



**T.C. İSTANBUL TİCARET  
ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**YAŞANABİLİR CİTTASLOW ŞEHİRLER VE GAYRİMENKUL  
GELİŞTİRME STRATEJİLERİ**

**Yunus Emre EKŞİ**

**Prof. Dr. İbrahim BAZ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ  
GAYRİMENKUL GELİŞTİRME, KENTSEL DÖNÜŞÜM VE PLANLAMA  
ANABİLİM DALI  
İSTANBUL - 2019**

## KABUL VE ONAY SAYFASI

Yunus Emre EKŞİ tarafından hazırlanan "Yaşanabilir Cittaslow Şehirler Ve Gayrimenkul Geliştirme Stratejileri" adlı tez çalışması, 12/04/2019 tarihinde aşağıdaki jüri üyeleri önünde başarı ile savunularak, İstanbul Ticaret Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme, Kentsel Dönüşüm ve Planlama Anabilim Dalı'nda YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Danışman

Prof. Dr. İbrahim BAZ  
İstanbul Ticaret Üniversitesi

Jüri Üyesi

Dr. Öğr. Üyesi Özdemir SÖNMEZ  
İstanbul Ticaret Üniversitesi

Jüri Üyesi

Doç. Dr. Hatice AYATAÇ  
İstanbul Teknik Üniversitesi

Onay Tarihi : 16/04/2019

Prof. Dr. Necip ŞİMŞEK  
Enstitü Müdürü

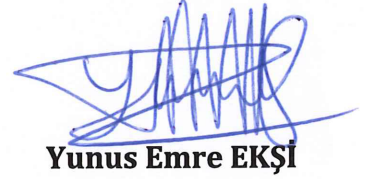
## AKADEMİK VE ETİK KURALLARA UYGUNLUK BEYANI

İstanbul Ticaret Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada,

- Tez içindeki bütün bilgi ve belgeleri akademik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- Görsel, işitsel ve yazılı tüm bilgi ve sonuçları bilimsel ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- Başkalarının eserlerinden yararlanması durumunda ilgili eserlere bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunduğumu,
- Atıfta bulunduğum eserlerin tümünü kaynak olarak gösterdiğimi,
- Kullanılan verilerde herhangi bir tahrifat yapmadığımı,
- Ve bu tezin herhangi bir bölümünü bu üniversitede veya başka bir üniversitede başka bir tez çalışması olarak sunmadığımı

beyan ederim.

12/04/2019



Yunus Emre EKŞİ

# İÇİNDEKİLER

	Sayfa
İÇİNDEKİLER.....	i
ÖZET .....	iii
ABSTRACT .....	iv
TEŞEKKÜR.....	v
ŞEKİLLER DİZİNİ .....	vi
SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ.....	ix
1. GİRİŞ.....	01
2. LİTERATÜR ÖZETİ.....	07
3. YAŞANABİLİR CİTTASLOW ŞEHİRLER.....	08
3.1. Kent Kavramı, Kentleşme ve Slow Food Hareketinin Oluşumu .....	08
3.1.1. Kent kavramı ve kentleşme .....	08
3.1.2. Kentsel kimliği belirleyen öğeler.....	12
3.1.3. Slow food hareketinin tarihi .....	14
3.1.4. Slow food hareketinin cittaslow'a dönüşümü.....	18
3.2. Cittaslow: Yavaş Hareketi Ve Sakin Şehirler .....	20
3.2.1. Kavramsal çerçeve .....	20
3.2.2. Cittaslow logosu ve anlamı .....	22
3.2.3. Yavaşlık felsefesi.....	25
3.2.4. Sakin şehrin tarihçesi.....	27
3.2.5. Sakin şehir kriterleri .....	28
3.2.5.1. Misafirperverlik, farkındalık ve eğitim politikaları.....	30
3.2.5.2. Sosyal uyum politikaları.....	32
3.2.5.3. Çevre politikaları.....	33
3.2.5.4. Altyapı politikaları.....	36
3.2.5.5. Kentsel yaşam kalitesi alanındaki politikalar .....	37
3.2.5.6. Tarım-turizm-esnaf ve sanatkârlara yönelik politikalar .....	39
3.2.5.7. Ortaklıklar .....	41
3.2.6. Sakin şehir üyelik şartları .....	42
3.2.7. Sakin şehir kriterlerine uyum.....	43
3.2.8. Cittaslow birliği'ne üye ülkeler, şehirler ve dünyadan örneklerle bazı cittaslowlar .....	45
3.2.9. Türkiye'den bazı sakın şehirler .....	46
3.2.9.1. İzmir Seferihisar ve bazı cittaslow- sakın şehirler.....	47
3.3. Yaşanabilirlik Olgusu Ve Sakin Şehir İlişkisi .....	79
3.3.1. Kentsel mekân yapısı açısından sakın şehirler.....	79
3.3.2. Yerel-küresel ölçek ilişkisinde yavaş şehirler ve .....	81
sakın şehir olmanın kazanımları.....	81
3.4. Şehirlerde Yaşanabilirlik Üzerine Genel Bir Değerlendirme.....	82
3.4.1. Sosyo-ekonomik bağlamda istanbul-londra ile konya-hollanda'nın kıyaslanması.....	82
3.4.2. Şehirlerin dünü, bugünü, yârını, ve herkes için şehir anlayışı.....	94
3.4.3. Merhametli şehirler, Türk-İslam coğrafyasında mimari –siluet .....	102
3.4.4. Şehirlerin çöküşü, çöküntü alanları ve sürdürülebilirlik.....	107

	<b>Sayfa</b>
4. GAYRİMENKUL GELİŞTİRME STRATEJİLERİ.....	111
4.1. Yatırımın ilkeleri ve Kararları.....	111
4.1.1. Yatırım projeleri ve çevresel koşullar .....	111
4.1.2. Stratejilerin sürdürülebilirliği .....	114
4.2. Gayrimenkul Geliştirme Süreçleri.....	117
4.2.1. Fikrin oluşumu ve geliştirilmesi .....	117
4.2.2. Piyasadaki pazar analizi.....	120
4.2.3. Rekabet ve finansal yönetim .....	123
4.3. Gayrimenkul Geliştirme Yöntem, Teknik ve Modelleri.....	126
4.3.1. Miles, berens ve weiss'ın sekiz aşamalı modeli vb. modeller .....	129
4.3.2. Modellerin değerlendirilmesi ve karşılaştırılması .....	135
4.4. 2000'den Sonra Dünyada ve Türkiye'de Gayrimenkul Sektörü .....	138
4.5. Yaşanabilir Şehirler İçin Gayrimenkul Geliştirme Kriterleri - Stratejileri, Sosyal, Ekonomik, Yönetimsel ve Çevresel değerler.....	139
4.6. Bazı Veri, İstatistik, Değerlendirme Ve Kavramlar .....	146
4.6.1 Türkiye'de yabancıların gayrimenkul alımları ve bazı istatistikler	146
4.6.2. Marka Değeri, ikon Yapılar, marketing, fırsat ve krizler .....	151
4.6.3. Kentsel dönüşüm, yapılanlar ve yapılması gerekenler .....	151
4.6.4. Deprem gerçeği, afetler, zemin ve bölge araştırmaları .....	155
4.6.5. Kentsel planlamalarda bazı Standartlar ve Arazi Üretimi .....	159
5. ŞEHİRLERİN YAŞANABİLİRLİĞİ ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA.....	162
5.1. Araştırmanın Yöntemi, Amacı ve Kapsamı.....	162
5.2. Araştırmanın Analizi Sonucu ve Değerlendirilmesi .....	162
6. SONUÇ, TARTIŞMA VE ÖNERİLER .....	172
KAYNAKLAR .....	175
EKLER .....	183
EK 1. Şehirlerin Yaşanabilirliği Üzerine Araştırma Ve Sorular .....	184
EK 2. İstanbul Haydarpaşa Kültür - Yaşam Merkezi Projesi .....	189
ÖZGEÇMİŞ.....	200

## ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

### YAŞANABİLİR CITTASLOW ŞEHİRLER VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME STRATEJİLERİ

Yunus Emre EKŞİ

İstanbul Ticaret Üniversitesi  
Fen Bilimleri Enstitüsü  
Gayrimenkul Geliştirme, Kentsel Dönüşüm ve Planlama Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. İbrahim BAZ

2019, 200 Sayfa

Şehir ve insan hayatının hızla aktığı özellikle 19. Yüzyılın sonlarına doğru 1960'lar sonrası küreselleşme süreci ile birlikte şehir merkezlerinde oluşan sıkışıklık ve yeni yaşam alanlarındaki plansız büyüme sürecinde dünyada pek çok şehir, doğal yaşam alanından uzaklaşmıştır. Bu alanda şehircilik, Cittaslowlar ve yaşanabilir şehirlerle ilgili gerek Türkiye'de gerekse dünyada çeşitli çalışmalar yapılmıştır. Çevrenin bozulmasıyla birlikte özellikle sivil toplum kuruluşları ve bazı kamu kurumları çeşitli arayışlara başlamış ve şehirlerin kimliğini nasıl koruyabiliriz sorusuna cevap aramışlardır. Bu arayışlar, zamanla nüfusu 50.000 den az, küçük, sâkin şehirler, yerleşimler için farklı bir yol izleme gerekliliğini ortaya çıkarmıştır. Şehirler farklılıklarını bir tanınma nesnesi, marka haline getirerek kendilerini özgün kılan değerlerini özenle pazarlamaktadırlar. İtalya'da 1999 yılında Cittaslow hareketi ve öncesinde 1989'da Slow Food hareketleri, uluslararası boyutta şehirlere kimlik kazandıran ve markalaştıran bir oluşuma dönüşmüştür. Bu çalışmanın ana sorunsalı, günümüzde şehir ve küreselleşme ilişkisi göz önüne alındığında, sakin şehir hareketinin alternatif bir model taşıma iddiasında mı yoksa gayrimenkul geliştirme stratejisi olarak düşünüldüğünde küreselleşme söylemi ile uyum içinde mi olduğunu anlamaya ve açıklamaya çalışmaktır. Bu çalışma sakin şehir hareketi son dönem küreselleşme söylemi ile uyumlu bir şehir pazarlama stratejisi olarak görülebilir mi, sorusunun cevabını aramak üzerine kuruludur. Bu modellerde gayrimenkul geliştirme yöntemlerinin ne kadar doğru uygulanabileceği, kamu-özel sektör iş birlikleri araştırılmış ve yapılan anket çalışmasıyla birlikte yaşanabilir şehirlerin gelecek nesillere nasıl bir miras olarak bırakabileceği tartışılmış, raporlanmış ve araştırılmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Cittaslow, Gayrimenkul, Kamu- Özel Sektör İş birlikleri, Sakin şehir, Şehir Planlama, Yaşanabilir şehir.

## **ABSTRACT**

**M.Sc. Thesis**

### **LIVABLE CITTASLOW CITIES AND REAL ESTATE DEVELOPMENT STRATEGIES**

**Yunus Emre EKŞİ**

**İstanbul Commerce University  
Institute of Science**

**Department of Real Estate Development And City Planning**

**Supervisor: Prof. Dr. İbrahim BAZ**

**2019, 200 Pages**

Within the Industrial Age of 19<sup>th</sup> century and globalisation, especially after 1960s, brought intense and unplanned urbanisation which causes destruction of natural sources of cities. Referring to these matters, some studies have been conducted both in Turkey and other countries. After observing severe casualties in nature, some NGO's and public institutions launched researches to find out ways to protect the natural environment. Consequently, small vicinities with less than 50.000 population seemed as model cities. Local characteristics became significant for marketing purposes. Slow Food movement in 1989 and Cittaslow concept in 1999 from Italy, became an important factor identifying and marketing cities in international platforms. However, this paper examines whether Cittaslow concept offers an alternative solution for urbanisation or it is just a concern of real estate development strategies under globalisation impact. One of the main concerns of this study is to assess to what extend real estate developing strategies can be applied under Slow City concept, and to research to what extend these vicinities can be inherited by the next generations. And also in these models, the realization of the methods of real estate development, PPP, public - private sector collaborations have been researched and with the survey study, it has been discussed, reported and researched how either livable cities or liveability can leave a legacy to future generations.

**Keywords:** Cittaslow, City, City planning, Town, Property, Public-Private Partnerships  
Real estate, Slow Food.

## TEŞEKKÜR

Tezimde yardımları geen ve bu araştırma için beni ynlendiren, bana yardımcı olan danışman hocam İTİCÜ Rektr Yrd. Prof. Dr. İbrahim BAZ'a teŐekkürlerimi sunarım.

Tezimin her aşamasında beni yalnız bırakmayan ve hayatımda her zaman desteğini gördüğüm, kıymetli yardımlarını esirgemeyen babam Sn. Kadem EKŞİ'ye, dostlarıma, büyüklerime ve aileme sonsuz Őükran, sevgi ve saygılarımı sunarım.

Yunus Emre EKŞİ

İSTANBUL, 2019





## ŞEKİLLER DİZİNİ

	<b>Sayfa</b>
Şekil 3.1. Pamukkale hierapolis antik kenti denizli.....	09
Şekil 3.2. Sakin yemek (slow food) amblemi .....	22
Şekil 3.3. Şehir ve salyangoz görseli.....	28
Şekil 3.4. Türkiye’deki cittaslowlar .....	46
Şekil 3.5. Seferihisar siluet .....	49
Şekil 3.6. Seferihisar harita.....	50
Şekil 3.7. Köy pazarı’na dönüştürülen eski belediye binası ve bahçesi.....	54
Şekil 3.8. Beyaz evleriyle, doğası ve tabiatıyla Muğla Akyaka.....	56
Şekil 3.9. Nail Çakırhan’a ait geleneksel Akyaka evi .....	57
Şekil 3.10. Yörük Ali Efe evi ve müzesi.....	58
Şekil 3.11. Yenipazar’da bulunan Osmanlı’dan kalma sokak fırınlarına bir örnek....	58
Şekil 3.12. Denizin üzerinde rüzgarla dans olarak görülen rüzgâr sörfü, gökçe ada.	59
Şekil 3.13. Kırklareli vize .....	61
Şekil 3.14. Taraklı görseli .....	63
Şekil 3.15. Sakarya görseli.....	63
Şekil 3.16. Yalvaç’ın meydanında bulunan tarihi Çınaraltı.....	65
Şekil 3.17. Eğirdir Gölü ve kıyısına kurulmuş Isparta’nın Eğirdir ilçesi.....	66
Şekil 3.18. Geleneksel Şavşat evleri .....	68
Şekil 3.19 Birecik barajının yıkılmasıyla eski Halfeti bölgesi.....	70
Şekil 3.20. Karadeniz sahiline kurulmuş Gerze.....	71
Şekil 3.21. Öşvank kilisesi .....	73
Şekil 3.22. Denizle ve tabiatla bütünleşen Ordu’nun perşembe ilçesi .....	74
Şekil 3.23. Konaklarıyla ve doğayla bütünleşen “Osmanlı kasabası” lakaplı Göynük	76
Şekil 3.24. Eski Türk evleri göynük .....	76
Şekil 3.25. Yapı olarak Göynük’e çok benzeyen son cittaslow ilçemiz Mudurnu .....	78
Şekil 3.26. Kuşbakışı Londra .....	82
Şekil 3.27. Londra’da bir park.....	83
Şekil 3.28. Londra köprüsü .....	83
Şekil 3.29. Londra metro haritası .....	83
Şekil 3.30. İstanbul metro haritası.....	85
Şekil 3.31. Londra Thames nehri ve çevresi.....	86
Şekil 3.32 Kings Cross görseli .....	86
Şekil 3.33. Ataşehir görseli.....	87
Şekil 3.34. Kings Cross görseli .....	87
Şekil 3.35. Harita Londra .....	87
Şekil 3.36. Ataşehir görseli.....	87
Şekil 3.37. İstanbul görseli .....	88
Şekil 3.38. Botanik bahçe görseli.....	89
Şekil 3.39. Richmond parkı .....	89
Şekil 3.40. Kew bahçeleri.....	90
Şekil 3.41. Avrupa Orman haritası.....	91
Şekil 3.42. Konya park .....	92
Şekil 3.43. Amsterdam görseli .....	92
Şekil 3.44. Müze İslam eserleri bölümü Londra .....	94

	<b>Sayfa</b>
Şekil 3.45. Süheyl bey câmii.....	94
Şekil 3.46. Nüfus yoğunluk haritası .....	95
Şekil 3.47. Dünya nüfus yoğunluğu araştırması .....	96
Şekil 3.48. İstanbul Gece görünümü .....	97
Şekil 3.49. İstatistik TÜİK göçler.....	97
Şekil 3.50. Ataşehir mimar Sinan cami silueti .....	98
Şekil 3.51. İlber Ortaylı twitter.....	98
Şekil 3.52. İslamicity index .....	99
Şekil 3.53. Bursa Koza Han ve çevresi .....	100
Şekil 3.54. OECD verileri.....	100
Şekil 3.55. Barcelona görseli .....	102
Şekil 3.56. Barcelona katalonya müzesi.....	102
Şekil 3.57. İstanbul tarihi yarımada .....	103
Şekil 3.58. Benzerlikler.....	104
Şekil 3.59. Kâbe silueti.....	104
Şekil 3.60. Erzurum görseli.....	104
Şekil 3.61. İran görseli .....	105
Şekil 3.62. İran görseli .....	105
Şekil 3.63. İstanbul görseli .....	106
Şekil 3.64. İstanbul gravürü.....	106
Şekil 3.65. İstanbul görseli.....	106
Şekil 3.66. İstanbul – betonizm .....	107
Şekil 3.67. Üsküdar sahil görseli .....	107
Şekil 3.68. Akıllı şehirler .....	108
Şekil 3.69. Akıllı şehirler görseli ve sunumu.....	108
Şekil 3.70. Sarıyer görseli .....	109
Şekil 4.1. Bursa görseli.....	115
Şekil 4.2. Bursa TOKİ Evleri.....	116
Şekil 4.3. Yatırım şeması .....	119
Şekil 4.4. Sekiz adımlı gayrimenkul geliştirme süreci.....	124
Şekil 4.5. Gayrimenkul yatırım stratejilerinde geliştirilen modeller.....	128
Şekil 4.6. Gayrimenkul geliştirme modelleri.....	137
Şekil 4.7. Kuşbakışı Rize.....	140
Şekil 4.8. Canterbury, İngiltere.....	141
Şekil 4.9. Yaşanabilir şehirler .....	141
Şekil 4.10. Yaşanabilir şehirler istatistik.....	142
Şekil 4.11. Dünyada en güvenli şehirler.....	144
Şekil 4.12. Dünya İşsizlik oranları.....	145
Şekil 4.13. GYODER verisi.....	147
Şekil 4.14. TÜİK verisi.....	148
Şekil 4.15. TÜİK verisi.....	150
Şekil 4.16. TÜİK verisi.....	150
Şekil 4.17. Kentsel dönüşüm görseli Kadıköy.....	154
Şekil 4.18. Türkiye deprem haritası .....	156
Şekil 4.19. Türkiye deprem haritası görseli .....	159

	<b>Sayfa</b>
Şekil 5.1. Araştırma verisi .....	162
Şekil 5.2. Araştırma verisi .....	163
Şekil 5.3. Araştırma verisi .....	163
Şekil 5.4. Araştırma verisi .....	164
Şekil 5.5. Araştırma verisi .....	164
Şekil 5.6. Araştırma verisi .....	165
Şekil 5.7. Araştırma verisi .....	165
Şekil 5.8. Araştırma verisi .....	166
Şekil 5.9. Araştırma verisi .....	166
Şekil 5.10. Araştırma verisi.....	166
Şekil 5.11. Araştırma verisi.....	167
Şekil 5.12. Araştırma verisi.....	168
Şekil 5.13. Araştırma verisi.....	168
Şekil 5.14. Araştırma verisi.....	169



## SİMGELER VE KISALTMALAR

AA	Anadolu ajansı
AVM	Alışveriş merkezi
BK	Birleşik krallık
ÇDP	Çevre düzeni planı
GSYH	Gayri safi yurtiçi hasıla
GYODER	Gayrimenkul yatırım ortaklığı derneği
KDV	Katma değer vergisi
MMG	Mimar ve mühendisler Grubu
NGO	Non governmental organizations (sivil toplum kuruluşları)
IMF	International monetary fund (uluslararası para fonu)
İBB	İstanbul büyükşehir belediyesi
İTÜ	İstanbul teknik üniversitesi
İTO	İstanbul ticaret odası
OECD	Ekonomik kalkınma ve iş birliği örgütü
OSB	Organize sanayi bölgesi
PPP	Public private partnerships (kamu – özel sektör iş birlikleri)
SPK	Sermaye piyasası kurulu
STK	Sivil toplum kuruluşu
TOKİ	Toplu konut idaresi
TUIK	Türkiye istatistik kurumu
UK	United kingdom

# 1. GİRİŞ

Hayatın hızla aktığı, mesafelerin, sınırların anlamının değiştiği, şehirlerin büyük dönüşümler yaşadığı ve artık insanoğlunun, tabiatın kendisine kaçmaktan, ayrılmaktan başka çare bulamadığı dünyamızda yaşanabilirliği konu edinen çalışmalar gün geçtikçe artmaktadır. Tabiatı adeta hiçe sayan ve doğal kaynakları hiç bitmeyecekmiş gibi israfkâr bir anlayışla kullanmakta beis görmeyen iktisadi kalkınma modeli, dünyamızı sarıp sarmalamakta ve insanın doğayla olan ilişki biçimini bozarak insanı doğadan uzaklaştırmaktadır.

1800'lü yıllardan itibaren gerçekleşen sanayi devrimiyle birlikte dünyada önde gelen şehirler göç alarak büyümüş ve artık bugün metropol şehirlere dönüşerek kendi yerel kimliklerini kaybetmek gibi büyük bir tehlikeyle karşı karşıya kalmışlardır. Metropol şehirlerdeki yaşam tarzı zamanla insanı doğadan uzaklaştırmış, apartmanlaşma bugün rezidanslaşma süreci ile birlikte kutu gibi evlerle topraktan uzakta sıkışık bir hayat tarzını zorunlu kılmıştır. Kırsaldan kente yapılan göçler, uzun vadede ekolojik sorunların ortaya çıkmasına sebep olmuş, bazı sermaye sahiplerinin daha fazla kazanma uğruna yeryüzündeki doğal kaynakları merhametsizce kullanmasına da zemin hazırlamıştır. Daha fazla kâr amacıyla fütursuzca üretim yapmaya çalışan bazı sermaye sahipleri, doğaya çok büyük zararlar vermektedirler. Daha önemli tehlike ise gidişatın her geçen gün boyutlarını arttırarak devam etmesi ve tüm dünya genelinde doğal kaynakların bilinçsizce kullanımının önüne geçilememesi ve bizden sonraki kuşaklar için daha yaşanabilir şehirlerin bırakılamayışdır.

Ünlü filozof Fârâbî “Şehir, bütün uzuvları mükemmel çalışan bir beden gibidir” derken şehrin tamamının işlevsel, insana dönük ve aynı zamanda yaşayan bir organizma olduğunu da belirtmiştir. İslam medeniyetinin zirvede olduğu dönem şehirlerine baktığımızda, Şam'dan Bağdat'a, Endülü's'ten Saraybosna'ya, Buhara'dan Semerkant'a Bursa'dan İstanbul'a şehirlerin de insan kadar sakin, insan kadar tevazu sahibi, alçakgönüllü, insan kadar mutlu ve yine insan kadar hüznün sahibi olduklarını görebiliriz. Şehirlerimiz, bizlerin hayatla kurduğu bağları bir araya getiren, şekli ve silüetiyle iç dünyamızı, düşünce ve felsefemizi, kâinata bakışımızı yansıtan, sosyolojik olarak toplumların oluşmasını sağlayan, psikolojik olarak da bizi bir arada tutan ve bir arada

yaşamamıza ortam sağlayan mekânsal alanlardır. Tarihsel süreçte şehirler, her çağın şartlarını, geleceğini ve geçmişteki birikimlerini taşıırken, aynı zamanda yaşayacakları değişimlerin de öncüleri oldular. Bir şehrin gelişimi, toplumunun gelişimine bağlı olduğu gibi, olumsuz yönde değişimi ve içinde taşıdığı değerlerden uzak kalması da yine toplumun yaşadığı değişime bağlıdır. Dolayısıyla, Fârâbî'nin ifadesinden yola çıkarak, "insanın bozuluşu, süreç itibariyle şehrin de bozuluşunun kapısını aralamaktadır" sonucunu çıkartmak çokta yanlış olmayacaktır.

Şehir, (şehir) kelimesi dilimize Farsçadan geçmiş bir kelimedir, Arapçası madina olan şehir kelimesinin Latince ve Latin dillerinde de genel karşılığı Civitas ve Polis'dir, Polis aynı zamanda kamu düzeni ve kolluk güçleri manalarına da gelmektedir. Şehirlerde insanlar gibidirler doğarlar, büyürler, gelişirler, serpilirler ve zaman içerisinde yıpranırlar, eskirler, yaşlanırlar, belki çökerler, veyahut terkedilirler. Zamanın yıpratıcılığı, afetler, savaşlar ve göçler şehirlerin çehresini değiştirir, anlam haritalarını bozar, gidilen veya terk edilen yurtlara döndürürler. İnsanın sürekli aradığı; âşının devamı, yuvasının huzuru ve geleceğe bırakacağı bir miras olan nesillerinin adil, güvenli ve barışçıl bir ortamda yaşama ülküsü olmalıdır. Şehirlerimizi "Herkes İçin Şehir anlayışı" ile 7'den 70'e bütün kuşakların bir biri ile buluştuğu, anlaştığı, kaynaştığı, sevgi ve birikimlerini paylaştığı mekânlar olarak, insan, mekân, zaman bağlamında insan ölçekli ve insan yüzlü olarak tasarlamalıyız. Bu süreç bireyden aileye, aileden topluma, toplumdaki milletlere kadar insanı, toplumu ve hayatı etkileyerek dönüştürür, kültür ve medeniyet yapısını inşâ eder.

Şehir birey ve toplumun ortak hatıralarının, ümitlerinin ve değerlerinin yer bulduğu mekândır. Şehir, insan, çevre ve kültürün birbirlerini etkileyerek, sürekli dönüştüğü mekandır. Doğanın kucağında, yaşamak için sürekli göç eden ve mücadele halinde olan insan, şehirle beraber yerleşik hayata geçmiş; iş bölümüne dayanan, daha üretken ve verimli, daha kurallara, kanuna bağlı, daha dingin ve öngörülebilir bir yaşamın konfor ve emniyetine kavuşmuştur. (Çebi, 2016)

Sanayileşme ile birlikte rahat ve konforu modern şehir algısında arayan insanlar, kendi kültür ve medeniyet özlerini görmezden gelerek komşuluk ilişkilerinin kaybolduğu, çok

katlı yapılarda özel yaşamın ve mahremiyetin ortadan kaldırıldığı bir kent kültürüne ve yaşam biçimine geçmişlerdir.

1950'li yıllarda ülkemizde yaşanan "gecekondulaşma ve çarpık kentleşmenin" Kemal Karpat'a göre bir devlet politikası olduğu öne sürülmektedir. Gecekondulaşma ve çarpık yapılaşmanın İstanbul'un ve ülkemizin önemli büyük kentlerinin gelişiminde yerel yönetimler tarafından görmezlikten gelindiği söylenebilir. Burada, devlet kurumlarının konut politikalarının olmadığı da bir gerçektir. Yaşanan göçün boyutlarının hesap edilememesi veya öngörülememesi söz konusu politikaların olmayışının bir sonucudur.

1980'lere gelindiğinde, yoğun göçün sonucu artan kent nüfusunun apartmanlaşmayı tetiklediği görülmektedir. 1990 sonrası site şeklinde yapılaşmanın ve yaşam alanı tercihinin geliştiği, 2000'li yıllardan itibaren rezidans şeklinde yapılaşma ve yaşam alanı tercihinin gelişmeye başladığı görülmektedir. Günümüzde, İstanbul başta olmak üzere büyük şehirlerimizde, gökdelen ve plazalarla yeni bir yaşam tarzının şehirlerimize âdeta dayatıldığı ve kabul ettirdiği görülmektedir.

Eski İstanbul'a ve eski şehirlerimize dair anlatılanların artık sadece kitaplarda kaldığı görülmektedir. Yahya Kemal'in o Aziz İstanbul'u büyük dönüşümler yaşamıştır. Yeni İstanbul, bireyciliği ön plana çıkartırken toplumun kültürünü ve alışkanlıklarını da değiştirmeye zemin hazırladığı görülmektedir. Her geçen gün o muhteşem birikiminden; kültür ve medeniyetinden uzaklaşan İstanbul ve diğer şehirlerimizin eski haline bir daha asla dönemeyeceğini vurgulamak gerekmektedir.

İnsanoğlu, 21. yüzyılın başında, teknoloji ve internetin gelişimiyle birlikte sanayideki gelişmelerin zirveye ulaştığı bir dönüm noktasındadır. Ekolojik dengenin bozulması, doğal yaşam alanlarının tahribatı ve küreselleşmenin de etkisiyle şehircilik açısından incelendiğinde dünyanın hemen her yerinde aynı türden problemlerin var olduğu maalesef görülmüş ve insanlığın geleceği için insan merkezli çözümler araştırılmaya başlanmıştır. Özellikle son yıllarda tüm dünya ülkelerinde şehircilikle ilgisi düşünülen sorunlara çözüm arayışları ve yeni eylem tarzları etkinleşmeye başlamış, idarecilerin de kavramlar üreterek teknik analizler, mali ve lojistik araçlar aracılığıyla imkânlar oluşturduğu görülmektedir. Yeni şehircilik koşulları ve ilkeleri belirlenmiş, hem

kavramsal yönden, hem de hedefler ve eylemler açısından Şehircilik birçok disiplinler arası çalışmalara konu edilmeye başlamıştır. Bu yüzden artık dünyada Şehircilik, disiplinler ötesi bir konuma yerleşmiş, Şehre ve Şehirli bireye açılan “geniş bir alan” olarak kabul görmektedir.

“Yaşanabilirlik” (Liveability) bir kavram olarak hemen her alanda insan ölçekli bir yaşam alanını kast ediyor olsa da ortak ve evrensel tanımı olmayan çoklu düşünsel bir kavramdır. Bugün dünyanın herhangi bir yerinde yaşanılabilir olarak nitelenebilen bir kentsel mekân, dünyanın bir başka yerinde bu Şekilde algılanmayabilir. Dolayısıyla Şehircilik açısından incelendiğinde, yaşanılabilirliğin anlamı konuma, zamana, değerlendirmenin amacına ve değerlendirmeyi yapanın kıstas aldığı llere göre değerlebilmektedir. Kavramın tanımında ortak bir tanım olmamasına rağmen, bugün yaşanabilirlik kavramı yine de etkisini ve içinde barındırdığı ekolojik anlamları korumakta ve farklı paydaş gruplarının ortak kamusal politika hedefi olabilmektedir.

Seküler toplumun doğaya karşı olumsuz tutumu, her geçen gün dünyayı insan ölçekli, yaşanabilir parametrelerden uzaklaştırmakta ve dünyayı ekolojik, sosyolojik ve sosyokültürel bir dizi krizlere sürüklemektedir. İnsanğlu tabiatın içinde kendisine bahşedilen imknları ve fırsatları doğanın dengesini gözetmeyerek yeri geldiğinde unutarak, genelde sadece kendi menfaatini gözetererek kullanmış ve ortaya içinde bulunduğumuz ekolojik felaketlerin ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Ne güzel aıkılıyor şu cümle insanğlunun unutkanlığını; Hafıza-i beşer nisyan ile maluldür. Bir başka deyişle insan hafızası unutmaya ile hastalıklıdır, yani insan unuttur, işte insanımızın daha doğrusu şu an ki dünya insanının en büyük sorunu geçmişi ve tarihi unutmak, bazen de unutmak istemektir. Bu durumun en önemli rneği de kuşkusuz iklim değerikliğine yol açan küresel ısınmadır. Küresel ısınma; gelecek kuşaklar için dünyayı kirli ve gri bir gezegen haline getirecek kadar tehlikeli gözükmektedir. Ormanların tahribatıyla birlikte, sağlıksız kentleşme politikaları ekolojik dengeyi bozan ana etmenlerin başında gelmektedir. İnsanlık, bugün saydığımız ana sorunların sonucunda iklim değeriklikleri, kuraklıklar, seller, kanser hastalıklarının artışı, doğal su kaynaklarının azalışı, tarım alanlarının verimsizliği gibi felaketlerle karşılaşmaktadır. Erozyon, heyelan gibi etkisi kapatılamayacak doğal afetler arttığından; doğru sanayi, kentleşme, ulaşım gibi alanlarda toprak kirliliği, deniz kirliliği, su israfı, seralardan çıkan gaz atımı, tehlikeli atık



atımı gibi sorunsallar doğal kaynakların korunmasında elzem dönüşüm noktaları haline gelmiştir.

Dünyanın gözde şehirlerinden; İstanbul, Londra, Berlin, Paris, New York, Singapur, Edinburgh, Kahire, Şam, Bursa ve Barcelona gibi şehircilik alanında önde gelen dünyaca ünlü şehirlerdir. Bu şehirler yerinde gözlemlenmiş ve detaylı bir şekilde incelenmiştir. Bu şehirlerde fark edilen; her kentin kendine özgü bir kimliğinin, dokusunun, renginin ve kokusunun oluşudur. Endülüs'ün El Hamrasın'da o güzelim portakal çiçeği kokuları, Bursa'nın Koza hanındaki o muhteşem ıhlamur kokusu, coğrafyası, havası, toprağı belki hepsinin farklı farklıydı, içinde yaşayan insanlar farklıydı, dili, lehçesi, mimarisi, sokak ve mahalleleri farklıydı ama bir arada yaşama, toplum olabilme, iyi ve kaliteli bir hayat standardı kurma çabası genel çerçeveye bakılınca ortak bir amaçtı. İnsanların bir kimliği olduğu gibi kentlerin de bir kimlikleri vardır ve bu kimlikler uzun zamanlar sonucunda oluşmaktadır. Bugün İstanbul denilince akla tarihi yarımadanın gelmesi, Bizans ve Osmanlı İmparatorluklarından beri gelen imâr ve iskân politikalarının bir sonucu olmakla birlikte tarihi yarımada ve çevresinin İstanbul'un artık bir kimliği, silueti haline dönüştüğü içindir. Kentlerin sürekliliği de ancak tarihine, kültürüne, bugününe ve yarınına sahip çıkıldığı ölçüde mümkün olabilmektedir. Ve çok üzücüdür ki eğer İstanbul'a biraz daha sahip çıkamazsak tarihi ve kültürel varlıklarımızı biraz daha koruyamazsak, torunlarımıza bırakabileceğimiz bir güzel emanet o sana dün bir tepeden baktım gibi şehrengiz'lerinde yazılan " Aziz İstanbul" o kâdim şehir olmayacak.

Bugün geldiğimiz noktada; daha yaşanılabilir şehirler için uzun vadeyi gözetken bir şehir planlama yönetim modeliyle birlikte, çevresel ve ekonomik alanda üretilen sinerjilerden yararlanılması, halkın kullanımına açık kamusal alanların en etkin biçimde kullanıldığı insan odaklı daha yaşanılabilir kentsel yaşam alanlarının oluşturulabilmesi bir ihtiyaç haline gelmiştir. Bu yaklaşımlardan biri de İtalyanca Citta (Şehir) ve İngilizce Slow (Yavaş) kelimelerinin birleştirilerek "Cittaslow" olarak adlandırılan ve dilimize "Sakin Şehir" olarak çevrilen, dünya çapında yüzden fazla şehir ve kasabanın ortak hedef ve ilkeleri doğrultusunda yaşam kalitesini artırmak için oluşturduğu ortak bir belediyeler ağıdır. Yemek kültüründen yaşam tarzına, kültürel yaşamdan doğal çevreyle olan ilişkiye insanın bulunduğu çevrede yaşam kalitesini arttırabilecek nitelikleri bir araya getirmeyi amaçlayan Cittaslow hareketi, 1989'da İtalya da 'Fast Food'a karşı 'Slow Food' la

başlayan ve bu hareketten yaklaşık 10 yıl sonra 1999'da ortaya çıkmış yerel bir kalkınma modelidir. Şehirlerdeki nüfusu yaymaktan geçmektedir, tarım ve hayvancılığı, temel ihtiyaçlar bağlamında Eski Türk imparatorluklarında olduğu gibi veya Batı ve Kuzey Avrupa'daki gibi nüfusu, şehirleri yaymalı ve ufak ufak cazibe merkezleri ve yaşam alanları oluşturulmalıdır. Herkes tek bir şehirde ufak evlerde yaşamamalıdır, bazı bölgeler farklı durumlarda olabilir birkaç şehir metropol olabilir ancak genel manada şehirleri yaymak gerekmektedir. Böylelikle şehirler daha yaşanabilir bir hale gelirken aynı zamanda gayrimenkullerin fiyatı da otomatik olarak artmakta ve piyasa dengelenmektedir. Tezin bir diğer amacı da metropollerden sakin şehirlere yapılan ziyaretlerin ve bu bağlamda metropol – sakin şehir ilişkisini araştırmak ve bir ülkede metropol – sakin şehir sayılarını tartışmaktır. Metropol şehirlerde yaşam alanlarının ve yeşil alanların azlığı vatandaşları tatil ve haftasonlarında sakin şehirlere gitme isteği uyandırmakta ve şehirlerde yeşil alan ihtiyacının gerçekliğini ortaya çıkarmaktadır.

Bu çalışmada, Yaşanabilir Şehirler olgusu ekonomik, kültürel ve sosyal değerlerle birlikte incelenmekte, teknolojik imkânların ve gelişmelerin bu kadar ilerlediği günümüzde insanın en temel ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacının, sosyal ve ekonomik kalkınmasının sağlıklı ve sürdürülebilir şekilde, bir şehirde nasıl geliştirilebileceği veya sağlanabileceği tartışılacaktır. Bu çalışmada ayrıca, çevre ve yaşam kalitesini yükseltmek amacıyla başlatılan Cittaslow hareketin özünü, ortaya çıkış sebepleri, gelişimi ve öncülük ettiği diğer hareketler incelenerek gayrimenkul geliştirilmesine dair ne tür stratejilerin geliştirilebileceği birlikte değerlendirilecektir. Bu bağlamda dünyadan bazı şehir örneklerine de değinilerek şehirleri daha yaşanabilir hale getirme amacıyla Kamu – Özel sektör iş birliklerini örnek alan uygulamalara yer verilecektir.

Bu tezde konuyla ilgili olarak literatür araştırmaları yapılmış, ülkemizde ilk Cittaslow ilan edilen Seferihisar'da kamu, çeşitli STK'lar ve kurumlardan uzman kişilerle yapılan görüşmelerin değerlendirmelere ve "Herkes İçin Şehir - Yaşanabilir Şehirler" adı altında ankete dayalı bir araştırma çalışması yapılmıştır.

## 2.LİTERATÜR ÖZETİ

Gayrimenkul geliştirme stratejileri ve sakin şehirlerle ilgili gerek dünyada ve gerekse de Türkiye de birçok araştırma yapılmıştır.

Slow Food- Slow City – Sakin Şehir hareketinin başlangıcı, İtalya'nın başkenti Roma'daki ünlü turistik noktalardan birisi olan "İspanyol Merdivenleri"nin bulunduğu meydana (Piazza di Spagna), 1986 yılında bir fast food restoranının açılma planlarına karşı, İtalyan halk ve gazeteci, yemek yazarı Carlo Petrini'nin gösterdiği tepki ile başlamıştır.

Honore (2004)'nin yapmış olduğu çalışmada yazar, yavaş hareketini ve yavaşlığın - sakinliğin öneminden ve güzelliklerinden bahsetmiştir. Hız çılgınlığına baş kaldıran bu yavaşlık hareketinin insan hayatına ve şehirlere olan etkisinden söz etmiştir.

Güven (2007) tarafından yapılan bu çalışmada; gayrimenkul geliştirme sürecindeki aşamalar incelenmiş, Türkiye'deki imar, yapılaşma ve geliştirme yöntemleri araştırılmıştır. Arsa ve arazi geliştirme aşamalarındaki yasal süreçler örnek projeler üzerinden değerlendirilmiştir. Gayrimenkul sürecindeki aktörlere değinilmiş, başarılı sonuçlara ulaşmak için doğru tespit, planlama, denetim, reklam ve satış süreçlerine değinilmiştir. Bu çalışmada bazı yerel inşaat firmaları ve onların gayrimenkul geliştirme süreçlerine de bakılmış çalışmış genel manasıyla İstanbul özelinde yapılmıştır.

