdam

alanlarının oluşmasına, gayrimenkul piyasasının canlanmasına, yurt ve pansiyon benzeri mekânların inşa edilmesine, yeni yerleşim alanlarının oluşmasına katkı sağlamaktadır (Gürkaynak ve Kasımoğlu, 2004:156-157).

Düzce Üniversitesinin 155 bin hektar alana kurulu Konuralp Yerleşkesinde fakülteler, yüksekokullar, enstitüler ve sosyal tesisler bulunmaktadır. Akçakoca, Cumayeri, Çilimli, Gümüşova, Gölyaka, Kaynaşlı ve Yığılca ilçelerinde meslek yüksekokulları, yüksek okullar bulunmaktadır (duzce.edu.tr, 2018). Düzce'nin gelişim yönü üniversitenin ana yerleşkesinin bulunduğu Konuralp mahallesine doğru olmuştur. 30 bini aşkın öğrenciye sahip Düzce'de Kredi Yurtlar Müdürlüğüne bağlı 3.000 kişilik erkek, 4.510 kişilik kız öğrenci yurdu vardır (kyk.gov.tr, 2018). Devlet yurduna yerleşemeyen 22.521 öğrenci ise özel yurt, konut ya da apartta kalmaktadır. Düzce'de öğrencilerin konut ihtiyacı kiralık ev ya da apartlar vasıtasıyla karşılanmaktadır. Düzce il merkezi ve ilçelerinde mevcut apart sayısı net olarak bilinmemektedir. Özellikle kampüs ana yerleşkesinde market, kafe, ev yemekleri yapan restaurantlar, ATM, kırtasiye, fotokopi gibi sektörlerin önemli ölçüde geliştiği gözlenmektedir.

2.6.4. Sanayiye Etkileri

Üniversitelerin temelini oluşturan teknoloji, inovasyon ve girişimcilik; sanayi ile üniversitelerin kesişim noktasıdır. Üniversitelerin kuruldukları şehirlere ekonomik katkı sağlamaları için sanayi ile işbirliği içinde olmaları önemli rol oynar.

Üniversite-sanayi işbirliği kent gelişimi, sanayici, üniversite ve toplum açısından büyük önem taşımaktadır. Bu işbirliğiyle sanayicinin; gelişen teknolojiye ayak uydurmasına, vasıflı eleman ihtiyacının karşılanmasına, maliyet ve kalite sorunlarına çözüm üretilmesine, rekabet gücünün oluşturulmasına, verimliliğin ve kârın artırılmasına katkı sağlanmaktadır. Üniversitede ise; finansal kaynaklar artırılabilecek, eğitimin kalitesi yükseltilecek, bilimsel araştırma ortamı iyileştirilecektir. Üniversite-sanayi işbirliği sonucunda toplum; üretim faktörü olarak teknolojik bilginin artması ile dışa olan teknolojik bağımlılığın azaltılmasına, uluslararası rekabet gücünün artırılmasına, sanayileşme ve ekonomik gelişmelere kazanç sağlayacaktır (Dura, 1994:115).

DÜ bünyesindeki farklı bilim dalları, araştırma merkezleri, Teknopark, akademik personellerin yaptığı bilimsel araştırmalar, sanayi envanteri çalışmaları veya öğrencilerin stajları vasıtası ile Düzce sanayi sektörüne destek olmaktadır. DÜ, sanayi sektöründe çalışanlara hizmet içi eğitimler, DÜ Yaşam Boyu Eğitim, Araştırma ve Uygulama Merkezi (DUYEM) vasıtasıyla da sertifika programları da vermektedir. Ayrıca DUYEM, başta sanayi ve kamu kuruluşları olmak üzere bölge insanına yönelik yerel, bölgesel, ulusal ve uluslararası düzeyde eğitim programları düzenlemekte, teknik ve sosyal alanlarda danışmanlık sağlamak ve bölgenin sürdürülebilir kalkınmasına katkı sağlayacak proje işbirlikleri geliştirmektedir (www.duyem.duzce.edu.tr). Üniversite bünyesinde yer alan meslek yüksekokulları sayesinde Düzce sanayisinde önemli problem olan ara eleman yetiştirme sıkıntısı da nispeten giderilmiştir.

Teknolojik bilgi üretiminin sağlanması, üretim yöntemlerinde yenilik geliştirilmesi, verimliliğin artırılması, üretim maliyetlerinin düşürülmesi, ürün kalitesi ya da standardın yükseltilmesi, teknoloji yoğun yatırım ve girişimciliği desteklemek, teknolojik bilginin ticarileştirilmesi, araştırmacı ve vasıflı kişilere iş imkânı sağlamak amacıyla Düzce Üniversitesi, Düzce Belediyesi, İl Özel İdaresi, Ticaret ve Sanayi Odası, Organize Sanayi Bölgesi, ODTÜ Teknokent ve Düzce'nin önde gelen sanayi kuruluşları desteğiyle 1 Ekim 2010 tarihinde Düzce Teknopark kurulmuştur (duzceteknopark.com.tr).

Sanayi üniversite işbirliğini geliştirmek ve Ar-Ge gücüne ve teknoloji yeteneğine katkı sağlamak, uluslararası işbirliğini teşvik etmek, yeni şirket kurulmasını desteklemek açısından Düzce Teknopark önemli bir role sahiptir.

Bunların dışında, Türkiye'deki yerli oyuncak üretimini tekrar canlandırmak üzere Bilim Sanayi Teknoloji Bakanlığı ile başlatılan Düzce Oyuncak OSB projesinde atılan önemli adımların ardından, Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, PAGEV Türk Plastik Sanayicileri Araştırma, Geliştirme ve Eğitim Vakfı, Düzce Üniversitesi ve Düzce Ticaret ve Sanayi Odası işbirliğiyle yürütülen milli, yerli ve evrensel oyuncak üretimi sürecinin ilk aşaması olarak, Düzce Üniversitesi'nin ev sahipliğinde düzenlenen "Değerlerimiz Kültürümüz ve Çocuklarımız: Milli Oyuncak" konulu çalıştay gerçekleştirilmiştir (www.pagev.org).

2.6.5. Sosyal ve Kültürel Yapıya Etkileri

Şehrin büyüklüğü, üniversite-şehir ilişkisini sosyal ve kültürel açıdan etkilemektedir. Küçük şehirlerde üniversiteler şehir yaşamına daha hakim ve yaşam kalitesini daha fazla etkilemekte ancak büyük şehirlerde üniversite öğrencileri yaşamı, kampüs ve şehir içi faaliyetlerin birleşimidir (Ergun, 2014, s.217).

Üniversiteler, toplumsal gelişim ve kalkınma açısından da önemli katkılar sağlamaktadır. Toplumun gelişmesinde önemli rol oynayan bu katkılar arasında nitelikli eleman yetiştirme, fırsat eşitliği sağlama, lider yetiştirme, teknoloji geliştirme, tasarruf bilinci oluşturma, milli birliği sağlama ve gelir dağılımını etkileme yer almaktadır (Akengin ve Kayk, 2013:503).

Üniversiteler bünyesinde bulundurduğu kütüphane, spor tesisleri, araştırma merkezleri, yöre halkına verilen eğitimlerin yanı sıra düzenlediği konferanslar, çalıştaylar, kongreler ve öğrenci kulüplerinin etkinlikleri ile şehirlerin sosyal ve kültürel yapısını etkilemektedir. Üniversitelerin kent kültürü ve sosyal hayatı üzerindeki etkileri birçok değişkenin etkileşimiyle oluşmaktadır. Üniversitelerin yarattığı sosyal faydalar;

- i) üniversite mezunlarının bilginin yayılmasında etkinliği,
- ii) üniversitelerin oluşturduğu kültürel ve sosyal standartların sosyal altyapıyı geliştirmesi,
- iii) ticari, sosyal ve kültürel fırsatların gelişmesi,
- iv) kamu politikalarına katılımın gelişmesi olarak tanımlanmaktadır (Borland vd. 2000, s.19).

DÜ'nin Düzce kent merkezine yakın olması sayesinde üniversite-şehir arasındaki ilişki güçlenmektedir. DÜ yapacağı etkinlikler hakkında hem internet sitesinde hemde kampüs çevresi ve şehir merkezinde yoğunluğun fazla olduğu caddelere asılan afişler yardımıyla halkı bilgilendirmektedir.

DÜ'nin kendi bünyesinde hazırladığı, Bilim, Kültür ve Sanat Günleri olarak mayıs ayında düzenlenen etkinlikler Düzce halkının da katılımına açıktır. Ayrıca şehirde

gerçekleştirilecek olan kongre, tiyatro, konser ve diğer bilimsel ve kültürel etkinliklerin önemli bir kısmına DÜ’de yer alan konferans salonları ev sahipliği yapmaktadır. DÜ’nin kendine ait televizyon veya radyo kanalı mevcut değildir. Ancak yerel kanallarda DÜ öğretim üyelerinin gündeme dair yaptıkları yorumları, yapılan bilimsel araştırma sonuçlarını paylaşmaları sayesinde halkın kültürel birikimi artmakta, alınan kararların yorumlamasında, anlaşılmasında ve kamuoyu oluşmasında katkı sağlanmaktadır.



Üçüncü Bölüm

DÜZCE ÜNİVERSİTESİNİN ŞEHRİN SOSYO-EKONOMİK YAPISINA ETKİLERİ

3.1. Üniversitelerin Şehrin Sosyo-Ekonomik Yapısına Etkileri

Üniversitelerin kent ve bölge üzerinde çok yönlü etkileri vardır. Üniversiteler teknik bilgi aktarımı, bilgi ve insan sermayesinin oluşturulması, teknolojik alanda yenilik, sermaye yatırımı, liderlik sağlama, bilgi altyapısı ve bölge kalkınmasının yanı sıra üretkenlik, yeni iş alanlarının oluşumu, sürdürülebilir gelişmede bölgesel kapasitenin artması ve bölgesel yaratıcılık gibi çeşitli etkilere sahiptir (Goldstein ve Renault, 2004, s.735). Bu etkiler; hayat boyu eğitim, toplumun sağlık ve refah düzeylerini arttıran süreçlere katılım, kişisel gelişim, kent sorunlarına yönelik çözüm önerileri, üniversite içinde ve çevresinde yeni iş alanları ile iş olanaklarının sağlanması, şehir gelişimi ve kalkınması için ortak projelerin üretilmesi, şehre özgü kültürel yapının gelişimi, öğretim üyeleri ve öğrencilerle şehrin kültürel hayatının hareketlenmesi gibi pek çok yönde daha özelleştirilmiş biçimlerde görülmektedir (Tablo 3.1)

Tablo 3.1.