Toplu (2012) tarafından yapılan bu çalışmada ise Cittaslow – sakin şehirler genel manasıyla irdelenmiş, buralardaki sosyal, ekonomik ve halk sağlığı alanında yavaş şehirler ve halk sağlığı arasındaki uyum incelenmiştir.

### 3. YAŞANABİLİR CITTASLOW ŞEHİRLER

#### 3.1.Şehir - Kent Kavramı, Kentleşme ve Slow Food Hareketinin Oluşumu

##### 3.1.1. Kent kavramı ve kentleşme

Kentin bir kavram olarak genel tek bir tanımının yapılmasından ziyade şimdiye kadar farklı disiplinler, farklı tanımlar yapılmıştır. Ayrıca konuya göre de fikirler yürüterek ve ellerindeki verileri kullanarak kent kavramına farklı yaklaşımlarda bulunmuşlardır. Bugün literatüre bakıldığında, kentlerin demografik, sosyal, kültürel, tarihsel, politik pek çok disiplinde ve disiplinler arası çalışmalarda kentin yeri ve tanımı mevcut olmaktadır.

Kenti yaşanan bir mekân olarak algıladığımızda, karşımıza tarım dışı üretimin yapıldığı, sanayi ve teknolojik gelişmeleri takip ederek kalkındığı, kontrol mekanizmalarını içinde barındıran, belirli bir alanı kapsayan ve yapı itibariyle heterojen bir yapıya bürünen yerleşim alanlarının bulunduğu bir yerleşim alanı ortaya çıkar. Kentler, kırsal alandan farklı olarak yapı itibariyle heterojendirler, doğal olarak kenti meydana getiren bireyler, farklı coğrafyalardan bir arada yaşamak için toplanmışlar, herkesin yaşam kültürünü kapsayacak ortak bir yapı meydana getirmişlerdir (Keleş, 1996).

Kentler, tarihsel süreçler içerisinde oluşurlar, gelişirler ve anlam kazanırlar. Kentlerin üzerinde kurulan medeniyetler, ürettikleri eserleriyle, hayata bakışlarıyla ve kendilerine özgü yaşam biçimleriyle üzerinde yaşadıkları kentleri özelleştirirler; geleceğe kendi yaşam izlerinden tarihsel kodlar bırakırlar. Kentlerdeki tarihsel kodlar, aynı zamanda o kentleri diğer kentlerden ayıran belirgin özellikleridir. Dolayısıyla kentler gelişigüzel yerleşilmiş alanlar ve anlamsız bir yığın değil, aksine anlamlı; geleceğe dair mesajları ve önerileri olan, çağın en ileri yaşam formlarını bizlere sunan alanlardır. Bu yönüyle bakıldığında kentler, hem bir toplumsal yaşam alanıdır, hem de kendilerine özgü bir medeniyetin ürünleridir. Yaşam biçimi açısından kentler arasında bazı temel ortak özellikler bulunmasına rağmen, kentlerin kendi tarihsel gelişim sürecinde oluşturdukları farklılıklar da bulunmaktadır. Kentleri birbirinden ayıran farklılıklar, üzerlerindeki medeniyetlerin farklılığından kaynaklanır. Bugün Denizli’de bulunan ve İç

Anadolu ile Akdeniz bölgelerini birleştiren yol boyunca yer alan, Lykos Nehri Vadisine hâkim Pamukkale Hierapolis Antik Kenti, Büyük Konstantin döneminde Frigya bölgesinin başkentliğini yapmış, Bizans döneminde ise Piskoposluk merkezi olarak kullanılmış önemli antik kentlerimizden biridir. M.Ö. 133 ve M.S. 60'ta meydana gelen depremler, şehri yıkarak Helenistik dokusunu kaybettirse de sonrasında Romalılar tarafından ızgara plana göre yeniden inşa edilmiş, dönemin önemli bir merkezi haline dönüşmüş ve özellikle Hıristiyanlar için ayrı bir öneme sahip bir şehre dönüşmüştür.



Şekil 3.1. Pamukkale Hierapolis Antik Kenti, Denizli (www.denizli.org, 2018).

Hierapolis, bugün çağımıza Hristiyanlığın Anadolu'da yayılmasında en önemli rollerden birini üstlenen bir merkez olarak kalmıştır. Hierapolis gibi İzmir'in Selçuk ilçesinde bulunan Efes Antik Kenti de Hristiyanlığın tek tanrı inancını yaymaya çalışan ve bu yüzden Roma zulmünden kaçıp sığınak aramaya zorlanan müritlerce bir merkez olmuştur. Neolitik Dönem Çukuriçi Höyük'ten, Orta Çağ yerleşmesi Ayasuluk'a kadar bütün tarihi dönemlerde Ege Denizi ve Orta Anadolu arasındaki iletişimde ve ticarete önemli bir rol oynamıştır. Hierapolis ve Efes aynı dönemlerde merkezler olmasına rağmen, üzerlerindeki medeniyetlerin yaşam biçimleri, mimarlık alanındaki yapılaşmalarıyla ve en önemlisi yaşam biçimleriyle birbirlerinden ayrılmaktadırlar.

Hierapolis ve Efes örneğinde olduğu gibi kentler, üzerindeki medeniyetlerin dokusunu taşıyarak geleceğe aktarırlar. Bu yönüyle kentler, insanoğluna bir mirastır. İlk çağlardan günümüze kentlerin içinde barındırdığı tarihi ve kültürel değerler, bugün artık tüm dünyanın ortak mirası olarak kabul edilmekte ve yaşadığımız kentleri koruma konularında uluslararası çabalar gösterilmektedir. Kentleri koruma noktasında yapılan çalışmalar, sadece bir disiplini değil, fizikten kimyaya, sosyolojiden psikolojiye, tarih bilincinden sanat ve müziğe kadar hemen her disiplini ilgilendiren insanlığın ortak bir konusu haline gelmiştir. Dolayısıyla kentin yaşayan hafızasında barındırdığı kültür mirası, insanlığın ortak değerleri olduğu için kıymetlidir. Kültür mirasını korumak sadece geçmiş değerlerin gelecek kuşaklara tanıtılmasını amaçlamaz. Geçmişin birikiminin geleceğin yaratılmasında en önemli kaynak olması yaşamsal bir zorunluluktur. Kişilikli bir toplum olarak gelişebilmek için ulusların kültürel kimliklerini yeni yaşam çevreleriyle entegre etmeleri gerekmektedir (Kuban, 2000).

Tarihten günümüze kalan antik kentlerle, şu an aktif olarak üzerinde yaşadığımız kentler arasında bir takım farklılıklar vardır. Özellikle 1700'lü yıllardan itibaren gelişen buhar makineleri, sanayi devrimini zorunlu kılmış, ardından yaşanan teknoloji alanındaki devrimler ve internetin gelişimiyle birlikte dünya artık küresel bir köye dönüşmüştür. Günümüz kentlerinin varlığı, buhar gücünün ulaşım ve üretimde enerji olarak kullanılmasıyla gerçekleşen Sanayi Devriminin ürünüdür.

Bugün kentsel yaşam, kırsal alandan kentlere göçle birlikte artarak yaygınlık kazanmış ve gelişme, ilerleme, ekonomik büyüme ve bütün anlamıyla örgütlenmiş bir sosyal yaşam olarak görülmeye başlanmıştır. Özellikle son 150 yılda, ülkelerin nüfus yerleşimleri değişmiş, kırsal alandan kentlere büyük bir göç başlamış ve Sanayileşme sürecinin bir sonucu olarak New York, İstanbul, Tokyo ve Londra gibi megapol kentler meydana gelmiştir (Canatan, 1995).

Kentleşme süreciyle bugün kentler, modern dünyanın en büyük iletişim merkezleri haline gelmiştir. Kentlerde bulunan müzeler, parklar, ev ve okullar vb. iş yerleri kısacası kenti meydana getiren her yapı; aynı zamanda orada bulunan insanların birbirleriyle iletişim kurmasına ortam hazırlamaktadır. Kentte bulunan her yapının diğer yapılara

iletteği mesajlar, birbirleriyle kurdukları ilişkiler sözsüz iletişimin bir yolunu da temsil etmektedirler (Rapoport, 1990). Lynch'e göre insan, tabiatta bulunan çevre bileşenlerini kendi amaçları doğrultusunda seçerek, onlarla ilişkiler geliştirerek ve seçtiği ilişkileri organize ederek; anlamlandırarak o çevreye ait bir imaj edinmektedir (Peker, 2006).

Kentleşme, insanoğluna medeniyetler kurdurmuş, aklın ve zihnin hemen her alanda inşa edebileceği gelişmelerin önünü açmış, kitle iletişim araçları geliştirmeye ortam hazırlanmıştır. Modern uygarlıklar her düzeyde pazarın evrenselleşmesi görünümü altında bir yayılma ve patlama gerçekleştirerek, hukukun ve elde edilen başarıların evrenselleşmesi adı altında ekonomik ve felsefi değerler üstüne inşa edilmiştir. Zorlama sürecinde üretimin özgürleştirilmesi, krizlerin gündeme gelmesine sebep olarak, her alanda patlama süreçlerini kontrol edilemeyecek bir duruma getirmiştir. Dehşete düşme pahasına da olsa, dünyanın gizini çözme çabasında ilk yapılacak şeyin, dünyaya ilişkin ilk yanılısamayı yıkmak olduğunu belirten J. Baudrillard, dijital güdüleme dünyasının içine gömülmüş insanlığın talep ettikleri özgürlüğün kusursuz cinayete öldürüldüğü söylerken, yeni bir çıkış yolunun mümkünüğünü tartışmıştır. Baudrillard'ın vazgeçemediği temaların başında gelen kitle iletişim araçları, "toplumsal" adlı bir kördüğüm yaratmış, her şeyi sünger gibi emen bir gönderene dönüşerek, kitle iletişim araçlarıyla anlamın kaymasına, göstergelerin kaybolmasına sebep olmuştur (Baudrillard, 1991).

21.yüzyılda Kentleşme sürecinin üç eğilimde ele alındığını görmekteyiz (Bozkurt, 2006). Bu eğilimleri zaman sürecine göre Pre-Endüstriyel, Endüstriyel ve Post-Endüstriyel olmak üzere sıralayabiliriz. Pre-Endüstriyel kentlere en iyi örnek olarak Belçika'da bulunan Brugge ve İtalya'daki Venedik şehirleri gösterilirken, şehirlerin önemli merkezlerinin yürüme mesafesinde olmalarına dikkat çekilir. Caddelerde bulunan evler, iş yerleri günlük hayatın gereksinimlerini karşılayan diğer yapılar aynı yol üzerinde bulunurlar. Pre-Endüstriyel kentler, maddiyat gözetmeksizin zengin ve fakir insanların bir arada yaşadıkları şehirlerdir. Mesafeler arası çok kısa olduğu için yürümek için uygundur ve bisiklet kullanımına elverişlidirler. Pre-Endüstriyel kentlerin bir başka özelliği de bazılarının çevresinde şehir duvarı olmasıdır. Dışarıdan gelecek turistler şehre büyük kapılardan içeri girerler. Endüstriyel yerleşim yerleri Pre-Endüstriyel kentlere göre çok farklıdır. Fabrikaların, iş merkezlerinin önemli olduğu bu türde, şehrin

merkezi (Downtown) vardır. Şehri bir daire olarak düşünürsek, yarıçapın en küçük olduğu kısımda şehir merkezi bulunur ve bunun biraz daha dışında iş yerleri ve fabrikalar vardır. Yüksek katlı ofisler, rezidanslar ve teknolojik gelişmelerin takip edildiği iş merkezleri bulunur. Son safhada ise halkın oturduğu, özellikle de düşük gelir düzeyine sahip insanların çoğunlukta olduğu yerleşim alanları vardır. Genelde de Şehrin merkezine en uzakta yüksek gelir düzeyine sahip insanlar yaşar. Büyük bahçeli, villa tarzında havuzlu, garajlı ve sosyal yaşam alanlı evler bulunur. Endüstriyel kentlere en iyi örnek Chicago ve Detroit verilebilir. Endüstriyel kentlerin bir başka önemli noktası da toplu taşımının, özellikle de metro ve trenlerin çok yaygın olmasıdır. Ancak genelde Japonlar ve bazı milletleri saymaz isek, şehir merkezlerine uzak oturanlar, downtown bölgelerine ulaşım için toplu taşımadan ziyade kendi araçlarıyla gidip gelirler. Ve de Türkiye, Brezilya ve Tayland gibi gelişmekte olan ülkelerde herkesin bir şekilde bir arabası olduğu için toplu taşıma pek gelişmemiştir ve trafik sorunu hat safhadadır. Post-endüstriyel kentlerde ise herkesin aracı yine vardır ancak bu kadar trafik mevcut değildir çünkü şehirler büyük ve genelde iyi planlıdır. Otobanlar ön plandadır ve insanlar birbirinden biraz kopuk olarak yaşarlar. ABD’de birkaç eyalet ve Los Angeles, Post-Endüstriyel kentlere en iyi örneklerden biridir.

### **3.1.2. Kentsel Kimliği Belirleyen Öğeler**

Sanayi devriminden sonra bugün üzerinde yaşadığımız kentlerin kimliklerini belirleyen öğeler belirginleşmeye başlamış, kentleşme ve kentleşme kavramlarına yönelik çalışmalar da özellikle 18. ve 19.yüzyılda ilerleme kaydederek kente dair araştırma sahaları oluşturulmuştur. Diğer bir tarifle kentler, endüstri devriminden sonra, toplumsal araştırmaların önemli konularından birisi haline gelmiştir.

Endüstri devrimiyle birlikte, büyük şehirlere yapılan göçler, şehir kavramını ve algısını baştanbaşa değiştirmiş, yinelemiş ve şimdiki formunun oluşmasına zemin hazırlamıştır. Özellikle büyük sanayi alanlarının ve iş olanaklarının kent ve yakın çevrelerine toplanmış olması köyden kente göçü teşvik ederken; kimi ülkelerde devlet eliyle yapılan göçlerle beraber kentler, yepyeni yaşam alanları haline getirilmiştir. Kentlerde yaşanan hızlı nüfus artışıyla birlikte pek çok olanağa sahip olan kentsel yerleşimlerde toplumsal ve çevresel değerlerin tüketim süreci başlamış, çeşitli sıkıntı ve sorunların da



oluşmasına sebep olmuştur. Bugün, kentlerimizde yaşanan hızlı ve çarpık kentleşme sonucunda kültürel değerler ve kentlerin üzerindeki medeniyetlerin ürettikleri ikinci plana atılmış, kentlerin kimlikleri zarar görmeye başlamıştır. Günümüz kentleri, karakteristiklerini kaybederek, aynı; binalara, evlere, sokaklara ve yapılara bürünmüş, plansızlık ve tedbirsizce ilerlenen bir sürecin sonucunda birbirine benzeyen hatta genel manasıyla aynı olan yerleşim yerlerine dönüşmüştür. Halen ülkemizde değil yarının, bugünün bile şehir planları, şehirde varolan sıkıntılara çözüm önerilerinin üretildiği komisyonlar, mevcut problemi çözümlenmeye yönelik geliştirilen stratejiler ve çoğu kez planlama ve tasarım yaklaşımlarını göz ardı eden ve sadece dönemi geçirmeye yönelik önerilerden öteye geçememektedir.

Oysa mekânın üretim süreci, aynı zamanda kentleşmenin de bir sürecidir ve tarih, ekonomik ve toplumsal gelişmelerin yaşandığı bir coğrafyada kentsel kimliği ön plana çıkaracak öğeler insanın mekân ile arasındaki karşılıklı olarak birbirini üreten ilişkiye bağlıdır. İnsanın zihni ve hafızasıyla olan ilişkinin etkisini mekân ve bellek arasında görebiliriz. Kentin ortaya çıkmaya başladığı süreç, mekânın sosyal ilişkilerle birbirini üreten karşılıklı ilişkilerle ilerler ve kent aslında kolektif bir belleğin mekânsal yansıması; zihinlerdeki simülasyonu ve yeryüzündeki izdüşümüdür (Işık, 1994). Kolektif belleğin bir izdüşümü olan mekân, kentsel kimliği belirleyen en önemli figürdür ve kent, toplumsal belleğin oluştuğu fiziksel düzlemi ifade eder. Kentler, kuruluş döneminden gelişim evresine kadarki süreçlerinde geçmişteki olayların yaşandığı ve farklı deneyimlerin farklı biçimde ifade edildiği yerlerdir (Ringas, 2011).

Kentlerin farklı ırk, dil, cinsiyet vb. ayrımı yapmaksızın her türden insanı kimliğiyle, kültürüyle, örf ve âdetiyle, geleneksel dokuları ve yaşam biçimleriyle birlikte kabul etmesi ve bireylerin yaşadıkları mekâna ilişkin bir görüş geliştirebilmesiyle kentin kimliği oluşum sürecine girer. Kentin içinde yer alan bireyler tüm bunların sonucunda bir idealleştirme yaparak kentin kimliğini belirlemesini sağlamaktadır (Tekeli, 1991). Kentsel mekânda oluşan kentsel bellek ve kent kimliği arasında birbirini besleyen ilişkiler, özellikle yirminci yüzyılın ikinci yarısında, modernizmin kente olan müdahalesine bir alternatif olarak yaygınlaşmaya başlamıştır.

Kentlerde yaşanan kimlik sorunsalının tanımlanamaması, kentlerin aynı zamanda nasıl bir buhranın içine düştüklerinin de göstergesidir. Modern kentlerde kentin kimliğini belirlemeye yönelik yapılan araştırmalara göre “kimlik bileşenleri”, “imaj öğeleri”, “okunabilirlik”, “algısal yaklaşımlar” vb. kavram ve kuramlar incelendiğinde, bu sorunsalı çözümlenmeye yönelik “Yaşanabilir - Livable” “yayaya dost - “Sakin - Cittaslow” vb. farklı yaklaşımların oluşmaya başladığı görülmektedir. Dolayısıyla aslında kentlerin kimliğine dair yapılan çalışmalarda mekânın önemi anlaşılmış ve yaşam kalitesinin yükselmesinin, mekânın üzerindeki değerlerin korunarak yapılabileceği ve ancak kaliteli yaşam mekânları oluşturularak kentin kimliğinin üzerindeki sorunların aşılabileceği görülmektedir. Haliyle, kente dair düşünen, fikir üreten, yazan sanatçı, aydın ve entelektüeller, artık içinde yaşadıkları kente dair söz söyleme gayreti içine girmişlerdir (Uslu, 2009).

Günümüzde hemen herkes tarafından eksikliği birçok alanda belirtilen “kentlilik bilinci” kavramı, birçok benzer kavramla ve disiplinlerle iç içedir; dolayısıyla kentte yaşayan bireylerin, kente karşı sorumluluk duygusu hissetmeleri, kente ve kentliye sevgi ve saygı dolu olmaları, en başta insana, bireye yatırım yapmaktan geçmektedir. Kentlilik bilincinin gelişiminin en önemli yolu insana ve eğitim sürecine yatırım yapmaktan geçer. Kentte yaşayan ama neyi hangi oranda, nasıl ve hangi sorumluluk sınırları içerisinde paylaşacağını bilmeyen bireyler, hem kente hem de içinde beraber yaşadıkları kentlilere ancak zarar verebilirler. Değil ortak hareket etmek, birbirlerinin hareketlerine, eylem ve faaliyetlerine engel olurlar. Rousseau, “Yapılar bir kent doğururlar, ama bir siteyi yapan yurttaşlardır” derken, yurttaşların yani kentte ikamet eden insanların yaşadıkları kentten ayrı düşünülemez olduklarını belirtmiştir (Bumin, 1990).

### **3.1.3. Slow food hareketinin tarihi**

“Slow” kelimesi İngilizcede yavaş, sakinlik, durgunluk anlamlarına gelir. İngilizcede “Slow” kelimesi aynı zamanda bir durum, yer veya aktiviteyi tanımlamak için kullanılacaksa hızlı ve heyecanlı olmayan sakin, yavaş, durgun anlamlarına karşılık gelir. “Slow Food” kelimesi ise İngilizce “Slow” ve “Food” kelimelerinin birleşiminden oluşmaktadır. “Food” kelimesi genel olarak yiyecek madde, besin, beslenme, temel gıda maddesi gibi anlamlarda kullanılmakta olup, “Slow” kelimesi ile birleştirilince Türkçeye,

sakin yemek, yavaş yemek olarak düşünülebilir ancak burada kullanılan yavaş kelimesi, yalnızca yemek yeme eyleminin gerçekleşme şekli değildir, bilakis eylemin bütününe kapsamaktadır. Yemek yemenin, besin maddelerinin üretimden sunumuna, nerede ne kadar kullanılması gerektiğinden nasıl kullanılması gerektiğine kadar tüm aşamalarda dikkat edilmesi gereken bir takım temel kuralları ifade etmektedir.

“Cittaslow” kavramının felsefesini tam olarak anlayabilmek ve çözümleyebilmek için kavramın önce nasıl ve nereden türetildiği, hangi amaçlar ve gayelerle oluşturulduğu üzerinde durulmalıdır. Cittaslow’un bugün tüm dünya ülkelerinde hakkında yapılan araştırmalarla insanlığa bir çıkış yolu olarak gösterilmesinin ilk adımı, geleneksel mutfak lezzetleri ve gastronomi alanında uzmanlaşan araştırmacı yazar Carlo Petrini tarafından atılmıştır. 1949 doğumlu İtalyan bir sosyolog olan Carlo Petrini, 1986 yılında önce Arcigola adıyla, 1989’dan itibaren Slow Food adıyla tanınan hareketin kurucusudur. 1986 yılında bugün tüm dünyayı “Fast Food” yemek kültürüyle kasıp kavuran Mcdonald’s firmasının Roma’nın işlek yerlerinden biri olan İspanyol Merdivenlerinde (Piazza di Spagna) açılmasını protesto etmesi, Carlo Petrini önderliğinde “Slow Food” hareketinin doğmasına zemin hazırlamıştır. Mcdonald’s restoranının açılmasıyla ilgili İtalyan kamuoyunda o dönem büyük bir tartışma başlamış ve bir yandan İtalyan yemek kültürünün yozlaşacağı ve bu yüzden Mcdonald’s mağazasının açılmaması gerektiği konuşulurken, diğer yandan “İspanyol Merdivenleri” gibi İtalya için çok kıymetli olan tarihi meydanın estetik açıdan mimarisinin de bozulacağı büyük bir tartışma başlatmıştı. Yaşanacak kültürel deformasyonu önlemek isteyen Carlo Petrini, çevresindekileri de kendi eylemine çekerek protestolar düzenlemiş ve açıklamalarıyla “Slow Food” hareketini başlatmış bulunuyordu (slowfood.com, 2018).

Slow Food kültürü, bulunduğu yörenin geleneksel tatlarını korumayı, insan sağlığını gözetken gıda üreticilerini desteklemeyi amaç edinmiş, her meyve sebzeyi kendi mevsiminde yenilmesini ve özellikle üretilecek meyve ve sebzelerin doğal şartlarda yetişmesi gerektiğini savunmuştur. Ekolojik tarım yapan çiftliklerin artması gerektiğini savunan hareket, zengin ve değişken mönülü geleneksel lokantaların sayısının artmasının, o ülkenin kendine has özelliklerini koruma noktasında çok önemli olduğunu, otantik olarak yöresel ve etnik yemekler sunan lokantaların korunması ve geliştirilmesi gerektiğini açıklamıştır.

Bugün McDonald's markasının dili ve ortak kültürü, dünyaya "Fast Food" yemek yeme alışkanlığı kazandırmıştır. Gittiği her ülkenin geleneksel yemek kültürünü olumsuz etkileyen McDonald's, dünya gıda sektörünün de önemli bir kısmını da elinde tutmaktadır. McDonald's markasının ürettiği hızlı yeme kültürü, Amerika temelli tüm dünya ülkelerine baskı yapılan küresel kültürün de getirdiği hızlı yaşam biçimini simgelemektedir. McDonald's ve McDonald's gibi Burger King, KFC gibi gıda restoranlarının oluşturduğu zincir mağazalar, küreselleşmenin yiyecek-içecek alanındaki sorumluları olarak görülmektedir.

Fast Food mağazaları, modern olarak dayatılan yaşam biçimini kolaylaştıran, insanı hız ve haz tutkusu içerisinde bir forma çeviren, üretilen hamburgerler ile yoğun ve stresli iş ortamlarının akışını hızlandıran ve doğal olarak popüler yaşam biçimini de destekleyen bir yapıya sahiplerdir. Richard ve Maurice McDonald'ın 1929 ekonomik krizi sonrasında iş bulabilmek için gittikleri Güney California'ya ve ardından film stüdyolarındaki set işçiliğinden 1940'ların sonlarında McDonald's restoranlarının açılmasıyla birlikte bugün tüm ülkelere kendi yemek tarzını, yaşam formunu götüren bir yapıya bürünmüştür. Kentlerde, özellikle şehir merkezlerinde nüfusun yoğunlaştığı ve metrekare başına nüfus artışının olduğu yaşam alanlarında McDonald's, Starbucks vb. global kuruluşlar, kendine özgü bir kültürü paylaşıp çoğaltırken, bu kültür karşısında şehirler, sahip oldukları geleneksel ve kültürel lezzetlerini ve aynı zamanda kendi özgün kimliklerini kaybetmekte ve kimliklerini korumaktan giderek uzaklaşmaktadırlar. Türkiye gibi medeniyet açısından zengin, tarihiyle, kültürel ve çevresel özellikleriyle öne çıkan ve hemen her şehrinde ve hatta köyünde yöresel yemek tatlarının çeşitli ve zengin olduğu çok sayıda kentsel yerleşim alanlarına sahip ülkeler için McDonald's yemek kültürü, kentlerin dokusunu kaybetmesinde büyük bir tehlike olarak görülmektedir.

Carlo Petrini tarafından McDonald's dükkânının açılmasına bir tepki olarak doğan Slow Food hareketi, İtalya'dan dünyaya yayılmış, kısa bir zaman sonra, 1989 yılında 15 ülkeden katılan temsilciler meclisi ile birlikte Slow Food'un kurulması konusunda mutabakata varılmasıyla uluslararası bir boyut kazanmıştır. (slowfood.com, 2017) Kuruluş tarihi üzerinden 20 yıl gibi kısa bir süre içerisinde sakin yemek hareketi, 100'den fazla ülkeden 100,000'den fazla üye sayısına ulaşmıştır (Jones vd., 2003). Çok hızlı bir süreçle büyüyen hareketin 2018 itibariyle 1.000.000 kişiyi aşkın destekçisi

bulunmaktadır. Bugün Slow Food hareketinin Kanada, Meksika, Amerika, Brezilya, Arjantin, Rusya, Türkiye, Fransa, İngiltere gibi devletlerinde aralarında bulunduğu 160 farklı ülkeden 100.000 kadar üyesi vardır (slowfood.com, 2017).

Slow Food hareketi çeşitli kurum ve kuruluşlar, organizatörler, yerel üretici birlikleri, çeşitli ülkelerdeki Aşçılar Birlikleri, bilimsel camia gibi gruplar tarafından festivaller, kampanyalar ve konferanslar gibi etkinliklerle desteklenmekte, faaliyetleri takip edilmektedir. Bugün Slow Food hareketinin gelişmesini sağlayan destekçileri;

- 100.000 üyesi bulunan Slow Food üyeleri ağı
- Dünyada küçük ölçekli esnaf ve işletmecinin, kaliteli gıda üretiminin sürdürülebilir oluşunu savunan, Terra Madre olarak adlandırılan ve dünya genelinde 2.000 üyeye sahip gıda toplulukları ağı
- Gençlere yönelik farkındalık ve eğitim faaliyetleri olan Slow Food'un gençlik kolu (SFYN)
- İtalya'nın Pollentia şehrinde bulunan, yerel lezzetlerin devamlılığını sağlamak ve sağlıklı besinlerin üretimini gerçekleştirmek gibi amaçları olan Gastronomi Bilimleri Üniversitesi (UNISG)
- Yerel ve bölgesel üreticiler tarafında doğal olarak üretilmiş gıdalara aracısız ulaşma imkânı sağlayan, üreticiyle-tüketiciyi bir araya getirmeyi amaçlayan, sayıları 2400 kadar olan gıda toplulukları
- Slow Food kalite standartlarında da yer alan iyi-temiz-adil gıda üretimi için oluşturulmuş, Afrika'da bulunan 2500 sebze bahçesi, günümüzde Afrika bahçelerinin hedefi 2017 itibariyle 10,000'e çıkarılmıştır (fondazione Slow Food, 2018).
- Yerel ürünlerin tanıtıldığı, sağlıklı yaşamla ilgili toplantıların düzenlendiği, ziyaretçilerin damak tadıyla ilgili bilgilendirici etkinliklerinde yer aldığı sayıları 1500 olan yerel üreticiler birliği (Convivia)
- Presidia; usta şefler tarafından yapılan, özel maharet gerektiren mutfak lezzetlerini koruma, yerel ürünleri üreten küçük ölçekli üreticilerin desteklenmesi ve yok olma tehlikesiyle karşı karşıya olan besin maddelerinin korunması amacıyla doğmuş Slow Food' un bir projesidir (slowfoodgenclik.wordpress.com 2017).

- 160 ülkeden destekçi, olarak sıralanabilir (slowfood.com, 2018).

### 3.1.4. Slow food hareketinin cittaslow'a dönüşümü

Slow Food Hareketinin 1989 yılında tüm dünyada uyandırdığı etki, özellikle sivil toplum kuruluşları tarafından büyük bir ilgiyle karşılanmıştır. Yöresel lezzetlerin ve damak tatlarının kaybolmaması için verilen bu mücadele, tüm dünya ülkelerinde ses bulmuş, kısa sürede kentsel boyuta taşınması fikrini gündeme getirmiştir. “Citta” İtalyanca şehir, kent anlamlarına gelirken, İngilteredeki “Slow” kelimesiyle birleştirilerek “Cittaslow” başlığı öne çıkmıştır. Böylece Cittaslow Ağı, İtalya’da “Slow Food” hareketinden ilham alan bir grup belediye başkanı tarafından, kendilerine bağlı tüm belediyelerde ortak faaliyetler ve eylemler gerçekleştirebilmek için belirli kriterler üzerinden birleşme kararı alınması gündeme taşınmıştır. İnsanların içinde yaşadığı kentlerin insanların doğasına aykırı bir şekilde gelişmekte olduğu analiz edilerek, Cittaslow yani sakin şehir anlamına yükledikleri sakinlik felsefesinin İtalya’da kentlere uygulanabilirliği medya ve kamuoyunda tartışılmaya başlanılmıştır. Tüm bu gelişmeler doğrultusunda, Slow Food hareketinin getirdiği motivasyon ve sinerji ile, bu hareketin kentlere uygulanması amacı doğrultusunda kentler kendine özgü nitelikleri kaybetmemeli, bir takım siyasi ve politik sebepler yüzünden tahrip edilmemeli, bireyler hızlı bir yaşam modelinde değil, daha sakin bir hayat tarzı içinde yaşamalı gibi hedefler belirlenmiş ve 1999 yılında, İtalya’nın Greve in Chianti şehrinin belediye başkanı Paolo Saturnini önderliğinde bir araya gelen bir heyet, Cittaslow ya da Türkçe ifadesi ile Sakin Kent hareketini kurmuştur (cittaslowturkiye.org, 2018).

Cittaslow hareketinin geçmişindeki “kentlerin özgün nitelikleri korunmalı” felsefesi, hem bir hayat tarzı ve yeni bir yaşam biçimi geliştirmiş hem de geleneksel yemeklerin, doğal ve organik ürünlerle, yüzyıllık tariflere uygun olarak yapılmasını öneren ve bu şekilde yerel bir ekonomik model oluşturulabilmesine, bulunduğu ilçeye ciddi bir ekonomik katkı sağlayabilmesine zemin hazırlanmıştır. “Slow Food” hareketindeki “yemek yeme eylemi, ayaküstü geçirilecek bir eylem değildir” düşüncesi, Cittaslow hareketinde de karşılık bulmuş ve hayatın kendisinin geçirilecek bir düşünce olmadığı, insanın psikolojik ve sosyolojik olarak nasıl bir hayat biçimi üzerinde bulunursa olumlu ve olumsuz olarak yaşadığı hayat biçiminin de o şekilde

etkilenebileceği sorgulanmıştır. Günümüzde dünyada 30'u aşkın ülkenin desteklediği Cittaslow (Sakin Kent) hareketi, aralarında ABD, Almanya, Avusturya, Fransa, Hollanda, Portekiz ve Türkiye gibi ülkelerin bulunduğu uluslararası belediyeler birliğidir.

Cittaslow (Sakin Kent) hareketi İzmir, Seferihisar'ın sakin kent olmasıyla 2009 yılından beri Türkiye'deki Şehircilik alanında çalışmalar yapan kurum ve kuruluşlarca incelenmiş, Mimar ve Mühendisler Grubu gibi sivil toplum kuruluşları tarafından ilgiyle yakından takip edilmektedir. Bu doğrultuda Seferihisar ilçesinin Cittaslow (Sakin Kent) oluşundan sonra, Aydın Yenipazar, Muğla Akyaka, Çanakkale Gökçeada, Kırklareli Vize, Isparta Yalvaç, Sakarya Taraklı, Ordu Perşembe, Şanlıurfa Halfeti, Artvin Şavşat ve 2016 Mayıs ayında Erzurum Uzundere "sakin kent" olarak dünyadaki sakin kentler listesine kabul edilmiştir. Son olarak Şubat 2017'de Bolu Göynük, Isparta Eğirdir ve Sinop Gerze sakin kent unvanını almış, Mayıs 2017'de Bolu'nun Mudurnu ilçesinin de "Cittaslow ilan edilmesiyle birlikte Türkiye'nin sakin kent sayısı 15'e yükselmiştir.

Cittaslow'un doğuşundan itibaren tartışılan en önemli konu başlıklarından biri de modern dönemde kurulan ve teknolojinin gelişimiyle birlikte yükselişe geçen metropol şehirlerde yaşanan psikolojik ve sosyolojik sıkıntılar neticesinde, insanların tabiatla iç içe yaşayabilecekleri ve arayışlarına bir çare olabileceği sakin, yaşanabilir, sürdürülebilir ve daha iyi şartlarda yaşam kalitesi ve yaşam alanı sunan şehirlerin bugün insanlığın en büyük ihtiyacı haline geldiği düşüncesidir. Nasıl bir şehir inşa etmeli sorusunun cevabını arayan uzmanlar, insanın fitrî olarak hem zihnen dinlenebileceği hem de sağlığının korunmasını temel alan, kültürel çevreden ve tüm hayatını kuşatan geleneksel değerlerin de yaşatıldığı, her bireyin ekonomiye katkı sağlayabileceği ve girişimcilerin desteklendiği, geleneksel tatların ve lezzetlerin korunduğu ortamları işaret etmişler ve böylece Slow Food hareketinin ve ardından oluşturulan Cittaslow'un nasıl bir şehir önereceği hususunda çalışmalar yapmışlardır. Ön plana çıkan istekler ve arayışlar neticesinde doğal olan her şeyi önceleyen ve sakinliği temel bir felsefe olarak Cittaslow (Sakin Kent), kentte bir arada bulunan ve her kesime de hitap edebilen küresel ihtiyaçların bir karşılığı olarak doğmuştur (Hekimci, 2015).

Cittaslow, modernliğin getirdiği her türlü olumsuz etkilerine ve özellikle tüketim kültürüne karşı durarak toplumların kendine has özelliklerini, örf ve adetlerini, gelenek

ve göreneklerini, otantikliğini koruyan ve koruması gerektiğinin de bilincini çocuğundan yaşlısına toplumdaki her bir bireye anlatan toplumsal bir harekettir. Bir yandan hızlı bir yaşam biçimine karşı tabiatla iç içe; sakin bir hayat formunu ön plana almayı savunurken, diğer yandan toplumların kaybolma tehlikesiyle yüz yüze olan kültürel değerlerinin yaşatılması gerektiği; bu yüzden kentlere has dokuların ve niteliklerin korunması gerektiği Cittaslow'un amaçları arasında yer almıştır.

Cittaslow kavramını Türkiye'yle ilk defa buluşturan İzmir'in Seferihisar ilđe Belediye Başkanı Tunđ Soyer; "Yavaş kelimesi Trkđe de farklı anlamlar yaratıyor. Yanlış algıya yol ağıyor. Yavaş miskinlik ve tembelliği de çağrıştırıyor. Bundan dolayı "Sakin şehir" kelimesi kullanma daha uygun bulunmaktadırd (aksam.com.tr, 2013) açıklamasıyla Cittaslow (Sakin şehir) hareketinin Trkδεdeki kullanımına açıklamalar getirmiştir.

### **3.2. Cittaslow: Yavaş Hareketi ve Sakin şehirler**

#### **3.2.1. Kavramsal ereve**

Cittaslow, Slow Food hareketinin doğuşundan gelişimiyle birlikte anılan ve modern dünyadaki hızlı yaşama biçimine karşı çıkararak hızlı yaşam formunun toplumların hayatına her yönden olumsuzluklar taşıdığını savunan kent merkezli bir harekettir. Kapital sistemin getireceği her türlü dezenformasyonun önlenmesi gerektiğini savunan bir felsefeyle yolan çıkan Cittaslow, bugün dünyada tüketim kalıplarının değişmesine yoğunlaşmış ve toplumların sadece yiyecek, içecek ve besin alanında değil, yaşam kalitesini arttıracak tüm etkileşim alanlarıyla ortak çalışmalar ve faaliyetler yürüten uluslararası bir belediyeler ağına dönüşmüştür. (Sezgin ve nvar, 2011).

Dünyada 1950'li yılların sonuna doğru özellikle modernleşmenin tüm ülkelerde kendisini hissettirmeye başlamasıyla, hız kavramı yeni bir boyut kazanmış, hemen her alanda hızlı olanın nemseneceğine, kazanacağına dair bir yaklaşım tarzı geliştirilmiştir. Hıza dair bu tutku zamanla hızlı bir yaşam biçimine dönüşmekle kalmamış hayatın her alanında hızlı olanın nde olacağına dair bir yaklaşım toplumda yer etmeye başlamıştır. Bu yüzden hızlı yaşama karşı yavaşlamak, sakin bir yaşama geçmek, tabiatla daha çok vakit geçirebilecek ve toprakla iletişim halinde olmak, hızlı yaşam biçimine karşı bir



alternatif olarak görülmektedir. Sakin bir yaşamın sunduğu en önemli olanaklardan birinin her şeyi zamanında yaşamının getireceği sakinlik ve mutluluk olacağı ön plana çıkmış ve toplumların, özellikle sık sık iletişim halinde olan birliklerin zamanı daha tasarruflu kullanabilecekleri öngörülmüştür. Dolayısıyla hızlı yaşama karşı geliştirilen Cittaslow hareketinin hayatı daha anlamlı kılması ve zamanın heba edilmemesi gerekliliği, hareketin bir öğretisi olmuştur. Hayatın hızlı yaşam döngüsündeki temposu düşürülerek yaşam daha anlamlı kılınabilir (Parkins ve Craig, 2004).

Zaman, günümüz seküler toplum yapısında insan hayatında en değerli unsurlardan birisi haline gelmiştir. Çalışmaktan ötürü zamanı olmayan insanların ya da kendisine, çevresine ve ailesine zaman ayıramayan ebeveynlerin boş zaman duydukları ihtiyaç artmıştır. Yapılan araştırmalara göre insanların artık modernleşme ve sekülerleşmenin de getirdiği bir takım zorunluluklarla insanların boş zamana ihtiyaç duyduğu tespit edilerek, boş zamana sahip olduğunda ise hiç bir şey yapamadan dinlenmenin dışında boş zamanı değerlendiremedikleri gözlemlenmiştir. Aslında insanların anlamlı ve yararlı işler yapabilmeyi arzuladıkları ortaya çıkmıştır (Parkins ve Craig, 2004). Günümüz toplum yapısında, belirli bir saat aralığında çalışan toplum düzeninde, insan hayatının hızlanmasıyla birlikte, sakinleşme ve hayatı dolu dolu yaşama isteği gün geçtikçe artmaktadır. Toplumun tüketim toplumunda uzaklaşarak daha mutlu ve huzurlu yaşayabileceği, gürültü ve aşırı uyarılmanın olmadığı sakin kent arayışında olduğu gözlemlenmektedir. Cittaslow'un "yavaşlama" eylemini bu noktada sadece bir duraklama anlamında değil bilakis yavaşlayarak varolan değerlerin farkına varma ve çevreyi fark ederek dışarıdaki enerjiden faydalanma olarak anlaşılması gerekmektedir. Bir kentin tarihi, üzerinde barındırdığı kültür mirasları modern dünyanın hız kültüründe fark edilememekte ve toplumların da giderek yaşam alanlarına yabancı kaldıkları tespit edilmiş, küreselleşen dünyada toplumsal hayat küresel güçlerin belirlediği standartlara göre şekillendiği gözlemlenmiştir. Toplumların sahip olduğu öz değerler giderek kaybolmakta olduğundan Cittaslow hareketi bir ihtiyaç üzerine doğmuştur. Kentlerin kendi öz değerlerinin, örf ve adetlerinin, gelenekle olan ilişkilerindeki zengin miraslarının korunup yaşatıldığı, şehirlerin kimliğinin ve mimari alanda kendine has özelliklerinin ve dokularının bozulmadığı, çevre düzeninin toplumdaki her yaştan insanın yaşantısına göre sağlandığı bir yaşam alanı ihtiyacından ötürü Sakin Kent (Cittaslow) hareketi doğmuştur (Leitch, 2003).

Sakin bir eylemde bulunmak ve var olan hızlı yaşam biçiminden yavaşlayarak daha durgun bir hayat formuna geçmek, bugün dünyada yükselen bir eğilim haline gelmiştir. Birçok ülkede ev tasarımları, fazla olan eşyayı komşulara dağıtma faaliyetleri ve bu ihtiyaçla birlikte düzenlenen festivaller, Cittaslow (Sakin Yaşam) hayat görüşünün sonuçlarındandır. Bu noktada yavaşlamak ve hayatı seyrine bırakarak tadına vara vara yaşamak, aslında insanoğlunun özünde var olan bir arzudur. Dolayısıyla sakin yaşam, ilk bakışta hızlı yaşam biçimine karşı bir duruş gibi gözükse de, insanın ontolojik olarak fitratına uygun, felsefi altyapısı olan bir yaşam biçimidir. Kapitalist dünyanın hayatı zamanla hızlandırması, toplumların geleneksel hayat biçimlerini derinden etkilemiştir. Bir röportajında İbn-i Haldun'un Mukaddime adlı eserinde şöyle bir cümle geçtiğini belirten Adem Güneş "Anne babaların çocuklarına bırakacağı en iyi miras çeyiz çocuklarını yavaşlatmak olacaktır", günümüz insanının en büyük sorunlarından birinin hızlı yaşamak ve hızlı yaşarken algılama yetisini kaybetmek olduğunu belirtmektedir (Güneş, 2015).

### 3.2.2. Cittaslow logosu ve manifestosu



Şekil 3.2. Sakin Yemek (Slow Food) Amblemi, [www.slowfood.com](http://www.slowfood.com), 2018.

Slow Food (Sakin Yemek) hareketinin 1989'da ortaya çıkışıyla birlikte, hareketin uluslararası alanda çalışmalar yapması ve ileride güçlü sivil toplum kuruluşlarıyla resmi faaliyetler düzenlenebilmesi amacıyla, hareketin ihtiyaçları gündeme getirilmiş ve Slow Food hareketinin logo ihtiyacı da tam bu süreçte konuşulmaya başlanmıştır. Slow Food

(Sakin Yemek) hareketinin çıkışı itibariyle organize ettiği çalışmalar, sadece yemek üretiminin ve tüketiminin düzenlenmesine yönelik olmayıp bilakis seküler bir yaşam biçimine karşı aynışmaya, tek-tipleşmeye, kültürel farklılıkların kaybolmasına ve unutulmasına karşı çıkararak yerel dokuların ve tatların devam etmesine yönelik alternatifler geliştirmiştir. Slow Food (Sakin Yemek) hareketinin temel olarak anlayışının ve savunduğu değerlerin kısaca toplumların sağlıklı ve mutlu bir hayat sürdürmek olduğunu belirtmekte ve geleneksel değerlerin korunarak yaşatılmasına çalışmak ve modern dünyada hız arzusunun dizginlenmesi olduğu ifade edilmektedir. Tüm bu dinamikler göz önüne alındığında Slow Food (Sakin Yemek) hareketine en uygun logonun ve hareketin felsefesini tüm dünyaya iletebilecek en anlamlı düşüncenin “salyangoz” olmasına karar verilir. Çünkü Slow Food (Sakin Yemek) hareketi salyangoz kadar yavaş, hayatı kendi kabuğunda devam ettirebilen ve ancak salyangoz gibi cüssesinden beklenmeyecek mesafeleri aşabilecek bir güç hareketi anlatabilmektedir. Ayrıca salyangoz, yavaş ilerlemesine rağmen, geçtiği yerlere iz bırakan ve sağlıklı kalan bir canlıdır (slowfood.com, 2018).

Slow Food (Sakin Yemek) hareketinin kurucusu Carlo Petrini ve onunla aynı alanda gıdalar ve besinler üzerine çalışmaları olan gazeteci yazar Gigi Padovani tarafından 2012 yılında “Sakin Yemek Devrimi (Slow Food Revolution)” adlı kitap, hareketin felsefesini anlatırken logodan da bahsetmektedir. Yavaşlama eyleminin felsefesini anlatan kitapta, salyangozun amblem olarak belirlenmesi ile ilgili olarak hayat içinde yavaş, temkinli ama kararlı bir şekilde ilerlemesi, cüssesinden beklenmeyecek mesafeler aşması ve geçtiği yerlerde izini bırakması bakımından özellikle seçildiği belirtilmektedir. Aynı şekilde Slow Food (Sakin Yemek) hareketinin de tüm dünyada yaptığı çalışmalar ve faaliyetler göz önüne alınırsa, temel anlayışının insan sağlığının önemi ortaya çıkmaktadır. Bugün Slow Food (Sakin Yemek) hareketi, 160 ülkede yaklaşık 100 bin üyesiyle dünyanın en etkili sivil toplum kuruluşlarından bir tanesi haline gelmesindeki en büyük ölçü, sağlıklı yaşam ilkesinin ve hayat görüşünün benimsenmesidir (Petrini ve Padovani, 2006).

Slow Food (Sakin Yemek) hareketi kurulduğu günden bugüne temel bir ilke benimsemiştir. Bu ilke; herkesin “iyi, temiz ve adil yiyecek” hakkının olduğunu tüm dünyaya kabul ettirmek ve bu düşüncenin yaygınlaşmasını sağlamaya çalışmaktadır

(Petrini, 2013). Dolayısıyla Slow Food (Sakin Yemek) hareketinin temelinde yiyecekler ve besinler bulursa da, bu yiyeceklerin ve besinlerin üretiminden tüketim evresine kadar tüm aşamalarını kapsayan, kültür, politika, tarım ve çevre gibi pek çok yönünün olduğunu belirtmek ve Slow Food (Sakin Yemek) hareketinin çok yönlü bir STK olduğunun altı çizilmektedir. Slow Food (Sakin Yemek) hareketinin gelişiminden Cittaslow'a dönüşümüyle tüm bu ideal, gaye ve amaçlar Cittaslow için de geçerli olmuş ve Cittaslow ile birlikte yapılan faaliyetler ve çalışmalar uluslararası alanda yankı bulmuştur. Logosunun sakın bir hayat formunu simgeleyen salyangozun, Slow Food (Sakin Yemek) hareketinin kurucusu Carlo Petrini tarafından "Hayatın ritmi de yediklerimizin tadına varacak kadar sakın olmalı" açıklamasıyla hızlı yaşam biçimine karşı bir alternatif düşünce geliştirilmiştir. Carlo Petrini devamında, "hızlı hayata ve onun getirdiği sağlıksız Fast Food' a karşıyız" sloganlarını önemle vurgulamaktadır (Berköz, 2007).

Hareketin manifestosunu ise Christopher Richards hazırlamıştır: "Bizi hızlanmaya zorlayanlar var. Direniyoruz! Ne bayrak kaldıracak ne de tükeneceğiz. Ofiste ve yollarda yavaşlayacağız. Çevremizdeki tüm insanlar (hiçbir şey ifade etmeyen) hiperaktivitenin sinir bozucu durumundayken biz, kendimize duyduğumuz güvenle yavaşlayacağız. Kendi huzurumuzu her ne pahasına olursa olsun koruyacağız. Alanlarda ve caddelerde yavaşlayacağız, tepelerde yavaşlayacağız, asla teslim olmayacağız! Çevrenizdekiler hızlanırken siz yavaşlarsanız bizden birisiniz demektir. Diğerlerinden biri değil bizden biri olduğunuz için gurur duyun. Çünkü diğerleri hızlı biz ise yavaşız. Yapmaya değer bir şey varsa onu yavaşça yapmaya da değer. Bazıları doğuştan yavaştır, diğerleri buna mecbur kalırlar. Ancak bir fincan sabah çayıyla yatakta uzanmanın insanoğlunun en iyi hali olduğunu bilen birileri hâlâ var" (cittaslow.org, 2018). Türkiye'deki bu batı özentiliği, fastfood aşkı, ülkenin Unesco dünya mirası listesi ve birçok kurum tarafından seçilmiş yüksek kaliteli mutfağı İstanbul, Antep gibi güzel yemeklerin bulunduğu gastronomi şehirleri, mutfakları var bunların kıymeti bilinmeli ve bunlar usta-çırak ilişkileri güçlendirerek korunmalıdır, Türk kahvesinden Starbucks'a, pidelerden, etki altında bırakan kaplumbağa çizgi filmleriyle, pizzalara insanları etkisi altına alan bu kapitalist akıma dikkat edilip vizyonsuz insanlardan ve bu akımlardan kurtulmalı, eski ve doğru alışkanlıklara geri dönülmelidir. Bir çok bilim adamı ve İslam dini tarafından kutsal sayılan 3 şey; bal, zeytin, incir ülkede en iyileri bulunmakta fakat kıymeti az

bilinmektedir, Cittaslow'u bulan İtalyanlar bile yediklerine içtiklerine Türklerden çok daha fazla dikkat etmekte ve yerli ve milli ürünlerini kullanmaktadırlar, ülkede yabancı bir şey açıldığında buna karşı çıkmaktadırlar örneğin: Milan gibi metropol bir şehirde Mcdonalds ve Starbucks 3-4 tane olmaktadır, Türkiye İngiltere ile Birlikte Avrupa'da en çok Starbucks bulunan ülkeler arasında yer almaktadır. Londra'nın nüfusu 11 milyon, İstanbul 20 milyondur, Londra nüfusunun yarısı dışarıdan, İstanbul nüfusunun 10 da 1'i dışarıdandır, yani köken olarak yabancıdır.

### **3.2.3. Yavaşlık felsefesi**

Hayata yavaşlamaya yönelik bir öneri getiren Cittaslow (Sakin Şehir) hareketinin yavaşlık felsefesinin özü, toplumların birbirlerine saygı, sevgi içerisinde etkileşimler içinde bulunmaktan sağlıklı ve temiz bir çevrede büyümekten ve beslenmekten ileri gelmektedir. İtalya'nın küçük bir şehri olan Chianti'de ortaya çıkan Cittaslow (Sakin Şehir) hareketi, bugün sekülerleşmenin sebep olduğu ekonomik, toplumsal ve kültürel aynılışmaya karşı olan bir hareket olarak doğmuştur.

Hareket yavaşlama felsefesini, yaşlısından gencine engellisinden çocuğuna, yetişkin bireyinden hasta bireyine bir şehirde her yaştan ve her durumdan insanın yaşam kalitesini arttırmasından ve hayatın tüm alanındaki eylem ve faaliyetleri düzenlemesinden almaktadır. Cittaslow hareketi; sosyal, kültürel, ekonomik, politik vb. birçok boyutu olan kapsayıcı bir sistem olan kapitalizmin etkisi altına aldığı dünyadan toplumsal ve kültürel standartlaşmaya karşı bir hareket olmaktadır. Dolayısıyla yavaşlama aslında ilk algılandığında olumsuz gibi gözükse de, genel olarak olumlu etkileriyle insanın hem çevresine hem kendisine hem de ailesine zaman ayırabileceği bir hayat formu sunmaktadır. Böylece şehirlerin de kültürel ve tarihsel değerlere dikkat ederek gelişim göstereceğini, her toplumun sahip olduğu kentsel mimarinin özenle yaşatılacağını, herkesin bir arada ve paylaşım endeksli bir hayata geçmesi gerektiğini temel bir felsefi eylem olarak görmektedir.

Antropologlara göre insanlık tarihinde hiçbir çağ insanları bu denli hızlı yaşamak zorunda bırakmamıştır. Her şeyin baş döndüren bir hızla ilerlemek zorunda olduğu bir çılgınlık çağında yavaşlamak, farkında olmaktır. Çamuroğlu (2017)'na göre, Anadolu

Türkmenlerinin önemli bir bölümünü tek bir bayrak altında toplamayı başaran Erdebil Safevi Şeyhlerinden Şeyh Cüneyd, halifeleri ile divan toplar. Halifeler, divan saati gelirler, diz kırıp otururlar. Diz üzerinde sekiz saat aralıksız susulur. Tek bir cümle, tek bir kelime çıkmaz ağızlarından. Sekiz saatin sonunda Şeyh Cüneyd 'başka bir şey yoksa divan bitmiştir' der. Elbette başka bir şey yoktur ve divan biter. Sakince durmanın anlamını öğretmektedir Şeyh Cüneyt. Bir başka anlatıda bir Kızılderili reisini otomobile bindirirler. Reis had safhada mustarip olur bu yolculuktan. Nedenini sorarlar. Cevap çok güzeldir: O kadar hızlı gidiyoruz ki, ruhum arkada kaldı (Çamuroğlu, 2017).

Küreselleşmenin modern dönemde kentlere etkisi çok çabuk bir biçimde kendini göstermiş, toplumun ihtiyaçları, üretim ve tüketim grafikleri de bu durumdan etkilenmiştir. Kentler içerisinde oluşan kültürel gruplar, siteleşmenin getirdiği birbirine yakın pozisyonlarda kazanan grupların beraber oturma şekli, rezidans yaşamının sonuçlarındaki steril hayatlar, kent içerisinde zengin fakir ayrımı yaratmış ve bu ayrım keskin çizgilerle çizilmiştir. Teknolojinin de son yıllarda hızla ilerleyişiyle dünyadaki tüm kentler, köyler, mahalle ve sokaklar aynı tarz bir yaşam modeliyle adeta tektipleştirilmek istenmiştir. Dolayısıyla bugün dünyanın hemen her ülkesinde mahallî ve geleneksel üretime dayalı olan değerler önemini yitirmeye başlamış ve bunların yerini tek kalıp ve tüketim odaklı alışkanlıklar almıştır (Kiper, 2006).

Yaşadığımız modern hayatta hız, ayrıntıların ve inceliklerin giderek kaybolması anlamına gelmektedir. Ayrıntıların ve inceliklerin kaybolması ise sürekli ruhumuzu geride bırakmaktadır. Hız 'anısızlık', hatta 'ansızlık' anlamlarına gelirken, Milan Kundera, yavaşlığın felsefesini şöyle anlatmaktadır: *"Yavaşlığın düzeyi anının yoğunluğu ile doğru orantılıdır; hızın düzeyi unutmanın yoğunluğuyla doğru orantılıdır. Yavaşlık ile anımsama, hız ile unutma arasında gizli bir ilişki vardır. Bir şey anımsamak isteyen kimse yürüyüşünü yavaşlatır. Buna karşılık, az önce yaşadığı kötü bir olayı unutmaya çalışan insan elinde olmadan yürüyüşünü hızlandırır"* (Kundera, 1995).

Kapitalizmin toplumlara dayattığı ihtiyaçlarla başa çıkabilmenin yolunun çok çalışmak ya da daha fazla üretmenin yerine "az tüketmek" olduğu bilinen bir gerçektir. Modern hayatın sürekli bir ihtiyaç oluşturması, akabinde oluşturulan ihtiyaca yeni bir ürün geliştirmesinin sonu yoktur. İşte yavaşlama felsefesi, tam da böyle toplumları ardından

sürükleyen kapital bir çağda, olan bitenin farkına varabilme yeteneğini de geliştirmektedir. Modernite, bir yaşam biçimi olarak en nihayetinde bir unutturma biçimidir ve bunu 'hız'la sağlamaktadır (Connerton, 2012).

Cittaslow felsefesinde vurgulanan yavaşlık kavramına İslam kültür geleneğinde de rastlanmaktadır. Sûfi terminolojisinde de önemli bir yer tutan yavaşlık felsefesi, ünlü mutasavvıf Mevlana'nın; "Sabırlı olun, zira bulutlar ağlamasa yeşillikler nasıl gülebilir? Aceleci olmayın, maksada sabırla erişilir, acele ile değil. Alelade otlar iki ay içinde, kırmızı gül ancak bir yılda yetişir. Tencerede bile yavaş ve ustaca kaynayan yemek, delice kaynayandan daha lezzetlidir!" sözleriyle anlam bulmaktadır (Can, 2002).

Şiir ve ilahileriyle Türk diline muhteşem bir katkı yapan şair ve mutasavvıf Yunus Emre "Sen Derviş Olamazsın" adlı şiirinde; "...*Derviş bağı baş gerek Gözü dolu yaş gerek Koyundan yavaş gerek Sen derviş olamazsın...*" diyerek dervişlik gibi Ehl-i Suffa makamına erişmek için yavaş olmanın gerekliliğini vurgulamaktadır. Batı uygarlığının felsefe alanında temellerini atan ünlü düşünürlerden Eflatun'a atfedilmiş bir söz vardır: "*Akıl gerektirdiğinden daha hızlı gidenler yarışın sonunu getiremezler.*" Bu özlü sözlerden de anlaşıldığı gibi yavaşlık felsefesi aslında insanoğlunun doğasında vardır. Ünlü psikiyatrist Kemal Sayar da, yavaşlamanın felsefesini şu cümleleriyle anlatmıştır: "*Hız eksenli bir hayata eklemlenmek durumunda kalan ve bu kısır döngüden rahatsız olanlar YAVAŞLAYIN! Bu dünyadan bir kere geçeceksiniz*" (Sayar, 2007).

#### **3.2.4. Sakin şehrin tarihçesi**

Cittaslow hareketi, teknolojiyle birlikte yörenin özgün değerlerini ve kültürünü koruyarak daha yaşanabilir bir gelecek planlamayı amaçlayan Slow Food (Sakin Yemek) hareketinin büyümesiyle birlikte ortaya çıkmış bir belediyeler ağıdır. 1989'da tüm dünyaya yayılmaya Slow Food (Sakin Yemek) hareketinin gelişiminin yaklaşık 10 yıl kadar sonra, 1999 yılında İtalya'nın dört kentinin belediye başkanı (Bra-Francesco Guida, Orvieto - Stefano Cimicchi ve Positano - Domenico Marrone) İtalya'nın Greve in Chianti şehrinde bir araya gelerek bu kentin belediye başkanı Paolo Saturnini'nin önderliğinde Cittaslow Şehir Hareketi'nin ilk adımı atılmış ve kriterler üzerinde çalışılmaya başlanmıştır (cittaslowturkiye.org, 2018).

Cittaslow hareketinin kuruluşu ile ilgili olarak hareketin internet sitesinde şu açıklamaya yer verilir: “...Cittaslow hareketi 1999 yılında Greve in Chianti'nin eski belediye başkanı Saturnini'nin vizyonu doğrultusunda ortaya çıkmıştır. Saturnini yaşam kalitesini yükseltmek amacıyla kentlerin kendilerini değerlendirmelerini ve farklı bir kalkınma modeli ortaya koymaları fikrini ulusal boyuta taşımıştır. İdealleri kısa zamanda Positano belediye başkanları ve başkan Petrini tarafından benimsenmiştir. Günümüzde Cittaslow hareketinin amacı Slow Food felsefesini kentsel boyuta taşımaktır” (cittaslow.org, 2018).



Şekil 3.3. Şehir ve salyangoz görseli (cittaslow.org, 2018).

### 3.2.5. Sakin şehir kriterleri

Cittaslow hareketine üye olmak isteyen şehirler, birliğin kriterlerini yerine getirmiş olmaları gerekmektedir. Ayrıca yerine getiremediği kriterler için de projeler sunabilmektedir. Farklı alanlardan puanlar hesaplanarak bir beldenin Cittaslow hareketine katılıp katılmadığı belirlenir ve genel anlamda baraj puanı olan 50 ve üzerinde puan alma zorunluluğu bulunmaktadır. 1999 yılında birliğin belirlediği kriterleri, Cittaslow hareketinin sadece İtalya veya Avrupa'da değil bütün dünyaya yayılması sonucu, evrensel hale getirmeye çalışılmış ve tüm beldelerin bu kriterlere uyabilme uyumluluğunu geliştirmiştir. Uluslararası Bilim Komitesi tarafından yapılan faaliyetlerin birlik tarafından onaylanmasıyla kabul edilecek olan yeni kriterler ilk



aşamada deneme amaçlı bir sene deneme süresine tabi tutularak tutarlılığı test edilmektedir (cittaslowturkiye.org, 2018).

Sakin şehir olmak için belirlenen kriterlerin en az %50'sini yerine getiren bir belde, Cittaslow Belediyeler ağına başvurabilir. Sakin Kent unvanı alan belde, belirlenen kriterlerle ilgili kendi beldesinde yapılan çalışmaları dönem dönem ilgililere iletmektedir. Sakin kent unvanını alan şehir her 4 yılda bir birliğe sanki ilk defa başvuruyormuşçasına kriterleri tekrar değerlendirir ve değerlendirme ilgililere iletir. Sakin kent kriterleri, Cittaslow manifestosunda belirtilmektedir, manifestoda ayrıca birliğin kuruluşu, birliğin organlarına, birliğe katılım şekli, sakin kent olan şehrin yerine getirmesi gerekli olan zorunluluklar gibi pek çok alanda açıklamalar bulunmaktadır (cittaslow.org, 2018). Toplam 7 başlıkta belirlenen kriterlere yeni kriterler komite tarafından eklenebilmektedir: *"...Cittaslow kendi deneyimlerini ortak amaçlar doğrultusunda paylaşmaya, ilgilerini yemek ve gıdadan konaklamaya, kentsel hizmetlere ve kent dokusuna genişletmeye karar vermişler ve bir dizi kriter belirleyerek bunlara uyum ve sertifikalanmanın nasıl olacağına karar vermişlerdir. Cittaslow hareketinin kurucuları, küçük kentlerin geleneksel yapılarını ve özgün kimlik öğelerini bu kuralları dikkatle uygulayarak koruyabileceğine inanmaktadır"* (Çerçi, 2013).

Sakin kent olmak için belirli başlıklar belirlenmiştir. Kriterler de bu başlıkların altına sıralanmıştır. Bu başlıklar; çevre politikaları, altyapı politikaları, kentsel yaşam kalitesi politikaları, tarım-turizm-esnaf ve sanatkârlara yönelik politikalar, misafirperverlik, farkındalık ve eğitim için planlar, sosyal uyum, ortaklıklar olarak belirlenmiştir (cittaslowturkiye.org, 2018; cittaslow.org, 2018).

Cittaslow hareketine üyelik şartlarının birincisi ve belki de en önemlisi, nüfus başlığıdır. Nüfusu ancak 50.000'den az olan beldeler (ilçeler, şehirler, köyler, mahalleler) başvuru yapabilmektedir. İkinci olarak başvuran beldenin gelenekle olan ilişkisi kıstasa alınır. Özellikle geleneksel mimari dokunun korunması, mümkünse geliştirilmesi üzerine projeler önemlidir. Bunun yanı sıra trafiğin azaltılması; bunun için toplu taşımacılığın veya bisikletlerin kullanılması, yenilenebilir enerji kullanan araçların tercih edilmesi gerekmektedir.

Fast Food tarzı besin maddeleri üreten restoranlar yerine, Slow Food'un da önerdiği geleneksel tariflere uygun, yerel ürünler kullanılarak pişirilmiş yemeklerin sunulduğu restoranların kurulmasının teşvik edilmesi, organik tarım yapılarak yerel üretici pazarlarının açılması ve toplumun aynı zamanda üretime dâhil ettirilmesi Cittaslow'un aynı zamanda yerel bir kalkınma ekonomik model olduğunu göstermektedir. Ayrıca gürültü kirliliğinin önlenmesi, hava kalitesinin yükseltilmesi, el sanatlarının ve zanaatın korunması ve desteklenmesi beklenmektedir (cittaslowturkiye.org, 2018).

Cittaslow Kent olabilmenin kriterleri 7 temel başlık altında belirlenmiştir, toplamda 72 kritere sahip olan Cittaslow Kent'in bu temel başlıklarını şöyle sıralanabilmektedir:

1. Misafirperverlik, Farkındalık ve Eğitim için Planlar alanında 10,
2. Sosyal Uyum alanında 11,
3. Çevre Politikaları alanında 12,
4. Alt Yapı Politikaları alanında 9,
5. Kentsel Yaşam Kalitesi Politikaları alanında 17,
6. Tarım-Turizm-Esnaf ve Sanatkârlara Yönelik Politikalar alanında 10,
7. Ortaklıklar Başlığı altında ise 3 adet alt kriter bulunmaktadır (cittaslowturkiye.org, 2018).

### **3.2.5.1. Misafirperverlik, farkındalık ve eğitim politikaları**

Bir beldenin Cittaslow oluşu, o beldenin aynı zamanda gelecekte yaşanabilir, sürdürülebilir, yaşam standartları en üst seviyede gelişen ve yaşam kalitesi olumlu yönde ilerleyen bir belde anlamına gelmektedir. Dolayısıyla sakin bir beldenin, gerek mimari yönden, gerek yerel üreticilerin pazarlar açtığı bölgeler olması hasebiyle dikkat çekeceğinden ziyaretçi sayısı günden güne artacağı aşikârdır. Bir şehrin çeşitli yönleriyle ve geleneksel dokusuyla çekici olması, eğer sürdürülebilir olmazsa gelip geçici bir dönemdir ve bu yüzden Cittaslow beldeye gelecek yeni ziyaretçilerin, o beldenin mutlulukla, sakince, aradığı huzuru bularak ayrılabilmesi çok önemlidir. Bu yüzden gelen ziyaretçilerin memnun kalması, belde sakinlerinin memnuniyetine, samimiyetine, Cittaslow olmanın getireceği birlik ve beraberliğe bağlıdır denebilir. Sakin kent olmak fedakârlık isteyen bir durum olduğundan belde sakinlerinin misafirperver, sabırlı,

konuksever ve anlayışlı olmaları beklentilerden bir diğeridir. Sakin Kent olmanın getirdiği avantajların anlatıldığı broşürler, bilgilendirme levhaları, gezi rotaları, o beldeye has özelliklerin anlatıldığı dergiler ve kent tanıtımının yapıldığı broşürler, gelen ziyaretçilerin memnuniyetini arttıracak maddelerdendir (cittaslowturkiye.org, 2018).

Cittaslow beldenin kendine has tatlarının, mevsimlik besinlerinin ve üretilen ürünlerinin gelen ziyaretçilere sunabilmek, misafirperverliğin en önemli şartlarından. Yemekli toplantılar ve buluşmalar, kültürel değerleri koruyacağı gibi ziyaretçilerin Cittaslow beldeyle iletişim kurmalarına da zemin hazırlamaktadır. Ziyaretçilerle ve yerel halkla birlikte yenilen yemekler, düzenlenecek festivaller, halkın bütünleşeceği Cittaslow kent hareketinin önem verdiği temel değerlerdendir (Sezgin ve Ünüvar, 2011).

Cittaslow belde kriterlerinden “Misafirperverlik, Farkındalık ve Eğitim İçin Planlar” başlığındaki kriterleri şöyle özetlenebilmektedir:

- Gelen ziyaretçileri iyi karşılama,
- Esnafın ve yöre halkının farkındalıklarını arttırmak,
- Sakin kent güzergâhlarını belirlemek ve levhalarla anlaşılmasını sağlamak,
- Halkın katılabileceği meclisler oluşturmak ve önemli kararları bu meclisten geçirerek alabilmek. Çocuk meclisleri açarak çocukların da söz sahibi olacakları topluluklar oluşturmak.
- Eğitimciler, memurlar, yöneticiler ve özel sektör çalışanlarının Cittaslow temaları hakkında sürekli eğitimler alabilmesini, bilgilendirmeler yapılmasını sağlamak,
- Sağlık eğitimleri
- Özellikle yöre halkına Cittaslow’un anlamı hakkında sistematik ve kalıcı eğitimler vermek,
- Cittaslow üzerine yerel yönetim ile çalışan dernekleri aktif olarak çalıştırmak ve yönetime dâhil etmek,
- Cittaslow beldeye ait kampanyalar ve faaliyetler yürütmek, var olan organizasyonları desteklemek, katılım sağlamak,
- Cittaslow logosunun internet sayfasında ve başlıklı kâğıt üzerinde kullanımını tüm belde kurumlarında yaygınlaştırmak (cittaslowturkiye.org, 2018).

Cittaslow'un misafirperverlik ve farkındalık kıstasının temelinde, yerel halka geleneğin mümkün kıldığı kültür ve değerleri pratiğe geçirerek korumaya ve yaşatmaya çalıştığı görülmektedir. Bir beldenin Cittaslow olmadan önceki hali ile olduktan sonraki farkını, analizleriyle ve tüm süreçleriyle bilen bir toplum, o beldeye gelen ziyaretçilere de nelerin sunulması gerektiğinin bilincindedir. Dolayısıyla Cittaslow kentler, hangi özellikleriyle ön plana çıktığının farkındadırlar, bu bilinç ile devam ettikleri süreçte farkındalık artmaktadır ve Cittaslow beldeyi gezmeye gelecek ziyaretçilere dair bilgilendirme süreci ilerlemektedir (Ünal 2016).

### **3.2.5.2. Sosyal uyum politikaları**

Bir topluluğu meydana getiren, gereksinimlerini karşılamak için etkileşen, sınırları ve çevresi belli olan bir coğrafi ortamda yaşayan ve ortak kültürü paylaşan çok sayıdaki insanın oluşturduğu birlikteliktir. Aynı zamanda toplum, kültürel, siyasal, ekonomik ve diğer tüm alanları sosyal bir organizasyon halinde düzenleyen bir bütündür. Toplumsal yapı ise ırk, din, dil, renk gibi özelliklerde ayrımcılık yapılmadan toplumun çeşitli katmanlarındaki bu unsurların arasındaki ilişkiler bütünüdür. Toplumsal yapılar, rastgele değil, kalıplaşmış ve kurallaşmış şekilde de gerçekleşebilir.

Toplumsal yapıyı belirleyen öğeler, toplum içerisinde bulunan din, siyaset, ekonomi, ahlak, kültür gibi çeşitli öğeler vasıtasıyla kurulan insan ilişkileridir ve bireyler sosyal uyuma toplumsal etkileşim sonucunda uyum sağlayabilirler. Toplum kırılmalarına maruz kalabilir, bazen çatışmalar yaşanırken, bazense bireyler arası hoşnutluk meydana gelebilir. Toplum içerisindeki ekonomik, kültürel, siyasi, dini, etnik farklılıklara ne kadar müsamaha gösterilirse, her grup karşındaki gruba ne kadar sevgi ve saygı içerisinde bulunursa o kadar uyum sağlanmış olur (Bilgin, 2007).

Sosyal uyum politikalarının kapsadığı en önemli başlık, "kültürel diyalog"tur. Hem halkın hem de kente yeni gelen ziyaretçilerin bir arada olabileceği yaşanabilir alanlar oluşturmak ve insanların kaynaşmasını sağlamak, Cittaslow'un aynı zamanda modern dünyaya karşı bir misyonudur. Buna göre:

- Azınlıklara yönelik ayrımcılığa karşı yapılan faaliyetler,

- Farklı etnik kökene sahip insanların aynı mahallede yaşamasını hazırlayan örnek projeler ve uygulamalar
- Engelli kişilerin şehirde hiçbir zorluk yaşamaksızın entegrasyonlarının sağlanması,
- Çocuk bakımının Cittaslow kentinin her bölgesinde desteklenmesi,
- Gençlerin istihdamına yönelik yapılan çalışmalar,
- Yoksulluğu önleyecek projelerin geliştirilmesi,
- Bağımsız sivil toplum kuruluşlarının çalışmalarının desteklenmesi,
- Farklı kültürlerin entegrasyonu,
- Yürütmeyle ilgili belde meclislerinde herkesin katılabileceği ortamlar ve istişareler,
- Belediyenin barınma ihtiyacına dair yaptığı çalışmalar,
- Gençlik faaliyetlerinin yürütüldüğü bir gençlik merkezinin mevcudiyeti

Başlıkları, Cittaslow'un Sosyal Uyum Politikalarının kriterleri olarak belirlenmiştir (cittaslowturkiye.org, 2018).

Sosyal uyum başlığında dikkat çekeceği üzere etnik ve kültürel kimlikler, farklı siyasi, dinsel ve kültürel grupların karşılaşmalarıyla oluşan sosyo-kültürel ilişkiler Cittaslow için son derece hayati önem taşımaktadır. Özellikle dışlanma noktasında sorunlar varsa, Cittaslow anlayışı ile birlikte çözümlenmelidir (Özmen, 2009).

### **3.2.5.3. Çevre politikaları**

Cittaslow kriterlerinin çevre politikaları, dünyaya farklı bir yaşam tarzı sunan hareketin önde gelen kriterleri arasında yer almaktadır. Bir beldenin Cittaslow olması demek, bundan sonraki süreçte varlığını borçlu olduğu çevreyi koruması, yaşanabilir hale getirmesi gerekmez demektir. Çevreyle ilgili varolan sorunlar, iyileştirme projeleriyle metropol kent anlayışından uzakta, toplumun ve dışarıdan gelen ziyaretçilerin huzur ve sükûnet bulacağı bir yaşam alanına döndürülmektedir. Bu yüzden Cittaslowlar, gürültüden, aşırı uyarılmadan, kalabalıktan ve karışıklıktan uzak bir hayat biçimi üzerine yoğunlaşmaktadır.

Dünyada gelişen enerji teknolojisiyle birlikte yeni formüller üretilmek ve üretilen bu yeni teknolojiler Cittaslow düzenine her zaman uyum sağlayamamaktadır. Rüzgâr enerjisi, yeşil hidrojen, mini hidroelektrik güç kaynakları, biyoyakıtlar vb. alternatif enerji unsurlarının kullanımı, akıllı ev teknolojisinin gelişimiyle birlikte yeni bir enerji anlayışı da geliştirmektedir (Ünal, 2016).

Canlıların var olduğu ortamdaki doğal ve fiziksel unsurlar ile canlıların etkilendiği insan ürünü ortamların tümüne çevre diyebileceğimiz gibi, canlıların aynı zamanda geliştiği, büyüdüğü, sürekli olarak etkisi altında bulunduğu ortam olarak da tanımlanabilir (Keleş, 1998). Çevre politikaları, Cittaslow'a göre toplumların sağlığı ve huzuru için çok önemlidir ve çevrenin korunmasını sağlayacak politikalar, her Cittaslow beldesi için önceliklidir. Toplumların temiz, sağlıklı ve huzurlu yaşamları için temiz bir çevrenin önemine dair alınacak kararlar, sadece o beldede yaşayan insanları etkilemez, doğadaki tüm sistemi etkileyecektir. Bu yüzden bir habitatta canlı-cansız tüm varlıkların birbirleri arasında iletişimde oldukları bir çevrede en ufak bir olumsuzluk, ortamda bulunan herkesi etkileyecektir (Bezirci, 2005).

Küresel ölçekte etkiler yaratabilen çevre sorunları, çevrenin sürdürülebilirliğini tehlikeye atabilmektedir. İnsanların güvenliği, sağlığı ve üretkenliği, diğer canlı türlerinin bekası ve gıda güvenliği ile su kaynakları üzerinde tehdit oluşturabilmekte; dolayısıyla çevre sorunlarıyla mücadele büyük önem göstermektedir. Sanayi devrimiyle birlikte kapitalizmin yarattığı önemli çevre sorunlarından biri de küresel ısınma olmuştur. Atmosferin ortalama ısısının gündün güne artması, hem habitat için hem de habitat içinde yaşayan canlı-cansız tüm organizmalar için dünyamızı kuşatmıştır. Dengesiz ve plansız sanayileşmenin, şehirleşmenin sonucu olarak başta karbondioksit olmak üzere, atmosfere bırakılan gazlar sera etkisi yaratarak toplum yaşamını olumsuz etkilemekte, çeşitli hastalıklar meydana çıkmakta ve bu olaylar dünyanın ortalama ısısının her geçen gün artmasına neden olmaktadır.

Çevre temizliği, bizim uzun zamandır geleneklerimizde de bulunan önemli bir başlıktır. Örneğin Osmanlı İmparatorluğu'nda halkın yaşanabilir bir çevrede hayatlarını sürdürülmesi için, belirli bir sistem ve yasal düzenlemeler oluşturmuştur. Temiz bir çevre için emirler, telkinler, uyarı ve cezalar bulunmaktaydı ve şehir, kasaba ve köylerde

şehrin emniyeti ve asayişini temin eden görevlilerin yanında, çevrenin temizliğini de kontrolünü de sağlayan hususi görevliler de bulunmaktaydı. Bunlara Subaşılar, Çöpçübaşılar denilmekteydi. Mahalle aralarının, kaldırımların, sokakların, çarşıların, pazarların, kısacası toplumun bir araya geldiği yerlerin temizliğine bakarlar, düzenlerler, temizlenmesini sağlarlar, örneğin çarşıların temizliğinden esnafı sorumlu tutarlardı. Osmanlıda çevrenin, havanın, limanların, mahallelerin, cadde ve sokakların temizliğine önem veren birçok emir ve nizamnameler bulunmaktaydı.

Özellikle İkinci Dünya Savaşı sonunda dünya gündeminden düşmeyen çevre sorunlarında ana gündem maddesi, çevre sorunlarının sadece kirlenmeden kaynaklı olduğu düşünölmekteydi. Hâlbuki çevre sorunları, sadece kirlenmeden ötürü kaynaklanmıyor, çevre ile ekonomik ve kültürel kalkınma arasındaki etkileşimden kaynaklanan kullanma-koruma ve yönetme sorunlarını içeren kompleks bir olgu olduğu anlaşölmüş ve konunun ulusal ve uluslararası düzeyde ele alınması gerekliliği ortaya çıkmıştır (Yıldız vd., 2008). Dolayısıyla çevre politikaları açısından bir şehir, hava ve su kalitesinin yasal ölçölere uygun olması gerekmektedir ve Çevre Politikaları Cittaslow (Sakin Şehir) hareketinin, sakin kent unvanını alacak şehirler için belirlenen ön şartlardan birisidir.

Kentliyle bütünleşen, vatandaşların isteklerini, mevcut ve potansiyel sorunlarını zamanında ve yerinde tespit eden, problem önceliklerini objektif kriterlerle belirleyen, bürokrasiyi azaltarak, çözümlerin üretiminde halkın da katılımını sağlayan Cittaslow beldeler, özellikle çevre ve çevre dostu binalar, biyoçeşitliliğe önem verilmesi, su ve hava kalitesinin yasal belgelerle doğrulanması gibi özellikleri bünyesinde bulunmaktadır. Cittaslow'un Çevre Politikaları başöğı altında topladöğı kriterleri şöyle sıralanabilir:

- Cittaslow beldenin hava temizliğinin yasa tarafından belirtilen parametrelerde olduğunun belgelenmesi,
- Su temizliğinin yasa tarafından belirtilen parametrelerde olduğunun belgelenmesi,
- Halkın içme suyu tüketiminin ulusal ortalamayla karşılaştırılması,
- Kentsel katı atıkların ayrıştırılarak toplanması,
- Endüstriyel ve evsel kompostlamanın desteklenmesi,

- Kentsel ya da toplu kanalizasyon için atık su arıtma tesisinin bulunması,
- Binalarda ve kamu kullanım alanlarında enerji tasarrufu,
- Kamunun yenilebilir enerji kaynaklarından enerji üretimi,
- Görsel kirliliğin ve trafik gürültüsünün azaltılması,
- Kamusal ışık kirliliğinin azaltılması,
- Hane başına düşen elektrik enerjisi tüketimi,
- Biyoçeşitliliğin korunması (cittaslowturkiye.org, 2018).

#### **3.2.5.4. Altyapı politikaları**

Cittaslow beldenin Altyapı politikaları, toplumun refahı ve yaşam kalitesi için elektrik, su, doğalgaz gibi birincil derecede ihtiyaçların düzenlenmesini, rahat bir şehir hayatı için kamusal yatırımların yapılmasını ve herkesin bu yatırımlardan faydalanmasını öngörmektedir. Cittaslow olmak için çevre politikalarıyla beraber kentsel altyapı ve sosyal altyapı politikaları da ayrı ayrı uygulanmalı ve projelendirilmelidir. Toplumun sosyalleşebileceği ortak alanları düzenlemek, sosyal ve teknik altyapı politikaları alanında karayolu, metro, varsa deniz ulaşımı gibi tüm alanlarda ulaşımı geliştirmek, eğlence, din ve eğitim amaçlı tesislerin yeterliliği, sanatsal, sportif ve kültürel faaliyet alanları gibi tesislerin yapımı ve kamu hizmetlerine adil erişim gibi gerekli düzenlemeler yer almaktadır.