Üniversitelerin Bölgesel Etkileri

Alt yapı	Konut, trafik, sağlık hizmetleri, ticari etkiler
Cazibe	Bölgenin imajı, bölgesel kimlik
Demografi	Nüfus büyümesi, nüfus yapısı ve hareketlilik
Eğitim	Eğitime katılım, eğitim kalitesinde değişim
Ekonomi	Bölgesel gelir, sanayi yapısı, iş piyasası, işgücü hareketliliği
Kültür	Kültürel tüketimde talep, kültürel çevre
Siyaset	Siyasi yapıda değişiklik, vatandaşların katılımında artış, politik süreçlerin örgütlenmesinde gelişme
Sosyal Boyut	Yaşam kalitesi, öğrencilerin yarattığı etki, bölge imajı ve kimliği

Kaynak: Taşçı vd., 2011, s.133-134

Günümüze kadar üniversitelerin bulunduğu şehir üzerine etkisini konu alan çok sayıda araştırma bulunmaktadır. Yapılan araştırmalar genellikle üniversitelerin buldukları bölgeye katkılarını ve yöre halkı tarafından nasıl algılandıklarını

içermektedir. Yükseköğretim kurumları yerel ekonomilerin bir sosyal kurumu oldukları için buldukları bölgeye doğrudan veya dolaylı olarak ekonomik ve sosyo-kültürel katkılar sağlamaktadır. Bu katkılar ele alındığında bölgesel gelir ve istihdam, sağlık, iletişim, taşımacılık ve refah seviyesinin artması, eğitime katılma oranı, şehrin kültürlenmesi, nitelikli insan gücü yetiştirilmesi ve göçlerin azalması gibi değişkenlerde olumlu etkiler sağladığı gözlenmektedir (Gültekin vd., 2008, s.268-269; Tösten vd., 2013, s.111-112).

Üniversitelerin bulunduğu bölgelerdeki ekonomik, sosyal, kültürel ve fiziksel yapılar da sağladığı dönüşümler, birbirini geliştiren iç etkiler yaratmaktadır. Üniversitelerin bir bölgeye veya yerele etkisi birbiriyle bağlantılı birçok boyuttan oluşmaktadır. Örneğin, üniversitenin kültürel alt sistem üzerinde yarattığı etkiye karşılık olarak öğrenci, göç ya da personel sayısının artması sonucunda demografik yapı etkilenebilmektedir. Nüfusun artmasına paralel olarak iş piyasasının etkilenmesi demografik alt-sistemde geri bildirim etkisi yaratmaktadır (Garrido-Yserte, 2010, s.40; Sevinç, 2014, s.449).

Şehir-üniversite, şehir ve bölge arası ilişkileri konu alan çalışmalar Türkiye’de oldukça azdır. Bununla birlikte Kaşlı ve Serel’in (2008), “Üniversite Öğrenci Harcamalarının Analizi ve Bölge Ekonomilerine Katkılarını Belirlemeye Yönelik Bir Araştırma” başlıklı çalışmaları, Bilir’in (2011), “Çanakkale Kent Halkının Üniversite (ÇOMÜ) Algısı” çalışması ile Sağır ve İnci’nin (2013), “Karabük’te Üniversite Algısı: Karabük Üniversitesi Örneği” başlıklı çalışmaları, kent-üniversite arası ilişkiyi farklı açılardan analiz eden önemli çalışmalardır. İzmir Ekonomi Üniversitesi’nin bulunduğu ilçeye ekonomik etkilerinin incelendiği çalışmada öğrencilerin, öğretim üyelerinin, personelin ve üniversite harcamalarının yerel ekonomi üzerinde artan bir olumlu etkiye neden olduğu belirtilmiştir. Ayrıca yerel işletmelerin üniversite ve topluluğunu finansal başarılarının kaynağı olarak gördüğü; yerel ve şehir ekonomisi üzerindeki bu etkilerin, yakın zamanda önemli ölçüde getiri elde edilmesine olanak sağlayacağı vurgulanmıştır (Daştan, 2015, s. 60).

Şehir ve üniversite arası yaratıcı ilişkilerin geliştirilmesinde yönetimlerin, ekonominin ve şehre yönelik karar alma mekanizmalarında bulunan etkili dinamiklerin

etkisi büyüktür (Göksu ve Göksu, 2015, s.1153). Ayrıca, şehir mekanında yaşayan kişilerin üniversiteye yönelik bakış açıları, üniversitenin kendi yeterliliklerini sorgulaması ve kente geri bildirim vermesi de dikkate alınması gereken önemli konulardır.

Üniversiteler, idari ve akademik personel ile öğrencilerinin harcamaları sayesinde kuruldukları bölgelerde farklı sektörler için oluşturdukları talepler doğrultusunda da bölge ekonomisine önemli katkılar sağlamaktadır (Demireli ve Taşkın, 2013, s.321). Dolayısıyla üniversitelerin kurulması ve bölgedeki ekonomik gelişimin hız kazanmasıyla birlikte, sosyo-kültürel yapı üzerinde de çeşitli etkiler ortaya çıkmaktadır. Tablo 3.2’de üniversitelerin ekonomik ve sosyal gelişmeye katkıları özetlenmiştir.

Tablo 3.2.
Üniversitelerin Ekonomik Ve Sosyal Gelişmelere Katkıları

Ekonomik	Sosyal
Vergi gelirlerindeki artış	Suç oranındaki azalma
Üretkenlikteki artış	Bağı ve topluma hizmette artış
Tüketimdeki artış	Vatandaşlık bilincinin gelişmesi
İşgücü esnekliğinin artışı	Sosyal kenetlenme
Devletten beklenen mali desteğin azalması	Teknolojiye uyum sağlama ve teknolojiyi kullanma becerisinin gelişmesi
Yüksek kazanç düzeyi	Daha uzun ve sağlıklı yaşam
İş bulmada kolaylık	Çocuklara daha iyi yaşam
Yatırımdaki artış	Müşteri olarak daha iyi karar verme
Daha iyi çalışma koşulları	Kişisel statünün yükselmesi
Kişisel/mesleki hareketlilik	Daha fazla hobi, boş zaman etkinlikleri

Kaynak: Öztürk vd. 2011, s. 152

Türkiye’de 2005 yılından sonra devlet politikası olarak “her ile bir üniversite” sloganı ile uygulamaya konulan yükseköğretim politikası, Türkiye’de hemen hemen her yerde şehrin gelişimi için bir adım olmuştur (Sağır ve İnci, 2013, s.51). 2006 yılında çıkan (01. 03.2006 gün ve 5467 Sayılı) Yasa ile Türkiye’nin farklı bölgelerinde 15 yeni üniversite kurulmuştur. 2006 yılında kurulan üniversiteler ile Türkiye’deki mevcut üniversite sayısı 93’e yükselmiştir. Yeni üniversiteler kurulurken eğitimin her bölgeye götürülmesi, ekonomik, sosyal ve kültürel açıdan bölgenin hareketlenmesi, demokratik kültürün geliştirilmesi ve bölgelerarası eşitsizliklerin giderilmesi amaçlanmaktadır

(Turna, 2015, s.75; Yılmaz ve Kaynak, 2011, s.56; Arap, 2010, s.11). Üniversitelerin kurulması ile dışarıdan akademisyen istihdamı sağlanması ve farklı kültüre sahip öğrenciler sayesinde şehirde sosyal, ekonomik ve kültürel açıdan hareketlilik söz konusu olmaktadır (Altuntaş ve Erilli, 2015, s.12). Bu durumun, yükseköğretimin yaygınlaştırılmasının yanı sıra toplumsal anlamda birçok fonksiyon sağladığı gözlenmektedir (Uygun vd., 2016, s.67-68).

2006 yılından sonra kurulan üniversitelerin kurulduğu şehirlerin nüfus sayısına bakıldığında orta büyüklükteki şehirler olduğu görülmektedir (Tablo 3.3). Yeni kurulan 15 üniversitenin 8'i Karadeniz Bölgesinde, 2'si İç Anadolu Bölgesinde, kalan 5 üniversitenin ise her bölgeye 1 üniversite olarak kurulduğu görülmektedir (Sargın, 2007, s. 144).

Tablo 3.3.

2006 Yılında Kurulan Üniversitelerin Kuruldukları Şehirler Ve Nüfusları

Kurulduğu Şehir	Üniversite	Şehrin Nüfusu
Kırşehir	Ahi Evren Üniv.	75.000
Kastamonu	Kastamonu Üniv.	51.560
Düzce	Düzce Üniv.	65.209
Burdur	Mehmet Akif Ersoy Üniv.	56.432
Uşak	Uşak Üniv.	105.270
Rize	Rize Üniv.	52.743
Tekirdağ	Namık Kemal Üniv.	80.442
Erzincan	Erzincan Üniv.	91.772
Aksaray	Aksaray Üniv.	90.698
Giresun	Giresun Üniv.	67.604
Çorum	Hitit Üniv.	116.810
Yozgat	Bozok Üniv.	50.335
Adıyaman	Adıyaman Üniv.	100.107
Ordu	Ordu Üniv.	102.107
Amasya	Amasya Üniv.	57.087

Kaynak:Sargın 2007, s.145

Türkiye'de hızlı nüfuslanma ve şehirleşme süreci aynı zamanda ülkenin doğusundan batısına bir göç hareketinin başlamasına neden olmuş ve bu süreçte gelişmiş bölgelerde hızlı bir nüfus artışı gerçekleşmiş ve yeni üniversitelerin bu bölgelere açılmasını sözkonusu olmuştur. 2006 yılında üniversiteler kurulurken en belirgin ve dikkat çekici durum Karadeniz Bölgesi şehirlerine ağırlık verilmesi olmuştur. Karadeniz

Bölgesi üniversite sayısının 13'e yükselmesiyle en fazla üniversiteye sahip olan 3. Bölge konumuna geçmiştir. Dışarıya en fazla göç veren Karadeniz Bölgesinde yeni kurulan üniversiteler sayesinde iş ve istihdam konusunda gelişim olacağı düşünülmektedir (Sargın, 2007, s.149).

2018 yılına gelindiğinde Türkiye'de 68 vakıf üniversitesi ve 112 devlet üniversitesi olmak üzere 180 üniversite bulunmaktadır (www.yok.gov.tr). 1992 yılındaki toplam Üniversite sayısı ise 53'tür.

Son yıllarda yükseköğretim kurumlarının bölgesel kalkınmaya etkileri üzerine yapılmış araştırmalar giderek artmaktadır. Bu kurumlar sadece eğitim ve araştırma yapmakla kalmayıp, aynı zamanda ekonomik, sosyal ve kültürel çevrelerinin geliştirilmesinde aktif rol oynamaktadır (Öztürk vd., 2011, s.146). Ancak yükseköğretim kurumlarının bu rolü üstlenmesi bölgelerin karakteristik özellikleri ve ulusal politika çerçeveleri gibi çeşitli koşullara bağlıdır. Bununla birlikte, üniversitelerin ulusal inovasyon sistemleri içinde iyi konumlandırılmış olması, kurumların işleyiş şekilleri, üstlendikleri sorumluluklar, endüstri ve toplulukla sürdürülen işbirlikleri, bölgesel ekonomilerine güçlü katkılar sağlamaktadır (Harris, 1997, s.605; Huggins ve Cooke, 1997, s.327; Arbo ve Benneworth, 2007, s.10; Huggins ve Johnston, 2009, s.1088).