Sakin kentlerde kentsel altyapı ve ulaşım, sürdürülebilir bir kent yaşantısı için ilk gündem maddelerindedir. Aynı zamanda altyapı politikalarının iyileştirilmesi, o beldenin Cittaslow olmasındaki yaşam kalitesini ölçen önemli bir şart olarak yer almaktadır. Cittaslow beldedeki çevre ve altyapı uygulamaları komşu kentlerdeki gelişim oranıyla ortak olmalı, aynı habitat içerisinde bir komşu kentteki olası sorun ve problemler diğer tüm kentleri etkileyeceğinden eşgüdümlü olarak düşünülmesi elzemdir (Kentleşme Şurası, 2009).

Bir kentin gelişimi, o kentte yaşayanların temel ihtiyaçlarının en güzel karşılanabilmesiyle doğru orantılıdır. Söz konusu Cittaslow olunca, bu önem daha da artmakta olup, kentsel altyapının ve ulaşımın her alanında iyileştirilmiş olması beklenmektedir. Örneğin bisiklet yollarının verimli olması, Sakin Kent sakinlerinin



hizmetlere erişimi, engellilere yönelik inisiyatiflerin bulunması ve motorsuz veya yenilenebilir enerji kullanan araçların özendirilmesi gerekmektedir. Bir Cittaslow beldesinde toplu taşımanın özendirilmesinden ziyade örneğin bisiklet kullanımının artmasına yönelik projelerin yapılması beklenir. Genel olarak incelendiğinde, altyapı politikalarındaki kriterler şu başlıklar altında sıralanabilir:

- Kamu binalarına bağlı verimli bisiklet yolları,
- Mevcut bisiklet yollarının araç yollarıyla kilometre üzerinden karşılaştırılması,
- Metro ve otobüs durakları gibi aktarma merkezlerinde bisiklet park yerleri,
- Özel taşıt kullanımına alternatif olarak eko ulaşım planlanması,
- Engellilere yönelik mimari engellerin kaldırılması,
- Aile hayatı ve hamile kadınlar için girişimler,
- Sağlık hizmetlerine onaylanmış ulaşılabilirlik,
- Kent merkezlerinde malların sürdürülebilir dağıtımı,
- Şehir dışında çalışan şehir sakinlerinin oranı (cittaslowturkiye.org, 2018).

### **3.2.5.5. Kentsel yaşam kalitesi alanındaki politikalar**

Yaşam Kalitesi, bir kavram olarak özellikle son yıllarda hemen her alanda gündeme geldiyse de, çok eskilerden beridir toplumların gündeminde var olduğu bilinen bir gerçektir. Platon'un "Devlet", Aristo'nun "Nikomakhos'a Etik" isimli eserlerindeki yaşam kalitesi etrafındaki tartışmalar, "yaşam kalitesi" kavramının bugün olduğu gibi antik dönemlerde de var olduğunu göstermektedir (Edisan ve Kadioğlu, 2013).

1950'lerden sonra hızlı bir şehirleşmeyle dünya gündemine de gelen yaşam kalitesi terimini ilk olarak Long'un 1960 yılında yayınladığı "On the Quantity and Quality of Life" isimli makalesinde görmekteyiz. Yaşam kalitesi, genel olarak insan hakları konusunda yaşanan gelişmelerle birlikte, tüm politik kararların alınmasında, Birleşmiş Milletler ve NATO gibi kurumların araştırmalarında önemli bir gösterge olmuş, günümüzde Cittaslow gibi kent belediye ağlarının ve şehircilikle ilgili çalışan sivil toplum kuruluşlarının ulaşmayı amaçladığı evrensel bir hedef halini almıştır. Yaşam kalitesinin evrensel bir hedef olmasının nedeni, ünlü Amerikan Psikolog Abraham Harold

Maslow'un ihtiyaçlar hiyerarşisi ile açıklanabilir. Bu teoriye göre insan gereksinimleri önceliklerine göre 5 başlıkta sıralanmaktadır:

1. Fiziksel gereksinimler (yiyecek, su, barınma vb....)
2. Güvenlik gereksinimi (emniyet, korunma, sağlık...)
3. Sosyal gereksinimler (bir topluluğa ait olma hissi, sevgi...)
4. Saygı görme gereksinimi (toplumda sayılma, sosyal statü...)
5. Kişisel ilgileri/fikirleri/idealleri ortaya koyma gereksinimi (kendini geliştirme, kişisel yaşamı zenginleştirme, kişisel hedefleri gerçekleştirme...).

Günümüze geldiğimiz zaman, yaşam kalitesi kavramı toplumların belirli bir yaşam içerisinde sahip oldukları yaşamlarındaki olanakların, imkânların ve kendisine sunulan fırsatların tümü olarak belirtilmektedir. Çeşitli disiplinlerde yaşam kalitesi ölçeklendirilmiş ve bu ölçeklerde bireylerin hayatına olan etkileri tartışılmıştır. Bireyler ikamet ettikleri beldelerde kendilerine sunulan kaynakların zamanla geliştirilerek, daha iyi olanakların getirilmesi ve iyileştirilmesiyle ilgili refah, mutluluk, huzur ve tatmin düzeylerini artırabilmektedirler. Yaşam kalitesindeki ölçeğin olumlu yönde artmasıyla, toplumun sağlık, huzur ve tatmin düzeyi olumlu yönde etkisini göstermektedir. Yaşam kalitesi ayrıca ekonomik ve sosyal hayatla da ilgilenen bir kavram olup, bireylerin ekonomisiyle de ilgilenmektedir. Özellikle 2000'li yıllardan sonra, toplumların aile ilişkisinden toplum yaşamına, sağlığından sosyal uyumuna bireylerin çevre ve kent ile etkileşiminden mutluluğuna kapsamlı olarak inceleyen kentsel yaşam kalitesi, kentin olanaklarının genişletilmesiyle artırılabilir (Gür, 2015).

Cittaslow Birliği açısından kentin yaşanabilir niteliklere sahip olması önemli şartlardan biridir ve kentin geleneksel doğasının bozulmadan yaşam kalitesinin artırılması gerekmektedir. Kent mimarisinin sürdürülebilirliği, geleneksel dokunun bozulmaması ve bu sürdürülebilirliğin denetimi için hizmet masası oluşturulması, çözümlerin ve projelerin uygulanabilirliği, kente ait değerlerin iyileştirilmesi, kentteki kirleticilerin azaltılması gibi kriterler kentin yaşanabilirliğini incelemektedir:

- Kentin direnci için planlama,
- Kente ait değerlerin iyileştirilmesi, kent merkezlerinin ve kamu binalarının değerlerinin arttırılması için programlar,
- Verimli bitkiler ve meyve ağaçları kullanılarak sosyal yeşil alanların iyileştirilmesi ve/veya oluşturulması,
- Kentsel yaşanabilirliğin arttırılması,
- Marjinal alanların tekrar değerlendirilip kullanılması,
- Vatandaşlara ve turistlere yönelik interaktif hizmetlerin geliştirilmesinde bilgi ve iletişim teknolojilerinden faydalanılması,
- Sürdürülebilir mimari için hizmet masası oluşturulması,
- Kentin internet ağına sahip olması,
- Kirleticilerin izlenmesi ve azaltılması,
- Tele çalışmanın geliştirilmesi,
- Kişisel sürdürülebilir kentsel planlanmanın teşviki,
- Sosyal altyapıyı desteklemek,
- Kamusal sürdürülebilir kentsel planlamanın teşviki,
- Kent içindeki kullanışlı yeşil alanların verimli bitkilerle değerlendirilmesi,
- Yerel ürünlerin ticarileşmesi için alanların yaratılması,
- Atölyelerin korunması ve değerlerinin arttırılması – doğal/yerel alışveriş merkezlerinin yaratılması
- Yeşil alanlarda kullanılan beton miktarının azaltılması olarak sıralanmaktadır (cittaslowturkiye.org, 2018).

### **3.2.5.6. Tarım-turizm-esnaf ve sanatkârlara yönelik politikalar**

Cittaslow birliği Osmanlı'da Ahilik sisteminde olduğu gibi üretici-tüketici, turist-işletmeci, esnaf-müşteri arasındaki ilişkilere önem veren politikalar yüklenmiştir. Bir beldenin Cittaslow (Sakin Kent) olmasıyla birlikte o beldede hem toplumun faydalanabileceği hem de gelen ziyaretçilerin yapacakları alışverişlerinden memnuniyetle ayrılabilmeleri için esnaf ilişkilerinin kuvvetli olması, geleneksel örf ve âdetlerin sürdürülebiliyor olması beklenmektedir.

Cittaslow hareketi, yerel kalkınmayı ve bölgesel gelişmişlik düzeyinin artmasına yönelik faaliyetleri desteklemektedir. Çünkü Cittaslow'un ortaya çıkmasındaki Slow Food hareketinin de en önemli amaçlarından birinin ekonomik olarak yerel bir kalkınma modeli oluşu sebebiyle, Cittaslow Kent Belediyeler Birliği'nin de en büyük amaçlarından biri alternatif ekonomi modelidir. Yerel üreticilerle kurulacak organik pazarlar sayesinde tüm Cittaslow beldesindeki bireylerin ekonomiye katkı vermesi sağlanmaya çalışırken, bireyler bu süreçte satacağı ürünlerle aynı zamanda kendi aile ekonomilerine de destek vermiş olurlar. Kalkınma hedeflerini yerel aktörelere göre yönlendirmeyi savunan Sakin Kent hareketi, esnafı, zanaatkârı, berberi, kasabı, aşçıyı ve diğer tüm alanlardaki yerel üretici ve çiftçileri destekleyerek yaşam kalitesine katkı sağlamaktadır. Böylece kentleri aynılaştıran ve tektipleştiren AVM vb. yapıların azaltılması, yerel üreticilerin desteklenmesi ve esnafın da geliştirilmesi sağlanmaktadır. Büyük marketlerin iş yapmasından ziyade esnafın iş yapması desteklenmektedir. Yapılan fuarlar, sergiler, panayırılar ve etkinliklerle esnaf desteklenmeli, zincir mağazalardan ziyade yerel üretici ve ürünler ön planda tutulmalıdır. Zanaatkârlara yönelik, el emeklerini ve ürünlerini kendilerinden sonraki gelecek nesle de aktarabilmeleri için, özel atölyeler ve halk eğitim evleri kurarak halkın zanaata ve el emeği üretime ilgisi çekilmeli, isteğe göre kurslar açılmalıdır. Zanaatkârların yapacağı küçük ev eşyaları ve hediyelikler, hem Cittaslow (SakinŞehir) hareketinin tanıtılmasında rol oynarken, hem de ekonomiye destek sağlamaktadır.

GDO'lu ürünlerin kullanımının yasaklanması ve GDO'nun tehlikesinin halka açık bir biçimde anlatılması önemli politikalar arasında yer almaktadır. Tarımsal üretimi teşvik ederken, aynı zamanda ürünlerin organik yetiştirilmesi belde tanıtımında da, toplum sağlığı ve refahı için de mühim bir noktadır. Yerel kalkınmanın sağlanması amacıyla yerel halkın, üretim yapmaya teşvik edilmesi ve üretici pazarlarının geliştirilmesi gerekmektedir. Ayrıca köy ve kasabaların geliştirilmesi için gerekli yatırım veya üretim teşviklerinin yapılması da gelir dağılımında adaleti sağlamaktadır. Sadece kent merkezlerinin değil, kırsal alanların da geliştirilmesine yönelik projeler teşvik edilmelidir. Kent merkezlerinde bulunan kamuya ait ya da özel lokantalarda, o beldeye ait yerel ürünlerin kullanımı teşvik edilmeli, özendirilmesi, bölge halkının hizmetlere erişiminin sağlanması ve kamusal hizmetlerin geliştirilmesi gibi politikalar bu başlık altında incelenmektedir (cittaslowturkiye.org, 2018).

Tarım, turizm, esnaf ve sanatkârlara yönelik politikalarda özellikle beldenin köy ve kasabalarında ikamet eden bireylerin hizmetlere olan erişimini kolaylaştırmak, kamuya ait restoranlarda yerel/organik ve mahalli ürünler kullanmak, aynı zamanda yerel bir ekonomik kalkınma modeli için önemlidir. Ayrıca geleneksel işlerden el işçiliğinin ve zanâat eğitiminin arttırılmasına yönelik projeler geliştirmek, aşçılığa dair faaliyetler düzenlemek, beldeye gelecek ziyaretçiler için otel kapasitelerinin sürdürülebilir olarak arttırılması gibi kriterler bulunmaktadır.

Bu kriterler başlıca şöyle olmaktadır:

- Sürdürülebilir tarım bilimi olan Agroekolojinin geliştirilmesi,
- El yapımı ve etiketli veya markalı esnaf/sanatkâr ürünlerinin korunması,
- Geleneksel iş tekniklerinin ve zanaatların değerinin arttırılması,
- Kırsal bölgede yaşayanların hizmetlere olan erişimini arttırarak kırsal bölgelerin yaşam kalitesindeki değerini arttırmak,
- Kamuya ait restoranlarda (okul kantinleri, aş evleri vb.) yerel, mümkünse organik ürünlerin kullanılması ve böylece yerel ekonomiye katkı sağlanması,
- Kişisel kullanımda ve yemek sektöründe tat eğitimlerinin verilmesi ve mümkünse organik yerel ürünlerin kullanılmasının teşvik edilmesi,
- Yerel ve geleneksel kültürel etkinliklerin korunması ve değerlerinin arttırılması,
- Otel kapasitelerin arttırılması,
- Tarımda GDO kullanımının yasaklanması,
- Önceden tarım için kullanılmış alanların kullanımı hakkındaki imar planları için yeni fikirlerin varlığı, olarak sıralamak mümkündür (cittaslowturkiye.org, 2018).

### **3.2.5.7. Ortaklıklar**

Cittaslow Belediyeler Birliği'nin en büyük ortaklığı, ortaya çıkışındaki Slow Food hareketinin bakış açısına bağlıdır ve Cittaslow, toplumların ve yerel üreticilerin ihtiyacının kentsel boyuta taşınmış bir fikir hareketidir. Bu yüzden sakin felsefesi temelli oluşturulan tüm akımlar, hareketler ve organizasyonlar, Sakin Kent felsefesi ile uyumlu bir şekilde gelişmelidir.

Sakin kavramıyla ilgili oluşum, en başta Cittaslow'un alanına girer ve doğal olarak da yapılacak etkinlikler, faaliyetler ve çalışmalar ortak olarak düzenlenebilmektedir. Örneğin Sakin Yemek hareketinin bir kampanyası ya da kongresi, Cittaslow Belediyeler Birliği'nin bir etkinliği ile yapılabilmektedir. Sakin yemek aktiviteleri ve kampanyaları için destek verilmesi, doğal ve geleneksel lezzetlerin farklı kurumlar ile desteklenmesi, sakin kent ve sakin yemek felsefelerinin yayılmasını da sağlayacak şekilde gelişmeleri için işbirliği yapılması Cittaslow için hayati önem taşımaktadır (cittaslowturkiye.org, 2018).

Cittaslow'u ileri kuşaklara taşıyacak en önemli adımlardan birinin Slow Food (Sakin Yemek) olacağı düşünülürse, sakin yemek hareketinin desteklendiği yerlerde, Cittaslow hareketi de desteklenmeli, hatta yok olma tehlikesi bulunan ürünlerin korunması veya kaybolmaya yüz tutan aşçılık tekniklerinin gün yüzüne çıkarılması gibi projeler ortak yürütülebilmektedir. Böylece hem "Sakin Yemek" hareketi gerçekleştirilmiş olurken, aynı zamanda Sakin Kent'in gerekliliklerinden biri olan tarım-turizm-esnaf ve sanatkârlara yönelik politikalar iyileştirilebilmektedir (Yurtseven vd., 2010).

Sakin Kent'te yapılacak faaliyetlerin "sakin" felsefesini anlayabilmeleri ve bilinçli bir bireye dönüşebilmeleri, Cittaslow'un ortaklıklarıyla mümkündür. Sakin ve yavaş felsefesini yayacak şekilde diğer sivil toplum kuruluşları ve kurumlar ile yapacağı ortaklıklar da büyük önem taşımaktadır. Ortaklıklar başlığındaki kriterleri şu şekilde sıralamak mümkündür:

- Slow Food aktiviteleri ve kampanyaları için destek sağlamak,
- Doğal ve geleneksel yiyecekleri Slow Food veya diğer kurumlar ile desteklemek,
- Eşleştirme projelerini desteklemek ve geliştirmekte olan ülkelerin Cittaslow ve Slow Food felsefelerinin yayılmasını da sağlayacak şekilde gelişmeleri için işbirliği yapmak, bununla ilgili faaliyetler yapmak (cittaslowturkiye.org, 2018).

▪

### **3.2.6. Sakin şehir üyelik şartları**

1999 yılında Cittaslow Belediyeler Birliği'nin belirlediği kriterler, farklı coğrafyalardan çok sayıda ülkeden yerleşimlerin üyeliğiyle geliştirilmiş, bugün uluslararası alanda

önemli bir kuruluş haline gelmiştir. Sakin Şehir hareketi, geçtiğimiz süreç içerisinde belirlediği kriterleri çeşitli zorunluluklar ve gereklilikler sebebiyle periyodik olarak güncellemekte ve yeni düşünce ve fikirlerle geliştirmeye çalışmaktadır. 2017’de yapılan toplantılarda getirilen puanlama sistemi ile Cittaslow’a başvuru yapacak beldelerin üyelik süreci zorlaşmış, her beldeye Cittaslow kriterlerine yerel kriter ekleme imkânı tanınmıştır. Böylece her belde, yerel dokusuna, geleneksel örf ve adetlerine göre kriterler ekleyerek Cittaslow’a katkı sunabilmektedir.

Cittaslow hareketi, kuruluşundan bugüne sadece belli bir ülkeye ya da coğrafyaya değil, dünyadaki her ülkeye, her topluluğa hitap edebilmek için geniş bir perspektife sahiptir. Birlik, kriterleri belli başlıklar altında toplayarak, uluslararası bir bakış açısı oluşturmaya gayret etmiştir. Genel olarak ortak amacın üretimden geleneği korumaya, ekonomiden ekoloji alanına küresel yaşama dair yeni bir hayat tarzı ve biçimi geliştirmek olduğu ortak görüş olarak yer almaktadır. Cittaslow’un hedefinde tüketim ve hız odaklı, niteliksiz ve tekdüze yaşam bulunmaktadır. Kentler, geleneksel değerleri korumada bir kale görevi görmeli, toplumu bir arada tutmalı, sağlıklı, huzurlu ve mutlu gelecek nesiller için de sekülerleşmeye dair yaşamsal tedbirler almalıdır.

Cittaslow (Sakin Kent) hareketine ilk koşul, başvuru yapacak beldenin nüfusunun 50.000 altında olmasıdır. Ardından da Sakin Kent olabilmek için başvuru kriterlerinin düzenli olarak o beldede uygulanabilirliği araştırılmaktadır. Özdenetimde başarılı olan beldeler, Cittaslow’a adaylık başvuruları incelemeye alınmakta, salyangoz bayrağını kullanmalarına izin verilmektedir. Salyangoz bayrağı hem sakin kentin felsefesini temsil etmekte hem de üye beldeler arasında bir bağ oluşturmaktadır (Sırım, 2012).

### **3.2.7. Sakin şehir kriterlerine uyum**

Cittaslow başvurusunda bulunmak isteyen beldenin coğrafi yapısı, nüfus eğilimi ve beldenin tarihle, kültür ve geleneğiyle olan ilişkisi, aynı zamanda o beldenin sosyal uyum açısından da Cittaslow’a aday olup olmayacağını tespit edebilmek için çok önemlidir. Cittaslow ağına katılmak için başvuru yapan bir belde, belirli bir süre standartları yerine getirip getirmemesi göre denetlenir, çünkü standart olarak yapması gerekenlerin büyük çoğunluğunun yapılması beklenmektedir (Sezgin ve Ünüvar, 2011).

Sakin Kent başvuru sürecinde hem Cittaslow Birliği hem de başvuru yapan belde ortak hareket etmelidir. Başvuru yapan belde, gerek coğrafi olarak gerek yerel organik pazarlar kurarak gerekse de kültür ve medeniyet hazinesiyle Cittaslow'a ne kadar uygun olduğunu belirtse de, Cittaslow Birliği ile ortak hareket ederek başvuru sürecinde kriterlerin uygulanabilirliği ortak zeminde grlmelidir. Cittaslow yönetiminin alacağı kararla o beldenin Cittaslow'a katılması karar verileceğinden, ortak hareket etmenin büyük katkısı bulunmaktadır. Başvuru kriterlerinin hepsinin sağlanması durumunda dahi, başvuru süreci uzayabilmektedir. Cittaslow unvanının elde edilmesi sonucu yerel yönetimlerin elde etmiş oldukları hakları ve yükümlülükleri de genel olarak Şu Şekilde sıralamak mümkündür:

- Cittaslow logosunun ve flamasının kullanılması,
- evre geliştirme konusunda tüm doğal ve teknolojik adımların atılması,
- Toprağı işleme konusunda bilincin yerleştirilmesi ve işlevselliğinin arttırılması,
- Mutlak olarak doğal yollardan elde edilmiş gıda ürünlerinin tüketiminin sağlanması,
- Yreselliğin desteklenmesi, yaygınlaştırılması ve Cittaslow partnerlerinden bu konuda uluslararası destek elde edilmesi,
- Yerleşim yerinin sadece yerelde kalmamasına, uluslararası alanda da aktif bir Şekilde kendisini göstermesine çalışılması,
- Konunun ticari boyutunun sosyal boyutunun mümkün olduğunca gerisinde bırakılmasına çalışılması,
- Sürece yerelde, farklı açılardan destek sağlayacak tüm tarafların yapının içerisine dâhil edilmesinin sağlanması (cittaslowturkiye.org, 2018).

Cittaslow Birliği'ne ye olmak isteyen beldeler, üyelik başvurularını, neden ye olmak istediklerini Cittaslow Türkiye Koordinatörlüğü'ne sunmalı ve başvurusu incelenen Şehirde kriterlere uygunluk denetimi yapılmalıdır. Kriterlere yapılan denetimler standart olarak uygunsa, uygun görülen Şehirler Cittaslow Genel Merkezi'ne gönderilerek merkezden yapılan kontrol ile başvuru dosyası incelenen Şehrin Cittaslow yeliği onaylanır (cittaslowturkiye.org, 2018).



### **3.2.8. Cittaslow birliği'ne üye ülkeler, şehirler ve dünyadan örneklerle bazı cittaslowlar**

2018 itibariyle dünyada 30 ülkenin 236 şehri "Sakin Kent" unvanına sahiptir. Hareketin çıkış yeri olan İtalya, 83 Cittaslow belde ile en fazla sakin kent unvanına sahip ülke olup, İtalya'yı 27 şehir ile Polonya izlemektedir. 19 Sakin Kent ile Almanya, 15 Sakin Kent ile Türkiye ve 11 Sakin Kent ile Güney Kore dünyada en fazla Sakin Kent bulunduran ülkeler sıralamasında yer almaktadır (cittaslowturkiye.org, 2018).

Cittaslow kriterleri incelendiğinde, genel olarak bu hareketin tabandan gelen bir kentsel değişim hareketi olduğu görülmektedir. Cittaslow'a başvuru yapan beldeler, başvuruları onaylandıktan sonra Cittaslow Birliği'nden faydalandıkları gibi kendi gelenek ve görenekleriyle, mimari yapıları ve tarihle olan ilişkileriyle aynı zamanda birliğe kendi değerlerini katmaktadırlar. Sonuç itibariyle kent yönetimleri siyasi bir kimliğe ve siyasi kaygılara sahiptir ve bu kimlikleri de aldıkları kararlara yön vermektedir. Kriterler, toplumun refahı ve kalkınması için elzemdir ve kriterler sürdürülebilir bir kent yaşamını desteklerken, kendi yerel ve mahalli değerlerin de korunmasını amaçlamaktadır. Sakin Kent ağına katılan beldeler, geleneksel değerlerini korumaya başladıklarında yerel bir kalkınma modeliyle ekonomik canlanma turizmi arttırırken, beldenin zamanla markalaşmasına da zemin hazırlamaktadır. Ancak şu hususun altı çizilmelidir ki, Sakin Kent felsefesinde kitle turizmi hiçbir zaman hedef olmamıştır. Sakin Kentler sadece yaşanabilir bir şehir modeli oluşturmaya çalışmakta, yerel üreticilerin de kazanabileceği bir kalkınma modeli ortaya koymaya gayret etmektedir. Burada asıl amaç, Slow Food (Yavaş Yemek) hareketi ile de bağlantılı olarak yöreye özgü tatlar, doğa, el sanatları ve tarihsel miras üzerine yoğunlaşarak toplumların tarihle, doğayla, tabiatla barışık bir biçimde yaşamaya çalışmasını sağlamaktır. Çünkü Nüfus itibariyle küçük şehirlerde yaşam kalitesinin yükseltilmesi ancak yerel tohumlar ile üretimin desteklenmesi, yöresel yemeklerin tüketilmesi ve çevreye zarar vermeyen teknolojilerden faydalanılması ile sağlanabilir (Miele, 2008).

### 3.2.9. Türkiye’den bazı sakin şehirler

Türkiye’de Ekim 2018 tarihi itibariyle Sakin Kent unvanı taşıyan kentler şu şekildedir: Şavşat (Artvin), Akyaka (Muğla), Gökçeada (Çanakkale), Seferihisar (İzmir), Taraklı (Sakarya), Yenipazar (Aydın), Yalvaç (Isparta), Perşembe (Ordu), Vize (Kırklareli), Halfeti (Şanlıurfa) ve 19 Mart 2016 tarihinde ise Uzundere (Erzurum) sakin kent unvanını almıştır. 2017 yılı Şubat ayı içerisinde 3 kent; Eğirdir (Isparta), Gerze (Sinop) ve Göynük (Bolu) sakin kent unvanını almış, 2018 Nisan ayında da Göynük ilçesinin komşu ilçesi olan Mudurnu (Bolu) Cittaslow olarak Türkiye’de sakin kent üye sayısını 15’e yükseltmişler (bkz.: Şekil 3.4.).



Şekil 3.4. Türkiye’deki Cittaslowlar (cittaslow.org, 2018).

Sakin Kent hareketi, Türkiye’ye ilk olarak 2009 yılında Seferihisar ilçesinin Cittaslow kabul edilmesiyle gelmiş bulunmaktadır. İzmir ili Seferihisar ilçesi dünyanın 129’uncu, Türkiye’nin ilk Sakin Kentidir. Türkiye’de sakin kentlerin varlığı, iç ve dış turizm için oldukça önemli ekonomik ayaklarından birisi olmuştur. Seferihisar, çok kısa bir zaman içinde yaşanılacak beldelerden biri olarak örnek gösterilmeye başlanmış, turizm canlanmış, yerel ve ekolojik pazarlarla Seferihisarlı üreticiler aynı zamanda ekonomiye katkı sağlamıştır. Sakin kent unvanı almış beldelerde sosyoekonomik gelişim sağlandığı gibi kültürel ve tarihi değerlerin de korunması amaçlanmıştır. 2009 yılından bugün 2018 yılına kadar geçen 9 yıl gibi kısa süre içerisinde Türkiye’de Sakin Kent hareketine üye sayısı 15’e yükselmiştir (cittaslow.org, 2018).

### 3.2.9.1. İzmir seferihisar ve bazı cittaslow- sakin şehirler

Seferihisar Türkiye'nin ilk Cittaslow Kenti ve Türkiye'de bulunan tüm Cittaslow Kentlerin başkenti olarak tanınmaktadır. Seferihisar, Cittaslow olabilmek için Nisan 2009'da başvurmuş ve 6 ay gibi kısa bir sürede tüm kriterleri karşılayarak 28 Kasım 2009 yılında Cittaslow Uluslararası Koordinasyon Merkezi toplantısında Dünyanın 121. Türkiye'nin ilk Cittaslow Kenti ilan edilmiştir (cittaslow.org, 2018). Seferihisar'ın en eski yerleşim yerinin Teos Antik Kenti olduğu ve buranın M.Ö. 2000'li yıllarda Akalardan kaçan Giritliler tarafından kurulduğu ve Karyalı'ların bir kenti olduğu bilinmektedir. İlçe, 4000 yıllık geçmişi ile antik bir kent olarak varlığını devam ettirmiştir (izmirkulturturizm.gov.tr, 2018).

Seferihisar, İzmir ilinin güneybatısında yer alan, Ege Denizi'ne doğru uzanan en büyük yarımada olan Urla yarımadasının güneydoğu kıyılarında yer almaktadır, il merkezine uzaklığı 4 km'dir. Ege Denizi'ne kıyısı olmakla birlikte ilçe merkezi denizden 5 km içeride bulunmaktadır. İlçenin yüzölçümü 386 km<sup>2</sup> olup 2017 verilerine göre toplam nüfusu 40.785'tir (TUİK, 2017). Seferihisar'ın geçim kaynağı ağırlıklı olarak tarım ve zeytincilik olmakla birlikte 2009'dan bugüne turizm de önemli bir gelir kaynağı oluşturmuştur. Cittaslow (Sakin Şehir) ilan edilip marka bir şehir haline gelmiş olduğundan turizm canlanmış, ekonomik açıdan ciddi bir atılım meydana getirmiştir. Seracılık, hayvancılık, balıkçılık ve turizm de son yıllarda ilçe için önemli bir gelir kaynağı olmaya başlamıştır. Seferihisar; İzmir il merkezine ve havalimanına yakınlığı nedeniyle, konum olarak İzmir'in diğer ilçelerine göre daha popüler olup aynı zamanda sağlık turizmine katkısı açısından, jeotermal su kaynakları ve tarihsel kültürel değerleriyle de önemli bir konumdadır.

Seferihisar Belediyesinden yetkililer, Seferihisar Cittaslow'un ilk bakışta bir turizm hareketi olarak algılanmasının hareketi eksik bırakacağını Cittaslow'un asıl amacının şehrin mimari yapısından, insanların yaklaşımlarına kadar bütününde gerçekleştirilmesi gereken önemli bir değişim olarak görmektedir. Dolayısıyla Cittaslow, özellikle yerel bir ekonomik kalkınma modeli olarak topluma öğretilmeli ve kurulacak organik yerel pazarlarla Seferihisarlıları ürün yetiştirmeye davet etmeli ve gelenek ve göreneklerini yaşamaya çalışmalıdır. Belediye başkanına göre herkes, kendinden sonraki kuşaklar

için, yarınlar için, geleceğimiz için sorumludur ve bu sorumluluk kendini sadece tabiatı koruma anlamında değil, kültürü, evrensel düşünüp yereli, özünü korumayı da amaçlamaktadır. Cittaslowların amacı, bugüne alternatif bir yaşam biçimi sunarken, sunduğu yaşam biçiminde kuşaklar arasında köprüler kurmayı önemli hedefleri arasına koymaktadır.

İzmir Seferihisar ilçesi Türkiye'nin ilk Cittaslow ünvanını uluslararası heyetten 2009 yılında almıştır ve bunun ardından şehirde gerek ekonomik, gerek tarımsal ve gerekse de turizm anlamındaki artış ciddi manada hızlanmıştır. Başlıca Belediye ve kamu tarafından yapılanlar;

Yerel üretimi teşvik amacıyla yerel üretici pazarları kuruldu, burada ki ürünler yerel olmalı yani yöreye ait olmalıdır yoksa satılamamaktadır. Belediye binasının hemen yanında inşa edilen Pazar yerinin çatısı da solar güneş panelleriyle kaplanmıştır ve belediyenin elektriğini üretmekte bu vesileyle hem elektrik üretirken pazarı iklim şartlarından koruyor hem de yenilenebilir enerjinin çevre dostu olması hasebiyle kamunun ve devletin enerji açığını kapatmaya yardımcı oluyor. Cittaslow un kazanımları; Şehirde Tohum bankası kuruldu ve yerli üretici desteklenmiştir, nüfusun 3/2 lik kısmı tarımla uğraşmaya başlamıştır ve halen bu işleri devam ettirmektedir, organik tarım ve yöresel GDO'suz tohumlarla tarıma başlanmıştır. Tüketilen gıda maddelerine lezzet, sağlık ve kalite gelmiştir, yazın gelen yerli ve yabancı turistlerle şehrin nüfusu 300 binli sayılara ulaşmaya başlamıştır. Çocuklar için özel ve şirin bir belediye kurulup, çocukların bir şehirde yaşadığı sorunlar ve çözümler konuşulmaya başlanmıştır, belediyeden alınan bilgilere göre şu an bu belediyenin yaklaşık 400 şirin üyesi bulunmakta. Yerel mandalina, üzüm ve zeytin üreticiliğini koruma ve verimi artırma kapsamında çalışmalara başlanmıştır ve bu çalışmalar hızla devam etmektedir. İstanbul un en büyük ihtiyacı olan; belediyeye sormadan bazı tarihi alanlarda ruhsat-iskân almadan önce bir estetik kurul a başvuru zorunluluğu getirilmiştir, 2017 yılında Seferihisar da bir estetik kurul kurulmuştur. 12 iyon kentinden birisi olan ve bölgede bulunan Teos antik kenti tanıtımları arttırıldı ve akabinde turist sayısındaki gözle görülür artışlar başlamıştır.

Gayrimenkul geliştirme kısmına yani işin biraz sosyolojik kısmını bırakıp materyalist kısmına gelinecek olunursa Cittaslow unvanı burada da büyük avantajlar sağlamıştır.

Örneğin belediye ve özel sektör işbirliğinde yapılan Seferihisar Sur içi Sığacık mahallesindeki kentsel dönüşüm ve restorasyon çalışmalarının ardından 2 sene içerisinde bölgedeki konut ve ticari gayrimenkul fiyatları ana cadde üstünde 150 bin tl lardan 900 bin tl lere yükseldi, 2 sene de 6 katlık bir artış söz konusu oldu. Yabancı ve yerli yatırımcılar gerek oteller olsun gerekse de villa ve daire yatırımlarına başlayıp büyük siteler ve modern gayrimenkul projeleri yapılmaya başlandı Sığacık bölgesinde denize yakın olan ve mavi bayraklı plajlara 5 dk da ulaşabileceğiniz deniz manzaralı ortalama bir villanın değeri 2018 yılında 1 .250 milyon Tl (ort. 250 bin ABD dolarıdır) civarlarına yükseldi ve bölgede yabancı yatırımcı sayısı arttı. İzmir Seferihisar; özetle Sakin Şehir olmak Seferihisar'a can katmıştır, Seferihisar ismini Türkiye'ye, dünyaya duyurmuştur, Cittaslow sayesinde Seferihisar artık bir marka şehir olmuştur.



Şekil 3.5 Seferihisar, İzmir Seferihisar (Yunus Emre Ekşi 2018)

Çocuklar ve yaşlılar Cittaslow için ayrıca büyük bir öneme sahiptir. Çocuklar için açılan Çocuk Meclisi'nde yönetsel kararları çocukların gözüyle değerlendirmek ve yaşlılar için yapılan ve her yaştan insanın katılabildiği organizasyonlar ile Cittaslow, kuşaklar arası köprüler kurmaktadır, modern zamanın insanı yalnızlaştıran esaretinden kurtarmaya çabalamaktadır. Bu düşünceleriyle Tunç Soyer, Seferihisar Cittaslow olduktan sonra, toplumun yaşam kalitesini yükseltmek amacıyla Belediye olarak kendilerine birtakım hedefler koymuştur (seferihisar.bel.tr):

- Yüksek yaşam kalitesi,
- Toplumsal barış,
- Yaşayan kültür ve doğa,
- Dünya vatandaşlığı.



Şekil 3.6. Seferihisar Siyasi Sınır Haritası (<http://seferihisar.bel.tr>, 2018).

Tunç Soyer, hedefleri gerçekleştirmek için 41 proje hazırlamış ve bu projelerin 26'sının hayata geçirildiğini söylemiştir. Bu projelerde bazıları şunlardır ([seferihisar.bel.tr](http://seferihisar.bel.tr)):

- Yerel Üreticiyi Destekleme,
- Mandalina Üretici Birliği,
- Tohum Seferberliği,
- Doğa Okulu, Doğa Mirası Projesi, Çocuk Belediyesi,
- Kadın Emeği Evleri,
- Mahalle Seferberliği,
- Cami Seferberliği,
- Seferihisar Can Simidi Fonu,
- Kan Bankası,
- Sergi Salonu ve Atölye,
- Gönüllü Takımı,
- Ben Başkan Olsam.

Bunlara ek olarak Seferihisar, başta Kamu binaları olmak üzere ilçedeki tüm binaların engelli vatandaşların kullanımına uygun hale getirilmesini amaçlamış, günün belirli

dilimlerinde bazı yolların sadece yaya kullanımına hizmet etmesi amacıyla merkezi araçsız kılarak yayalaştırmanın ilerisi için faydalı olacağını planlamıştır. Bisiklet yollarını arttırarak bisiklet kullanımını yaygınlaştırmış ve “Engelsiz Şehir” olmak için özellikle çocukların ve yaşlıların ilçedeki yaşam konforunu arttırmayı bir hedef olarak belirlemiştir. Cittaslow birliğine üye olması ile beraber gelişen süreçte, ilçede atıl olarak bulunan mirasları korumak için çeşitli çalışmalar gerçekleştirmiştir. Zenskiye Güler Konağı'nın restorasyonu, Düzce Medresesi ve Cami restorasyonu ve tarihi çeşmelerin korunmasına yönelik yapılan faaliyetler ile Seferihisar, Cittaslow'un gelenekle olan ilişkisini de canlandırmış ve toplumun da yaşamında geleneği ön plana çıkarmaya gayret etmiştir. Teos Antik kentinin gün ışığına çıkarılarak uygun şekilde korunması ve Sığacık Kaleiçi'ndeki konut dokusunun cephelerinin iyileştirilmesi kapsamında çalışmalar gerçekleşmiştir (Balta, 2018).

Seferihisar Belediye Başkanı Tunç Soyer ile gerçekleştirilen bir röportajda, Seferihisar'ın Cittaslow olma süreci şöyle anlatılmaktadır: *“Biz 2009'da, Türkiye'den ilk başvuruyu yapan kent olduk. Bir anlamda sıkıntılıydı, çünkü ismi gavurca olan, logosu salyangoz olan bir hareket bu. Müslüman mahallesinde salyangoz satmak gibi bir şey ama bir yerel kalkınma modeli olduğu için de insanların sahiplenmesi gereken bir model. Bir Belediye Başkanı'nın gelip de "Bu projeyi uygulayacağız, hadi uygulayın" demekle gerçekleşecek bir şey değil ki. İnsanların inanması, içselleştirmesi ve sahip çıkması gereken yerel kalkınma modeli bu. Biz de insanlara daha unvanı almadan anlatmaya başladık. Her akşam kahvelere gidip, sakin şehir olmak için ne yapmak lazım, olursak hayatımızda neler değişecek gibi sunumlar yaptık. Biz Power Point'te sunumlar yaparken yan masada şakır şakır okey oynayanlar vardı ama biz inatla, ısrar ederek devam ettik. Göz ucuyla, hafif kulak kabartarak izlediklerini gördük ve bunun sonunda İtalya'ya davet edildik, sertifikamızı aldık, dönüşte muazzam bir sürprizle karşılaştım. Ben eve gitmeyi düşünürken bütün Seferihisar konvoylarla gelmiş havaalanına, davullarla zurnalarla alkışlayanlar, havalara kaldıranlar, boynuma boğazıma sarılanlar... Dedik ki, anlatabilmişiz, bundan sonra daha cesur adımlar atabiliriz, atmaya da başladık. Attıkça anlattık, anlattıkça insanlar sahip çıktılar ve gerçekten onların yaşam kalitesini yükselten bir seviyeye doğru gelindi. Ne oldu peki? Daha çok sayıda insan burada yaşamak istedi, en azından buraya gelip tatillerini geçirmek istedi. Çünkü bu, insanlara çok sempatik gelen bir şey. Neden sempatik geliyor, tarihsel değerlere sahip çıktığınızı söylüyorsunuz,*

*yaşatmak için çaba harcadığınızı gösteriyorsunuz, diğer yandan teknolojiyi en üst ve en yaygın şekilde kullanıyorsunuz, tüm bunlar ezberleri de bozdu. Siz eğer çok fazla tarihten ve geçmişten bahsederseniz muhafazakârsınızdır, ilerencilik veya çağı yakalama gibi çok fazla kaygınız olmayabilir; aynı şekilde çok fazla teknolojiden bahsediyorsanız geçmiş sizin için ihmal edilebilirdir, ya da doğa, çevre ihmal edilebilir gibi ezberlerimiz bozulmaya başladı. Bunların bir arada harmanlanabileceği ve yerelin birçok kapıyı açabileceğini gördü insanlar. Bu öyle bir şey ki, sözün başında dediğimiz küreselleşmenin dayattığı iki büyük değer var, biri büyüklük, diğeri hız. İşte Cittaslow (Sakin Yaşam) bu ikisinin tersine bir şeyler söylüyor. Yavaşlık ve yerellik insana daha yatkındır, insanın doğasıyla daha uyumludur diyor, biz de bunu yapmaya çalışıyoruz burada. Yaptığımız her şey, sakin şehir çatısının altına giren çalışmalar... Şöyle bir tane örnek vereyim: 75 yaş üzeri 400 civarında vatandaşımıza bir Onur Gecesi düzenledik, toplu bir yemek verdik ve onlar için soru hazırladık. "Annen ne yemek yapardı, deden hangi masalı anlatırdı, bahçede hangi oyunları oynardınız, komşularla ilişkileriniz nasıldı" gibi... İnanılmaz kıymetli gelenekler, yemek tarifleri, adetler çıktı ortaya. Biz o yemek tariflerinden yola çıkarak bir lokanta açtık, Seferhisar Lokantası ve kurduğumuz bir kadın kooperatifine lokantayı devrettik. Kadınlarımız o eski yemekleri yapmaya başladılar. Sonra kadınlarımız bununla da yetinmediler, onları sanal ortama taşıdık ve seferipazar.com'u açtık. Şimdi evlerinde yaptıkları salçaları, erişteleri, turşuları oradan satıyorlar. Gene oradan yola çıkarak Seferihisar Çınarları kitabını yayınladık. Teyzelerimizin, ninelerimizin anlattıklarını bir sözlü tarih gibi kitaba dönüştürdük."*

Tüm bunlar aslında Cittaslow şemsiyesi altında yapageldiğimiz işler... Bu, başlangıç noktası olmayan, bitiş noktası olmayan bir şey. Her gün bu şehri daha iyi bir Cittaslow yapabilmemiz için yapılması gerekenler çıkıyor karşımıza ve çıkacak, hiçbir zaman bitmeyecek. Cittaslow kriterleri "Tamam ben bunu yaptım" deyip de kapatacağınız kriterler değil, her an onun daha fazlasını, daha iyisini yapmak mümkün (Ayrıç Kitap Tahlili ve Eleştiri Dergisi, 2013).