Aşağıda yüksek öğretim kurumlarının kuruldukları şehrin ekonomik, sosyal ve kültürel çevrelerinin geliştirilmesine yaptıkları katkılara ilişkin yapılan çalışmalar kısaca özetlenmiştir.

3.1.1. Üniversitelerin Kuruldukları Şehre Katkılarına İlişkin Yapılan Çalışmalar (Literatür Çalışması)

Literatürde Türkiye'de bulunan üniversitelerin kuruldukları şehrin sosyo-ekonomik yapısına katkılarının incelendiği çok sayıda bilimsel çalışma mevcuttur. Üniversitelere farklı şehirlere gelen öğrenciler üniversitenin bulunduğu şehirde farklı yaşam tarzları, kültürel ve toplumsal çeşitliliğe neden olmakta yani sosyo-ekonomik-kültürel açıdan değişime katkı sağlamaktadır (Gültekin vd., 2008, s.268). Yapılan çalışmalarda genellikle üniversitelerin ekonomik etkileri üzerinde durulmaktadır (Atik,

1999, s.99; Munnich ve Nelson 2003, s.11; Demireli ve Taşkın, 2013, s.321; Halterbeck vd., 2015, s.25).

“Karadeniz Teknik Üniversitesi'nin Kent ve Bölge Ekonomisine Doğrudan ve Dolaylı Ekonomik Etkileri” adlı çalışma, üniversitesinin Trabzon iline yaptığı ekonomik katkıların araştırıldığı Türkiye'deki ilk önemli çalışmadır (Aydemir, 1994). Benzer şekilde Uludağ Üniversitesi'nin kentsel gelişmedeki rolünün incelendiği (Özyaba, 1999) çalışma, Erciyes Üniversitesi'nin bölge ekonomisine katkılarının araştırıldığı (Atik, 1999) tez çalışmaları, Sivas Cumhuriyet Üniversitesi'nin kentin istihdam ve yerel ekonomiye katkısının araştırıldığı makale (Erkekoğlu, 2000), Erciyes Üniversitesi'nin Kayseri İli'nin ekonomik, sosyal ve kültürel yapısına etkilerinin incelendiği (Bilginoglu vd., 2002) çalışmalar örnek verilebilir.

Bu çalışmalara ek olarak Nevşehir'de bulunan fakülte ve yüksek okulların kent ekonomisine sağladığı katkı (Tuğcu, 2004, s.20), Atatürk Üniversitesi'nin Erzurum İl ekonomisi ve sosyal yapısı üzerindeki etkileri (Çınar ve Emsen, 2001), Muğla Üniversitesi'nin örnek alındığı doktora tez çalışması (Karataş, 2002), üniversite-yerel ekonomi ilişkisinin ele alınarak üniversitelerin nerelere kurulması gerektiğinin tartışıldığı makale çalışması (Çatalbaş, 2007), Türkiye'de üniversitelerin kentleşme üzerinde etkilerinin ve nüfus, sosyo-ekonomik gibi yapılarda meydana getirdiği değişikliklerin incelendiği (Işık, 2008) makaleler son yıllarda ele alınan önemli konuları kapsamaktadır. “Anadolu Üniversitesinin Eskişehir'e Etkileri ve Şehrin Üniversiteyi Algılayışı” başlıklı projede üniversitenin şehre katkıları, öğrenci harcamaları, istihdam sağlaması gibi konularda geniş çaplı araştırma yapılmıştır (Taşçı vd., 2011). Yapılan diğer çalışmalarda Selçuk Üniversitesi'nin Konya ekonomisi ve istihdam alanında sağladığı katkı (Görkemli, 2009), Kafkas Üniversitesi'nin Kars'ın sosyo-ekonomik kalkınmasına etkileri (Öztürk ve diğ., 2009), üniversite öğrencilerinin Isparta merkezine ekonomik katkı ve harcama eğilimleri (Akçakanat, vd., 2010), Uşak Üniversitesi öğrencilerinin kent ekonomisine katkıları (Çalışkan, 2010) araştırılmıştır.

Bayburt Üniversitesi'nin bulunduğu il için etkisinin araştırıldığı bir çalışmada üniversitenin şehrin ekonomisine canlılık getirdiği, toplumun sosyo-kültürel yapısını

etkilediği bu sayede yeni işyerlerinin açıldığı, her geçen gün Üniversite'nin geliştiği ve şehrin yaşam kalitesini yükselttiği vurgulanmıştır (Yılmaz ve Kaynak, 2011, s.70).

Gaziosmanpaşa Üniversitesi'nin akademik ve idari personel ile öğrencilerinin yaptıkları harcamaların şehrin ekonomisine katkısının araştırıldığı bir çalışmada elde edilen bulgular üniversitenin şehir ekonomisine önemli ölçüde katkı sağladığını, üniversite ve sanayi işbirlikleri ile de ekonomik, sosyal ve kültürel katkıların daha da artırılabilceğini göstermiştir (Yayar ve Demir, 2013, s.120).

Benzer çalışmalarda Bingöl Üniversitesi'nin şehir ekonomisi, istihdam ve yeni modern yaşam alanlarının inşası gibi alanlarda şehrin gelişimini sağladığı ve gelişmelerin halk tarafından olumlu karşılandığı (Patır vd., 2012, s.39), Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi'nin Burdur İl'inin bölgesel kalkınma açısından önemli derecede katkı sağladığı (Dalğar vd., 2009, s.48), Erzurum İli için Atatürk Üniversitesi'nin şehre katkısının incelendiği bir araştırmada üniversitenin refah düzeyi, ulaşım, eğitim seviyesi gibi hususlarda olumlu yönde gelişmelere olanak sağladığı (Çınar ve Emsen, 2001, s.102-103) vurgulanmıştır.

Başka bir çalışmada Anadolu Üniversitesi ile Eskişehir halkının etkileşiminin olumlu sonucu olarak şehrin üniversite şehri olarak algılanmasında önemli rol oynadığı (Taşçı vd., 2011, s.145), ifade edilmektedir. Süleyman Demirel Üniversitesi öğrencilerinin Isparta İl'inin ekonomisine katkıları incelenmiş ve üniversitelerin bölge ekonomisine etkilerinin ölçülebilenden daha fazla olduğu, öğrenci ailelerinin yaptığı ziyaretlerle üniversite etkinliklerinin de dolaylı yoldan ekonomiyi etkilediği sonucuna varılmıştır (Akçakanat vd., 2010, s.176).

Doğu Marmara Kalkınma Ajansı üyesi olan ve Ankara-İstanbul illeri arasında yer alan Bolu, Düzce, Kocaeli ve Sakarya illerinde yapılan bir çalışmada üniversite öğrencilerinin demografik özellikleri, şehir ile ilgili farkındalıkları, şehrin markalaşmasına destek olmaları, şehir yönetiminden beklentileri ve şehrin mevcut durumu karşılaştırılarak incelenmiştir. Ayrıca öğrencilerin üniversiteyi tercih etmeden önce şehirle ilgili bilgilerinin olup olmadığı, varsa bu bilgilerin neler olduğu, bu bilgilere nereden ulaştıkları, şehirle ilgili gelişmelerden ne kadar haberdar oldukları ve bunları nasıl karşıladıkları gibi bilgilerde araştırılmıştır. Yapılan araştırma sonucunda şehirlerin

nüfusları arttıkça, halkın beklentilerinin de aynı oranda arttığı, Düzce ilinin diğerlerine göre yeni il olması sebebiyle belirtilen konularda bazı eksikliklerinin olduğu yorumu yapılmaktadır (Akpınar, 2011, s. 119-135).

3.1.2. Üniversitelerin Kurulduğu Şehrin Gayrimenkul Yapısına Etkileri Konusundaki Çalışmalar

Yeni Üniversitelerin kurulması ile yeni binalara ve yeni kurumlara ihtiyaç duyulmaktadır. Böylece üniversiteler kurulduğu bölgenin gayrimenkul yapısı üzerinde önemli ölçüde etkili olabilmektedir. Bu konuda yapılan çalışmaları özetlememiz gerekirse;

Batman Üniversitesi'nin İl ekonomisinin gelir ve istihdamına doğrudan, dolaylı ve uyarılmış ekonomik etkileri; 2012-2013 akademik yılına ait anket ve resmi istatistik verileri kullanılarak istatistiki ve ekonometrik açıdan analiz edilmiştir. Elde edilen analiz sonuçlarına göre, Üniversite yerel gelir ve istihdamı pozitif nitelikte etkilemiştir. Ayrıca Üniversitenin toplam uyarılmış etkisinin, doğrudan ve dolaylı etkisine oranla daha fazla olduğu belirlenmiştir (Çayın ve Yapraklı, 2014, s.155).

2011 yılında Bartın Üniversitesi'nin şehir ekonomisine etkisinin araştırıldığı çalışmada inşaat sektörü, yurt, konut, pansiyon gibi konaklama hizmetlerine talebin artması ile yatırımların artacağı ve rekabet artışı nedeniyle de hizmet kalitesinin yükseleceği belirtilmiştir (Ceyhan ve Güney, 2011, s.205).

Tarı ve arkadaşları (2006), Kocaeli Üniversitesi öğrencilerinin gelir ve harcama ilişkisini inceledikleri çalışmalarında 400 öğrenciye anket uygulamışlardır. Araştırma sonucunda üniversite öğrencilerinin tüketim bütçesi içinde en büyük payı, barınma ve beslenme harcamalarının aldığı ve bu iki harcama grubunun toplam harcamaların yarısından fazlasını oluşturduğu belirtilmiştir (Tarı vd., 2006, s.178).

Bir diğer çalışmada Selçuk Üniversitesi Seydişehir Meslek Yüksekokulunda öğrenim gören öğrencilerin gelir-harcama ilişkilerini tespit etmek için 564 öğrenciye anket uygulanmıştır. Analiz sonuçları incelendiğinde harcamaların en büyük payının gıda harcamalarına ait olduğu, ikinci sırada ise barınma harcamalarının yer aldığı

görülmektedir. Daha sonra sırasıyla haberleşme, ulaşım, eğitim, kişisel bakım, giyim, kültür-eğlence ve şans oyunları geldiği tespit edilmiştir (Yaylalı vd., 2011, s.11).

Kafkas Üniversitesi'nde okuyan öğrencilerin harcamalarının kategorize edilmesi ve Kars ekonomisine katkısının belirlenmesi amacıyla yapılan çalışmada, öğrencilerin il ekonomisine sene içerisinde buldukları süre boyunca önemli miktarda katkı sağladıkları ve en çok harcamanın % 21 oranında barınma harcamalarına ait olduğu belirlenmiştir. Kars ilinde barınma maliyetlerinin yüksek olması ve barınma yerlerinin az olması nedeniyle yurt, pansiyon, apart vb. alternatif tesislere ihtiyaç duyulduğu sonucuna varılmaktadır (Selçuk ve Başar, 2012, s.90).

Afyon Kocatepe Üniversitesi Bolvadin MYO'da yapılan bir araştırmada öğrencilerin büyük bir kısmının pahalı olmasına rağmen rahatlık ve ders çalışabilme gibi avantajları nedeniyle kiralık evleri tercih etmektedirler. Evde kalmanın önemli sebebi olarak sosyal yaşamın gezilecek ve eğlenilebilecek mekanların sınırlı olması göze çarpmaktadır. Konut yetersizliği ve bundan kaynaklanan ev kiralılarının yüksekliği konut sahiplerinin gelirlerinde önemli artışlara neden olmuştur (Ergün, 2003, s.75).

Kırklareli Üniversitesi Babaeski Meslek Yüksekokulu'nda eğitim gören öğrenciler üzerinden yapılan araştırmaya göre öğrencilerin ilçe ekonomisine önemli katkı sağladıkları ve yaptıkları harcamaların en yüksek payının barınmaya ait olduğu tespit edilmiştir (Yıldız, 2010, s.94). İrlanda, İskoçya ve Kanada'da üniversitede öğrenim gören öğrenciler ile yapılan araştırmalarda öğrencilerin aylık gelir kaynağının aileleri, devlet bursu ve kendilerinin çalışma karşılığında elde ettikleri, harcamalarının en çok sırasıyla barınma, sosyal harcamalar ve gıda olduğu belirlenmiştir (Ryan ve O'Kelly, 2000, s.50; Darmody vd., 2005, s.58; Warhurst vd., 2009, s.57; Institutional Report, 2005, s.10).

Uşak'ta okumakta olan üniversite öğrencilerinin evde kalma oranlarının yüksekliği nedeniyle konut kiralılarının fiyatlarının artmasına ve özel yurtların hızlı bir şekilde açılmasına neden olmuştur. Ayrıca artan ev kiralıları nedeniyle kiraya verilmek üzere talep edilen konut üretiminin artmasına zemin hazırlamıştır. Daha sonraki zamanlarda özel yurt ve yeni konutların sayısının artması kira ve yurt ücretlerinin azalmasını sağlamıştır (Çalışkan, 2010, s.177).

Çankırı, Siirt ve Mardin’de üniversitelerin buldukları şehrin ekonomisi üzerine etkileri konusunda yapılan araştırmalarda öğrencilerin bölgedeki yerel ekonomiye nasıl bir katkı sağladığı ve harcamaları incelenmiştir. Elde edilen bulgulara göre öğrencilerin şehre olan mali katkısının en fazla barınma, yiyecek-içecek ve giyimde olduğu; sosyal, kültürel ve sportif aktiviteler ile ilgili çok fazla harcamanın olmadığı belirlenmiştir (Arslan, 2014, s.122; Tösten vd., 2016, s.56; İş vd., 2017, s.143).

Gaziantep, son yıllarda özellikle Suriye’li mülteciler nedeniyle kira geliri ve konut fiyatlarındaki artışla Türkiye’nin gayrimenkul getiri haritasında liste başında yer almaktadır. Bu durumun sonucu olarak, diğer kentlere nazaran Gaziantep Üniversitesi öğrencilerinin barınma giderleri yükselmektedir. Öğrencilerin bu dezavantajlı durumunu gidermek amacıyla Gaziantep’e daha fazla yurt açılarak yeni barınma olanakları sağlanmalıdır (Özkan vd., 2018, s.643).

Sonuç olarak yapılan araştırmalar üniversitelerin bölge ekonomisini ve iş istihdamını doğrudan etkilemesinin, kurulduğu bölge çevresinde öğrencilerin ve personelin farklı ihtiyaçlarını karşılayacak yeni bir yaşam merkezi kurulmasını sağladığını göstermektedir.

Dördüncü Bölüm

DÜZCE ÜNİVERSİTESİNİN ŞEHRİN YAPISINA ETKİLERİ

4.1. Düzce Üniversitesi'nin Şehrin Yapısına Etkileri

Üniversiteler, bilgi toplumunda bilginin üretildiği merkezler ve gelişmenin temel dinamiğidir. Büyüme, üretimin ve kişi başına düşen gelirin artırılması; gelişme ise üretim ve gelirin arttırılmasının yanı sıra fiziki, sosyal/kültürel ve ekonomik yapının da değiştirilmesi ve kalitesinin arttırılması anlamına gelmektedir (Çınar ve Emsen, 2001, s. 92).

Üniversiteler ülkenin ve öncelikle de buldukları illerin ekonomik geleceğinin belirlenmesinde önemli rol oynamaktadırlar. Üniversiteler buldukları şehirlere;

- a) Şehrin ekonomik yapısında, gelirinde ve işgücü hareketliliğinde iyileşme sağlamakta,
- b) Konut, ulaşım, iletişim ve sağlık olanaklarında fiziki altyapıya katkıda bulunmakta,
- c) Yaşam kalitesinin ve kültürel etkinliklerin artması gibi sosyal ve kültürel katkılar yapmakta,
- d) Doğum ve ölüm oranlarında düşüş, göçün azalması, eğitime katılım oranının artması gibi eğitimsel ve demografik katkılar sağlamaktadır (Florax, 1987: 51-55).

Üniversiteler; buldukları şehirleri bilgi, eğitim, iş ve sosyal hizmetler, insan kaynakları açısından önemli ölçüde etkilemektedir. Şehrin sosyal kalkınmasına önemli destek vermekte; ayrıca Üniversite ve kent arasında karşılıklı yararlanımlara olanak sağlamaktadır. Şehir, üniversite ve öğrencisine katkı sağlarken, üniversite ve öğrencisi de bulunduğu şehrin sosyal ve kültürel gelişimine destek vermektedir.

Ekonomik açıdan da benzer ilişki söz konusudur. Bu açıdan Düzce Üniversitesi'nin şehre önemli katkıları olduğu söylenebilir. Üniversite eğitim ve sanayi işbirliğini sağlama açısından ciddi adımlar atmaktadır. Üniversite ile sanayi arasında imzalanan protokoller sayesinde öğrenciler eğitim hayatları boyunca staj imkanı

bulmakta, mezun olduktan sonra da staj yaptıkları kurumlarda gerekli bölümlere yerleşerek çalışma hayatına devam etmektedir.

4.2. Düzce Üniversitesi'nin İlin Ekonomik Gelişmişlik Düzeyine Etkileri

Üniversiteler, günümüz toplumunun, şehir, bölge ve ülke ekonomilerinin önemli kurumlarından biri haline gelmiştir. Üniversiteler şehirlerin hızla gelişmesine, değişmesine, yeni fırsatların ortaya çıkmasına ortam hazırlayan, devlet ve sanayi ile yapılan işbirlikleri sonucunda ticaret, sanat, sağlık ve bilim alanlarında büyük gelişmelere katkı sağlayan kurumlardır. Türkiye'de üniversitelerin kuruluşu, Osmanlı Devleti'nin modernleşme sürecinde ortaya çıkmış, bu dönemde Darülfünun Türkiye'nin ilk üniversitesi olmuştur (Erdem, 2012, s.380; Yücebaş, 2014, s.259). 20. yüzyılla birlikte Türkiye'de üniversite kurulması hız kazanmış; 2006 ve 2007 yıllarında ise öne çıkan “Her İle Bir Üniversite” politikası sonucu, Türkiye'deki üniversite sayısı hızla artmıştır.

Düzce Üniversitesi, Düzce ekonomisinde ve sosyo kültürel yaşantısında bir değişim süreci yaratmıştır. Şehrin ekonomisinde etki yaratan bileşenlerinden biri de, öğrencilerin harcamalarıdır. Öğrenci harcamaları şehirde gıda başta olmak üzere konaklama, giyim, eğitim ve ulaşım gibi pek çok sektörde artış ve istihdama yol açmıştır. 2006 yılında üniversitesinin kuruluşundan sonra şehirde; lokantalar, kafeler, pastaneler, süpermarketler, markalı giyim mağazaları, parklar, bahçeler, sinemalar, büyük alışveriş merkezleri, geniş cadde düzenlemeleri, modern konutlar, 1+1 stüdyo daireler, yurtlar ile yeni kentsel mekanlar üretilmiştir. Kısacası, Düzce Üniversitesi 11 yıl içerisinde, Düzce'nin şehir planlaması sürecini önemli ölçüde etkilemiş; şehrin, ekonomik, sosyal ve kültürel yapısında hızlı bir değişim yaşamasında önemli bir rol oynamıştır (Kaya, 2014, s.238).

4.3. Düzce Üniversitesinin İlin Sosyo-ekonomik Gelişmişlik Düzeyine Etkileri

Kalkınma Bakanlığı tarafından yapılan “İllerin ve Bölgelerin Sosyo-ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması (SEGE)” sonuçları Tablo 4.1'de sıralanmış şekilde gösterilmiştir (SEGE, 2013).

Tablo 4.1.

İllerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması

İl Kodu	İller	SEGE-2011 Sırası	SEGE-2011 Endeks Değeri	İl Kodu	İller	SEGE-2011 Sırası	SEGE-2011 Endeks Değeri
TR100	İstanbul	1	4,5154	TRB11	Malatya	42	-0,0785
TR510	Ankara	2	2,8384	TR332	Afyon	43	-0,0797
TR310	İzmir	3	1,9715	TR905	Artvin	44	-0,1046
TR421	Kocaeli	4	1,6592	TRA12	Erzincan	45	-0,1056
TR611	Antalya	5	1,5026	TR631	Hatay	46	-0,1302
TR411	Bursa	6	1,3740	TR821	Kastamonu	47	-0,1471
TR412	Eskişehir	7	1,1671	TR813	Barın	48	-0,1976
TR323	Muğla	8	1,0493	TR722	Sivas	49	-0,2208
TR211	Tekirdağ	9	0,9154	TR833	Çorum	50	-0,2405
TR322	Denizli	10	0,9122	TR823	Sinop	51	-0,2479
TR424	Bolu	11	0,6394	TR903	Giresun	52	-0,2564
TR212	Edirne	12	0,6383	TR633	Osmaniye	53	-0,2892
TR425	Yalova	13	0,6263	TR822	Çankır	54	-0,3312
TR222	Çanakkale	14	0,5999	TR712	Aksaray	55	-0,3671
TR213	Kırklareli	15	0,5923	TR713	Niğde	56	-0,3761
TR621	Adana	16	0,5666	TR832	Tokat	57	-0,3821
TR721	Kayseri	17	0,5650	TRB14	Tunceli	58	-0,3892
TR422	Sakarya	18	0,5641	TRA11	Erzurum	59	-0,4327
TR321	Aydın	19	0,5597	TR632	Kahramanmaraş	60	-0,4677
TR521	Konya	20	0,5308	TR902	Ordu	61	-0,4810
TR612	Isparta	21	0,5272	TR906	Gümüşhane	62	-0,4814
TR221	Balıkesir	22	0,4764	TRC13	Kilis	63	-0,5733
TR331	Manisa	23	0,4711	TRA13	Bayburt	64	-0,5946
TR622	Mersin	24	0,4636	TR723	Yozgat	65	-0,6079
TR334	Uşak	25	0,3737	TRC12	Adıyaman	66	-0,9602
TR613	Burdur	26	0,3684	TRC22	Diyarbakır	67	-1,0014
TR413	Bilecik	27	0,3634	TRA22	Kars	68	-1,0923
TR812	Karabük	28	0,2916	TRA23	Iğdır	69	-1,1184
TR811	Zonguldak	29	0,2758	TRC32	Batman	70	-1,1203
TRC11	Gaziantep	30	0,2678	TRA24	Ardahan	71	-1,1384
TR901	Trabzon	31	0,2218	TRB13	Bingöl	72	-1,1920
TR522	Karaman	32	0,1864	TRC21	Şanlıurfa	73	-1,2801
TR831	Samsun	33	0,1579	TRC31	Mardin	74	-1,3591
TR904	Rize	34	0,1550	TRB21	Van	75	-1,3783
TR423	Düzce	35	0,1056	TRB23	Bitlis	76	-1,4003
TR714	Nevşehir	36	0,1029	TRC34	Sürt	77	-1,4166
TR834	Amasya	37	0,0510	TRC33	Şırnak	78	-1,4605
TR333	Kütahya	38	0,0198	TRA21	Ağrı	79	-1,6366
TRB12	Elazığ	39	-0,0103	TRB24	Hakkâri	80	-1,6961
TR715	Kırşehir	40	-0,0211	TRB22	Muş	81	-1,7329
TR711	Kırkkale	41	-0,0687				