Bugün Seferihisar, Türkiye'nin Cittaslow alanında en iyi örneklerini barındıran ve en geniş tecrübeye sahip olan sakin şehridir. Seferihisar'da yapılan faaliyetler ile özellikle genç nesle Cittaslow'un ne olduğu anlatılmaya çalışılmış ve gelecek kuşaklar için ilçenin yaşam kalitesini arttırıcı projeler geliştirilmiştir. Bu projelerden "Tohumdan Sofraya



Projesi” ile birlikte gıda tüketimi hakkında öğrencilere çeşitli eğitimler verilerek yerelliğin çocuklar ve gençler üzerinde izler bırakılmasına çalışılmış, gelenekle ilişki kurdurularak, ilçenin kendine has tatlarını ve lezzetlerini yarınlar aktarmak üzere faaliyetler yürütülmüştür. Yetişkinler için oluşturulan yerel pazarlar ile doğal üretim ve satış ortamlarında genç aşçıların yetiştirilmesi adına fırsat yaratılmıştır (Pajo ve Uğurlu, 2015).

Belediye Başkanı Tunç Soyer, Seferihisar’daki hedeflerini ve kriterlerini gerçekleştirirken Sakin Şehir olarak izledikleri yöntemi şöyle açıklamaktadır:

“Her ne yaptıysak, kısaca yaptığımız her şey bu kriterlerden bir bölümün gereği yerine getirerek yapılmıştır. Her kent kendi için öncelikli kriterleri seçip onları daha çok öne çıkartabiliyor. Biz yerel üretimin desteklenmesi kriterinin daha değerli olduğunu görüp onu tercih ettik. Her şeyi, Cittaslow şemsiyesi altında yaparken, kentin ihtiyaçlarından yola çıkarak tercihleri yönlendirdik” (Tükel, 2015).

Seferihisar Cittaslow olduktan sonra en önemli ve büyük değişimi ilçenin merkezinde, eski belediye binasının önündeki alanın yerel üretici pazarına dönüştürülmesiyle gerçekleştirmiştir (Doğrusoy ve Dalgakıran, 2011). Bu kapsamda kentte merkezi bir konumda yer alan eski belediye binası dönüştürülerek haftanın 6 günü hizmet veren Köy Pazarı haline getirilmiştir. Gerek Seferihisarlılar gerekse de ilçeye gezmeye gelen ziyaretçiler, yerel köy pazarını gezerek yerel bir ekonomik kalkınma modeli olan Cittaslow’un üretici ile tüketiciyi buluşturan pazarlarından istifade edebilmektedir. Bu pazarlar için “Köy pazarı binamız ve üretici pazarımız Belediyemiz tarafından hiçbir ücret talep edilmeksizin hanımlarımıza ve köylü çiftçilerimize tahsis edilmiştir” denilmektedir (seferihisar.bel.tr, 2015).

Köy Pazarı’nın yanı başında ise Seferihisar’a ait yerel yemeklerinin sunulduğu Sefertası Lokantası yer almaktadır. Deniz kenarındaki Sığacık Mahallesi’nde kale içindeki dar sokaklar taşıtlardan arındırılmış ve kent sakinlerinin ürünlerini satabileceği, kendi ekonomilerine katkı sağlayabilecekleri bir mekâna dönüştürülmüştür. Seferihisar Belediyesi diğer belediyeler arasında bu uygulamasıyla tam da çiftçilerin ürettiği ürünleri tüketiciye doğrudan ulaştırmasında rol-model bir uygulama örneğini hayata geçirmiştir.

Seferihisar Belediyesi "Cittaslow" kriterlerini yerine getirmek için hızlı adımlar attı, uygulamalarıyla yol kat etti

## Değişim "köy pazarı" ile başladı

Seferihisar Belediyesi, Cittaslow'un en önemli kriterlerinden biri olan yerel üreticiyi koruma ve doğal, katkısız ürünler konusunu eski binasını Köy Pazarı'na dönüştürerek başardı. Seferihisar'a bağlı sekiz köyün muhtarlarının onayladığı üretici köyler, halden mal girmesinin kesinlikle yasak olduğu Köy Pazarı'nda kendi ürettikleri ürünleri satıyor.

Köy Pazarı'nda Köy Koop'un ürünlerinin satışına da izin verilerek kooperatif destekleniyor. Amaç üreticinin doğal ürünleriyle birinci elden tüketiciyle buluşturmak.

Yerel üreticinin ürünlerini satabileceği yerler oluşturma kriteri çerçevesinde her köy ürünlerini satabileceği bir oda tahsis edildi. Bu odada üreticiler ürünlerini satabiliyor ve karşı-

lığında belediyeye herhangi bir ücret ödenmiyor.

**Açık pazar salı günleri**

Salı günleri ise köylülerin katılımıyla "açık pazar" yapıyor. Köy Pazarı içerisinde seramik, el sanatları, bez bebek ve resim atölyeleri bulunuyor. Açık pazar Seferihisarlılar tarafından benimsendi ve köylülere de ekonomik krizde nefes alma imkanı

sağladı. Cittaslow'un bu anlamda belki de en önemli katkısı köylülere, ürünlerini satabildiklerini göstermesi ve tekrar üretme teşvik etmesi oldu.

**Gıda güvenliği ve hijyen eğitimi**

Belediye ve üniversiteler ortaklığıyla esnafa yönelik turizm eğitim programları düzenlendi. Bu programlar çerçevesinde kaliteyi artırma, gıda güvenliği

ve hijyen gibi konularda esnafa eğitim verildi. Eğitime katılan esnafı desteklemek ve teşvik etmek için sertifika verildi.

**Sığacık'ta yeni düzenlemeler**

Güvenli ve düzenli trafik sağlamak ve araç trafiğini azaltmak adına yaz aylarında Sığacık'ın bir bölümüne araç girişi yasaklandı. İlk başta esnafın tepki çekmesi beklenen bu uygulama zamanla sahiplenildi. Sığacık'ın insanların rahat rahat yürüyebildiği, trafik stresinden uzak, gürültüden uzak bir atmosfere sahip olması hem gelen ziyaretçilerin sayısını arttırdı hem esnafın daha çok iş yapmasını sağladı.

**Ana caddede düzenlemeler**

Seferihisar merkezinde ana caddesi şu andaki haliyle çanak antenler, çeşitli boylarda ve tipte



Şekil 3.7. Köy Pazarı'na Dönüştürülen Eski Belediye Binası ve Bahçesi  
(Gazete Seferihisar 2010,s 4. 1-1)

Seferihisar Belediye Başkanı Tunç Soyer, sadece yerel Pazar kurmakla kalmamış, aynı zamanda pazara gelemeyen üretici ve tüketicileri internet sitesinde de buluşturmuştur. Seferipazar uygulaması bu çalışmanın bir örneğidir. Üreticilerin ürünlerini doğrudan pazarlayabilmesinin tek yolu kamusal mekânlarda kurulan üretici pazarları değildir. Seferihisar'da 'seferipazar.com' internet adresi üzerinde üreticiler (kooperatif örgütlenmesi ile) doğrudan tüketiciye ürünlerini sunabilmektedirler (Üstündağlı vd., 2015).

### Muğla Akyaka-Ula

Akyaka'nın adı Osmanlı dönemi belgelerinde 'Akabad' ve 'Akova' olarak geçiyor. Bu isim zamanla 'Akyaka'ya dönüşmüş. Muğla'nın Ula ilçesine bağlı bir mahalle olan Akyaka Mahallesi, 1992 yılında kurulan Akyaka Belediyesi'nin 2014 yılında kapatıldığından, 2011 yılında kazandığı Sakin Şehir unvanını Ula Belediyesi'ne devretmiştir. 2014 yılı sonrası Sakin Şehir unvanının resmi temsilcisi olan Ula Belediyesi'nin bulunduğu ilçe merkezi, Akyaka'ya 18 km mesafesinde olup, Akdeniz ikliminin yer aldığı Ula'nın Akyaka'yı da içine alan ilçe nüfusu ise 2017 verilerine göre 24.419 'dur. (TÜİK, 2017). Akyaka'nın Cittaslow üyeliği Türkiye'deki diğer Cittaslow beldelerine göre istisnai bir

durum olarak karşımıza çıkmaktadır. Akyaka, şehir halkının Cittaslow'u kabul edip etmeyeceği üzerine referanduma giderek 911 kişinin katıldığı oylamada %95'lik bir oranla Sakin Kent ağına katılmıştır. Dönemin Akyaka Belediye Başkanı Ahmet Çalca'nın, Akyaka'yı özellikle Bodrum, Marmaris, Datça gibi turizm ile geliştirmeyi hedeflediği ancak belirtilen bölgelerdeki turizm anlayışından ziyade daha özel ve nitelikli turizm amaçladığı söylenebilir (Bekar vd. 2015: 58-59). Dolayısıyla Akyaka için Cittaslow'un en önemli amaçlarından birinin nitelikli turizm hedefiyle yola çıkıldığı, ancak Akyaka'da hedeflenen turizm anlayışının Cittaslow ilkeleri ile öncelik konusunda çatışma riskine sahip olduğu tartışmalı bir konudur (Onaran, 2013: 39).

Cittaslow hareketine katılan Akyaka'nın üzerinde bulunan değerli miraslarının en önemlisi şüphesiz tarihi bir değeri bulunan Nail Çakırhan'ın (1910-2008) bırakmış olduğu kültürel mimari mirasının aynı şekilde korunmasına özen gösterilmesi olmuştur. Böylece yeni yapılacak yerleşim yerlerinin de bu mimari temel üzerine inşa edilmesi, Akyaka'yı özel kılmaktadır. Bununla beraber, Antik şehirleri bünyesinde barındırma açısından son derece zengin bir yer olan Akyaka, 2006 yılında yeni bulunan Antik Physkos kenti ile büyük bir sıçrama yaşamıştır (Kaya, 2017).

Yaklaşık 3000 yıllık bir geçmişe uzanan coğrafi konumu ile İdyra ilkçağ kentini de bünyesinde barındıran Akyaka, turistik geziler açısından Türkiye'de önemli bir konumda yer almaktadır. Tabiatın korunmasında önemli adımlar atan Akyaka'da kuş çeşitliliği son yıllarda artmış ve gelen ziyaretçilerle birlikte kuş gözlemciliği de yaygınlaşmıştır. Kuşların Akyaka'ya gelme zamanlarına göre turizm de canlanmaktadır (Topal, vd. 2016).



Şekil 3.8. Beyaz evleriyle, doğası ve tabiatıyla Muğla Akyaka  
(Yunus Emre Ekşi,2018)

Akyaka doğal tabiat güzellikleriyle birçok medeniyete ev sahipliği yapmış, kendine özgü mimari yapısıyla Türkiye'nin 15 sakin kentinden birisidir. Mimarisi son derece özeldir ve farklı mimari özelliklerin kullanılmasına izin verilmemektedir. Böylece Akyaka'da geleneksel mimari değerlerin ve anlayışın da korunmasına büyük önem verilmiştir. Bugün Akyaka, Nail Çakırhan'ın çalışmaları sayesinde, Türkiye'nin hemen her ilçesinde yaşanan betonlaşma ve apartmanlaşma sürecinden, plansız şehirleşme ve düzensizlikten daha az etkilenmeyi başarmıştır denilebilir. Nail Çakırhan'ın özellikle 1960'lardan sonra Ula geleneksel mimari anlayışından etkilenecek oluşturduğu mimari, bugün Akyaka'yı diğer beldelerden ayıran bir özelliği ve tarihle bütünleştiği bir kimliği haline getirmiştir. Bu yüzden bugün Muğla Akyaka denilince akla ilk olarak Nail Çakırhan'ın öncülüğünde yaygınlaşan ve dünyanın en güzel begonvillerinin sarıp sarmaladığı ahşap ağırlıklı evlerin mimarisi ve bu evlerin insana sunduğu huzur ve mutluluk geliyor. Evleri özellikle birbirine bitştirmeyerek doğayla tabiatla bütünleştiren Çakırhan aslen bir mimar değil, Ula'nın eski evlerini örnek alarak ve günümüzün modern mimarisi ile birleştirerek Akyaka'ya özgü mimari bir doku ve kültür oluşturmuş. İlk evi kendisi için yapan Çakırhan, bu çalışmasıyla "1983 Uluslararası Ağa Han Mimarlık Ödülü"nü almıştır. Akyaka'daki geleneksel toplumun sosyal ve ekonomik yaşantısının ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde yapılan bu evler, beldenin doğal kaynaklarından yararlanılarak geliştirilmiş. 1983 yılından beri Akyaka evleri aynı tarzdaki mimarileriyle yapılaşmasını sürdürmektedir. Akyaka evlerinin tek tip olması ve beyaz rengin yoğun

olarak kullanılması, geleneksel bir mimari anlayış olup, beldenin kendine has dokusunun örneklerindedir (cittaslowturkiye.org, 2018).



Şekil 3.9. Nail Çakırhan'a ait geleneksel Akyaka evi (Yunus Emre Ekşi,2018)

### **Aydın Yenipazar**

Aydın ilinin bir ilçesi olan Yenipazar ilçesinin nüfusu 2017 verilerine göre 12.900'dur. (TÜİK, 2017). Yenipazar'ın yaklaşık 6 km doğusunda keşfedilen Orthasia Antik Kenti, M.Ö 2000'li yıllara dayanmaktadır ve Yenipazar'ın ilk yerleşim yeri olarak bilinmektedir. Haftada bir gün kurulan küçük çapta bir pazar ve ticaret yeri olması nedeniyle ilçenin adı yeni kurulan pazar anlamına gelen "Yenipazar" olarak kalmıştır. İlçede her sene düzenlenen Deve güreşleri ve Yörük Şenliği, geleneksel olarak korunan ve yaşatılan değerler arasındadır. (<http://www.yenipazar.bel.tr/>, 2018).

Yenipazar merkezde bulunan Abdullah Efendi Camii, Yörük Ali Efe Evi, Halk Eğitim Merkezi binası, tarihi yel değirmeni ve Donduran Köyünde bulunan Beyler Kulesi ilçenin önemli tarihi yapılarıdır. 19. Yüzyıl sonunda inşa edildiği bilinen ve yakın zamanda restore edilerek müzeye çevrilen Yörük Ali Efe'ye ait ev, yerleşime ait mimarinin görülebilmesi açısından önemli bir tarihi yapıdır.



Şekil 3.10. Yörük Ali Efe Evi ve Müzesi, (Yunus Emre Ekşi, 2018)



Şekil 3.11. Yenipazar'da bulunan Osmanlı'dan kalma sokak fırınlarına bir örnek, (Yunus Emre Ekşi, 2018)

### **Çanakkale Gökçeada**

Türkiye'nin en batı noktasında yer alan ve en büyük adası olan Gökçeada, 1456 yılında Fatih Sultan Mehmet tarafından Osmanlı İmparatorluğu topraklarına katılmış ve 466 yıl Osmanlı idaresinde kalmıştır. Bu süre içinde de Türk ve Rum vatandaşlar huzur içerisinde yaşamışlardır. Dinlerini, hayatlarını, örf, âdet ve geleneklerini bir arada ve kargaşa olmadan yaşamış bir şehirdir Gökçeada (cittaslowturkiye.org, 2018).

Gökçeada bugün öncelikle turizm beldesi olarak bilinmektedir. Nostaljik evleri, doğal yaşamı, organik ürünleri ve alternatif spor olanakları ile özellikle son yıllarda önemli bir

turizm merkezi haline gelmiştir. 2002 yılından bu yana ada içerisinde gerçekleştirilen organik tarım faaliyetleri ile özellikle 2008 yılından bu yana gerçekleştirilen tarım turizmi uygulamaları sayesinde misafirlerine eşsiz bir doğal ortam sunan Gökçeada, 2011 yılı Haziran ayında almış olduğu Cittaslow ünvanı ile dünyanın ilk ve tek sakin adası olmuştur (cittaslow.org, 2018).

Ege denizindeki sörf sporu için en ideal noktalardan biri olan Gökçeada, özellikle son yıllarda çeşitli ulusal ve uluslararası organizasyonlar ile adından sıkça söz ettirmektedir, ada toplam 10 köyden oluşmaktadır. Geleneksel Rum köyleriyle renkli etnik yapısı ve meşhur zeytinyağı, Gökçeada'nın öne çıkan farklı yönleridir. Nüfusu 2017 verilerine göre 6.302'dir. (TÜİK, 2017).



Şekil 3.12. Denizin üzerinde rüzgarla dans olarak görülen Rüzgar Sörfü, Gökçeada  
(Yunus Emre Ekşi, 2018)

Gökçeada'nın tepelik yerlerinde bulunan alanlarına inşa edilen ve toplumun her kesimine hitap eden kafeler, restoranlar, cami ve kiliseler, çamaşırhane ve okullar, Gökçeadalıların da topladığı, bir araya geldiği ortak alanlardır. Son yıllarda Gökçeada, rüzgârın da farklı özelliklerinin bilinmesiyle birlikte artan farkındalık sayesinde hem amatör hem de profesyonel olarak yerli ve yabancı rüzgâr sörfçüleri için önemli bir merkez olmaya başlamıştır. Adadaki tarımsal faaliyetlerin hemen hepsi organik tarım ile gerçekleştirilmektedir. Dolayısıyla Gökçeada organik tarım için Türkiye'nin önemli bir merkezi olmaya adaydır. Organik tarım faaliyetleri 3 ana grupta sınıflandırılabilir: Arıcılık, Zeytin yetiştiriciliği ve Bağcılık. Genellikle gemi ya da feribot ile ulaşımın sağlandığı Gökçeada, aynı zamanda havaalanına sahip olan tek Sakin Şehirdir. İlçenin genel olarak sokakları ve caddeleri araç trafiğine kapatılmıştır. İlçe merkezinde yer alan

Büyük Kilise ve Fatih Camii, bahçeleriyle güzel biçimde düzenlenmiş olup ilçedeki Belediye, Kaymakamlık gibi devlet yapılarında da çevre ve vatandaşların erişimine yönelik düzenlemeler Cittaslow sonrasında belirgin olarak görülmektedir. Aynı zamanda Gökçeada, Sakin Şehir üyeliği sonrası Balık Halini de içeren Sait Halim Ergör Çarşısı'nı hizmete açmış ve 2015 yılında Üretici Pazarı ile yerel üreticileri Gökçeada ziyaretçileri ve toplumla buluşturmuştur.

### **Kırklareli Vize**

Kırklareli ilinin bir ilçesi olan Vize, 2012 yılında Cittaslow ilan edilmiştir. 2012 yılından itibaren aynı zamanda Türkiye Trakya'sındaki tek Sakin Kent olmasının yanında Balkanların da halen Sakin Şehir unvanlı tek şehridir. Vize, tıpkı Seferihisar gibi metropol bir şehrin yakınında yer almaktadır; İstanbul'a 140 km mesafededir. Nüfusu 2017 verilerine göre 13.581'dir. (TÜİK, 2017).

Vize, hem Karasal iklimin hem de Karadeniz ikliminin görüldüğü ender ilçelerden biridir. İlçe merkezi denizden içeride olmasına karşılık ilçe sınırları içindeki Kıyıköy beldesi ile Karadeniz'e bağlanır. Vize'nin en bilinen üç özelliği bulunur; Geleneğindeki Traklar başta olmak üzere çeşitli medeniyetlerin bıraktığı izler, Istrancaların doğası ve meşhur ıhlamurudur. Tarihi miras olarak bulunan tarihsel kalıntılar, toplumda sevilerek yaşatılmaya çalışılmaktadır. Yapılan araştırmalar Vize tarihinin yaklaşık olarak M.Ö. 4000 yılı kadar eskiye uzanmakta olduğunu göstermektedir. Cittaslow üyeliği ile birlikte Vize'de kurulan Şehir Ormanı, toplum tarafından da sevinçle karşılanmış projelerden biridir. Ayrıca 2013 yılında Vize Belediyesi tarafından yapımına başlanan otel ve çok amaçlı Kültür Merkezi, bugün Vize'ye giden ziyaretçiler için de önemli bir proje olarak görülmektedir. Vize genelinde yapılan araştırmada da Vize'nin tarihi kültürel değerleriyle ön plana çıkan bir şehir olması Vize halkınca benimsenmiş bir durumdur (Malkoçlu vd., 2011).





Şekil 3.13. Kırklareli Vize (Yunus Emre Ekşi, 2018)

Haftasonu Vize'ye gelen günlük ziyaretçiler, Vize kıyılarını gezerek Karadeniz havası almakta ve doğayla tabiatla bütünleşebilmektedir. Vize, hem havasıyla, hem yaşanabilirliği ile hem de denize olan kıyısıyla bugün metropol bir kent olan İstanbul'dan günebirlik kaçamak yapmak isteyenler için ideal bir ilçedir (vize.bel.tr, 2018).

Vize, coğrafi konum olarak Avrupa ile Anadolu arasında sınırda yer almaktadır. Özellikle Boşnak ve Türk kültürü toplumsal hayatta baskındır. Cittaslow olduktan sonra Vize, ilçede yer alan evlerin dış cephelerinin görünümüne önem vermiş ve Küçük Ayasofya Kilisesi, Gazi Süleyman Paşa Camii, Hasan Bey Camii, Vize Kalesi gibi tarihi yapıların da çevre düzenlemelerini yaparak halkın kullanımına kazandırmıştır. Eski Vize denilen ve en çok ziyaret edilen bölgelerin başında gelen ilçe merkezini bütünsel biçimde yenilenmesi Sakin Şehir kapsamındaki en önemli dönüşüm projesi olmuştur.

## Sakarya Taraklı

Eski adı “ Dablar” olan Taraklı'nın Hellenestik dönemde “Bytinia” adını alan bölge içinde olduğu bilinmekte olup, bugün Cittaslow'un doğayla bütünleşen ilçelerinden biridir. İlçede Hisartepede bulunan iki sarnıç arkeologlara göre M.Ö. 1. bin ile M.Ö. 2000 arasında tarihlenmektedir. Günümüzde otobanların ve ana yolların dışında kalmış Taraklı, geçmişte İpekyolu güzergâhı üzerinde yer alan Anadolu kentlerinden biridir. 2011 yılında Sakin Şehir unvanı alan Taraklı, diğer Cittaslow beldelere göre klasik Osmanlı mimarisinin muhteşem örnekleri olan evleriyle karşımıza çıkmaktadır. Taraklı'nın, Sakarya'ya uzaklığı 69 km'dir. Nüfusu 2017 verilerine göre 6.849'dur. (TÜİK, 2017). Taraklı ilçesine kimliğini kazandıran unsurların başında şimşir kaşık ve taraklar gelir. Bu durum 17. yüzyılda Evliya Çelebi'nin de anlatımında da yer almaktadır: *“Hepsi kaşık ve tarak yapımıyla uğraştıklarından, şehre Taraklı derler. Dağlar safi şimşir ağacıyla kaplı olduğundan halkı bunları işleyip, Arap ve Aceme gönderirler”* (Onaran: 2013: 42). Taraklı ilçesini diğer Sakin ilçelerden ayıran en önemli unsurun Osmanlı Döneminde kullanılan ve şehir dokusunu ön plana çıkaran evleri olmuştur. Taraklı'nın muhafaza ettiği bu evler, yemyeşil bir doğanın içinde yer almaktadır. Hıdırlık Tepesi ve Taraklı Hisarının yamaçları ile bu iki tepe arasındaki vadide kurulu, Taraklı'ya, Göynük'ten eklenen dere de ayrı bir güzellik katmaktadır. Tarihi evlerin bazıları 3 asrın üzerindedir. Bu evlerin genel karakteristiği Osmanlı şehir dokusunu oluşturan üç katlı ev biçimidir. Daracık sokakların Arnavut Kaldırımı mimarisi eşliğinde yapılması, geleneği yeniden canlandırmak içindir. Sokaklarda yük taşıyanların dinlenmeleri için dinlenme taşları bulunması da yine Osmanlı İmparatorluğu döneminden kalan âdetlerden biridir (tarakli.beld.tr, 2018).



Şekil 3.14. Taraklı Görseli (Fotoğraf Sanatçısı Osman Arı, 2018).



Şekil 3.15. Sakarya Görseli (Fotoğraf Sanatçısı Osman Arı – Sakarya 2017).

Diğer Sakin Şehirlere göre, Taraklı, ormanların arasında kalan bir ilçedir ve bitki örtüsü de bu yüzden karasaldır. Taraklı, Cittaslow olmadan önce de sonrasında da, betonarme yapılara izin vermeyerek ilçenin genel merkezini korumuş ve yeni yapılaşmalar için merkezin dışında imkân sağlamıştır. Ayrıca Taraklı'da bulunan nehirlerin başında kurulmuş, halk dilinde “Kara Değirmen” olarak anılan, su değirmenleri günümüzde de kullanılmaktadır, şehrin Kültür ve Turizm Bakanlığınca hazırlanmış Taraklı Koruma Amaçlı Eylem Planı bulunmaktadır (Altunbaş, 2007).

## **Isparta Yalvaç**

Şehir merkezine 108 km uzaklıkta yer aldığı Isparta'nın en büyük ilçesi konumunda bulunan Yalvaç, 2012 yılında (Cittaslow) Sakin Şehir üyeliğine kabul edilmiştir. Genel olarak İç Anadolu Bölgesi'nin iklimi olan karasal iklime sahiptir. Yalvaç'ın nüfusu, 2017 verilerine göre 23.061'dir. (TÜİK, 2017).

Yalvaç, bilindiği gibi Antiocheia Psidia Antik kenti döneminden gelen değil, Osmanlı ve Beylikler Dönemlerinden gelen eserler de barındıran, tarihi özelliğini ve kendine has dokusunu koruyan ender Anadolu ilçelerinden biridir. Klasik Osmanlı mimari döneminden etkilenen Yalvaç'ta Osmanlı döneminde inşa edilen cami, han, hamam ve sivil mimari örnekleri korunmuş ve bugünlere taşınmıştır. Devlethan Camii, Hamidiye Camii, Yemeniciler Bedesteni, Demirciler Bedesteni, Ayakkabıcılar Arastası gibi tarihi yapılar örnek olarak sayılabilir. Selçuklular döneminde İstanbul-Konya yolu üzerinden olmasından dolayı önemli bir geçiş güzergâhı olan Yalvaç, tarihi kimliğiyle öne çıkan bir Osmanlı beldesidir. Osmanlı döneminde Konya'ya, Cumhuriyet'in ilanından sonra ise Isparta'ya bağlanmıştır (Akkan, 2006).

Yalvaç'ın Antiocheia Psidia antik kentinde ele geçirilen eserler, Kültür ve Turizm Bakanlığınca 1966 yılında kurulan Yalvaç Müzesi'nde sergilenmekte olup, müze hem arkeoloji hem de etnografya müzesi olarak hizmet vermektedir. Yalvaç, coğrafi yapısı itibariyle diğer sakin beldelere göre daha yayalaştırılmış bir ilçedir, bu yüzden bisiklet kullanımı da çok yüksektir. Miryokefalon Meydanı araç trafiğine kapalı yayalaştırılmış en büyük kamusal mekânlardan biridir, ayrıca bu alanda "Kadınlar Pazarı" adıyla üretici çiftçilerin, el emeği ile üretim yapan kadınların ürettiklerini satabilmesine imkân sağlanan yöre pazarları kurulmaktadır. İlçenin kendine has mekânlarından biri de yalnızca süt ve süt ürünleri satan üreticilerin yer aldığı Yoğurt Pazarı'dır. Yine Yalvaç'ın merkezinde yer alan tarihi Çınaraltı Meydanı her daim çay sohbetleriyle bütünleşmiş geleneksel hafızayı koruyan meydanlardan biridir. Tarihi çınar, Yalvaç ile öyle bütünleşmiştir ki, zamanla halkın bir anlamda buluşma noktası olmuş, hatta Yalvaç Belediyesi logosu bile çınardan esinlenerek yapılmıştır.



Şekil 3.16. Yalvaç'ın meydanında bulunan tarihi Çınaraltı.  
(Gültekin Kadayıfçı, 2018).

Yalvaç'ın bir özelliğe de yurtdışına önemli bir oranda göç vermiş olmasıdır. Yazın ilçeye çok sayıda gurbetçi vatandaş gelmektedir. Özellikle Fransa plakalı araçlar, yazları sıklıkla görülmektedir. Gurbetçiler açısından Yalvaç'ın Sakin Şehir ilan edilmesi sevinçle karşılanmış, ilçeye gelen düzenli ziyaretçilerin sayısında artış yaşanmıştır (www.yalvac.bel.tr, 2018).

### **Isparta Eğirdir**

Hastanesi, askeriyesi, gölü ve elma bahçeleri ile ünlü Isparta ilçesi olan Eğirdir, şehrin Yalvaç'tan sonra 2017 Şubat ayında ikinci Cittaslow (Sakin Şehir) beldesi olmuştur. Şehir merkezine Yalvaç'tan daha yakın olan Eğirdir ilçesi, merkeze 34 km mesafede Eğirdir gölünün çevresine kurulmuştur. Tarihinde Bizans, Selçuklu ve Osmanlı medeniyetlerine ev sahipliği yapmış olan ilçe, M.Ö. 4.Yüzyıldan kalan Eğirdir Kalesi ile 13. Yüzyıldan gelen Hızır bey Camii ve Dünder bey Medresesi gibi tarihi değerleri olan miraslara sahiptir. Eğirdir'in nüfusu, 2017 verilerine göre 19.861'dir (TÜİK, 2017). Eğirdir'e 1320'li yıllarda gelen ünlü seyyah İbni Battuta (1304-1369) meşhur Seyahatname'sinde Eğirdir için şunları söylüyor: *"Eğirdir, kalabalık, pek bakımlı çarşıları olan, çevresi bağ, bahçe ve bostanlarla donatılmış, büyük bir şehirdir. Yanı başında tatlı sulu bir göl bulunmakta ve bu gölde dolaşan gemilerle iki günde Akşehir, Beyşehir'le öteki köy ve kasabalara gitmek mümkün olmaktadır."* Yine İslam medeniyetinin bilinen

seyyahlarından biri olan Kâtip Çelebi (1608-1657), Kitab-ı Cihannüma adlı eserinde Eğirdir hakkında şu bilgileri aktarıyor: *“Eğirdir, gölün batısında, gölün içine kadar girmiş, küçük, yaman, sağlam bir kaledir. İki kapısı olan şehrin karşısında iki de ada vardır. Bunlardan küçük olanı bağlık bahçeliktir ama kimse oturmaz. Bunun kuzeyinde 200 kadar evin olduğu büyük ada sakinlerinin yarısı Müslüman yarısı gayrimüslimdir. Eğirdir’in 36 çeşit üzümü vardır. Bu göl garip bir göldür, kenarında da ilginç beyaz çakıllar bulunmaktadır”* demişlerdir.



Şekil 3.17. Eğirdir Gölü ve kıyısına kurulmuş Isparta'nın Eğirdir ilçesi.  
(Yunus Emre Ekşi, 2018).

Elması ile ünlü beldelerden biri olan Eğirdir, Kasnak Meşesi ve Sığla Ormanları ile de bilinmektedir. Türkiye'nin 14. Cittaslow ilçesi ilan edilen Eğirdir, diğer sakin şehirlerde olmayan göl kıyısına kurulmuş bir coğrafyaya sahiptir. Bu yüzden eşsiz manzarasıyla gölde yapılagelen aktiviteler ve özellikle balık vb. lezzetlerle turizmin canlı olduğu bir ilçe olup, gelenekleri, örf ve âdetleriyle Cittaslow kriterlerini uzun yıllardır kendiliğinden sağlayan ilçelerden biridir. Türkiye'nin en önde gelen Kemik Hastalıkları Hastanesi, elması ve sadece Eğirdir'de görülen Apollon Kelebeği de Eğirdir de bulunmaktadır. Tarih ve doğa zengini olan Eğirdir'in aynı adı taşıyan gölü, Türkiye'nin en büyük 2. tatlı su gölüdür (Aksoy, 2017).

## Artvin Şavşat

Artvin'in bir ilçesi olan Şavşat, Karadeniz'in yüksek eğimli bir bölgesinde yer almakta olup dört tarafı da yüksek dağlarla çevrili engebeli bir araziye sahiptir. Coğrafi yapısı itibariyle çok sayıda akarsu ve buzul gölü bulunan ilçe, ormanlarla kaplı olduğundan Karadeniz iklimine sahip olmakla birlikte yer yer Karasal iklimin de yaşandığı ender ilçelerden biridir. Akarsu ve göllerinde bol miktarda alabalık bulunduğundan, zamanla turistler için cazibe merkezlerinden biri haline gelmiştir. Karadeniz ikliminde karasala geçiş iklimi hâkim olduğundan diğer sakin şehirlerde bulunmayan iğne yapraklı bitkiler, rakımın düşük olduğu yerlerde geniş yapraklı bitkiler, yine yöreye has yeşillikler Şavşat'ın kendine özel değerlerindedir. Karçal dağlarında ormancılık faaliyetleri yapılmadığından balta girmemiş ormanlar olarak bilinmektedir. Ani yükseklik değişimleriyle ortaya çıkan ekosistem çeşitliliği, zengin yaban hayatıyla birlikte oldukça doğal bir güzellik sergilemektedir (savsat.bel.tr, 2018).

Bölgede yapılan araştırmalar, M.Ö. 950 yıllarına ait Demir Çağı uygarlıklarına ait bulgulara rastlanmış olup, Şavşat'ın şu an bulunduğu coğrafyanın sırasıyla Urartulular, Saka Türkleri, Romalılar, Sasaniler ve Osmanlı Devleti'nin topraklarına katıldığı bilinmektedir. Tarihle iç içe, doğayla ve tabiatın her anıyla bütünleşmiş bir belde olan Şavşat'ın nüfusu, 2017 verilerine göre 17.524'tür (TÜİK, 2017). Şavşat, Haziran 2015 tarihinde Cittaslow Genel Kurulu'nun onayıyla birliğe üyelik belgesine sahip olmuş ve Türkiye'nin 10. Yavaş şehiri seçilmiştir.

Şavşat'ı en değerli kılan ve kültür ve medeniyetini bugünlere taşıyan miraslarından biri geleneksel ev mimari örnekleridir. Geleneksel Şavşat evleri bizlere bugün bile dağlık ve ormanlık bir coğrafyada kendiliğinden şekillenen yollara bağlı olarak, toprakla bütünleşen, toprağa müdahale etmek yerine evleri toprağın eğimine göre inşa edebilen doğayla uyumlu eko - tasarımlı yapılar ortaya çıkarmıştır denilebilmektedir. Özellikle iki katlı olarak inşa edilen geleneksel Şavşat evlerinde alt katın tamamı ya da bir kısmı hayvancılığa ayrılarak, hayvanlar gözetiminde tutulmaktadır ve ahır ve kümes gibi küçük bölümlere bölünebilmektedir.



Şekil 3.18 Geleneksel Şavşat evleri (Yunus Emre Ekşi, 2018).

Geleneksel Şavşat evlerinin en önemli özelliklerinden biri de evlerin cephesindeki yapıların yer aldığı bölümleri tamamıyla çeviren “ayvan” ve evin manzaraya hâkim cephesinde bulunan “köşki” isimli çıkmalardır (savsat.bel.tr, 2018). Şavşat’ın ayrıca böylesine zengin bir coğrafyada bulunmasının güzelliklerinden biri de kendine has kükürtlü ya da mineralli su olarak bilinen maden suyudur. Bu suyun özellikle romatizma hastalığına iyi geldiği bilinmektedir. Şavşat’ın en önemli yapıları arasında Cevizli (Tibet) Manastırı, Şavşat Kalesi, Veliköy ve Kocabey Köyü Eski Ahşap Camileri, Meydancık Taş Kemer Köprüsü ve Satlet Kilisesi ve Mezarlığı” sayılabilir (Köklü, 2015). Cittaslow olma sürecinde başvuru dosyasındaki en büyük zenginlikleri, yerel mutfak ürünleri, kilimcilik, sepetçilik, demircilik, dokumacılık, halk oyunları ve yerel türküler olmuştur. Özellikle Şavşat’ın köylerinde günümüzde de devam eden halk oyunları, örf ve âdetler, el sanatlarında üretilen ürünler, Şavşat’ın Cittaslow Birliği’ne kabul edilmesini hızlandıran etmenlerdir. Ahşap işçiliği ve Japonlarında kullandığı ahşap işçiliği çivisiz geçmeli işçilik Doğu Karadeniz’de ve Artvin’in de belirli kısımlarında kullanılmaktadır.

### **Şanlıurfa Halfeti**

Şanlıurfa ilinde yer alan ve Fırat nehrine kıyısı bulunan bir ilçe olan Halfeti, hemen yanında bulunan Fırat nehrinden ötürü asırlar boyu geçiş noktası olmuş, ticaret merkezi haline gelmiş beldelerden biridir. Coğrafi konumu böylesine önemli olan Halfeti, tarihsel süreç içerisinde Asur, Süryani, Arap, Bizans Osmanlı gibi çok sayıda devletin egemen



olmasından dolayı farklı dönem yapılarını bünyesinde barındırmış; bugün sular altında kalan eski Halfeti bölgesiyle ve tarihsel zenginliğiyle Cittaslow beldeler arasında göz kamaştırmaktadır (halfeti.bel.tr, 2018).

Halfeti, nehrin kenarında kurulan bir ilçe olduğundan özellikle tarım ve hayvancılığın geliştiği bir beldedir. Bunun yanında ilçeyi kendine has kılan turizm imkânlarıyla Sakin şehir oluşundan itibaren popülerleşmesi sonucu turizm de önemli bir geçim kaynağı olmaya başlamıştır. Nüfusu, köyleriyle birlikte 2017 verilerine göre 37.930'tür (TÜİK, 2017). Bey Konağı, Kanneci Konağı ve Hamamlı Ev, Halfeti'nin en önemli yapıları arasında yer almaktadır. Bunun yanında Sakin şehir ilan edildikten sonra özellikle Halfeti Merkez Camii, Savaşan Köyü ve Kilisesi, Çekem Mahallesi ve Mezarlığı, Rumkale, Latifzade Hamamı, Çekem Mahallesi Mescit ve Türbesi, Saylakkaya Köyü Kilisesi, Kalkan Köyü Hanı, Aziz Nerses Kilisesi, ilçenin ziyaret edilen yapıları arasında yer almaktadır (TÜİK, 2017). Birecik barajının yapımıyla taş evlerden oluşan Halfeti'nin %80'i sular altında kalmış, bu sebeple halkın büyük kısmı daha yüksekte yeni Halfeti'yi kurmuşlardır. Halfeti'nin büyük bölümü sular altında kalmasına rağmen, kuruluşu Asurlulara dayanan bu tarihi şehir, yerli, yabancı turistlerden yoğun ilgi görmekte, turistlerin de en çok ilgisini sular altında kalan ve nehirle birleşik olan eski Halfeti bölgesi çekmektedir.