Kalkınma Bakanlığı'nın yaptığı, "İllerin ve Bölgelerin Sosyo-ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması (SEGE)" sonuçlarına göre 2003 yılı raporlarında 45. sırada yer alan Düzce'nin (SEGE, 2003) 2011 yılına ait raporlarda 81 il arasında 35. sırada 4. kademe gelişmiş iller arasında yer aldığı görülmektedir. Yaklaşık on yılda üniversitenin de kurulması ile Düzce ilinin Sosyo-ekonomik açıdan geliştiği düşünülmektedir.

Tablo 4.2'de ise Düzce ilinde okuma yazma oranının yıllara göre değişimi ve oranları gösterilmektedir.

Tablo 4.2.
Düzce İlinde Okuma Yazma Oranı

YILLAR	Toplam Nüfus	Okuma Yazma Bilmeyen / Toplam	Okuma Yazma Bilen / Toplam	Bilinmeyen/ Toplam	Okuma Yazma Bilen Oranı	Okuma yazma bilmeyen oranı
2000	333,409	29,789	252,62	51	89,44	10,55
2008	298,301	19,064	263,945	15,292	93,26	6,74
2009	304,102	18,403	274,935	5716	97,8	6,27
2010	306,909	16,438	281,143	4592	94,48	5,52
2011	310,93	14,902	289,583	6445	95,11	4,89
2012	315,246	13,094	296,124	6028	95,77	4,23
2013	320,006	12,55	301,567	5889	96	4
2014	323,936	12,418	308,467	3051	96,13	3,87
2015	328,404	11,983	314,1	2321	96,33	3,67
2016	336,18	11,347	323,225	1608	96,61	3,39

Kaynak: 2008-2016 yılları için veriler TÜİK'den alınmıştır.

*2000 yılı için veriler Türkiye Kalkınma Bankası'ndan alınmıştır.

Düzce ili için 2000 ve 2008 yılı arasındaki yıllarda verilere ulaşılamamıştır. Ancak tablodaki veriler incelendiğinde 2000 yılında okuma yazma bilmeyen oranı 10,55 iken, bu oran 2008 yılında %36 oranında azalarak 6,74 olmuştur. 2000 yılında 89,44 olan okuma yazma oranı 2008 yılında 93,26'ya yükselmiş ve 2016 yılında bu oran 96,61 olmuştur.

DÜ 320 yataklı araştırma uygulama hastanesi, bünyesindeki poliklinik ve yataklı servisleri ile bölge hastanesi rolü üstlenmektedir (Tablo 4.3).

Tablo 4.3.
Düzce İlinde Sağlık Göstergeleri.

Yıllar	Toplam/ Kurum Sayısı	Toplam / Yatak Sayısı	Devlet / Kurum Sayısı	Devlet / Yatak Sayısı	Üniversite / Kurum Sayısı	Üniversite /Yatak Sayısı	Özel / Kurum Sayısı	Özel / Yatak Sayısı	Yüzbin kişi başına toplam hastane yatak sayısı	Uzman Hekim Sayısı	Toplam Hekim Sayısı	Diş Hekimi Sayısı	Eczacı Sayısı	Toplam Sağlık Çalışanı Sayısı
2016	8	699	6	329	1	316	1	54	189	-	-	-	-	-
2015	8	703	6	329	1	320	1	54	195	312	629	93	103	1411
2014	8	690	6	320	1	316	1	54	194	300	600	78	98	1402
2013	5	675	3	305	1	316	1	54	192	297	609	71	99	1409
2012	4	670	2	300	1	316	1	54	193	289	596	72	112	1322
2011	4	663	2	300	1	316	1	47	194	274	614	76	111	1255
2010	4	663	2	300	1	316	1	47	196	259	584	81	112	1142
2009	4	588	2	359	1	180	1	49	175	251	614	71	109	1070
2008	4	588	2	359	1	180	1	49	179	232	596	71	104	983
2007	4	628	2	383	1	180	1	65	194	231	582	63	100	909

Kaynak: TÜİK

Tablo 4.3'te Düzce iline ait sağlık verileri incelendiğinde 2007 yılından 2016 yılına kadar geçen sürede kurum sayısı, yatak sayısı, uzman hekim sayısı, diş hekimi sayısı, sağlık çalışanı sayısında artış olduğu gözlenmektedir. Üniversite ve özel hastane sayısında değişim olmamıştır. Sağlık bakanlığına bağlı kamu ve özel kesim hastanelerinde yatak sayısının azaldığı, eczacı sayısında çok büyük bir değişim olmadığı görülmektedir.

Sosyo-ekonomik gelişmişliği gösteren çevresel düzenlemeler, atık miktarı, atık su, kullanılan temiz su, çevresel yatırımlar, atık su dönüşüm tesislerinden oluşan çevresel verileri içeren rakamsal ifadeler Tablo 4.4'te gösterilmiştir.

Tablo 4.4.
Düzce Çevre İle İlgili Veriler

Yıllar	Kişi başı ortalama belediye atık miktarı (kg/kişi-gün)	Atık hizmeti verilen nüfusun toplam nüfus içinde oranı (%)	Toplanan atık miktarı (1000 ton)	İçme ve kullanma suyu şebekesi ile hizmet verilen nüfusun belediye nüfusu içindeki oranı (%)	Belediyelerde kişi başı çekilen günlük su miktarı (litre/kişi-gün)	Toplam çekilen su miktarı (1000 m3/yıl)	İçme ve kullanma suyu arıtma tesisi ile hizmet verilen nüfusun belediye nüfusu içindeki oranı (%)	Su temini işleri ve hizmetleri çevresel yatırım harcamaları (TL)	Kanalizasyon şebekesi ile hizmet verilen belediye nüfusunun toplam belediye nüfusuna oranı (%)	Belediyelerde kişi başı günlük atıksu miktarı (litre/kişi-gün)	Belediyelerde kanalizasyon şebekesinden deşarj edilen atıksu miktar (1000 metreküp/yıl)	Belediyeler tarafından arıtılan atıksu miktarı (1000 metreküp/yıl)	Belediyelerdeki toplam atıksu arıtma tesisi sayısı
2001	1,99	46	105	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2002	1,82	47	98	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2003	2,16	43	106	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2004	2,02	45	105	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2006	1,68	56	111	100	261	17.308	80	202.622	91	137	8330	6212	4
2008	1,55	56	102	100	258	17.149	76	204.968	92	222	13.509	4254	3
2010	1,66	61	125	100	224	16.893	72	149.788	86	183	11.829	10.213	4
2012	1,65	62	130	100	198	15.559	80	395.215	91	352	25.107	22.120	4
2014	1,49	63	122	98	201	16.140	79	2.625.792	91	322	24.134	21.657	4
2016	1,31	65	116	99	179	15.695	80	6.493.576	90	178	14.248	10.153	3

Kaynak: TÜİK

Tablodaki veriler yıllar bazında incelendiğinde; kişi başı ortalama atık miktarının özellikle üniversitenin kurulduğu 2006 yılından sonra azaldığı; toplanan atık miktarında önemli bir değişme olmadığı; su temini işleri ve çevresel yatırım harcamalarının 2016 yılında ciddi şekilde arttığı ve bu oranın 2012 yılının yaklaşık 16 katı olduğu; atık su tesisi sayısının değişmediği görülmektedir.

2001 yılında atık hizmeti verilen nüfusun toplam nüfus içinde oranının %46 olduğu, 2016 yılında ise %65'e yükseldiği; belediyelerde kişi başı günlük atıksu miktarının 2006 yılında 137 litre/kişi-gün iken 2012 yılında 352'ye yükseldiği ve 2016 yılında bu oranının 178 litre/kişi-gün olduğu gözlenmektedir.



Beşinci Bölüm

SONUÇ

Üniversiteler buldukları şehirlerde yaşamın her alanını etkilemektedirler. Çalışmamız Düzce Üniversitesinin şehre etkilerini konu almıştır. Üniversitelerin etkilerini büyük kentlerde ölçmek ve veri toplayabilmek daha zor olsa da Düzce gibi yerleşik nüfusu az olan bölgelerde bu katkı daha kolay ölçülebilir.

Çalışma sırasında, üniversitenin şehire etkisini belirleyen temel unsurun öğrenci olduğu görülmüştür. Üniversitelerin öğrenci kapasiteleri, bir başka deyişle öğrenci sayıları, şehirdeki hareketlenmeye doğrudan etki etmektedir.

Üniversitelerin her geçen gün büyümesi, öğrenci ve personel sayılarının hızla artması; kurulduğu şehirlerin birçok alanda gelişmesini sağlamaktadır. Üniversitelerin kurulmasıyla, şehirlerin nüfusunda, yaş oranında, göç verilerinde çok çarpıcı değişimler gözlenmektedir. Üniversitelerin şehirlerin nüfus sayısı ve yapısında meydana getirdiği değişimler şehir alanının büyümesine, yeni istihdam alanları ve farklı kentsel fonksiyonların oluşmasına, konut piyasasının hareketlenmesine, kullanılan yaşam alanlarının önemli yapısal değişimler yaratmasına neden olmaktadır. Yeni kurulan üniversitelerin buldukları şehire etkileri daha kolay ölçülebilir. Ayrıca şehirlerdeki yapısal değişim, üniversitelerin ve şehirlerin büyüklüğü ile de doğrudan ilişkilidir. Düzce ilinin 2017 nüfusu ile aynı yıla ait üniversite öğrencilerinin sayıları incelendiğinde öğrencilerin şehir nüfusundaki payının yaklaşık %8 düzeyinde olduğu görülmüştür.