Geleneksel Halfeti evleri, kesme taşan bağdadi harçla yapıldığından doğayla bütünleşmiş olup asırlar boyu ayakta kalabilen bir yapıya sahiptir. Düz damlı yapılan bu evlerde özellikle yazın, damlarda uyulur, salça, pekmez gibi her türlü yöresel ürünler için de yine bu damlar kullanılır. Yapımı esnasında kullanılan taşlar Halfeti'ye özgüdür, bu yüzden de gelenekseldir. Genelde Şavşat'ta olduğu gibi iki katlı olarak inşa edilen bu evler, her biri Fırat nehrini görecektir şekilde ve birbirlerinin güneşini engellemeyecek tasarımda eğimli arazide etik olarak nizami bir şekilde vakti zamanında konumlandırılmıştır.



Şekil 3.19 Birecik barajının yıkılmasıyla eski Halfeti bölgesi  
(Vahap Selim Ekşi, 2018).

Halfeti’de uzun zamandır yapılagelen fıstık yetiştiriciliği, Kuşbazlık, Bakırcılık, Keçecilik, Kazazlık ve Abacılık gibi yöreye özgü zanaatları halen devam ettirilmektedir ve Cittaslow olma sürecinde çok takdir kazanmıştır. Halfetililer, yerel geleneklerini halen sürdürmektedir ve Cittaslow olduktan sonraki süreçte şehrin tarihi bölümünde tüm bu geleneklerin ziyaretçilere tanıtılmasına yönelik faaliyetler gerçekleştirilmektedir.

Halfeti’de 2000 yılında Birecik barajının yıkılmasından sonraki süreçte, sular altında kalan eski Halfeti değerlerinin ne kadar korunduğu Türkiye’de hep bir tartışma konusu olmuştur. Cittaslow üyeliği öncesi, GAP eylem planı kapsamında kültürel mirası korumaya ve turizme katkı sağlamaya yönelik çeşitli projeler geliştirilmiştir. Öte yandan Halfetililerin eski Halfeti bölgesinin sular altında kalmasından sonra zorunlu olarak kendilerine özgün konutlarını terk ederek kimliksiz mekânlara taşınmak zorunda kalması da Halfeti hakkındaki tartışmaların başında gelmektedir. Geleneksel Halfeti’nin sular altında kalmasıyla “saklı şehir”, “kayıp şehir” olarak anılmaya başlanmış olup, halen ziyaretçilerin yoğun ilgi gösterdiği bir belde haline gelmiştir.

### **Sinop Gerze**

Gerze, Sinop’un sahil kasabasında yer alan ve Türkiye’deki doğal yapısı ve tarihi güzelliklerini korumayı başarabilmiş nadir ilçelerden biridir. 13 Şubat 1956 yılında bir evde başlayan yangın, lodos nedeniyle tüm ilçeye sıçramış ve sonucunda evlerin yeniden yapılması uzun zaman almıştır. 18 saat süren yangında Gerze’de taş taş üstünde

kalmamış; neredeyse tüm ev ve dükkânlar yanmış olup, Dünya’da Chicago yangınından sonraki en büyük kent yangını olarak kabul görmüştür (Gerze'nin Sesi Gazetesi, 2017)



Şekil 3.20. Karadeniz sahiline kurulmuş Gerze.  
(Yunus Emre Ekşi, 2018).

Sakin Kent ilan edildikten sonraki süreçte, bisiklet kullanımı yaygınlaştırılmış, deniz turizmi özellikle gündeme getirilmiştir. Gerze, bugün düzenli bir sakin kenttir ve Büyük Gerze Yangınına rağmen, sahip olduğu doğal güzellikleri ve kent dokusu ile tarihi ve kültürel mirasını koruyarak sürdürülebilir kılmayı başarabilen Gerze, denize kadar uzanan ve her türlü ağacın bulunduğu ormanları ve muhteşem kum plajlarıyla da ünlüdür. Özellikle Cittaslow olduktan sonraki süreçte, sörf sporunun da gelişmesi, deniz turizmini epey canlandırmıştır. Gerze Feneri, Gerze mimarisini açık bir şekilde gözler önüne seren yapı, renkli ve kaliteli bir işçiliğe sahip Yakup Ağa Konağı, bugün Gerze’de en çok ziyaret edilen mekânların başında gelmektedir (Aksoy, 2017).

### **Erzurum Uzundere**

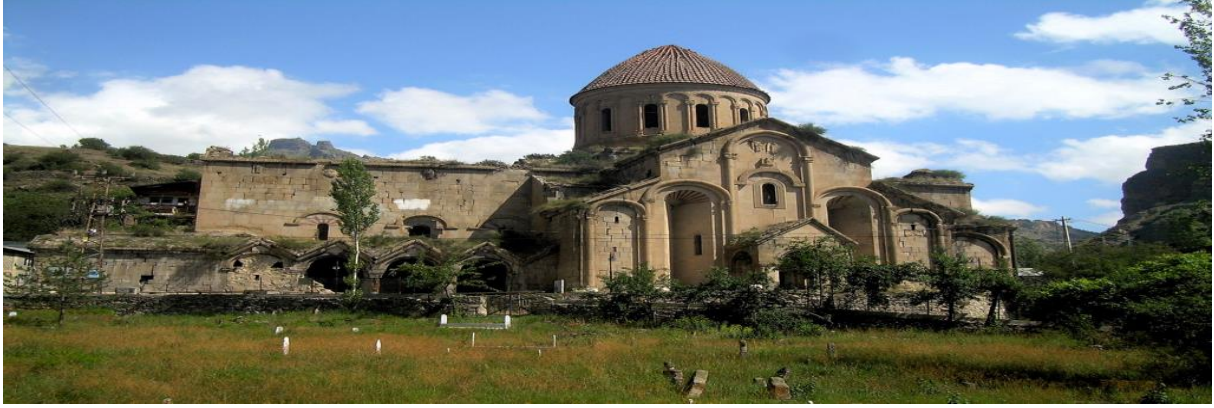
Mart 2016 yılında Cittaslow birliğine kesin üyelik kazanarak Türkiye’nin 11. Sakin Kenti olan Erzurum ilinin Uzundere ilçesi, tarihinde birçok medeniyete ev sahipliği yapmıştır. Roma, Ermenistan ve Gürcistan gibi birçok kültürün hâkimiyeti altında 1458 yılında Akkoyunlu devletinin ve 1549 yılında tamamen Osmanlı hâkimiyetine geçmiştir. Uzundere ilçesi de Halfeti gibi tarım ve hayvancılık alanında ilerlemiş Anadolu kasabası

görünümünde bir beldedir. Tarımsal üretimlerle organik sebze ve meyve yetiştiriciliği, özellikle Cittaslow olduktan sonra artmış ve yerel pazarlarla herkesin katılabileceği festival ve panayırlara dönüştürülmüştür. Dünyanın en zengin biyolojik çeşitlilik bölgelerinden biri olan Kafkasya Ekolojik Bölgesi'nin batı ucunda, Çoruh Vadisi'nde yer alan Uzundere birçok endemik bitki, memeli, kuş ve kelebek cinsinin yuvasıdır. (cittaslowturkiye.org, 2018)

İklim şartlarının elverişli oluşu, Uzundere'de yetişen ürünlerin bölgeye has bir tatlarını mümkün kılmıştır. Erozyon ve sel baskınlarında çok sayıda ürünün heba olması sebebiyle Seracılık, Uzundere'de epey yaygınlaşmış olup, sadece Erzurum iline değil, bugün Doğu Anadolu Bölgesinin hemen her beldesi Uzundere'deki seralardan üretilen sebze ve meyvelerden faydalanmaktadır. Karadeniz bölgesine yakın olduğu ve dağlarla çevrili olduğu için yer yer Karasal iklimle beraber Karadeniz ikliminin görüldüğü bilinmektedir. Erzurum'un soğuk iklimine karşı Uzundere'nin turizm ile ve sakin kent oluşuyla ayakta kalıyor oluşu, bugün gerek ziyaretçilerle gerek toplumu bir araya getirdiği faaliyet ve çalışmalarla takdir edilmektedir. Zengin florası ve bitki örtüsü nedeniyle eko turizm potansiyeli yüksek bir merkez olarak görülen Uzundere'de bugün aralarında çok ender bulunan bitkilerin de bulunduğu 100'ü aşkın endemik bitki türüne rastlanmaktadır (Karahana ve Çakır, 2011: 11).

İlçe, uzun süre farklı medeniyet ve kültürlerle ev sahipliği yapmış olduğundan tarihi ve kültürel anlamda değerli birçok mimari yapıyı korumayı başarmış, günümüzde de ziyaretçilerin kullanımına açmıştır. Öşvank Kilisesi, Öşvank Manastır ve Kütüphane Binası, Üngüzek Kalesi, Sapaca Kalesi, İnçer Camii, Dikyaz Camii, Cevizli Camii ve Şaşaroz Şapeli, Erikli Şapeli, Balıklı Şapeli, Çağlayan Şapeli Uzundere'de ziyaret edilmesi gereken önemli merkezlerdir. Bu eserler arasında en bilineni ve en çok ziyaret edileni ise Gürcü Kralı Kuropalat Adarnesen'in oğulları David ve Prens Bagralt tarafından 963-973 arasında yaptırılan Öşvank Kilisesidir. Uzundere'deki taş ocaklarından getirilen taşlarla inşa edilen ve büyük bir kısmı hâlâ ayakta kalmış yapı olan Öşvank Kilisesi'nin özellikle Gürcülerin Kâbe'si olarak nitelendirildiği de bilinmektedir. Uzundere'nin Çamlıyamaç köyündeki kiliseye dünya Hıristiyan Gürcülerince çok büyük önem atfedilmektedir. Her yıl yerli turistlerin yanı sıra dünyanın çeşitli ülkelerinden teologlar ve turistler bu

kiliseyi ziyarete gelmektedirler (<http://www.uzundere.bel.tr>, 2018) ( \*Teolog = Tanrı bilimci )



Şekil 3.21. Öşvank Kilisesi, (Yunus Emre Ekşi, 2018).

Uzundere, bugün yerel ürünleri sayesinde tüm dünyaya adını duyurmuş olup, her yıl festivaller düzenlenmekte ve bu festivallerde yöresel bal, ceviz, dut, kiraz ve pestil gibi ürünlerin tanıtımı yapılmaktadır. Cittaslow Birliğine seçildikten sonra yerel tatlarını dünyaya açan Uzundere, her yıl 23-30 Haziran'da, Uzundere yemek ve Gastronomi festivali düzenlenmekte ve bu festivalde yöresel lezzetlerin tanıtımı ve aşçılık tekniklerinin paylaşımı gerçekleştirilmektedir.

### **Ordu Perşembe**

Karadeniz'de doğal yapısıyla korunmuş beldelerden biri olan Ordu'nun Perşembe ilçesi, koy ve plajlarının olduğu en doğal ilçelerinden birisidir. Güneyden Ulubey, batıdan Fatsa ve Kuzeyden Karadeniz ile çevrili olan Perşembe, Ordu'nun 4. büyük ilçesidir. Erzurum Uzundere'ye yakın olan Perşembe, Uzundere gibi bitki örtüsü bakımından zengin bir ilçedir. Yeşil her tonuyla bütün zenginliğini göstermek ve toprağı adeta göstermeyerek göreni bir anda doğayla ve tabiatla bütünleştirebilen ender beldelerden biridir.

Hem deniz hem de doğayla bütünleşen bir ilçe olan Perşembe, kıyıları itibarı ile bütün Karadeniz sahilinin en otantik, en görkemli ve en büyüleyici manzaralarına, oluşumlarına sahiptir ([persembe.bel.tr](http://persembe.bel.tr), 2018). Medreseönü Afirli Camii, Doğanlı Hasan Efendi Türbesi, Yasonburnu Yarımadası, Hoynat Adası, Anaç Tarihi Camii, Soğukpınar

Mezarlığı ve Tarihi Camii, Efirli Camii ve Mezarlığı ilçede en çok ziyaret edilen yapılar arasında yer almaktadır. Cittaslow olma sürecini Perşembe Belediye Başkanı şöyle anlatmaktadır: *“Biz ilçe olarak bu yola 2010 yılında çıktık ve iki yıllık süre içerisinde birçok çalışmayı yerine getirdik. Cittaslow’un 59 maddesi var. Maddelerin içinde de 500’e yakın kriter vardı. Biz bu 59 maddenin hepsini teker teker yerine getirerek, gerekli mercilere sunduk. Bunun devamında projemiz İtalya’da kabul gördü. Aslında belgeyi Haziran ayında alacaktık ama İtalya’daki deprem nedeniyle Ekim ayına ertelendi. Sonuçta 21 Ekim tarihinde İtalya’da düzenlenen törenle Cittaslow belgesini aldık. Çok mutlu olduğumuzu söylemek isteriz, çünkü dünyadaki 161. Cittaslow Perşembe oldu. Cittaslow’un karşı olduğu bazı yönler var. Mesela yoğun araç trafiği, aşırı gürültü gibi olgulara karşı... Daha önce Cittaslow olmuş ilçeleri gezdik, insanlar caddelerin çoğunu trafiğe kapatmış. 80-90 yaşındaki insanlar bisiklete biniyor. Burada 80 yaşındaki insan bir yerden yardım almadan yolda yürüyemiyor. Ancak yapılacak çok işimiz var, biz de ilerleyen dönemlerde bisiklet yollarımızı yapacağız ve artık zabıta memurumuz da belediye başkanı da muhtarlarımız da işlerine bisikletle gidecek. Artık bisiklet yaşam tarzımız olacak”* (Milliyet Gazetesi, 02.11.2012)



Şekil 3.22 Denizle ve tabiatla bütünleşen Ordu’nun Perşembe ilçesi.

(Yunus Emre Ekşi, 2018).

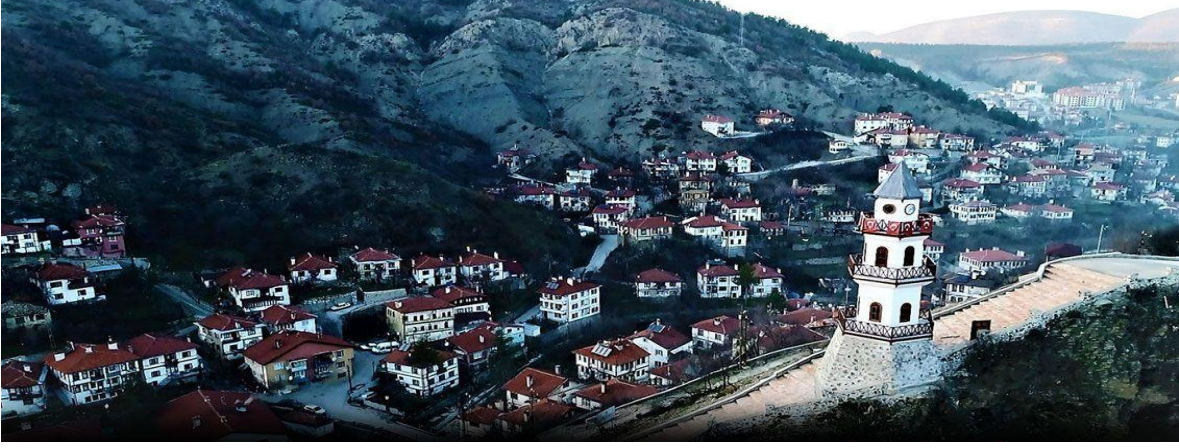
Orta ve Doğu Karadeniz kıyılarında kurulan medeniyetlerden nasibini alan Perşembe, Karadeniz’de yaşayan Etiler, Miletliler, Kimriler, İskitler, Persler, Kalipler, Tiborenler, Mosinoikler, Makronlar, Frigler, Amazonlar, Pontuslar ve nihayetinde Osmanlı ile birçok kültür hazinesini barındırmaktadır. Öte yandan Perşembe’nin asıl kuruluşu 19.yy ilk

yarısında 1824 tarihinde, Kozağzı Deresi'nin güneyinde bulunan, bu günkü meydan Cami ve onun ön tarafında küçük teknelerin yanaşabileceği bir iskelenin yapılışı ile başlamıştır. Zamanla değişip gelişerek, bu günkü ilçe sınırları oluşturulmuştur. 19. yy ilk yarısından sonra, yeni kurulan bu yerleşim birimi VONA adıyla anılmıştır. 25 Haziran 1945 tarihinde ise adı Perşembe olarak değiştirilmiştir (cittaslowturkiye.org, 2018).

Balıklarıyla da ünlü olan Perşembe, Sakin Kent ilan edildikten sonra turizm açısından yoğun bir akıma uğramış beldelerden biridir. Hem deniz hem ormanla bütünleşen kimliği, çevre illerden gelen turistlerle birlikte artmış, yeni otellerin yapılması gündeme gelmiştir. Özellikle deniz turizminde ve çeşit çeşit balıklarıyla Perşembe, sadece belirli aralıklarda değil, gününbirlik ziyaretçi de almaya başlamıştır. Perşembe kıyılarında, çoğu sualtı Zostera (denizotu) çayırlarından beslenen dikenli Kalkan, Çaça Balığı, Kaya Balığı, İstavrit, Tirsi, Vatoz, Barbun, Sargana, Has Kefal ve Mezgitler yaşamaktadır.

### **Bolu Göynük**

Bolu'nun tarihi konaklarıyla ünlü ilçesi Göynük, Türkiye'den 15 şehrin üye olduğu Uluslararası Cittaslow (Sakin Şehirler) Birliği'ne yaklaşık 1,5 sene önce üye olmuştur. Göynük, birçok medeniyete ev sahipliği yapmış, Osmanlı'nın da kuruluş ilçelerinden biri olduğu, İstanbul Ankara kuş uçuşu mesafenin tam orta noktasında bulunan, Fatih Sultan Mehmet'in hocası Akşemseddin'in talebe yetiştirdiği, Bolu'nun şirin bir beldesidir. İnanç turizmi bu yüzden çok yaygın ama şirin evleriyle, kendine özgün mimari yapısıyla, yemyeşil doğası, Arnavut kaldırımları, yaylaları ve gölleriyle aynı zamanda Göynük, tabiatla bütünleşmiş bir Osmanlı kasabasıdır.



Şekil 3.23. Konaklarıyla ve doğayla bütünleşen “Osmanlı Kasabası” lakaplı Göynük, (Yunus Emre Ekşi, 2018).

Göynük, mimarisini ve doğal güzelliklerini koruyarak, geleneklerine sahip çıkan “Bir Osmanlı Kenti” olarak tanınmakta ve tüm bu yönleriyle çeşitli bilimsel ve tarihi araştırmalara konu olmaktadır. Mimari, doğal yapı ve folklor yönünden bozulmamışlığın simgesi olarak görülen Göynük, bugün şeker fasulyesi, uğut marmelatı, tokalı örtüleri ve tahta oyma eserleri ile sit alanı ilan edilen bir ilçedir. Göynük, yaşayan bir tarih olarak kültürel değerler ve gelenekler, giyim kuşam, yöresel folklor, yöresel mutfak kültürü ve sosyal ilişkiler orijinalliğini koruyarak yaşatılmaktadır (Aksoy, 2017).



Şekil 3.24. Eski Türk Evleri Göynük (Fotoğraf Sanatçısı Nevzat Yıldırım, 2018).

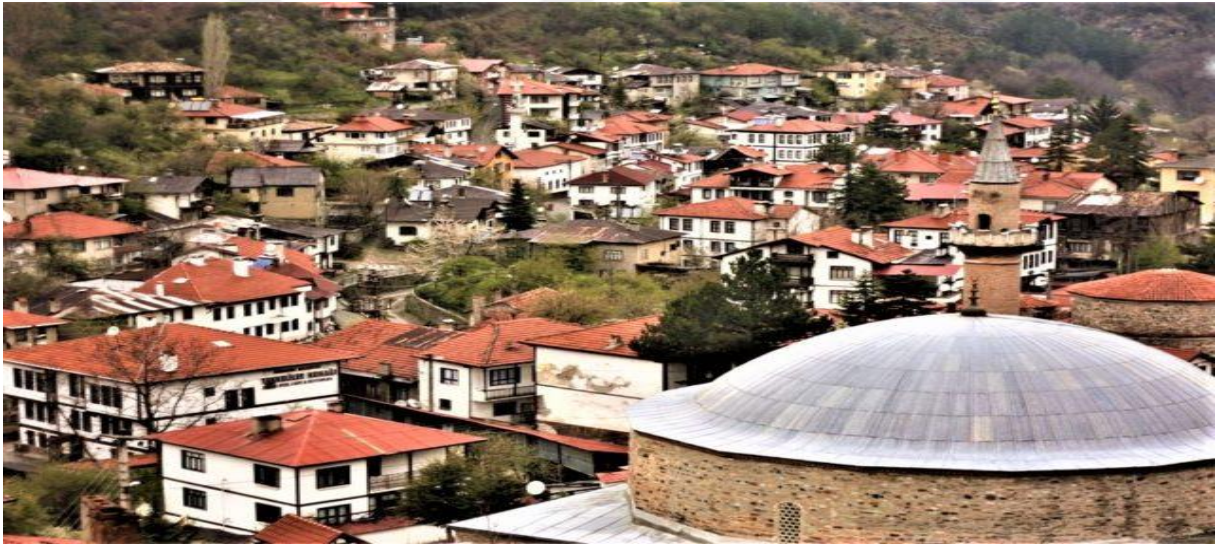
En eskisi yaklaşık 700 yıllık tarihi geçmişe sahip olan eser niteliğindeki geleneksel Göynük evleri, işyerleri, hamamlar, türbeler ve tarihî çınar ağaçları gibi antik değerlerle



bütünleşen Göynük, yaşayan bir organizma gibidir. Tüm bu özellikleri koruyarak hem yöre halkını hem de gelen ziyaretçileri eski Osmanlı değerleriyle karşılayabilmektedir. Ağustos 2018 ayında TOKİ Haber Dergisi'nde Göynük Belediye Başkanı Kemal Kazan, Cittaslow oluş sürecini şöyle anlatmaktadır: "Göynük Belediyesi olarak önceliğimiz, Göynük'ün tarihle, medeniyetle ve tabiatla olan ilişkisini korumak, yaşatmak ve gelecek nesillere aktarmaktır. 2009'da göreve geldiğimden itibaren altyapı çalışmalarının hepsini tamamlamış bulunmaktayız. Tarihi Arasta Çarşısı denilen bölgede restorasyon çalışmalarımız devam ediyor. Binaları restore edersiniz, yolları düzenlersiniz ama daha da önemlisi buranın örf ve adetleri, gelenek ve görenekleri var; biz Göynük'e özgü bu kimliğini de gelecek nesillere aktarma çabasıdayız. Buraya neden geldim, Cittaslow şehrin ana felsefesi de bu zaten; İnsanların mutlu, huzurlu, doğal yaşam ortamlarını bozmadan yaşaması, koruyarak gelecek nesillere aktarılabilmesidir. Fetih döneminde Fatih Sultan Mehmet, hocası Akşemseddin'i yanına çağırıyor, fetih bittikten sonra ısrarla yanında kalmasını istemesine rağmen Akşemseddin Göynük'e geri geliyor. Göynük'e gelmesinin bir sebebi var, Fatih'e "Senin görevin ayrı benim görevim ayrı" deyip Göynük'e yerleşiyor. Akşemseddin hazretlerinin görevi ilim ve irşattır; aynı zamanda Anadolu'nun İslamlaştırılmasına büyük rol oynamıştır. Ben bu yüzden Akşemseddin hazretlerinin sözlerini ilçemizin muhtelif yerlerine ve panolarına astırdım. O sözleri okuduğunuzda zaten Akşemseddin hazretlerinin felsefesi ve hayata bakışı ile Cittaslow'un felsefesinin ve hayata bakışının birbirlerine çok yakın olduğunu görebiliyoruz, birebir örtüşüyor. Bu yüzden Göynüklülerin Cittaslow'u benimsemesi ve kavraması çok rahat oldu. Biz yaptığımız çalışmaları da öncelikli olarak Cittaslow değil de Akşemseddin hazretlerinin hayata bakışına göre yaptığımız ve örtüşme sağlandığını da gördüğümüz için zorluk çekmedik. "İsraf etme" diyor örneğin Akşemseddin hazretleri, Cittaslow da "Doğayı koru, İsraf etme" diyor. Bu önemli benzerliği fark ettikçe Akşemseddin hazretlerini daha iyi tanıtmaya gayret ettik, vakıf kurduk, külliyyatını akademik alanda hazırlatmaya çalışıyoruz. Yakında 3 cilt olarak tüm eserlerini ve sözlerini bir araya getireceğimiz bir eser de yayınlayacağız. Cittaslow'a dönecek olursak, ilham kaynağımız Akşemseddin oldu (TOKİ Haber Dergisi, 2018).

## Bolu Mudurnu

15 Eylül 2017 tarihinde Mudurnu'yu ziyaret eden Uluslararası Cittaslow Genel Başkan Yardımcılığı ve Türkiye Koordinatörlüğü görevlerinde bulunan Seferihisar Belediye Başkanı Tunç Soyer, 9-12 Kasım 2017 tarihleri arasında, Norveç'in Ulvik kentinde yapılan toplantıda komisyona Bolu'nun Mudurnu ilçesinin de Cittaslow Birliği'ne başvuru yapmıştır. Cittaslow Uluslararası Koordinasyon Komitesi tarafından 05 Mart 2018 tarihinde Mudurnu Belediyesine gönderilen yazıyla birlikte Mudurnu, artık Türkiye'nin 15. Cittaslow (Sakin Şehir)'i unvanını elde etmiştir (<http://mudurnu.bel.tr>, 2018)



Şekil 3.25 Yapı olarak Göynük'e çok benzeyen son Cittaslow ilçemiz Mudurnu.

(Yunus Emre Ekşi, 2018).

Taraklı ve Göynük gibi iki sakin şehrin de komşusu olan Mudurnu, Taraklı ve Göynük'ün de sahip olduğu kültür ve medeniyete sahip bir ilçe. Ormanların içinde yer alan Mudurnu, özellikle tavuk yetiştiriciliği ile de bilinmektedir. Büyük şehirlerin karmaşasından ve gürültüsünden bunalanların ilk duraklarından biri olan Mudurnu, kaplıcalarıyla, inanç turizmiyle, sessiz ve sakinliğiyle dikkatleri çekmektedir. Abant Gölü, Sülüklü Göl, Karamurat Gölü, Babas Kaplıcası ve Sarot Termal Vadi görülmesi gereken başlıca yerlerdir. Yapı itibariyle Göynük'e çok benzeyen Mudurnu, 2018 Eylül itibariyle Türkiye'nin kabul edilen son Cittaslow ilçesi konumundadır.

## **Üç Yeni Cittaslow : Köyceğiz, Kemaliye ve Ahlat**

CNN Türk'te yayımlanan bir habere göre, Seferihisar Beld. Başk. Tunç Soyer, Cittaslow Türkiye ağına katılmak için kendilerine başvuru yapan, yerinde denetlenen ve dosyaları hazırlanan üç kent; Muğla Köyceğiz, Bitlis Ahlat ve Erzincan Kemaliye'nin başvurularını gerçekleştirerek adaylık dosyalarını teslim ettiğini bildirdi. Toplantının ardından Seferihisar Belediye Başkanı Tunç Soyer şunları söyledi: "Toplantıda, Türkiye'den üç kentimizin başvuru dosyalarını sundum. Üçü de birbirinden güzel ve bu unvanı hak eden kentlerimiz. Yüksek puanlarla birliğe kabul edileceklerine inanıyorum. Adaylarımızın kabulü ile Türkiye'deki üye kent sayısı da 18'e çıkmış olacak. Cittaslow'lar cenneti olarak, bütün dünyanın en güzel Sakin Şehirleri Türkiye'den çıkacaktır. Muğla Köyceğiz, Bitlis Ahlat ve Erzincan Kemaliye (Eğin), Türkiye'nin biblo gibi kentleridir ve mutlaka en başarılı Cittaslow uygulama örneklerini sergileyeceklerdir" (CNN Türk, 23.09.2018)

### **Marka değeri - Marka olmak:**

Ayrıca bu şehirlerden bahsetmişken burada bulunan örneğin: meşhur ordu fıncığı vb. fıncıklar Nutella, Ferrero firması tarafından toplanıp bir değer marka olan Nutella yapılmaktadır. Dünyada bulunan fıncıkların yaklaşık 4 te 3 Türkiyede bulunmaktadır, ancak sadece çalışıp üretip millete para kazandırılmaktadır, Nutella Firmasının yıllık cirosu Türkiyede ki İlk 500 deki bir çok firmadan büyük olmaktadır. Yine benzer bir konuya değinmek gerekirse marka olmak çok değerlidir örneğin Apple markasının değeri trilyon dolara ulaşmıştır bir Apple tüm Türkiye' nin yıllık ithalat ve ihracatından daha büyüktür, işte marka olmak " Marka "değeri çok önemlidir.

## **3.3. Yaşanabilirlik Olgusu Ve Sakin Şehir İlişkisi**

### **3.3.1. Kentsel Mekân Yapısı Açısından Sakin Şehirler**

Yaşanabilirlik olgusu, etimolojik olarak bir yerleşim yerinde toplumun her kesiminden insanın bir arada yaşayabilmesine imkân tanıyan; ekonomik, siyasi, sosyal ve kültürel tüm koşulların elverişli hale getirilmesiyle birlikte o beldenin bu şartlarla değerlendirilebilir ve ölçülebilir olmasıdır (Parlak, 2011). Diğer bir ifadeyle yaşanabilirlik, "insan-çevre-yerleşim-toplum" dörtgeninde tüm olguların birbirleriyle

olan ilişkilerinin tanımlanmasında kullanılan ilkeler bütünü ifade eder ki, her ilkenin diğer ilkelerle olan ilişkisinin pozitif yönde gelişmesi esas alınarak tüm koşulların analizi yapılabilmektedir (Ayataç, 2014). Günümüzde, yaşanabilirlik çalışmaları disiplinler arası çalışmalarda kullanılmakta ve coğrafya, sosyoloji, psikoloji, ekonomi, tarih, eğitim, sağlık, ulaşım ve mimariye kadar birçok disiplin altında farklı yönleri ile ele alınmaktadır. Özellikle 1980'lerden sonra ciddi bir ivme kazanan hız kavramı ile coğrafi, sosyal ve ekonomik küreselleşme ve bununla birlikte gelen hızlı kentleşme sonucu, kentler değişim sürecine girmiş, kırsalın kente taşıdığı âdetlerden, gelenek ve göreneklerden hızla uzaklaşarak yeni bir yaşam alanı olarak insanoğlunun karşısına çıkmıştır. Bir yandan hızlı kentleşmenin getirdiği olumsuzluklar, diğer yanda istihdam, güvenlik, sağlık, ekonomik imkânlar, ulaşılabilirlik ve rekreasyon gibi daha birçok konuda şehir insanı için son derece önemli bir olgu haline gelmiştir (Vuchic, 1999, Woolcock, 2010).

Sürdürülebilir mimarlığa ve yaşam biçimine yerel bir kalkınma modeli olarak sunulan Sakin Şehir modeli; insanı, hem çevresindekilerle hem de kendi kendisine mutlu olabilecek, üretebilecek ve toplum hayatıyla kaynaşabilecek ortamların oluşmasını kendisine en önemli sorumluluk olarak kabul etmektedirler. Türkiye'deki 15 Sakin Şehir incelemesinin değerlendirilmesinde özellikle mekân kullanımı açısından bakıldığında, tek ya da iki katlı evlerin yoğunlukta olduğu, dikey yapılaşmanın yerine yatay yapılaşmanın kullanıldığı görülmektedir. Hemen hemen tüm sakin şehirlerin ya doğayla ve tabiatla, ya deniz ya da akarsu ve nehir ile bütünleştiği, tarihi değerlerine sahip çıktığı, kültürel miraslarını yaşattığı incelenmiştir. Bunun yanında her beldenin kendine has dokusunu korumaya ve yaşatmaya çalıştığı fark edilirken, her Cittaslow beldenin kendi potansiyeline göre belirli kriterlere ağırlık verdiği de fark edilmiştir. En nihayetinde Cittaslow, kentleri yaşanabilir kılmayı kendisine bir sorumluluk addetmiştir ve bu sorumlulukla kentlerin kimliklerinde yer alan tanımlamalardan yola çıkarak, kentleri iyileştirmeye ve yaşanılabilir bir hale getirmeye çalışmaktadır.

Yaşanabilirliği "ulaşılabilirlik" altında yorumlayan sosyologlar ve şehir uzmanları da bulunmaktadır. Buna göre toplumu oluşturan bireyler, her şartta ve her koşulda birbirlerine, etkileşimlerine ve haklarına ulaşabilmelidir. Örneğin Lynch, buradan hareketle iyi bir kent formunu tanımlarken, "ulaşılabilirlik" ilkesinin sağlanması

gerektiğinin önemle altını çizmektedir. Ona göre iyi bir kent formu insanların birbirlerine, yaptıkları faaliyetlerine, ilişkilerine, iletişimlerine ve kentsel mekânlarına ulaşmasını sağlamalıdır. Dolayısıyla insanların kentsel mekânda her alanda rahat etmelerinin koşulları vardır ve bu koşulların hepsinin her zaman, her koşulda, her şart altında sağlanması gerekmektedir. Aksi takdirde ulaşılabilirlik, yaşanabilirliği etkileyecektir. İnsan her şeyden evvel sosyal bir varlıktır ve çevresiyle ilişki kurarak kendisini sosyal bir grubun parçası hissetmesi en temel ihtiyaçlarından biridir. İlkel toplumlarda ve elektronik iletişimin gelişmesine rağmen modern toplumlarda, kentte yapılan gezilerin büyük bir bölümünü insanların birbirini ziyaret etme isteğinin oluşturması bu gereksinimin de bir göstergesidir (Lynch 1984).

### **3.3.2. Yerel-küresel ölçek ilişkisinde yavaş şehirler ve sakin şehir olmanın kazanımları**

Cittaslow ilkelerinin sakin bir kent için en güzel tarafı, şüphesiz ilkelerin ve kriterlerin sürdürülebilir olması, kentin belirli aralıklarla sürekli denetlenmesi ve herhangi olumsuz bir durumda kontrol mekanizmasının devreye girmesi olarak yorumlanabilir. Çünkü sakin kentler, kriterleri sağlamış olmakla Cittaslow Birliği'ne sadece dâhil edilmiş olurlar, Cittaslow olarak kalmanın asıl önemli taraf olduğunun bilincindedirler ve olmalıdırlar da. Bu yüzden her yıl yapılacak toplantılara, tüm sakin kentlerin temsilcileri ve yetkilileri katılarak hazırladıkları veriler ortak bir havuzda toplanır. Sorunlar masaya yatırılır ve çözümler üretilir. Amaç, varolan sorunları çözmekle birlikte, sakin kentlerin Cittaslow Birliği adına neler yaptıklarının görülmesi, analiz edilmesi ve istişare yapılarak genel bir değerlendirmeden geçmeleridir (Balta, 2018).

Dolayısıyla Sakin Kent hareketinin en önem verdiği ilkelerden biri de “sürdürülebilirliktir. Sakin Kentler sürdürülebilir oldukları müddetçe Cittaslow Birliği'nden beslenebilmektedirler. Sürdürülebilirlik anlayışıyla Sakin Kent kriterlerinin kentlerde uygulanması ise sakinleşme felsefesini savunan tüm hareketlerin birlikte hareket etmesini gerektirmektedir. Bu yüzden sürdürülebilir kent anlayışı sakin yemek felsefesini, eko-gastronomik kavramları günlük yaşam pratiğine yayarak, yerel topluluklara ve kent yönetimlerine genişletmektedir (Doğutürk, 2010). Sürdürülebilirlik ilkesi etrafında ele alınacak olursa, Cittaslow Belediyeler Birliği, bugün tüm dünyada

kentlerin yerel mimari kimliğe, yemeklere, gelenek-göreneklere, esnaf ve zanaatkârlara önem vererek gelişen bir yapıda olmasını savunmaktadır (Aydınöğlü, 2015).

Sürdürülebilir kent kavramı, kentte sosyal eşitlik, temel insani ihtiyaçlar, insan hakları , çevre değerleri gibi daha etik ve felsefi, alanları içermesinin yanında işsizlik, sağlık, mimari, altyapılar, ekoloji gibi iktisadi ve politik konuları da içermektedir. Cittaslow hareketi, bir kenti var eden tüm alanları kendi manifestosunda yer alan ilkeler etrafında şekillendirerek hızlı bir yaşam modelinden daha sakin bir yaşam biçimine doğru geçişin zeminini hazırlamaktadır. (Özkaynak ve Adaman, 2004).

### **3.4. Şehirlerde Yaşanabilirlik Üzerine Genel Bir Değerlendirme**

#### **3.4.1. Sosyo-ekonomik bağlamda istanbul-londra ile konya-hollanda'nın kıyaslanması**

Londra şehrinde eski şehir genel manasıyla korunmuş ve yeni yapılanmalar ve konut alanları şehrin merkezinin dışına yapılmıştır, dünyanın en yeşil metropol şehirlerinden biri olan Londra da her sokakta eski bir park bulabilmek mümkündür.



Şekil 3.26. Kuşbakışı Londra (Yunus Emre Ekşi, 2018).



Şekil 3.27. – Londra’da bir park (Yunus Emre Ekşi,2018)



Şekil 3.28. - Londra köprüsü (Yunus Emre Ekşi, 2018).

Futbol Statları, spor kompleksleri ve mimarilerine bakılacak olursa örneğin Londra da Arsenal stadı şehrin hafif dışında Zone 2 (2.bölgede) yer almaktadır keza Wembley Park da zone 4 de yer almaktadır. Türkiye de İse İstanbul’un göbeğinde zone 1 diyebileceğimiz Beşiktaş da BJK stadyumu ve Zone 2 diyebileceğimiz şehrin yine göbeğinde ana halterlerin tam ortasında Kadıköy de FB stadı yer almaktadır bunlar çok yanlıştır maç günleri şehir adeta bir kaos ortamına dönmektedir, orta- uzun vadede ortalama 2023 yılına kadar bu statların kalkmasının şehrin yararına olacağı düşünülmektedir, böyle durumlarda duygusal değil realist düşünmek gerekmektedir.

Herkes için şehir temalı ; Hıfz-ı bilad u ibad ve hayat-ı şehriye yani tüm canlıların yaşayabileceği, şehrin yeşil alanlarında ekolojik köprülerinde ve şehir bahçelerinde

nefes alabileceği , refah düzeyi ve güvenliğin yüksek olduğu , planlı, donatı alanları iyice ayrılmış DOP ve KOP oranları iyi düzenlenmiş, kişi başına düşen yeşil alan miktarında dünya standartlarının üstünde örn: Londra Hyde park, Kew bahçeleri gibi şehir bahçeleri yapılmalı ve halk bu sosyal yaşam alanlarında zaman geçirirken sadece yiyip, içip, mangal yapıp çevreyi kirletmemeli aynı zamanda vakit geçirirken bir şeyler öğrenip cüzi giriş ücretleriyle de vergi verip bu parkın ayakta kalmasını sağlamalıdır. Örnek verecek olunursa Londra Kew Garden – Richmond da 10 pound giriş ücreti alınmakta bizde bu 5 tl giriş ücreti yaya ve 10 tl araçla olabilir hazır gündemde millet bahçeleri konusu varken aktifte bu konuda incelenbilitesi olan bir konu olmaktadır. Londra da günde bir turist 15 km yürüyebiliyorken İstanbul'da niçin 5 km den çok yürümek istemez, çünkü yolların bozukluğu, güvenlik sorunu ve toplu taşıma yetersizliği bu işin başlıca nedenleri arasında olmaktadır. Londra, Tokyo ve İstanbul metrolarının haritalarına bir göz gezdirirsek şehrin altına bir şehir daha mevcuttur şehrin üstünü planlarken altını da planlamak lazım sadece yaptık oldu anlayışıyla değil hep beraber düşünelim, yapalım en iyisi olsun anlayışıyla yapılırsa çözümler ve sonuçlar daha mantıklı olacaktır yoksa nedir yani sadece yol yapmakla şehircilik olmamaktadır.



Şekil 3.29. Londra Metro haritası (tfl.gov.uk, 2018)





Şekil 3.30. İstanbul Metro haritası  
([www.ibb.gov.tr](http://www.ibb.gov.tr), 2018).