Yaptığımız çalışmanın sonucunda, 1999 yılında yaşanan büyük deprem sonrasında Düzce Üniversitesi'nin kurulmasının şehre katkı sağladığı görülmüştür. Üniversitenin Düzce'nin ekonomik, kültürel, sosyal yaşamını olumlu etkilediği anlaşılmaktadır. Üniversitenin işgücüne katılma oranında artışa neden olduğu, Üniversite çevresi ve şehir merkezinde gayrimenkul sektörünün etkilendiği söylenebilir. Örneğin, Üniversite çevresinde bulunan kafe ve restoran sayılarının artması, Düzce Üniversitesinin şehre sosyal ve kültürel açıdan canlılık getirdiğinin kanıtıdır.

Yaptığımız çalışmanın sonuçlarını çeşitli açılardan özetlemek gerekirse;

Ekonomik açıdan; Üniversitenin Düzce ilinin ekonomik yaşamını olumlu etkilediği, yeni iş yerlerinin açılmasına neden olduğu, bu anlamda işsizliğin azalmasına katkı sağladığı ancak kira ve genel fiyatların artmasına neden olduğu yorumu yapılabilir.

Demografik Açıdan; Düzce Üniversitesi'ne gelen öğrenci sayısının artmasına bağlı olarak şehrin büyüyüp geliştiği, üniversite sayesinde göç oranlarında azalış meydana geldiği ve demografik açıdan gelişen şehrin ekonomik gelişimi de beraberinde getirdiği görülmüştür.

Sosyo-Kültürel Açıdan; Düzce Üniversitesi tarafından yapılan bilimsel, kültürel, sosyal, sanatsal ve sportif etkinlikler ile Düzce halkının sosyal ve kültürel yaşamına canlılık getirdiği gözlenmiştir. Ayrıca üniversitenin Düzce'de modern yaşamın gelişmesine zemin hazırladığı, il dışından gelen öğrencilerin halkla kaynaşarak sosyo-kültürel bütünlük sağladığı görülmüştür. Üniversite yerleşkesinde yapılacak çevre düzenlemelerinin şehrin tanıtımı için önemli katkılar sağlayacağını düşünmekteyiz.

Üniversitenin Sunduğu Hizmet Ve Olanaklar Açısından; DÜ'nin her açıdan hızla geliştiği, üniversite hastanesinin şehrin sağlık hizmetleri ihtiyaçlarının önemli bir kısmını karşıladığı, halka açık düzenlenen konserler, sergiler ve kültürel etkinlikler sayesinde üniversitenin şehrin kültürel açıdan gelişimine katkı sağladığı söylenebilir. Ayrıca üniversitede şehrin tarihi, kültürü ve sosyal yapısına ilişkin çalışmalar yapılmasının şehrin kalkınmasına katkı sağlayabileceği belirtilmelidir.

Mekansal Değişimler Açısından; Üniversitenin şehre Mekansal açıdan sağladığı katkılar, en az şehrin ekonomik ve sosyo-kültürel alanlarına katkıları kadar önemlidir. Şehirde üniversite ve konut ilişkisi, mekansal boyutta ele alınmaktadır. Düzce ilinde üniversite okuyan öğrencilerin çoğunluğu rahat, güvenli ve düşük ücretli olması nedeniyle barınma ihtiyacını yurtlardan yana tercih etmektedir. Bunun yanısıra öğrencilerin üniversiteye yakın olarak konumlandırılan konaklama yerlerini de tercih ettikleri ve bu yüzden üniversite çevresinde konut sayısının ve kiraların arttığı görülmüştür.

Düzce Üniversitesinin öğrenci nüfusunun artması ile birlikte ortaya çıkan öğrencilerin barınacak yer ihtiyacı, özellikle üniversitenin bulunduğu ortamda gayrimenkul sektörünün hareketlenmesine neden olmuştur. Bölgede üniversite kurulduktan sonraki 3-4 yıl içerisinde gözle görülür bir gelişme olmamış, ancak üniversite bünyesinde yeni bölümlerin açılması ve öğrenci kapasitesinin artmasından sonra, bir çok özel sektör firması burada yatırım yapmıştır. Yatırım yapan firmaların bir çoğunun il dışından gelmiş olması dikkat çekmektedir.

Gayrimenkul sektöründe asıl gelişme, imar uygulamasının değişmesi ve çok katlı binalara izin verilmesi ile sözkonusu olmuştur. Ancak plansız bir şekilde yapılan bu değişiklikler nedeniyle bir çok arsa sahibi, inşaatı tamamladıktan sonra farklı uygulamalar yüzünden maddi ve manevi zarara uğramıştır. Bu durum şehir planlamasının ne kadar önemli olduğunu ve bu tarz çalışmaların aslında üniversite ile birlikte yapılması gerektiğini ortaya çıkarmıştır.

Düzce Üniversitesinin sanayi ile bağlantısına bakıldığında ise şehir açısından pek katkı sağlayamadığı, sanayinin gelişmişlik anlamında sadece verilen teşvikler sayesinde belirli bir noktaya geldiği ve üniversiteden mezun olan öğrencilerin kentin kendi bünyesinde istihdama katkı sağlamadığı gözlenmiştir.

Sonuç olarak küçük kentlerde kurulan üniversiteler bölgede; konut sayısı, iş yeri sayısı, nüfus, sağlık imkanları, yeme-içme yerlerinin sayısı, arsa fiyatları, kira getirisi gibi bir çok veriyi olumlu anlamda arttırmaktadır. Ancak bu artış kontroller dahilinde yapılmalı ve kentleşme bir bütün olarak sağlanmalıdır.

KAYNAKLAR

- A. Göksu ve G. Güngör Göksu, A Comparative Analysis of Higher Education Financing in Different Countries, *Procedia Economics and Finance* 26 (2015) 1152–1158.
- A. Karapınar, R. Bayırlı, H. Bal, A. Altay, E.Ç. Bal, S. Torun, (2007). *Sermaye Piyasası Kurulu gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı*. Ankara: Gazi Kitabevi.
- A. R. Erdem, Atatürk'ün Liderliğinde Üniversite Reformu Yükseköğretim Ve Bilim Tarihimizde Dönüm Noktası, *Belgi*, 4, (2012), 376-388.
- A. Sağır ve Ü. İnci, Karabük'te üniversite algısı: Karabük Üniversitesi örneği. *İnsan ve Toplum Bilimleri Araştırmaları Dergisi* II, 2(2) (2013) 49-81.
- A. Şerif, *Anadolu'da Tanın*. Ankara: Türk Tarih Kurumu Yayınları, (1999).
- A. Uğurlar, D. Erol, E. V. Öcalır Akünal, F. Erdoğanaras, K. Cihangir Çamur, L. Alkan, N. Görür Tamer, S. B. Yenigül, Ü. Duman Yüksel, Z. Özdemir, Seksen sonrası mekan ve planlama, Gazi Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Ankara, (2016).
- A. Üreten, *Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Değer Tespiti*, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Muhasebe-Finansman Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, (2007).
- A. Varga, Agglomeration and the Role of Universities in Regional Economic Development, Knowledge Transfer, Small and Medium-Sized Enterprises and Regional Development in Hungary, *JATEPress*, (2003) 15-31.
- B. Demir, *Hedonik Tüketim Kavramı Işığında Gayrimenkul Sektöründe Pazarlama Stratejilerinin İncelenmesi: İzmir Folkart Towers Örneği*, İzmir Katip Çelebi Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İzmir, (2017).

- C. Altuntaş ve N. A. Erilli, Cumhuriyet Üniversitesi'nin Sivas İli Ekonomisine Katkısı, Siirt Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisadi Yenilik Dergisi, 3(1) (2015) 11-21.
- C. Demireli ve E. Taşkın, Üniversite öğrencilerinin buldukları şehre ekonomik katkıları: Kütahya il merkezi örneği. Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 37 (2013) 321-328.
- C. Dura, Üniversite-sanayi işbirliği üzerine bir deneme, A.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, 49(3-4) (1994) 101-117,
- C. Ergun, Evaluations on Town-Gown Relationship: In Case of Mehmet Akif Ersoy University, Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi Eğitim Fakültesi Dergisi, 31 (2014) 216-237.
- C. T. Tuğcu, Üniversitelerin Yerel Ekonomik Faaliyet Hacmine Katkıları: Nevşehir Örneği, 2. Kayseri Ekonomisi Sempozyumu, Kayseri, 2004, 20-37.
- C. Warhurst, J. Commander, D. Nickson, A. Symeonides, A. Furlong, J. Findlay, F. Wilson, S. Hurrell, Higher And Further Education Students' Income, Expenditure and Debt in Scotland 2007-08, Scottish Government Social Research, Edinburgh, 2009.
- C. Yavuz, Doğu Karadeniz Bölgesinin Alternatif Turizm Olanakları : Eko Turizm ve Pazarlanabilirliği, Doğu Karadeniz Bölgesi Kalkınma Sempozyumu, Karadeniz Teknik Üniversitesi, 13-14 EKİM 2005, Trabzon (2005) 57-66.
- C. Yılmaz, Anadolu Kentlerinin Öğrencileşmesi: Başka Bir Kentleşme Deneyimi, Sosyoloji Dergisi, 25 (2011) 1-17.
- Canada Millenium Scholarship Foundation, Canadian College Student Finances, 3th. Edition, Montreal, Canada, 2005.
- D. Şahin, Gayrimenkul değerlendirme yöntemleri, değerlemede eğitim süreci ve Türkiye uygulamaları, Gazi Üniversitesi Eğitim Bilimleri Enstitüsü, İşletme Eğitimi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, (2010).

- D. Taşçı, E. G.E. Kumtepe, T.A. Kumtepe, E. Toprak, Kentin Üniversite Algısı: Anadolu Üniversitesi ve Eskişehir Örneği. *Amme İdaresi Dergisi*. 44(2) (2011) 131-146.
- E. Ergün, A.K.Ü Bolvadin Meslek Yüksekokulu'nun Bolvadin'in Sosyo-Kültürel Yapısına Ve Ekonomisine Katkıları, *Afyon Kocatepe Üniversitesi İ.İ.B.F Dergisi*, 5, 2003, 63-78.
- E. İş, S. Balcı, M. S. Kaya, Mardin Artuklu Üniversitesi Öğrenci Profili Ve Harcama Analizi, *Bitlis Eren Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 6 (1) 2017, 137-150.
- E. Manavoğlu, V. Ortaçşme, Akdeniz Üniversitesi Ziraat Fakültesi Peyzaj Mimarlığı Bölümü Şehir ve Bölge Planlama Dersi Notları, 2005.
- E. Tavoletti, The Local and Regional Economic Role of Universities: The Case of the University of Cardiff, *University of Cardiff Working Paper*, W.P. No: 9; (2007) 1-46.
- E. Tekeli, (2009). Kent Bilgi Sistemlerinde İstatistiksel Bilgi Sisteminin Yapısı, Çukurova Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstatistik Anabilim Dalı, Adana.
- E. Yıldız, Meslek Yüksekokullarının Yerel Ekonomiye Katkıları: Babaeski Meslek Yüksekokulu Örneği, *Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 12(2) 2010, 87-102.
- E. Yılmaz, S. Çitçi, Emergence of Cities And The Socio-Political Aspect of Urbanization Periods in Turkey, *Electronic Journal of Social Sciences*, 10(35) (2011) 252-267.
- F. Dalyan, İ. Parlaktuna, A. Tiryaki, R. Cop, K. Yalçın, Y. Ceran, D. Paşaoğlu, Gayrimenkul Yönetiminde Mesleki Etik, *Anadolu Üniversitesi Yayını No:2934, Açıköğretim Fakültesi Yayını No: 1890*, (2013).
- F. Kaya, Gayrimenkul Değerlemeleri ve Değerlemelerin Vergi Üzerindeki Etkileri, *İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul*, (2011).

- G. B. Turna, Being a university student in a small city: students' perception of Rize / Turkey. VF AST Transaction on Education and Social Sciences, 7(1) (2015) 73-75.
- G. Gezim ve H. P. Kiper, Türkiye'nin Seksen Yıllık Kent Planlama Serüveninde Son Otuz Yılın Değerlendirilmesi- İller Bankası Deneyimleri, Seksen Sonrası Mekan ve Planlama, Gazi Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Ankara, (2016) 3-20.
- G. Kaya, Adıyaman Üniversitesi'nin Kentsel Mekân Ve Sosyal Çevre Üzerindeki Etkisi (Altınşehir Mahallesi'ndeki Haneler Ve İşletmeler Üzerine Bir İnceleme), Adıyaman Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 16 (2014) 231-260.
- G. Özaydın, M.Özkan Özbek, M. Arıkanlı Özdemir, K. Çılgın, D. Başar, A. Aşığıl, C. Lordoğlu, Türkiye'de 1950-1980 Dönemi Kurumlar, Olaylar, Ölçekler: Planlama Yarışmaları, 2010.
- G.Y. Işıldar, Sürdürülebilir Kentler İçin Üniversite Yerleşkelerinin Rolü, Yerel Politikalar Dergisi, 2012, 1-7.
- H. A. Goldstein ve C. S. Renault, (2004). Contributions of universities to regional economic development: A quasi-experimental approach. Regional Studies, 38(7), 733-746.
- H. Akengin, A. Kaykı, Şehirleşme Üniversite İlişkisine Bir Örnek: Gazimağusa, Marmara Coğrafya Dergisi, 28 (2013) 501-525.
- H. Arslan, Çankırı Karatekin Üniversitesinin Kente Ekonomik Katkısı Ve Öğrenci Harcamalarının Farklı Değişkenler Açısından Analizi, Dicle Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 6(12) (2014), 114-127.
- H. Atik, (1999). Üniversitelerin Yerel Ekonomiye Katkıları: Teori ve Erciyes Üniversitesi Üzerinde Bir Uygulama, Erciyes Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi. 15, 99-110.

- H. B. H. Şolt, Yerel Kalkınma Olgusunun Yaşanabilir Kentler Açısından Değerlendirilmesi, Uluslararası Yönetim ve Sosyal Araştırmalar Dergisi, 5(9) (2018) 39-46.
- H. Dalğar, H. Tunç, M. Kaya, Bölgesel Kalkınmada Yükseköğretim Kurumlarının Rolü ve Bucak Örneği. Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi 1(1) (2009) 39-50.
- H. N. Görkemli, Selçuk Üniversitesinin Konya Kent Ekonomisine Etkileri, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 22, 2009, 169-186.
- H. Özkurt, Türkiye ekonomisinde konut sektörü: gelişimi ve alternatif finansman modelleri, Sosyal Bilimler Dergisi 2007 (1) 159-173.
- H. Sevinç, The Role of Universities in Local Economic Development: A Case of Tra2 Region in Turkey, Research Journal of Business and Management, 1(4), (2014), 448-459.
- H.H. Karakuş, Kentsel Alanlarda Gayrimenkul Değerlemesi ve Balıkesir Örneği, Balıkesir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Balıkesir, (2011).
- <https://www.pagev.org/degerlerimiz-kulturumuz-ve-cocuklarımız-temali-milli-oyuncak-calistayi-duzce-de-yapildi>
- İ. Akpınar, Şehirlerin Markalaşması Sürecinde Üniversite Öğrencilerinin Rolü, Abant İzzet Baysal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Bolu, (2011).
- İ. Daştan, Assessment of The Economic Impact Of Universities On Their Local Businesses: The Case Of Izmir University Of Economics, Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, 29(1) (2015) 49-62.
- İ. Kuşçu, (2016) Harita Mühendisliği Ders Notları, <http://www.muhendisol.com/2016/11/sehir-bolge-planlama-ders-notlar-icin.html/> yayın tarihi 09 Kasım 2016.

- J., Borland, P., Dawkins, D. Johnson, R. Williams (2000). Returns to Investment in Higher Education The Melbourne Economics of Higher Education Research Program Report No. 1, Report to the Vice Chancellor, The University of Melbourne, <https://melbourneinstitute.com/downloads/reports/rihe.pdf>, 20.12.2015.
- K. M. Yılmaz, S. Kaynak, Sosyo-Ekonomik Dönüşüm Sürecinde Üniversitelerin Rolü ve Yöre Halkının Üniversite'den Beklentileri ile İlgili Bir Uygulama. Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi. 13(4) (2011). 55-73.
- L. Munnich, K. Nelson, The University in the City: An Agenda for Community and Economic Development, Humphrey School of Public Affairs, Minnesota, (2003) 11-19.
- L. O. Uğur ve Ö.H. Özdemir, Konut Üretimi ve Konut Pazarlaması, Kırşehir İli Örneği, E-Journal of New World Sciences Academy, 5(2) (2010) 310-338.
- L. Ryan, C. O'Kelly, Euro Student Survey 2000: Irish Report Social And Living Conditions Of Higher Education Student, Dublin, Ireland, 2000.
- M. A. Bilginoğlu, H. Atik, O. Türker, Y. Pamuk, R. Düzgün (2002). Erciyes Üniversitesi'nin Kayseri İli'nin Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Yapısına Etkileri. Kayseri: Erciyes Üniversitesi Yayını.
- M. Aylalı, H., Özer, Ö. Dilek, Selçuk Üniversitesi Seydişehir Meslek Yüksekokulu Öğrencilerinin Gelir-Harcama İlişkisi Ve Meslek Yüksekokulunun İlçe Ekonomisine Katkısı, ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi, 7(13) 2011, 1-13.
- M. B. Sılaydın, (2006). Şehir Planlamasının Paradigmatik Sorgulanması ve Ekolojik Dengenin Korunması Bağlamında Yeni Bir Süreç Önerisi (Kuramsal Bir Deneme). Doktora Tezi (Basılmamış). Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir Planlama Anabilim Dalı, İzmir.
- M. Çayın, H. Özer, Üniversitelerin İl Ekonomisine Katkısı ve Öğrencilerin Tüketim Yapısı: Muş Alparslan Üniversitesi Örneği, Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi 30(2) (2015) 131-147.

- M. Çayın, S. Yapraklı, Üniversitelerin Yerel Gelir ve İstihdam Üzerindeki Etkileri: Batman Üniversitesi Üzerine Bir Uygulama, C.Ü. İktisadi Ve İdari Bilimler Dergisi, 15(2) 2014, 155-172.
- M. Darmody, E. Smyth, P. O'Connell, J. Williams, B. Ryan, Eurostudent Survey II: Irish Report On The Social And Living Conditions Of Higher Education Students, 2003/2004 Dublin, 2005, Ireland.
- M. Es ve H. Ateş, Kent Yönetimi, Kentleşme ve Göç: Sorunlar ve Çözüm Önerileri. Sosyal Siyaset Konferansları Dergisi, 48 (2004) 206-248.
- M. Halterbeck, G. Conlon, D. Herr, The economic and social impact of Cardiff university. London: London Economics (2015).
- M. Kaşlı, A. Serel, Üniversite Öğrencilerinin Harcamalarının Analizi ve Bölge Ekonomilerine Katkılarını Belirlemeye Yönelik Bir Araştırma, Yönetim ve Ekonomi Dergisi, 15 (2) (2008) 99-113.
- M. N. Özer, Türkiye’de kentsel tasarımın son otuz yılı üzerine bir okuma, Seksen Sonrası Mekan ve Planlama, Gazi Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Ankara, (2016) 177-196.
- M. Ökmen, Sivas’ta Kentsel Gelişme, C.Ü. İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, 2 (2001), 239-264.
- M. Özkan, M. Tekbaş, İ. H. Oğuz, Gaziantep Üniversitesi’nin Kente Ekonomik Katkısı Ve Öğrenci Harcamalarının Farklı Değişkenler Açısından Analizi, Gaziantep University Journal Of Social Sciences, 17 (2), (2018) 633-647.
- M. Özyaba, (1999), “Kentsel Gelişmede Üniversitenin Rolü Uludağ Üniversitesi ve Bursa”, UMED 3.Geleneksel Mezunlar Buluşması, Bursa. 1-6.
- M. R. Gürkaynak, ve M. Kasımoğlu, Türkiye’de üniversite-komşu çevre etkileşimi: İşbirliği için bir ön çalışma, Amme İdaresi Dergisi, 3 (37) (2004) 147-162.