Bu yayında bir diğer kıyaslama yapılacak konulardan biride İstanbul- Londra ve Londra Camden Kings Cross bölgesi ile İstanbul Batı Ataşehir bölgesini kıyaslamak ve şehrin meydanlarından biraz bahsetmek olmaktadır. Kings Cross da Batı Ataşehir de genel manasıyla yoğunluğunun ofis ve konut bölgelerinden oluştuğu yeni denebilecek yerleşim alanları, bundan 30 sene öncesine kadar insanların geceleri sokaklarından korkarak geçtikleri yerler. Onlar nasıl planlamışlar Türkiye nasıl planlayamamış biraz onlardan bahsedilecektir ve çeşitli kıyaslamalar yapılacaktır. Öncelikle Londra da şehirlerin meydanları birer yaşam alanıdır ve neredeyse her bölgenin bir Square'ı (meydanı) vardır, ama durum Türkiye de öyle değil meydan denilebilecek kaç yer kaldı İstanbul da, bir elin parmaklarını geçmemektedir ama orada öylemi her meydan gündüz – gece bir yaşam, buluşma ve sosyalleşme alanıdır.

Şehirlerin genel silüetleri, yolları ve meydanları;



Şekil 3.31. Londra Thames Nehri ve çevresi, (Yunus Emre Ekşi, Londra 2018).



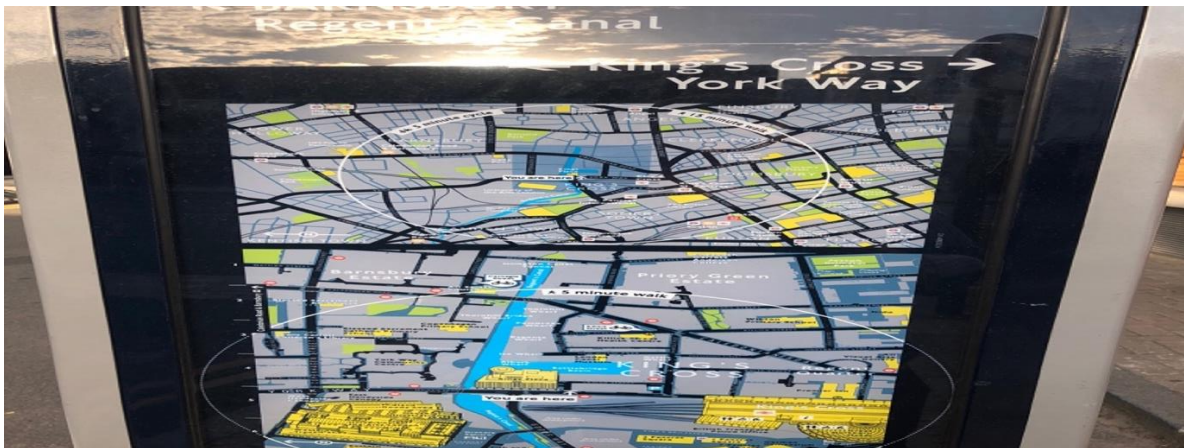
Şekil 3.32. Kings Cross Kings Cross Görsele, (Yunus Emre Ekşi, Londra, 2018).



Şekil 3.33. Ataşehir Görsele, (Yunus Emre Ekşi, İstanbul, 2018).



Şekil 3.34. Kings Cross Görsele, (Yunus Emre Ekşi, Londra, 2018).



Şekil 3.35. Harita Londra, (Yunus Emre Ekşi, Londra, 2018).

Londra da şehirdeki haritalarda yakınızda ne var, neresi yürüyerek kaç dk. mesafede vb. bilgiler olup bir turistin şehirde kaybolma ihtimali çok azdır ve bu haritaların yanında genelde bisiklet kiralama alanları ve banklar bulunmaktadır. Yollar da yaya yolu bisiklet yolu, otobüs yolu ve araç yolu şeklinde ayrılmış tüm şehir sakinleri kendi yollarında gitmekte ve genel manasıyla kurallara her saat ve koşulda uymaktadırlar, uymadıkları takdirde CCTV kameralarınca yakalanıp cezai yaptırımlar uygulanmaktadır. Kings Cross'un bir kısmı zone 1 bir kısmı zone 2 de bulunmakta genel manasıyla zone 2 denilebilmektedir, Ataşehirde zone 2 – 3 denilebilmektedir İstanbul için ortalama Ataşehir zone 2 de (2.bölgede) kalmaktadır denilebilmektedir. Yerlerin ikisi de ulaşım hatlarının kesişme noktasındadır. Birebir aynı olmamakla birlikte benzer bölgeler denilebilmektedir.



Şekil 3.36. Ataşehir Görşeli(Yunus Emre Ekşi, 2018).

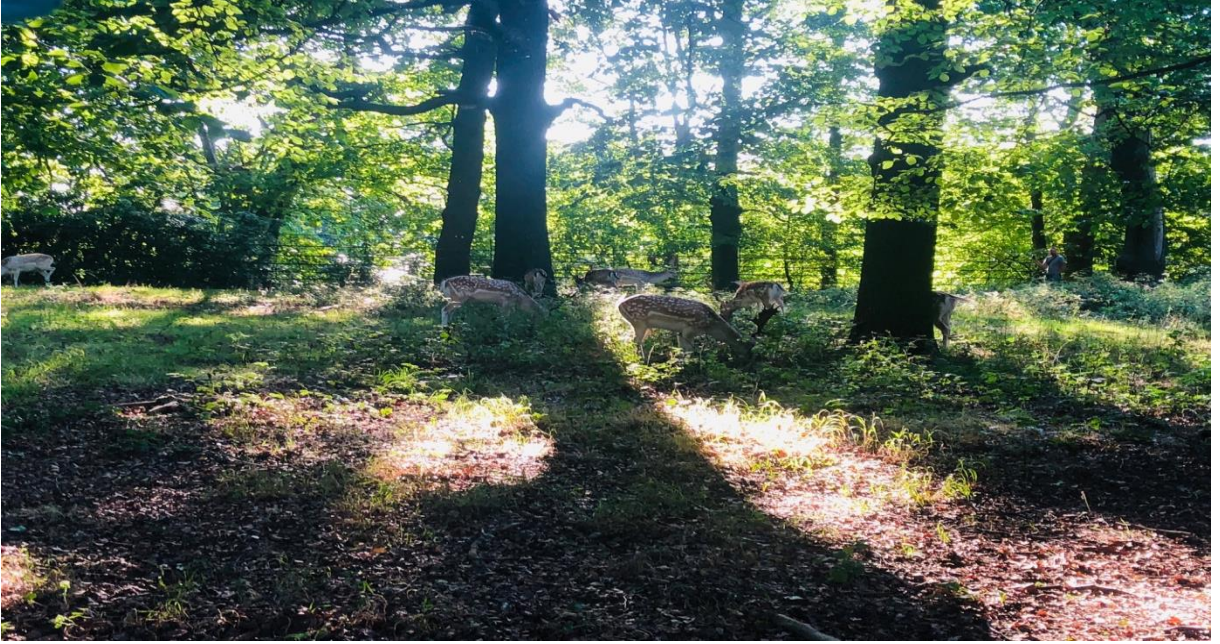
Londra Richmond parkı ve Kew Bahçeleri ile İstanbul ve Konya Millet bahçeleri ve Piknik Bahçeleri Farkları.



Şekil 3.37. Park, Bağcılar İstanbul, (Yunus Emre Ekşi, İstanbul, 2018).



Şekil 3.38. Botanik Bahçe Görşeli (Yunus Emre Ekşi, Londra, 2018).



Şekil 3.39., Richmond Parkı, (Yunus Emre Ekşi, Londra, 2018).

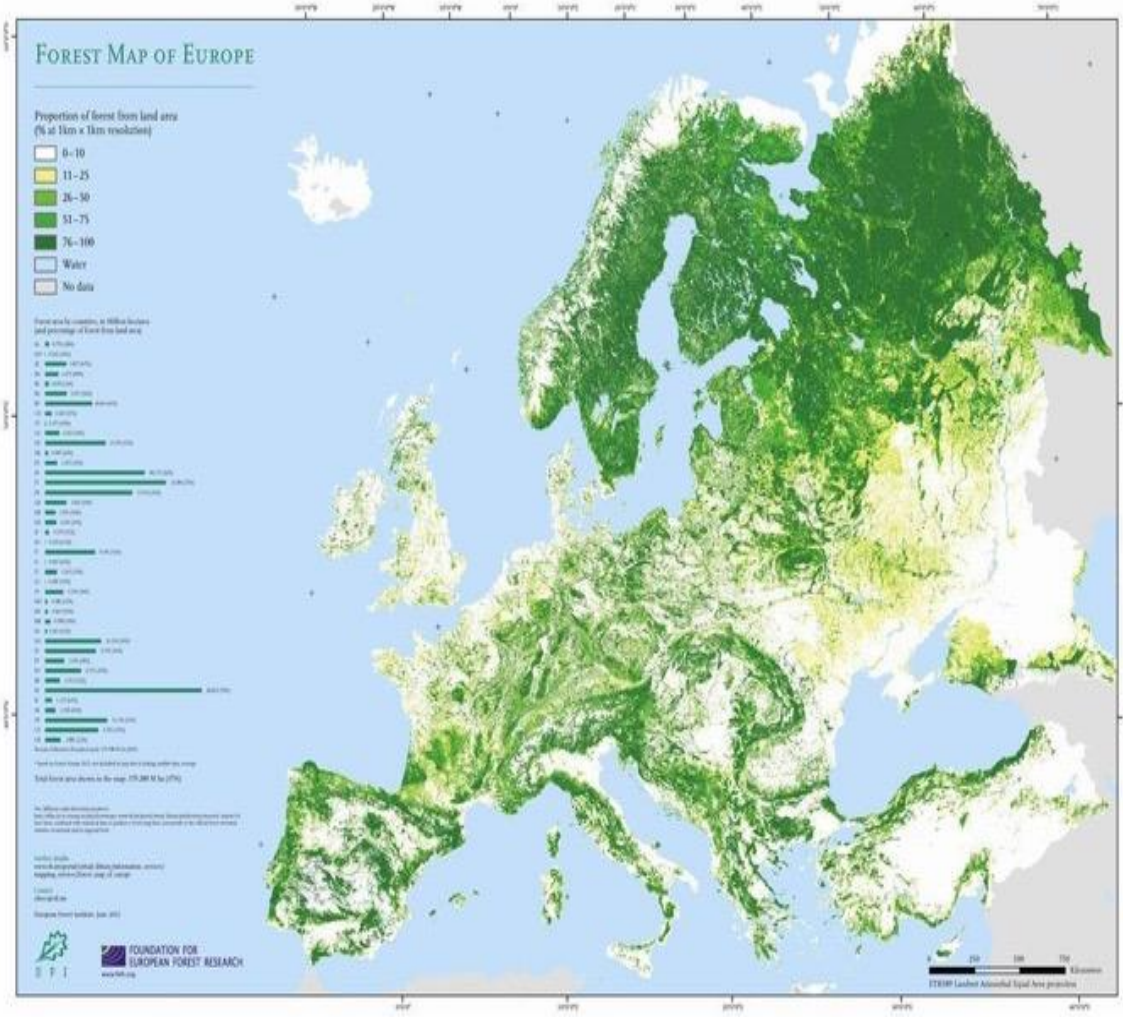


Şekil 3.40. Kew Bahçeleri, (Yunus Emre Ekşi, Londra, 2018).

### **Kıyaslamalar Hollanda – Konya örneği**

Dünya yataylaşırken – müstakilleşirken Türkiye çok katlı yapılara mahkum mu dur, bu nasıl bir akıl tutulmasıdır? Bu örnekte Hollanda ve Konya genel manasıyla kıyaslanacak ve bazı rakamlar verilecektir.

Dünyada km<sup>2</sup> ye düşen insan sayısı, burada Türkiye iyi bir orandadır ancak iş metropollerine geldiğinde çok gerilerdedir yani aşırı yoğundur. Dünyada kişi başına üşen yeşil alan miktarında da çok gerilerdedir İstanbul. Yeşil Alan / m<sup>2</sup>- kişi başına: İstanbul: 4 (ortalama) Londra: 15 ort. Hollanda: 20 ort., Dünya planlama standardı: yaklaşık 7 m<sup>2</sup> dir insan başına.



Şekil 3.41. Avrupa Orman haritası (Foundation for European researchs kurumu, ffer.eu 2018).

Türkiye'nin nüfusu 80 milyon, İstanbul 18 milyon Konya ilinin nüfusu ise 2 milyondur. Türkiye'nin yüzölçümü 783.562 km. karedir, Hollanda 42.508 km kare, Konya ise 38.873km karedir. Yani Hollanda ile Konya neredeyse eşit yüzölçümüne sahiptir lakin Hollanda da toplam 17 milyon Konya da ise aynı yüz ölçümünde 2 milyon kişi yoğun bir alanda ve yüksek katlı yapılarda yaşamaktadır. Ez cümle şehir Türkiye de yayılmamış, Hollanda da ise yayılmıştır. Bir başka örnek olarak İngiltere ele alınacak olursa İngiltere'nin nüfusu 60 milyon yüzölçümü de 130.395 km karedir.

Hollanda'nın nüfusu 17 milyon Konya'nın ise 2 milyon kişidir. Hollanda Tarımda ve hayvancılıkta Dünyada ilk 3 dedir Konya ilk 100 de bile değildir. Hollanda da genel manasıyla evler az katlıdır ve yaygındır. Konya da genel manasıyla evler merkezde ve çok katlıdır. Şimdi sizlere çok basit bir oran sunulmaktadır; koskoca Hollanda 17 milyon kişiyi Konya kadar bir alanda planlı ve düzenli bir şekilde yaşatmaktadır, bunu şehirleri yayarak ve cazibe merkezi haline getirerek yapmıştır. Amsterdam da ayrı bir güzellik vardır Rotterdam da ayrı ama Konya tipik klasik bir beton şehir olmuştur Selçuklulardan, Osmanlıdan kalan o kimliğini koruyamamıştır ve basit kapitalizm e yenilip gitmiş bulunmaktadır. Amsterdam da cazibe merkezi Kanalların dibinde kafeler, tiyatrolar, sosyal yaşam alanları vardır. Konya da ise mangal – piknik bahçeleri bulunmaktadır.



Şekil 3.42. Konya Park (Yunus Emre Ekşi, 2018)



Şekil 3.43 Amsterdam Görseli (Yunus Emre Ekşi, 2018)



Bunlar yapılsın ihtiyaçtır tabi ki ancak sadece bunlarla kalınmamalı sosyal yaşam alanları inşa edilmelidir, bu tek düzelikten ve eski kafalıktan ülkenin artık çıkması gerekmektedir. Sadece mangal yaparak, yemek yiyerek muasır medeniyetler seviyesine nasıl gelmek planlanmaktadır. Kişi başı 10 bin dolara sıkışan milli geliri bu şekilde 20 bin dolara çıkartmak çok zor gözükmemektedir. Şehircilik her şeydir, teknik elemanlar, devlet şehri planlar şehirde insanı planlar, bu bir döngüdür.

Bu bağlamda Su havzaları, deniz ve ormanların herkesin erişebileceği şekilde düzenlenmesi gerekmektedir. Herkesin erişimine açık park, donatı alanları ve kent ormanları tüm bireyleri kapsayacak şehirler, yaşlı, genç, zengin, fakir demeden herkesi kucaklayan şehirler planlanmalı ve bir denge içinde inşa edilmelidir. Şehir aynı zamanda geçim sağlanan, iş, sanayi ve ticaret yeridir. İnsanın şehirde değer üretirken ortaya koyduğu tek değeri varlığı, zamanı ve emeğidir. İnsana hürmet ve emeğine değer veren bir sosyal ve ekonomik düzeni şehirlerimizde inşa etmeliyiz. İnsanın varlığından dolayı en büyük ve anlamlı çıktısı olan emeğine saygı duymalı ve değer verilmelidir. Örn: Asgari ücret 1500 tl 300 dolar olmamalıdır, bu yapıldığında en alttaki insan para kazanma arzusuyla başka işlere yönelmekte ve şehri ve kendini güvensizliğe itmektedir, ekonomi çok iyi olmasa dengeli ve adil olmalıdır, 2018 yılı verilerine göre dünyanın %1 i dünyanın %99 undan daha zengindir. Tabi ki zengin ve fakir olmalıdır ancak herkese yaşam ve geçim hakkı verilmeli ve uçurumlar bu kadar geniş olmamalıdır.

Tarihi şehirler ve eserler korunmalıdır. Eğer ki milletler eserlerini, şehirlerini koruyamaz, ürünlerini koruyamaz birileri gelip bir şekilde alırlar ve giderler ve Kendi Müzelerinde gayet sık bir şekilde sergilemektedirler.



Şekil 3.44. Müze İslam Eserleri Bölümü Londra, (Yunus Emre Ekşi, Londra 2018)

Yol vb. şeyler yapılırken kültür varlıklarına önem gösterilmelidir, örneğin Süheyl bey câmii, bu cami de gereken özen gösterilmemiştir. Yol yapım çalışmalarında yıkılmıştır, Mimar Sinan eseri olan İst. Fındıklı da ki bu caminin yeni haline bakınca insanın içi burkulmaktadır.

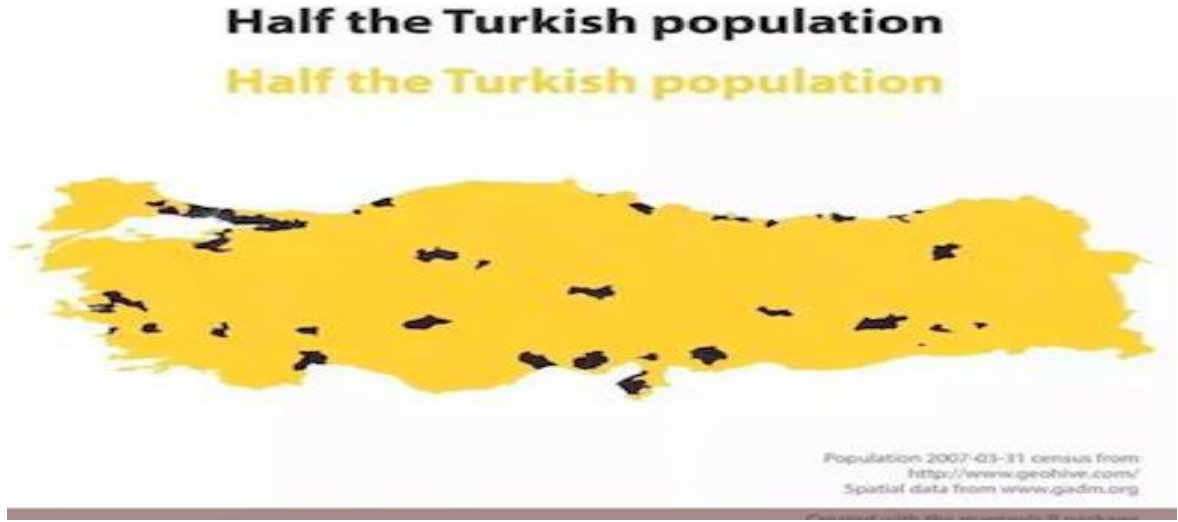


Şekil 3.45. –Süheyl Bey Câmii, (Yunus Ekşi, 2018)

### 3.4.2 Şehirlerin dünü, bugünü, yarını, ve herkes için şehir anlayışı

Dünyada insanlar artık köylerden kentlere büyük bir hızla göç etmektedirler, ancak Türkiye’de kentli oranı çok yüksektir ve bunun çok yanlış olduğu gözükmemektedir. Türkiye nüfusunun %76 sı kent %23 ü köy nüfusundan oluşmaktadır. Türkiye’nin

nüfusu 80 milyon İstanbul' un nüfusu 18 milyondur. Göçler sebebi ile her geçen gün köy nüfusu azalmakta ve aile yapıları değişmekte, nüfus artış hızımız azalmakta olup bu aynı zamanda tarım, hayvancılık ve üretimi de etkilemektedir. Tüketici toplumlar her zaman kaybetmişlerdir. Ancak ARGE ile üreten, çalışan toplumlar global dünyada var olabilmışlerdir. İstanbul halkının yaklaşık% 35 i yani 3 te 1 i kiracı durumundadır. Bu durum bizlere aslında çok şey anlatmaktadır. Her 4 kişiden biri İstanbulda yaşamaktadır.



Şekil 3.46. Nüfus yoğunluk haritası (www.geohive.com, 2007)

Ülkede %50 siyah %50sarı alanda yaşamaktadır.

**SPECTATOR  
INDEX**

**The Spectator Index @specta... · 15sa** ✓  
Population growth, past twenty years.

Nigeria: 72%  
Saudi: 69%  
Egypt: 55%  
Pakistan: 54%  
India: 34%  
Indonesia: 31%  
South Africa: 31%  
Turkey: 29%  
Mexico: 26%  
Canada: 22%  
US: 18%  
UK: 13%  
China: 12%  
France: 11%  
South Korea: 11%  
Italy: 6%  
Germany: 1%  
Japan: 0%  
Poland: -2%

Şekil 3.47. Dünya nüfus yoğunluğu araştırması (Spectator index twitter, 2018).

Verilerden görüldüğü üzere Türkiye genç bir ülke olup nüfusu hızla artmaktadır, ancak konuyla ilgili uzmanların demesi odur ki Türkiye 2023 yılında 100 milyona ulaşacak fakat sonra daha nüfus artmayacaktır. Her koşulda ülkede ciddi bir nüfus vardır ve bu nüfus'un yarısı metropollerde yaşamaktadır.

Gayri Safi milli hasılanın %30 unu inşaat sektörü oluşturmakta olup, istihdamdaki payı %15 dir. Ülkemizdeki oranlar; işsizlik %11, konut kredi faizi % 2 enflasyon %20 olup, genel inşaat sektörünün büyümesi de % 3 ler dedir. Bu veriler son 2 yıl ortalamalarına göre yaklaşık olarak tarafımızca hesaplanmıştır.

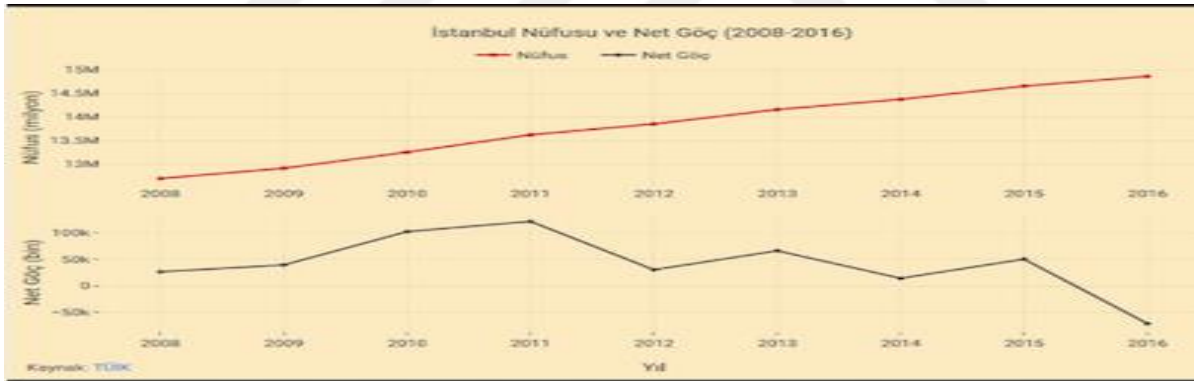
Tarihi slogan atanlar değil, üreten, düşünen ve planlayanlar yazar.

Toplumlar genel manasıyla 3 e ayrılabilir denilmektedir; Toplum kendine yeni bir şehir inşa eder (New York), Toplum mevcut şehri dönüştürür (İstanbul), Toplum şehri muhafaza eder ve düzenler (Edinburgh). Şeklinde denebilmektedir.

Türkiye de mega kent İstanbul da yaşam alanları hızla daralıyor. Kaybolan mahalle kültürü, komşuluk ilişkileri giderek azalmakta ve gökdelenlerde insanlar cam fanuslarda yaşamaktadırlar, 7 gün 24 saat 70 yıl, lüks, yeni, modern konutlarda çocukluk, gençlik, yaşlılık ve yalnızlık yaşanmaktadır. 1 konutta 3 nesil yaşayamamaktadır.



Şekil 3.48. İstanbul Uydu görüntüsü Gece - (Anonim 2017)



Şekil 3.49. . İstatistik TÜİK göçler (Tuik, 2016).

Şehrin nüfusu göç politikalarının iyi yapılamamasından ve nüfusu batıdaki gibi yayılamadığından her geçen gün metropol şehirlerde trafik ve sıkıntılar artmaktadır. Ortalama İstanbul'da mültecilerle birlikte nüfus her yıl yarım milyon civarı artmakta ve şuan resmi olmayan verilere göre 2018 de nüfus 20 milyon dur. Yani Türkiye de yaşayan her 4 kişiden biri İstanbul da yaşamaktadır.

Müslümanlar Kapitalizmden Kaçamadılar (Sadettin Ökten). Sadettin Ökten'in 'Fincanımda Cola Var' adlı kitabı ve İçimde AVM var kitabıyla köklü bir medeniyet inşâ etmiş olan Müslümanların modernite ve kapitalizme karşı nasıl bir tavır sergilediklerini ve biraz da yenildiklerini konu edinmektedir bu güzel ve acı eserler. Bu güzel kitaplarda Özetle şu izah edilmektedir; şehirlerini ve kültür varlıklarını koruyamayan Müslümanlar birçok şeylerini kaybetmektedirler. Sadettin Ökten beyefendinin de değindiği üzere, dünyada en çok AVM nüfusa oranla Türkiye de Avrupa'da en çok AVM yine Türkiye de Avrupa da en çok gökdelen yine Türkiye de bulunmaktadır. Ve bu acı durum yavaş yavaş hala devam etmektedir.



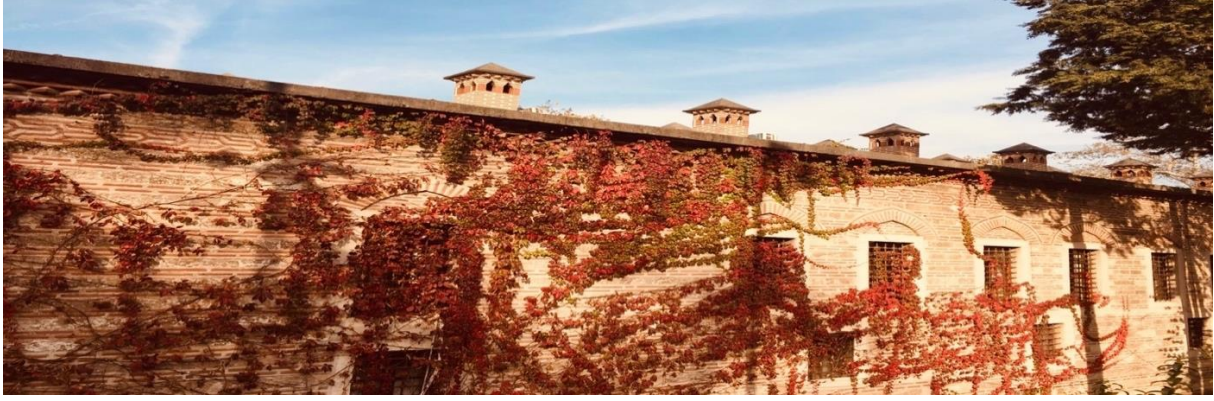
Şekil 3.50. Ataşehir Mimar Sinan Cami Silueti (Yunus Emre Ekşi, 2017).

İstanbul'a şöyle bir baktım; en fazla temiz oksijeni, ölümler alıyor. Çünkü sadece mezarlıklarda yeşil alan kalmış.  
İlber Ortaylı

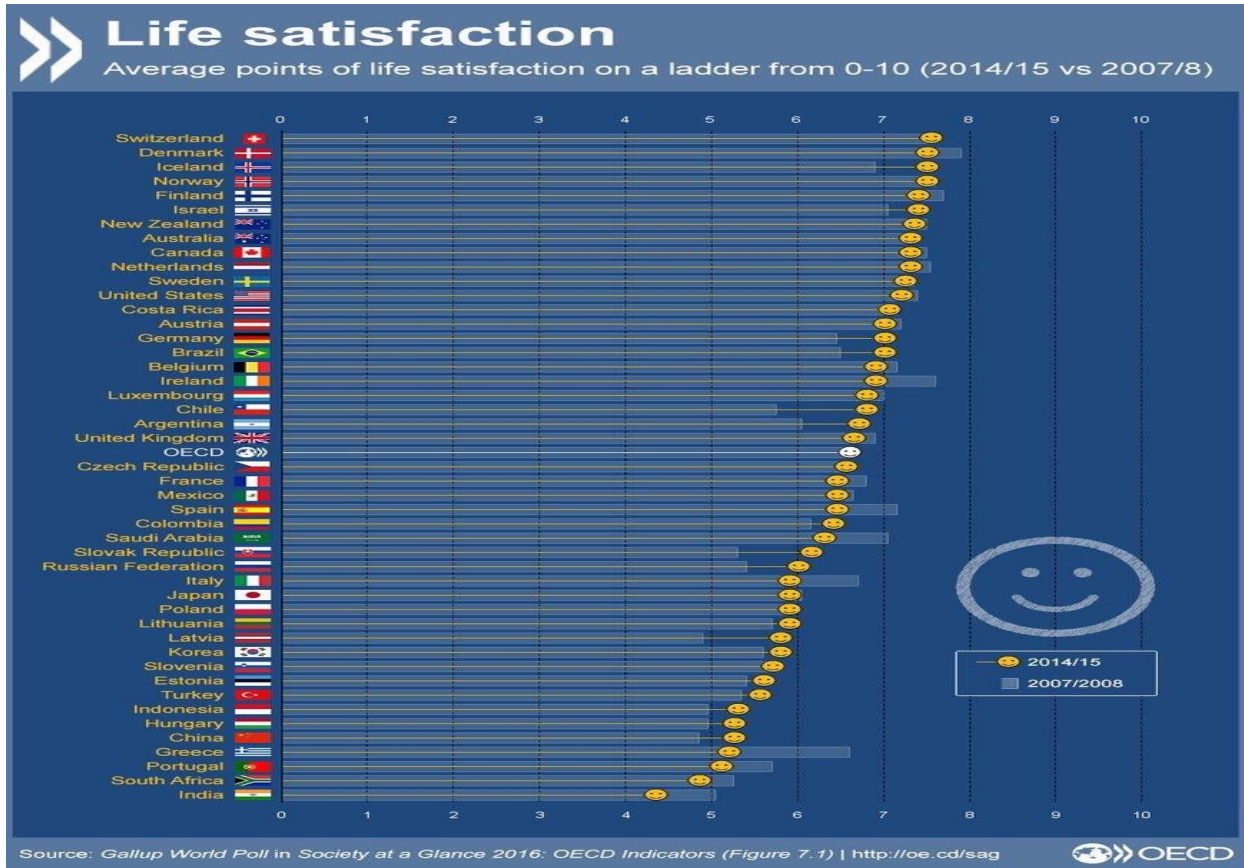


Şekil 3.51. İlber Ortaylı Twitter(Twitter İlber Ortaylı 2018)





Şekil 3.53. Bursa Koza Han ve çevresi (Yunus Emre Ekşi, 2018)



Şekil 3.54. OECD verileri (OECD, 2016)

### Şehirleri Marka Şehir yapan Sanatçılar; Mimarlar.

Her şehre eserleriyle damgasını vuran, şehirlerle özdeşleşen insanlar bulunmaktadır şu fani dünyada. Bazıları sayesinde şehirler ekonomik, turistik bazıları sayesinde de dini, siyasi, estetik, ve prestijli devasa yapılarla anılır, görülür ve hissedilirler. Örneğin; o güzelim Ayasofya'nın karşısına Sultan Ahmet Camii o zamanki halkın eleştirilerine rağmen bir itibar ve prestij uğruna yapılmıştır. O güzelim geniş kolonları ve ince-narin



işlemeleriyle gönüllerdeki yerini yüz yıllardır korumaktadır bu devasa mavi câmii. Aynı zamanda Şehirler şehre adını veren bazı kurucular ile anıldığı kadar çoğu zamanda büyük hikmet ve gönül insanlarıyla, evliyalarla da anılırlar. Atina deyince Sokrat ve Aristo aklımıza geliyorsa, Konya deyince Mevlana Celaleddin Rumi hazretleri, Nevşehir deyince Hacı Bektaş-ı Veli ile Bağdat deyince İmam Gazali akla geliyorsa, Anadolu da Eskişehir denince gönüllere Yûnûs Emre düşüyorsa bu zâtların derin bir iz bırakışındandır şehirlerin onlarla birlikte gönüllerde ve zihinlerde anılmaları. Ülkemizde olduğu gibi dünyada da bu böyledir gözde şehirlerden bazıları da şehrin Mimarlarıyla anılır ve bu çok şey anlatmaktadır şehir sakinlerine ve şehri ziyaret etmekte olan şehrin misafirlerine. Örneğin İstanbul'a gelindiğinde Mimar Sinan'ın o güzel eserleri sizleri karşılamaktadır. 500 yıldır yerinde olan sapa sağlam duran o güzelim taş Süleymaniye Külliyesi; camisi, çarşıları, asırlık çınar ağaçları bakanlara Osmanlının azametini, kudretini lâkin aynı zamanda mütevaziliğini ve estetikliğini anlatmaktadır. Barcelona'ya gittiğimizde de sizleri ünlü Katalan mimar Gaudi ve onun eserleri karşılamaktadır. O ince detayları, işlemeleri ve fantastik cephesiyle Katalonya meydanına çok yakın olan Casa Battlo binası seramik ve doğal malzemeleriyle insanın içini açmakta ve insana neşe katmaktadır. Düşününüz ki Gaudi olmasaydı Barcelona ya o kadar çok eser vermeseydi, insanlar binlerce km den gelip neyi göreceklerdi ya da Norman Foster ı ele alalım Londra'ya birçok eser kazandıran Manchesterlı İngiliz vatandaşı olan Foster' ın en meşhur binalarından biri, bir ofis projesi olarak Londra'nın merkezinde inşa edilmiş olan The Gherkin dir. ( Gherkin Tower = Turşu kule , dış cephesi cam ve çelikten oluşan bina turşuya benzemektedir bu nedenle İngilizler öyle adlandırmıştır binayı asıl adı 30 st Mary axe dir – The Gherkin de denir ) Bu plaza o kadar şık ve estetik ki şehre ayrı bir ambiyans katmakta ve şehri bir cazibe ve ziyaret merkezi haline getirmiştir. Evet şimdi şunu da söylemeden geçmemek gerekmektedir, son 200 yıldır ne yapılmıştır Türkiye de bir tane böyle bir eser kazandırılmış mıdır ülkeye, bu mimarlar, mühendisler, bürokratlar ne yapmaktadır, nereye koşmaktadırlar? Bir London Eye, bir Bilbao Guggenheim müzesi yapılmış mıdır, ne acıdır ki maalesef yapılmamıştır ya da yapılamamıştır. Evet Sinan, Gaudi, Foster gibi mimarlar olmasaydı ne olurdu şehirlerin silüetleri ve tarihi eserleri, bu ve bu tarz yapıları korumak, turizme kazandırmak, yeri geldiğinde devlet olarak pazarlamasını her yerde yapmak gerekir, aksi halde yapanlar (onlar) yine alır gider Türkiye kalır kaldığı yerde, bunu yapamayan toplumlar hep geride kalmışlardır ve kalacaktırlar da.



Şekil 3.55. Barcelona Görsele (Yunus Emre Ekşi, 2018).



Şekil 3.56. Barcelona Katalonya Müzesi (Yunus Emre Ekşi, 2018).

### 3.4.3. Merhametli Şehirler, Türk-İslam coğrafyasında Mimari – Siluet

Merhametli Şehirde deyince ne anlanmaktadır, nedir bu Merhametli Şehirler?

MMG den Avni Çebi beyin de dediği gibi; Şehir denince akıllara neler gelmektedir, geçmişten günümüze şehirleri kuranlar şehri nerede konumlandırmıştır, bu konuyu şöyle ele alabiliriz. Şehri kuran insan, onu bir güvenlik ve huzur isteği için kurduğu kadar mistik, kâlbî ve zihni arayışının eşyada ve çevredeki yansıması olarak da görebilir. Şehirler tarihte dünden bugüne hep ibadethanelerin; Camii, Kilise, Katedral, Tapınak veya Sinagogların etrafında kurulmuşlardır. Bu mekanlar zaman içerisinde önce kalbin inşası sonra vücudun diğer azalarının inşası gibi yapılanmakta, hemen yanında çarşı, medrese, han, hamam, şifahane ve evler şeklinde tamamlayıcı diğer mekanlar birlikte oluşmaktadır. Bizim medeniyetimiz, Selçuklu ve Osmanlı geleneğinde bunu külliye halinde meydana getirmiştir. Bunun en güzel örneklerinden birisi Süleymaniye

Külliyesidir. Merkezinde camii olan hemen yanbaşında insanın ihtiyacı olan bütün mekanlar bir uyum içinde birbirlerini ezmeyen ve örtmeyen bir yapıda adeta gerdanlıklar gibi yerlerini almaktadırlar (Çebi, 2016).



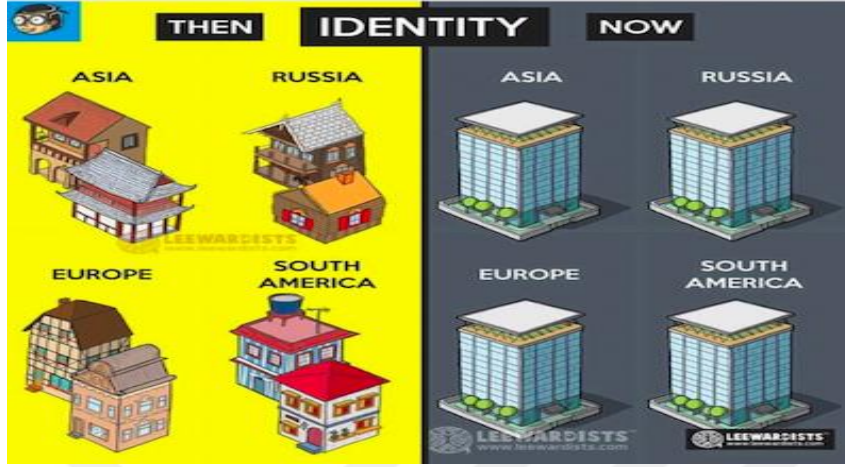
Şekil 3.57. İstanbul Tarihi Yarımada (Fotoğraf Sanatçısı İzzet Keribar,2018).

### **İslam da Şehir ve Mimari**

Burada toprağa bir madde olarak bakmayıp, onu vatanın, namusun, dinin bir parçası olarak görmek demektir. Türk insanı buna böyle bakmaz ise, şehirler içinden çıkılamayacak sorunlarla karşı karşıya gelmektedir ve de tarihi dini ve kültürel hafızasını- duygularını yitirmektedir.

İslam da ve İslami şehirlerde siluet konusuna gelinecek olursa, Osmanlı İmparatorluğu zamanında Allah'ın evi olan Kâbe de hiçbir yapı Kâbe'nin yüksekliğini aşmamakta ve etrafı ince- kibar ve özel el işçiliği olan revaklar, mukarnaslarla çevrelenmiştir. Fakat geçtiğimiz yıllarda Araplar tarafından bu revakların bir kısmı bozulmuş – kırılmıştır, ve Kâbe'nin etrafını genişletme çalışmaları plansız ve düzensiz bir şekilde ilerlemektedir. E tabi ki plan olmayınca her sene yüzlerce kişi burada ölmekte ve kaybolmaktadır. Aynı zamanda ünlü İngiliz ve Amerikan mimarlarla Kabe-i muazzama'nın silueti bozulmuş ve adeta dünyanın her yerinde görebileceğiniz kapitalist ve emperyalist sistemin dayattığı gökdelenleri , plazaları Kâbede görmek son 10-20 yıldır çok normal ve olağan olmuştur, ancak burayı yönetenlerde estetik ve ahlaki duygunun zayıflığı olsa gerek Zem Zem Towerlarla çeşitli kulelerle Kabe silueti, New York silüetine maalesef dönüşmüştür ve de bu yapılanların çok yanlış ve içler acısı olduğu düşünülmektedir. Gerek Kâbe'de olsun

gerekse Türkiye de kültürel ve dini varlıklara yeterli özen gösterilmemekte ve eserler yeterince korunamamaktadırlar.



Şekil3.58. Benzerlikler ( Twitter Anonim)



Şekil 3.59. Kâbe Silueti (Mehmet Ekşi, 2017).



Şekil 3.60. Erzurum Görseli (Mehmet Ekşi, 2017).