- M. S. Ceyhan, G. Güney, Bartın Üniversitesi'nin Bartın İli'nin Ekonomik Gelişimine 20 Yıllık Projeksiyonda Katkılarının Değerlendirilmesi, Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 21(2) 2011, 183-207.
- M. Uygun, S. Mete, F. Z. Kara, H. Bağcı, Üniversitenin Kente Olan Ekonomik, Sosyo-Kültürel ve Çevresel Etkilerine Yönelik Yerel Halk Algısı, Aksaray Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 8(4) (2016) 66-85.
- M. Ülkü, İnternet Ortamında Emlak Pazarlaması, Niğde Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, Üretim Yönetimi Ve Pazarlama Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Niğde, (2013).
- M. Yılmaz, S. Kaynak, Sosyo-ekonomik dönüşüm sürecinde üniversitelerin rolü ve yöre halkının üniversiteden beklentileri ile ilgili bir uygulama. Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 13 (4) (2011) 55-73.
- M. Yücebaş, 1933 Darülfünun'un İlgası ve Yeni Üniversitenin Ruhu: Basında Üniversitenin Anlamı, Gaziantep University Journal of Social Sciences, 13(2), (2014) 259- 283.
- N. A. Erilli, Üniversite Öğrencilerinin Buldukları İl Ekonomisine Katkıları: Cumhuriyet Üniversitesi Örneği, Uluslararası Ekonomi, İşletme ve Politika Dergisi, 2018, 2 (1), 79-96.
- N. Çatalbaş, Üniversite-yerel ekonomi ilişkisinde kutuplaşma teorisi iyi bir model olabilir mi?. Selçuk Üniversitesi Karaman İ.İ.B.F. Dergisi, Yerel Ekonomiler Özel Sayısı, Mayıs, (2007) 90-101.
- N. E. Erkan, Ebniye Nizamnamelerinden Şehir Planlama Teorisine Uzanan Yol: İstanbul'da Şehir Planlama, Çağdaş Yerel Yönetimler, 21 (4), (2012) 1-14.
- N. Görür, (2000), Günümüz Planlama Yaklaşımı Çerçevesinde Bölge Planlaması Çalışmalarının ve Çevre Koruma Amaçlı Yönetim Planlarının Değerlendirilmesi Ankara. TODAİE-YYAEM

- N. Gültekin, A. Çelik, Z. Nas, (2008). Üniversitelerin Kuruldukları Kente Katkıları. Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi. 7(24), 266-279.
- N.A. Sat, Z. A. Gürel Üçer, Ç. Varol, S. B. Yenigül, Polycentric Development for Sustainable Cities: An Evaluation for the Ankara Metropolitan Area, Journal of Ankara Studies, 5(1) (2017) 98-107.
- N.G. Selçuk, S. Başar, Kafkas Üniversitesi Öğrencilerinin Harcamalarının Kars İli Ekonomisine Katkısı, Kafkas Üniversitesi, İktisadi Ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 4 (3), (2012) 89-106.
- O. Acar, Emlak Pazarlaması Uygulamalarının Bir Kent Merkezinde İncelenmesi: Aydın İli Örneği, Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Aydın (2010).
- Ö. Çengel, G. İçli, N. Turan, S. Öztürk, Emlak Yönetimi ve Pazarlaması, Anadolu Üniversitesi Yayını No: 2785, Açıköğretim Fakültesi Yayını No: 1743. (2013) 18.
- Ö. Üstündağ, S. Devecioğlu E.E Akarsu, Spor ve Rekreasyon Alanlarının Şehir Planlamasındaki Yeri ve Önemi, 6th International Advanced Technologies Symposium (IATS'11), 16-18 May 2011, Elazığ, Turkey
- P. Arbo ve P. Benneworth, (2007) Understanding the regional contribution of higher education institutions: A literature review, OECD Education Working Papers, 9, (2007) 78, <http://dx.doi.org/10.1787/161208155312>.
- P. S. Yavuzçehre, The Effects of Universities on Their Cities: The Case of Denizli Pamukkale University, Suleyman Demirel University The Journal of Faculty of Economics and Administrative Sciences Y. 21(1) (2016) 235-250.
- R. B. Kent ve R. E. Klosterman, (2000) GIS and Mapping: Pitfalls For Planners, Journal of the American Planning Association, 66 (2), 189-98.
- R. Çınar ve Ö. S. Emsen, Eğitim ve İktisadi Gelişme: Atatürk Üniversitesi'nin Erzurum İl Ekonomisi ve Sosyal Yapısı Üzerindeki Etkileri, Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, 15 (1-2) (2001) 91-104.

- R. Garrido-Yserte ve M.T. Gallo-Rivera, The impact of the university upon local economy: three methods to estimate demand-side effects, *Annals of Regional Science*, 44 (2010) 39-67.
- R. Harris, The impact of the university of Portsmouth on the local economy. *Urban Studies*, 34(4) (1997) 605-626.
- R. Huggins ve A. Johnston, The economic and innovation contribution of universities: A regional perspective. *Environment and Planning C: Government and Policy*, 27(6) (2009) 1088-1106.
- R. Huggins ve P. Cooke, The economic impact of Cardiff university: Inovation, learning and job generation. *Geo Journal*, 41(4) (1997) 325-337.
- R. Tarı, Ş. Çalışkan, Y. Bayraktar, Kocaeli Üniversitesi Öğrencilerinin Gelir ve Tüketim İlişkisi Üzerine Ekonometrik Bir İnceleme, *Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 11(1) (2006) 168-179.
- R. Tösten, İ. Çenberlitaş, K. Gökoğlan, Dicle üniversitesi öğrencilerinin harcama analizi ve Diyarbakır ekonomisine katkısı. *Dicle Üniversitesi SBE Dergisi*, 5(10) (2013) 90-114.
- R. Tösten, S. Anık, M. S. Kayan, Siirt Üniversitesi Öğrenci Profili Ve Harcama Analizi, *Siirt Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 6-7, 2016, 41-58.
- R. Yayar ve D. Demir, Gaziosmanpaşa üniversitesinin Tokat ili ekonomisine etkisi. *Akademik Araştırmalar ve Çalışmalar Dergisi*, 5 (8) (2013). 106-122.
- R.J. Florax, *The Regional Economic Role of Universities: The Dark Side of the Universities*. Netherlands: Twente Univ. (1987).
- S. E. Aydemir (1994). Karadeniz Teknik üniversitesinin kent ve bölge ekonomisine doğrudan ve dolaylı ekonomik etkileri. *Bölgesel Kalkınma Sempozyumu*, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon, 195-210.
- S. Erdoğan, *Gayrimenkul Değerlemesi*, Ege Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İzmir (2012).

- S. K. Arap, Türkiye yeni üniversitelerine kavuşurken: Türkiye’de yeni üniversiteler ve kuruluş gerekçeleri. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilimler Fakültesi Dergisi, 65(1) (2010) 1-29.
- S. Öztürk, İ. Torun, S. Sayın (2009). Üniversitenin Sosyo-Ekonomik Gelişmeye Etkisi: Kafkas Üniversitesi Örneği, İktisat Dergisi, 491, 71-84.
- S. Öztürk, İ. Torun, Y. Özkök, Anadolu’da kurulan üniversitelerin illerin sosyo-ekonomik yapılarına katkıları. Mustafa Kemal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 8(16) (2011) 145-158.
- S. Patır, M. Güven, E.E. Basar, S. Yüksel, (2012). Bingöl Halkının Üniversite Algısının Araştırılması.<http://eskiweb.bingol.edu.tr/dokumanlar/Bing%C3%B6l%20Halk%C4%B1n%C4%B1n%20%C3%9Cniversite%20Alg%C4%B1lamas%C4%B1.pdf>, Erişim Tarihi: 25.02.2014. sayfa 39
- S. Sağlam, 1923-1950 yılları arasında Türkiye’de kent ve kentleşme olgusu, Sosyoloji Konferansları, 53 (2016) 257-274.
- S. Sargın, Türkiye’de üniversitelerin gelişim süreci ve bölgesel dağılımı. Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 3(5) (2007) 133-150.
- S. Sınmaz, The Concept of “Smart Settlement” and Basic Principles in the Framework of New Developing Planning Approaches, Megaron 8(2) (2013) 76-86.
- S. Yener, Gayrimenkul Değerlemesinde Değer Haritalarının Oluşturulması ve Haritalar Yardımıyla Gayrimenkul Değerinin Tespit Edilmesi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul (2017)
- SEGE-2003, İllerin Ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması (2003), Bölgesel Gelişme Ve Yapısal Uyum Genel Müdürlüğü Ankara Mayıs - 2003
- SEGE-2013, İllerin Ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması (Sege-2011), Bölgesel Gelişme Ve Yapısal Uyum Genel Müdürlüğü Ankara 2013

- Ş. Ada, S.A. Bilgili, (2008). Üniversitenin Sosyo-Ekonomik Değişime Etkisi. 2.Ulusal İktisat Kongresi, İzmir.
- Ş. Çalışkan, Üniversite Öğrencilerinin Harcamalarının Kent Ekonomisine Katkısı: Uşak Üniversitesi Örneği, Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi, 9 (31) 2010, 169-179.
- T. Akçakanat, İ. Çarıkçı, M.A. Dulupçu, Üniversite öğrencilerinin buldukları il merkezine ekonomik katkıları ve harcama eğilimleri: Isparta 2003-2009 yılları örneği. Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi, 22(2) (2010) 165-178.
- T. Jager, The Art of Orthogonal Planning: Laparelli's Trigonometric Design of Valetta, Journal of the Society of Architectural Historians, 63(1) (2004) 4-31.
- T. S. Ünlü, The Relation Between Urban Memory and Urban Space on Evolution of Urban Character: Case of Mersin, Planlama 27(1) (2017) 75-93.
- T.C. Başbakanlık Yatırım Destek ve Tanıtım Ajansı -Invest in Turkey, Gayrimenkul Sektör Raporu, (2017) <http://www.invest.gov.tr/tr-tr/infocenter/publications/documents/gayrimenkul.sektoru.pdf>
- Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018 1.Çeyrek Raporu-Sayı: 12, <https://bulten.gyoder.org.tr/2018/mayis/17mayis/gosterge.pdf>
- Türkiye İstatistik Kurumu, Konut Satış İstatistikleri, Şubat 2018
- Türkiye İstatistik Kurumu, TÜİK nüfus tahminleri, 2000-2006, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS), 2007-2016
- U. Akturan, S. Oğuztimur, Content and Development of City Branding: Different Disciplines, Different Approaches, Planlama, 26(2) (2016) 117-129.
- U. Eser, Kentsel Gelişme İçin Plan Neden Gereklidir? Kentsel Gelişme Süreçlerinde İl Gelişme Planlarının Rolü: Bolu ve Düzce İl Gelişme Planı Deneyimleri, Kentsel Ekonomik Araştırmalar Sempozyumu, Cilt I, Pamukkale Üniversitesi, 2004, 171-175

Ü. Bilir, (2011). Çanakkale Survey: Kent Halkının Üniversite Algısı. Retrieved from
<http://www.canakkaleninrehberi.com/?Syf=18&Hbr=248098>

<http://www.duzce.gov.tr/ilceler>

(Erişim tarihi : 27.01.2018)

<http://www.duzce.bel.tr/detay.asp?id=2151>

(Erişim tarihi : 27.01.2018)

<http://www.duzce.gov.tr/ilceler>

(Erişim tarihi : 28.01.2018)

http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&kelime=REZİDANS

(Erişim tarihi : 20.04.2018)

<http://www.yigilca.gov.tr/tarihi-ve-cografi-yapisi>

(Erişim tarihi : 13.08.2018)

<https://duyem.duzce.edu.tr/Sayfa/5570/>

(Erişim tarihi : 18.07.2018)

<http://duzceknopark.com.tr/tr/Index>

(Erişim tarihi : 23.07.2018)

<https://www.pagev.org/degerlerimiz-kulturumuz-ve-cocuklarımız-temali-milli-oyuncak-calistayi-duzce-de-yapildi>

(Erişim tarihi : 03.08.2018)

Y. Aktaş Polat, Türkiye’de kentsel dönüşüme bütüncül bir bakış: Elazığ örneği. Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 25(1) (2015) 185- 201.

Y. Bulut, Ö. Atabeyoğlu, Kent Planlamasında Peyzaj Mimarlarının Yeri Ve Önemi, III. Ulusal Karadeniz Ormancılık Kongresi 20-22 Mayıs 2010 Cilt: IV Sayfa: 1494-1503

Y. Tatar, Düzce İl Gelişme Planı, Çevre ve Mekansal Gelişme Sektörü Raporu, (2005).