Mukarnasların İslam coğrafyasında önemi çok büyüktür özellikle İran ve Türkiye'deki mukarnaslar çok meşhurdur.



Şekil 3.61. İran Görseli (Fotoğraf sanatçısı Osman Arı, 2018)



Şekil 3.62. İran Görseli (Fotoğraf sanatçısı Osman Arı, 2018).



Şekil 3.63.İstanbul Görseli (Yunus Emre Ekşi İstanbul, 2018)



Şekil 3.64. İstanbul Gravürü, (Mimar Aysel Güleser Ekşi, 2017)



Şekil 3.65. İstanbul Görseli (Yunus Emre Ekşi, 2017).



Şekil 3.66. İstanbul - Betonizm (Yunus Emre Ekşi, 2017).



Şekil 3.67.Üsküdar Sahil görseli (Yunus Emre Ekşi, 2018)

#### 3.4.4. Şehirlerin çöküşü, çöküntü alanları ve sürdürülebilirlik

**Sürdürülebilirlik;** gelir adaletinin temelde sağlandığı, üretilen değerın adil bir şekilde paylaşıldığı, en azından oranların abartılmadığı, insanların hakkaniyete dayalı bir ekonomik ve sosyal düzende onurunu koruyarak yaşayabileceği bir düzenin inşasıdır. Böyle bir ekonomik düzenin inşa edildiği sosyal çevrede tabi ki merhamete, yardımlaşmaya, anlayışa ve komşuluk ilişkilerine dayalı; daha insani, daha sosyal, daha sürdürülebilir, daha anlayışlı ve daha onurlu bir yapı elde edilebilmektedir. Bunların yanında sürdürülebilirlik ve sürdürülebilir enerji – yenilenebilir enerji de çok önemlidir. Türkiye de yeterli önem verilmeyen bu alan Almanya da ve ABD de çok ileri düzeydedir. Örneğin ABD'nin batı kısmındaki bazı eyaletlerinde iskan -yapı kullanım belgesi almak için bir yenilenebilir enerji kaynağını örneğin: güneş panellerini evlerin çatısına kurmak

gerekmektedir vb. Türkiye de gerekli çalışmalar yapılmamaktadır, bazı çalışmalar tabii ki vardır ancak bu çalışmalar yetersizdir, bilim adamlarına göre Almanya Türkiye ye göre güneşte 3 de 1 verimli yani çok az verimli lakin buna rağmen Almanlar 30 sene içerisinde her yere solar panelleri koyup ülkenin enerjisinin yarısını 2050 yılına kadar bir veriye göre güneşten elde etmeyi planlamaktadırlar. Dijital şehirler, akıllı şehirler ve sürdürülebilir şehirler kavramı = Yaşanabilir şehirler demektir.



Şekil 3.68. Akıllı Şehirler (Mehmet Ekşi, 2018).



Şekil 3.69. Akıllı Şehirler görseli ve sunumu (safran.identify-security.com , 2018).



İnsan, şehirleri para, makam, statü gibi endişelerle değil ehliyet, liyakat, adalet gibi endişelerle ve insani ölçeklerde, insan temelli, insan yüzlü inşa etmelidir. Kentlerimizin büyük bir bölümünün deprem riskli coğrafyalarda yer alması nedeniyle depreme hazırlık ve afet önleme çalışmalarıyla, çöküntü ve çarpık şehir alanlarının dönüşümünde ki hassasiyetler çoğu kez birbiriyle karıştırılmaktadır.

Kentsel dönüşümün önündeki sorunlar uzunca bir süredir tek bir boyuta “yasal sorunlar/yasal yeterlilikler/yasal yetersizlikler” boyutuna indirgenmiştir. Bugüne kadar bu durum kentsel dönüşüm olgusunun doğru anlaşılmasına neden olmuştur. İşlere yasal sorunlar boyutu yanında, kentsel dönüşümüne insani ve sosyal, teknik, psikolojik, finansal, organizasyon ve proje yönetimi boyutlarını da içeren yasal, örgütsel ve kurumsal yeniden yapılanma boyutlarının birlikte ele alındığı düzenlemeler olarak bakmak gerekmektedir.



Şekil 3.70. 1962 SarıyerGörseli, Ara Güler( <https://antalyacityzone.com/galeri/ara-gulerin-objektifinden-7-buyuleyici-fotograf/162>, 2018).

Statü endişesi bir gerçektir ve statü endişesinin nedenleri şunlardır; sevgisizlik, beklenti ve güvensizlik. **Alain de Botton**

Fikirtepe örneği, çöküntü alanları ve denetimsizlik;

İstanbul'daki dönüşümün DNA zincirini; 'Yedi Tepe'sini tepelemeden, Boğaz'ını sıkmadan, Siluet'ine bozulmalar eklemeyen, dokunmadan oluşturulmalıdır. Düne saygı bugüne adalet ve geleceğe miras anlayışıyla hareket edilmesi gerekmektedir.

Bu tezde bahsedilen "Herkes için şehir" kavramında zaman eksenine çok dikkat edilmesi gerekmektedir. O kadar hızlı bir değişim yaşamaktadır ki insanoğlu, bu değişimde hiçbir yere tutunamamaktadır. Tutunamadığı içinde insana ait olan değerler aşınmaktadır. Merhameti ve duyarlılığı, yardımlaşma ve dayanışmayı, hürmet ve sevgiyi maalesef kaybetmektedir insan.

İstanbul'da kayıtlı müteahhit sayısı 80 binin üzerindedir. Bütün Avrupa kıtasında bu sayı 25 bin civarındadır, nüfusun Türkiye ile aynı olduğu Almanya'da müteahhit sayısı 3 bini geçmemektedir.

Peki ya tüm Türkiye'de kaç müteahhit bulunmaktadır, : 330 bin! Herkes bu işe başlayınca sektörde sıkıntılarının olması çok doğaldır. SPK ve STK'lar bu konuya bir düzenleme getirmeli ve müteahhit sayısı azaltılmalıdır, ülkede herkes her işi yapmaktadır, bu çok yanlış ve saçmadır, herkes bir işte uzmanlaşmalı ve bildiği işi yapmalıdır. Bunun yanında bir de yapı- denetim sorunsalı vardır, ücretini denetleyeceği yerden alacak olan bir firma nasıl iyi bir denetim yapsın bu sistem düzenlenmeli ve burada araya kamu bir şekilde girmeli veya başka bir çözüm bulunmalıdır.

## 4. GAYRİMENKUL GELİŞTİRME STRATEJİLERİ

### 4.1. Yatırımın ilkeleri ve Kararları

#### 4.1.1. Yatırım projeleri ve çevresel koşullar

Kelime manası ile bir eşya hukuku terimi olan “gayrimenkul”, ülkemizde literatürde en geniş anlamıyla ekonomik bir terim olarak kullanılmaktadır. Arsa, arazi, bina, apartman, işyeri, konut, villa, fabrika ve benzeri taşınmaz değerlerin genel adı olarak kullanılışı oldukça yaygındır. Dolayısıyla anlam itibarıyla hem “taşınmaz” hem de “taşınmaz değer” anlamına gelmektedir. Ülkemizin özellikle 2001 de yaşanan ekonomik krizinden sonraki yükseliş döneminde çok büyük gelişmeler gösteren gayrimenkule dair yapılan yatırımlar ve gayrimenkulün oluşturduğu canlılık, diğer iş sahalarına da yansımakla kalmamış; ülkenin ekonomik alanda lokomotif sektörü haline gelmiştir. Gayrimenkul alanındaki canlanma ile birlikte artan inşaat sektörü, inşaat sektörünün arkasından taşıdığı plastik ham madde, sanayi vb. diğer yan sektörler büyüyerek şehirlerin de büyümesine zemin hazırlamıştır.

Öte yandan, gayrimenkul yatırımlarının bu kadar gelişmesine, sürekli artan bir ivmeye tutunmasına ve Türkiye'nin kalkınma politikasında lokomotif bir stratejisi olmasına rağmen kurumsallaşamaması, sürdürülebilir bir politika anlayışının oluşmasını engellemiş ve bilinçsiz yatırımların da önünü kesemeyerek risk faktörünü her dönem gündeme getirmiştir. Oysa en başından itibaren yapılması gerekenin kurumsallaşmak olduğu bilinmesine rağmen, kurumsallaşmanın önünü tıkayan kayıt-dışılık, kalite ve yapı denetim sistemlerinin yetersizliği ve uzman personel eksikliği gibi yapısal sorunlar, bugün de gayrimenkul geliştirme stratejilerinin önündeki en büyük engel olarak görülmektedir. Gayrimenkul geliştirme stratejileri incelendiğinde, süreci en başından sonuna kadar işletme, yönetim, politika, enflasyon, faiz oranları, döviz kurlarının güvenilirliği, gibi birçok ekonomik riskleri de beraberinde taşımaktadır. Ancak her proje gelişim yönteminde olduğu üzere tüm bu riskler, aynı zamanda hedeflenen projede ve sektör çalışanlarına hem ekonomik alanda hem de gayrimenkul kültürü oluşturma sürecinde kalıcı geri dönüşler elde etmek için olanaklar sunar (Yılmaz, 2006).

Ülkemizde 1950'lerden 80'li yılların sonlarına ve 2001 krizinden günümüze devlet eliyle başlayan ve uzun yıllar müteahhitlik anlayışıyla devam ettirilen gayrimenkul geliştirme sektörü, yerel müteahhitlik anlayışından sıyrılmadıkça, alanında uzmanlaşmış profesyonel firmalar olmadığında, iyi bir planlama ve pazarlama yapılamadığında gayrimenkul geliştirme stratejilerinde başarısızlığa mahkûm olacaktırlar, iş bu nedenle kurumsallaşmak, inovasyon ve yeniliklere açık olmak gerekmektedir.

Her sektörde olduğu gibi gayrimenkul geliştirme stratejilerinin kalıcı olmasının ve çevresel koşullardan etkilenmemesinin önündeki en büyük tehlike, gayrimenkul yatırımlarının ve stratejilerinin bir kültür oluşturamamasından, dönemsel değerlerin sürdürülebilir bir ekonomik pazara döndürülemeyişinden kaynaklanmaktadır. Bu yüzden gayrimenkul geliştirme metotlarında hem devlet eliyle yapılagelen projeleri gerçekleştiren TOKİ gibi kuruluşlar ve resmi kurumlar, hem de özel sektörde bulunan firmalar öncelikle kendi iç süreçlerinde yaşadığı sorunları çözmeli, ileriye dönük beklentileri net olarak ortaya koymalı ve kalıcı çözümler üretmeye çalışmalıdır. Böylece üretilen çözümler bir kültür oluşturacak ve sonrasında bu kültürü bütün sektöre yayarak gayrimenkul sektörünün de gelişmesinin önü açılacaktır.

Gayrimenkul geliştirme stratejileri, şehirlerin gelişimini doğrudan etkilemektedir. Bu yüzden Gayrimenkul geliştirme stratejileri bulunduğu beldeyi şekillendiren, tasarlayan, düzenleyen ama aynı zamanda eko-politik, sosyal, siyasal ve fiziksel bileşenlere bağlı olan organik ve evrimsel bir süreçtir. Diğer bir deyişle, gayrimenkul geliştirme stratejileri, hem kreatif hem kompleks, bazen içgüdüsel bazen de mantıklı olabilen bir sanat olarak görülmektedir (Peiser ve Frej, 2003).

Gayrimenkul alanındaki yatırım projelerinde geliştirilmek istenen bir projenin her şeyden önce iki durumunu analiz etmek gerekir. Yatırım yapılacak alanda hedeflerin net olması, beklentilerle beraber olabilecek krizlerin maksimum ve minimum değerlerinin hesaplanması, işin sürdürülebilirliği ile doğru orantılıdır ve yatırım öncesinde çalışılması gereken zaruri bir süreçtir. Bir projenin hayata geçmesinin öncesinde; öne sürülen projenin geliştirilme aşaması ile projenin uygulama aşaması arasındaki süreç çok önemlidir ve gayrimenkul geliştirme süreci tam da bu aralıkta yer almaktadır.

Gayrimenkul geliştirme stratejileri toplumun muhtemel ihtiyaçlarını, örneğin deprem, sel gibi doğal afetler sonucu konut sektöründe ortaya çıkan acil barınma taleplerini karşılamaya yönelik sürekli bir güncelleme yapmayı ve mevcut şartlarla ortaya çıkan ihtiyaçların giderilip giderilmediğini kontrol ederek, sürekli güncelliğini korumaya gayret eden bütündür. Dolayısıyla şehirlerin altyapı politikaları ile çevre politikalarıyla doğrudan ilişkili olduğundan, Cittaslow (Sakin Şehir) Belediyeler Birliği'nin aldığı kriterlerle doğrudan ilişkilidir denilebilir. Şehirlerde düzenli olarak yapılagelen yollar, altyapı politikaları ve uygulamalar, evler, ofis binaları hastaneler gibi yapıların planlanması, ileriye dönük şehir planları, çevrenin yeniden düzenlenmesi ve bu düzenleme esnasında arazi üretilmesi, gayrimenkul geliştirme stratejilerinin kapsamındadır. Sonuç itibarıyla gayrimenkul geliştirme stratejileri, toplumdaki yaşam kalitesi arttırılmak suretiyle, toplumsal ihtiyaçların karşılanması ve ekonomik canlanmanın sağlanmasına yönelik bir hizmettir (Çırakoğlu, 2005).

Gayrimenkul geliştirme süreçlerinin niteliği ve niceliği değişebilir ama genel olarak baktığımızda yaşanan süreçlerin, birbirlerinin benzeri süreçler olduğu görülmektedir. Gayrimenkul geliştirme süreçlerindeki hedefler, amaçlar, aşamalar vb. sürecin tamamındaki netlik, ideal bir şehirleşme sürecinin de basamaklarını oluşturur. Eğer arazi doğru bir zamanda ve ihtiyacı giderebilmek için doğru bir yöntemle üretilebiliyorsa, doğru bir şehirleşme sürecinin aktif bir basamağı haline gelebilmektedir. Bir projenin oluşum süreci, eldeki mevcut imkânlarla bir işin yapılıp yapılamayacağını araştırılması, sözleşmelerdeki belirtilen rakamların tutarlılığı ve genel olarak sözleşmelerde en ufak bir belirsizliğe izin vermeyecek bir netlik, somut bir hedefe varılmak için kritik süreçlerdir. Tüm bu kritik süreçler, yapım, yönetim, uygulama, devir teslim gibi işin başından sonuna kadarki birbirini takip edecek sonuçların analizi, gayrimenkul geliştirme stratejilerini sürdürülebilir kılmak ve ekonomide lokomotif rolün korunmasını sağlamak içindir.

Gayrimenkul stratejileri bir disiplin olarak çevresel koşulların gelişimine ve farklı disiplinlere sahip uzmanların (mühendis, mimar, şehir plancı, sosyolog, psikolog vb.) işbirliği yapması ile gerçekleştirilebilecek bir süreç olduğundan, toplumun ve en geniş anlamıyla ülkenin ihtiyaçlarını karşılamak için çevrenin sürekli biçimde yeniden yapılandırılmasını şart koşmaktadır. Çevre koşullarının ve dış etmenlerin gayrimenkul

yatırım projelerindeki etkisini yadsımamak ve işin başında iletişimin aksamayacağı, her an tüm çalışanların birbirleriyle etkileşim içinde bulunabileceği şeffaf bir ortamın hazırlanması, stratejilerin çevreyle olan ilişkisini de güçlendirmektedir.

Gayrimenkul geliştirme yöntemlerinde çevre etmenlerinin birbirleriyle olan etkileşimleri “Tüketici”, “Geliştirici” ve “Girişimci” olmak üzere üç ana başlık altında incelenebilmektedir. Sürecin üretim aşamasında bulunan tüm aktörler, birbirleriyle iletişim halindedirler. Tüketici, ürünü kullanacak kişilerden meydana gelmektedir. Geliştirici, ürünü oluşturan yani projeyi en başından en sonuna kadar götüren ve tamamlayan ara gruptur. Girişimci ise tüketicinin ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte ve donanımda ürün oluşturma gayreti içindedir. Bu anlamda çevre politikaları ve altyapı sistemlerinin güvenilirliği içerisinde bulunan yollar, kamusal projeler ve hizmetler, okul, itfaiye, hastane, gibi yatırımlar, projenin gerçekleşebilmesi için gerekli altyapıyı sağlarlar (Zuckerman ve Blevins, 1991).

#### **4.1.2. Stratejilerin sürdürülebilirliği**

Gayrimenkul geliştirme stratejileri temelde bir arazinin kullanım halinin var olduğu seviyeden daha yüksek bir kullanım seviyesine çıkarma eylemidir (Url-1, 2018). Dolayısıyla burada önemli olan, ihtiyaca binaen seviyesi çıkarılan arazinin, gelecek kuşaklar için sürdürülebilir olup olmadığı meselesidir. Ülkemizde gayrimenkul geliştirme stratejileri artmasına rağmen şehirlerin düzensizliği, kaynakların doğru kullanılmaması, bir plan olmadan ilerletilen projeler, istişare yapılmadan şehre yönelik hazırlanan projeler, gelecek kuşakların tasarrufuna bırakılmadan günü kurtarmaya yönelik adımlar gayrimenkul geliştirme stratejilerini olumsuz olarak etkilemektedir. Örneğin 2010’da yapılan ve hem Bursa ilinin tüm silüetini bozan hem de çevre binaların güneşini engelleyen Bursa-Doğanbey TOKİ Konutları’nın yapım kararı, dönemin Bursa Belediye Başkanı ile dönemin TOKİ Başkanı arasında imzalanan bir projedir ve bu proje yapılmadan önce Bursa halkının fikri alınmamıştır. Bursa’nın tüm şehir silüetini bozan Bursa-Doğanbey TOKİ Konutları, yapılmadan önce halkın görüşüne referandum ile başvurulmuş olsa idi, muhtemelen yüksek bir oy oranı ile proje reddedilecekti. Çevresindeki binaların en fazla 10 katlı olduğu bölgeye 30 katlı binalarda kutu gibi evler

yapmak ve Bursa halkına bu evleri yapabilmek, sürdürülebilir bir gayrimenkul geliştirme stratejisinden yoksun olduğumuzun da göstergelerinden biridir.



Şekil 4.1. Bursa görseli  
(Yunus Emre Ekşi, 2017)

TOKİ'nin Bursa şehir yaşamına getirdiği olumsuzlukların fotoğraf sanatçıların gözleriyle belgelenmesi ve fotoğraf sanatına katkı konması amacıyla Mimarlar Odası Bursa Şubesi tarafından düzenlenen "TOKİ'nin Bursa Kentine Tokadı" yarışmasında dereceye giren fotoğraflar, Bursa-Doğanbey TOKİ Konut Projesi'nin doğru bir şehircilik anlayışından ne kadar da uzak olduğunu göstermektedir. Yarışmadaki fotoğraflar, sadece şehir silüetine zarar vermekle kalmayıp, Osmanlı medeniyetinin ilk başkentlerinden birinin şehir yaşamını, huzurunu ve yeşilliğini bozan, Bursa halkına ve çehresine zarar veren en yanlış uygulamalardan biri olduğunu göstermektedir.



Şekil 4.2 Bursa TOKİ evleri  
(Yunus Emre Ekşi, 2017)

Bursa-Doğanbey TOKİ Konut Projesi'ne dair yapılan kamuoyu araştırmasına göre, Bursalılar Bursa'nın kentsel dönüşüme ihtiyacı olduğunu, fakat bu ihtiyacın Doğanbey TOKİ projeleri gibi şehre zarar veren uygulamalarla değil, daha düzenli ve planlı projelerle konut ihtiyaçlarının karşılanmasını istemişler, mevcut projeyi eleştirmişlerdir. Ayrıca mevcut Doğanbey-TOKİ Konut Projesi'nin 2016 yılında birçok dairesinde çatlaklar meydana geldiği ve hâlihazırda oturanların oturmayıp kiraya vermek suretiyle kendi dairelerinden taşındıkları ortaya çıkmıştır. ( 2016- 2017 yerel gazeteler )

Bursalıların, Bursa-Doğanbey TOKİ Konut Projesi'ne dair şehrin tarihi dokusu ve yeşil alanların korunması koşuluyla, kentsel dönüşüm çalışmalarının yapılabileceğini söylemeleri ve kentsel dönüşümde ticari amaçların ön plana çıkmaması gerektiğini savunmuşlardır.

Sürdürülebilir bir şehircilik anlayışı, gayrimenkulü, yeni arazi üretimini doğru bir şekilde kullanmayı öngörmektedir. Fiziksel çevre aracılığıyla yaşam kalitesinin iyileştirilmesi açısından sürdürülebilir şehirleşme, ülkenin kalkınması ve gelecek nesillere çok daha güzel şehirler bırakabilmek için paha biçilmez bir fırsattır. Özellikle merkezlerde atıl bölgelere, gecekondulaşma sürecinden ötürü zamanla yıpranmış ama şehir merkezlerinde kalmış kentsel dönüşüme ihtiyaç duyan alanlara yönelik ülke çapında yürütülen kentsel dönüşüm uygulamalarında, hem alan kullanıcısının hem de kentsel yaşam kalitesinin yükseltilmesi amaçlanmalıdır.



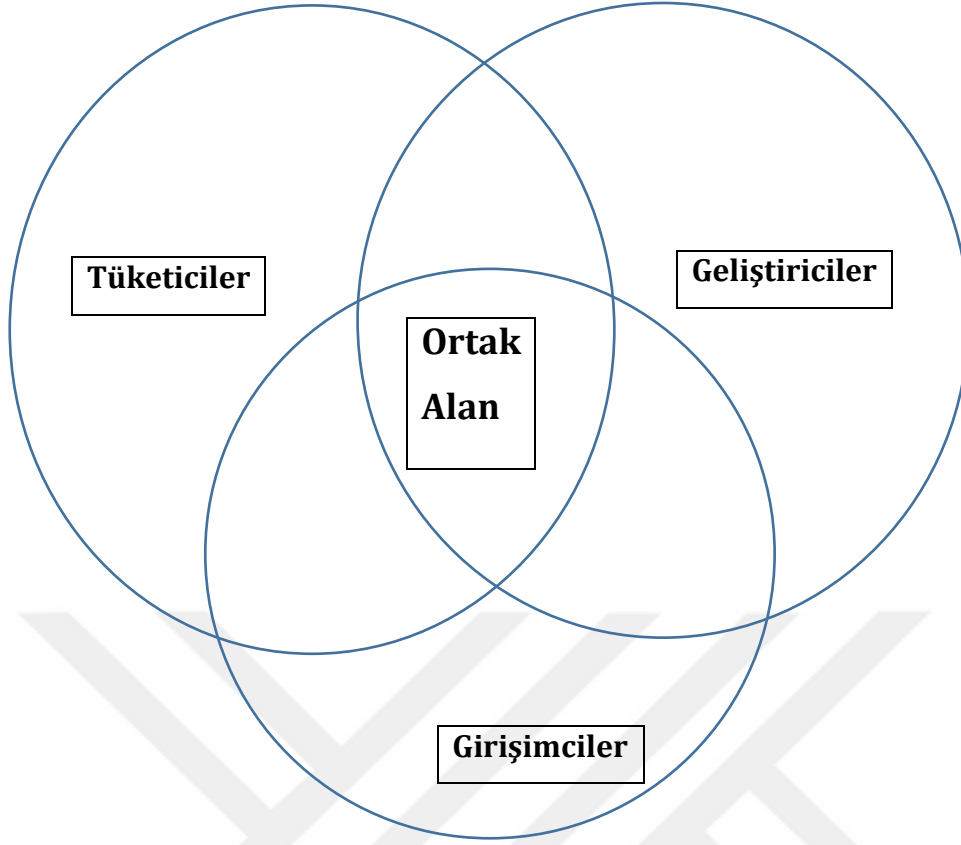
Sonuç itibariyle gayrimenkul geliştirme stratejilerinin sürdürülebilirliği, gayrimenkul yatırım alanında profesyonel çalışan kamu kurumlarının ya da özel şirketlerin bir araya gelerek ya da doğrudan, arsa sahibi, yatırımcı ve kullanıcıların bir araya getirerek doğru projeler gerçekleştirebilmesini sağlamasına bağlıdır. Bursa-Doğanbey TOKİ Konut Projesi'ndeki gibi iki kamu kurumunun inisiyatif olarak şehrin ortasına 2338 konutluk projenin denetimden geçmemesi, Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma İl Müdürlüğü gibi kurumlara danışılmadan hareket edilmesi ve en önemlisi olarak sayılan halkın görüşünü almaması sonucu ortaya böyle fecaat projeler çıkabilmektedir. Sonuç itibariyle 2012 yılında çıkarılarak, afet riski altındaki alanlar üzerinden, örgütsel aktörlerin egemen durumda olduğu kentsel dönüşüm uygulamalarının yürütülmesine ilişkin maddeleri barındıran 6306 sayılı yasada, kullanıcı katılımına ilişkin bir çerçeve tanımlanmamış durumdadır. Doğanbey Kentsel Dönüşüm Uygulaması yaşam kalitesi üzerinden ele alınarak değerlendirilmiş, memnuniyet araştırmaları genel itibariyle olumsuz sonuçlanmıştır. Doğanbey Kentsel Dönüşüm Uygulaması ve benzeri kentsel dönüşüm süreçlerine ilişkin çıkarımlar yapılmasını sağlayan çalışmada, kullanıcı katılımının dâhil olmadığı bir kentsel dönüşüm sürecinin başarıya ulaşmasının çok zor olduğu görülmüştür (Gür ve Dostoğlu, 2016).

## **4.2. Gayrimenkul Geliştirme Süreçleri**

### **4.2.1. Fikrin oluşumu ve geliştirilmesi**

Ülkemizde, gayrimenkul sektörü 2000'li yıllardan sonra başka hiçbir sektörün veremediği kadar ülke ekonomisine katkı vermiş, ülkeyi cazibe merkezi haline getiren unsurlar arasında yerini almıştır. Genel olarak bakıldığında bugün gayrimenkul yatırım ve inşaat alanında pazarda yer alan büyük firmalar, 1950 ve sonrasında kurulmuş olan şirketlerdir. Dolayısıyla bugün yaklaşık 70 yıllık bir geçmişi olan bu şirketlerin ve holdinglerin gayrimenkul geliştirme açısından ilerlemeleri son 20 yılda ivme kazanmıştır denilebilir. Gayrimenkul geliştirme stratejileri de sektörün gelişime bağlı olarak artış göstermiş ve son 20 yılda artan küresel rekabetin de gittikçe piyasaları kızıştırmasıyla gayrimenkul yatırım teşvikleri ve projeleri Türkiye gibi ekonomik bir kalkınma sürecinde olan tüm devletlerde zirveye doğru bir şahlanışa geçmiş olduğu gözlemlenmekte olmaktadır.

Öte yandan, gayrimenkul sektörünün büyümesi, büyük kentlerin plansız büyümesi sonucu iyileştirme ve dönüşüm kavramlarını öne çıkarmış; düzensiz ve gelişigüzel bir gidişat şehirlerin yol haritasına göre büyümesinin önüne geçmiştir. Ülkemizde henüz gayrimenkul sektörünün belli bir doyuma ulaşmaması ile dönüşüm süreçlerinin gündeme gelmesi gayrimenkul geliştirmenin önemini bir yandan arttırırken, diğer yandan büyük bir sorumluluğu beraberinde getirmiştir. Çünkü mevcut şartlarda, düzensiz plansızlaşma, arsa stokunun azalması ile ayyuka çıkmış, şehir merkezleri daralmış, cadde ve sokaklar sıkışmak zorunda kalarak yeşil alan miktarını da azaltmıştır. Süreç içerisinde büyüdükçe büyüyen ve gittikçe daha uluslararası çapta ve kapasitede projelerin ortaya çıkmasına zemin hazırlayan gayrimenkul geliştirme stratejileri, firmalar açısından küresel anlamda fırsatların sayısı ve çeşitliliğini arttırmıştır. Gayrimenkuldeki ürün çeşitliliği bir yandan dış pazara yönelik ithalat ve ihracatı etkilerken diğer taraftan daha fazla ülkeden şirket ve holdingler ile rekabet etmeyi gündeme taşımıştır. Uluslararası alanda düzenlenen fuarlar, alışverişi arttırırken diğer yandan akademik alanda da konferans, panel ve seminerler düzenlenmekte olup, sektörün genişlemesiyle ortaya çıkan imkânlardan faydalanılmıştır. Gayrimenkul alanında bir fikrin oluşum aşaması, mevcut şartların değerlendirilmesine yönelik arz-talep ihtiyacından kaynaklanarak ortaya çıkar. Bir gayrimenkul yatırım stratejisi, proje yönetimi ile ele alındığı takdirde yatırımın verimliliğini arttırırken, diğer yandan da doğru bir şehirleşmeye de katkı sağlar. Fikrin doğuşu ve ardından proje yönetimine geçişi, yatırımın en başında hedeflenen verimlilik açısından önemlidir. Ortak akılda buluşulmalıdır.



Şekil 4.3 Yatırım Şeması.

Gayrimenkul yatırım projelerinde, bir fikrin doğuşu, istatistiksel veriler ve arz-talep ilişkisine göre şekillenirken, proje uygulama safhasına geçmeden Girişimciler, Tüketiciler ve Geliştiriciler ile ortak alanda toplanmalı, hedef ve sonuçlar her kesimi kapsamalıdır ve bir ahenk içinde olması düşünülmektedir.

Gayrimenkul geliştirme projesinde yer alan fikrin oluşturulma sürecinden geliştirilmesine, amaçlarından hedeflerine her şeyin en başından net olarak ortaya konması gerekmektedir. Projenin uygulanabilirliğinin seçilen kriterlere göre belirlenmesi, proje öncesi, inşaat süreci, projenin tamamlanması, yürütme, izleme ve kontrol ile kapanış süreçleri şeklinde ele alınabilir. Ayrıca, fikrin oluşum aşamasında incelenen başlıklar Geliştiriciler, Üreticiler ve Tüketiciler üçgeninde karar verilip, arz ve ihtiyaca binaen üretilen projeler, vaka analizi yaklaşımıyla incelenmesi söz konusu olabilir.

#### 4.2.2. Piyasadaki pazar analizi

Bir fikrin gelişmesi ve projeye dönüşmesi, rekabetçi piyasa şartlarında yıllarca geliştirilmekte ve inşaat sektörünün önünü açmaktadır. Profesyonel reklamcılığın kilometre taşlarından biri olan Chicago'lu reklamcı yazar Claude Hopkins (1866-1932), yaklaşık 100 yıl öncesinden bir pazarın nasıl analiz edilmesi gerektiğine dair önemli ipuçlarını şöyle vermektedir: *“Kişi(pazarlamacı) bir yol bulmalı ve ötekilerin tümünü saf dışı bırakan öneriyi yapmalıdır. Kalitede, hizmette ya da koşullarda avantajlar sunmalı veya başkalarının ihmal ettiği gerçekleri sayarak görünüşte bir avantaj yaratmalıdır. Bir adın ya da markanın bağırarak ilan edilmesi yeterli değildir. İnsanların başkalarından değil sizden satın almasını istemek işin doğasına aykırıdır. İnsan rakibini, ötekilerin neler önerdiğini, insanların ne istediğini bilmelidir. Avantajların kendi tarafında olduğundan emin olmadan insanın bir savaş riskine girmesi aptallıktır. Parasını dikkatli harcayan insanlar uzun süre aldatılmaz. İnsanları nasıl yanınızda tutacağınızı kesinlikle görmeden, onları yanınıza çekmek için para harcamayın. Ellerindeki kuruşları hesaplayan insanların zekâsını ve sahip oldukları bilgileri küçümsemeyin”* (Hopkins, 1923; 66).

Bir gayrimenkul geliştirmenin fiyatının ve uygulanabilirliğinin sağlıklı bir şekilde belirlenebilmesi için mimar, mühendis, şehir plancı, sosyolog psikolog gibi o çevreyi tanıyan ve alanında uzman kişiler tarafından piyasa analizinin yapılması şarttır. Çünkü yapılan piyasa analizi, aynı zamanda pazar araştırmasını da ortaya çıkararak projeyi en ekonomik ve en uygun şekilde yapılabilir süreci de belirleyecektir. Piyasa analizleri pek çok farklı şekilde yapılabilmektedir. Bunların en yaygını ise gayrimenkul karşılaştırmalı piyasa analizidir denilebilir.

Küresel dünyada, rekabetçi bir ekonomik sahada gayrimenkul pazarı, alım-satım ya da kredi için ipotek gibi durumları da içerdiğinden pazar araştırmasını özellikle ekonomi ve iktisat temelli uzmanların yapması gerekmektedir. Taşınmazların fiyatları özellikle gayrimenkul değerlendirme firmalarındaki yetkili kişilerce araştırma yaptırılarak belirlenmeli, bağımsız bir kurulla analiz edilmeli ve gayrimenkul karşılaştırmalı piyasa analizi kullanılabilir.

Taşınmazları değerlendirirken ve karşılaştırmalı piyasa analizi yapılırken, sadece belirli bir proje üzerinden değil o bölgede ve yakın çevrede daha önce yapılmış uygulamalar da göz önüne alınmalıdır. Hâlihazırda sahip olunan taşınmaz ile benzer özelliği taşıyan taşınmazlar uygulanabilirlik açısından analiz edilirler. Karşılaştırma işlemi dayanıklılık, büyüklük, sürdürülebilirlik erişilebilirlik, Yaşanabilirlik, inşaat yapısı, çevresel koşullar, yükselti eğrileri, ekonomik durum gibi pek çok durum göz önünde bulundurularak yapılabilmektedir.

Projenin yapılması düşünülen bölgede, piyasa incelemesini yapacak olan uzmanın ilk olarak taşınmaza ait tüm belgeleri yerinde incelemesi, görsel öğelerle ve üç boyutlu NetCAD, AutoCad MapINFO, ArcGIS, ArcMAP gibi programlar kullanarak taşınmazı bilgisayar ortamında değerlendirmesi gerekmektedir. Çünkü gayrimenkul yatırım piyasası sürekli olarak değişmektedir ve dolayısıyla gayrimenkul yatırım stratejileri zamanla değişkenlik gösterebilir. Eğer yakın zamanda bir değişkenlik olduysa ona göre koşullar yeniden değerlendirilmeli ve taşınmaz fiyatları da buna göre gözden geçirilmelidir. Piyasa analizleri yapılmazsa, taşınmazların geçmişten bugüne nasıl değer kazandığı yahut kaybettiği fark edilmeyebilmekte ve gerçek değerini bulmak ve buna göre işlem yapmak oldukça zorlaşabilmektedir.

Uzmanlar, taşınmaza ait belgeleri incelerken, daha önce ipotek ettirilmiş olma ihtimali ya da tapuda gözükeceği gibi taşınmaz üzerinde başka bir taşınmaz olup olmadığına bakılmalıdır. Çünkü taşınmazın toprak altında elektrik ya da su borusu gibi irtifak hakkı var olup olmadığını belgelemek, ayrıca icra dairesinde borcu olup olmadığını kontrol etmek, uzmanın çalışma alanında temel sorumlulukları arasındadır.

Gayrimenkul karşılaştırmalı piyasa analizinin sağlıklı bir şekilde yapılabilmesi için incelemeyi yapan uzmanlar, sorumluluklarını eksiksiz yapmalıdır. Tüm bu işlemler sonucunda da çok detaylı bir rapor hazırlanması ve hazırlanan raporun bağımsız bir kurul tarafından değerlendirilmesi, olası hataları tekrar gözden geçirme imkânı verebilmektedir. Hazırlanan rapor sonucunda alınacak ya da satılacak yahut ipotek ettirilecek taşınmazın yaklaşık değeri tespit edilerek projenin uygulanabilir safhasına geçilebilmektedir. Uygulama sahasına geçiş, ekonomik ve diğer şartlara göre belirlenen ve artık kararı verilen projeler için geçerlidir. Uygulama, sahada olacağından tapu

dairesindeki işlem biter bitmez başlamaktadır ve uygulama sahası bitimine kadarki süreci kapsamaktadır.

Öte yandan, bazen devreye projenin öneminden, büyüklüğünden ya da başka bir sebepten kaynaklı gayrimenkul yatırım danışmanları girebilmektedir. Gayrimenkul yatırım danışmanlarından genel olarak projenin yapılıp yapılmamasına ilişkin derin analizlerle olumlu bir katkı sağlamaları beklenirse de, bazen danışmanlar piyasa analizi ve proje incelemesi yapılmasını gereksiz olduğunu düşünebildikleri görülebilmektedir. Ancak, doğru bir şehirleşme sürecinde, yapılacak projenin kimseyi mağdur etmemesi ve yarınlara miras kalabilecek nitelikte ve donanımda olması için piyasa analizi ve proje incelemesi zorunlu bir süreçtir ve de böyle olmalıdır. Bir taşınmazın üzerinde gerçekleştirilecek herhangi bir projenin, o taşınmaz üzerinde en uygun biçimde gerçekleşip gerçekleşmeyeceği sorusuna cevabı, yapılacak pazar analizi verebilmektedir. Ayrıca nitelikli pazar araştırmasını yapacak gayrimenkul yatırım danışmanlarına son yıllarda ihtiyaç giderek artmaktadır. Gayrimenkul yatırım uzmanını projeler için vazgeçilmez kılan, ortaya koydukları kapsamlı datalardır. Bu dataların detaylıca analiz edilmesi, sebep-sonuç ilişkisine ulaşılarak değerlendirilmesi, alıcı ve satıcıların psikolojilerini de ortaya çıkarabilmektedir. Gayrimenkul yatırım stratejilerinin artması ve büyüyerek pazarda yeni modellerin oluşturulabilmesi için gayrimenkul yatırım danışmanlarına ihtiyaç vardır. Gayrimenkul sektörünün gelişimi için otomatik değerlendirme modelleri, değerlendirme uzmanları tarafından daha çok kullanılmalı ve gelişen her gayrimenkul yatırım strateji modeli projelere eklenmelidir. Çünkü teknoloji ilerledikçe yeni modeller ve piyasa değerlendirmeleri artmakta, teknolojinin sağladığı kolaylıklar, yapay zekânın gelişimi ve insan beyninin vazgeçilmezliği, gayrimenkul yatırım sektörünün önünü açacak, yaşanabilir şehirleşmeye katkı sağlayacak ve gelecek nesiller için de daha düzenli kentler kurulabilecektir. Taşınmazlara yönelik pazar analizi yapılırken, proje yürütücüleri ve işin başında olan sermaye sahipleri, gayrimenkul değerlendirme firmalarından da faydalanabilmektedir. Son yıllarda özellikle Türkiye genelinde, yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, değerlendirme firmaları tarafından takip edilmektedir.

Gayrimenkul projelerinin, gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak incelenmesini yapan gayrimenkul değerlendirme firmaları, projeleri tarafsız olarak uluslararası kabul görmüş şartlarda incelemektedirler. Taşınmazların niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartlarına göre yerinde incelenmesi, projeye dair olası tehditleri ortaya çıkarabilmektedir. Sermaye Piyasası Mevzuatında belirlenen esaslar çerçevesinde değerlendirme raporları hazırlamak, değerlendirme firmalarının sorumluluğundadır. Değerleme firmaları ayrıca yatırım performans değerlemelerinde bulunabilmekte ve pazar analizleri ve pazar araştırmaları yaparak gayrimenkul geliştirme çalışmalarında da tavsiyeler verebilmektedirler. Gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hakların hukuki durumları ile ilgili analiz ve raporlama hizmetlerinde bulunmak üzere ilgili hukuk bürolarından da bilgi alabilen değerlendirme firmaları, projeye kanun ve yasalar çerçevesinde yönetim hizmetleri sunabilmektedir.

#### **4.2.3. Rekabet ve finansal yönetim**

Bir gayrimenkul yatırımının doğru bir metotla yönlendirilmesi, fikrin başlangıç aşamasındaki hedeflerine ulaşması bakımından çok önemlidir. Gayrimenkul yatırım stratejilerini oluşturan ve tüm iş bölümlerini kapsayan aşamalar, farklı disiplinlerde olsalar da, bir araya getirilerek üzerlerinde çalışıldığında ortaya başlangıcı ve bitimi belli olan bir proje çıkabilmektedir.

Gayrimenkul geliştirme stratejileri incelendiğinde, özellikle çok kabul görmüş ve akademide de kullanılan bir model bulunmaktadır. Gayrimenkul geliştirici aktörler arasında yer alan ve geliştiricilerin sorumluluğunu ortaya çıkaran, Miles, Haney ve Berens'in sekiz aşamalı geliştirici modeli, gayrimenkuldeki tüm işlerin bir arada toplandığı, farklı disiplinlerin ortak hareket etmesini sağlayarak sonuca ulaşıldığı bir modeldir. Dolayısıyla Miles, Haney ve Berens'in sekiz aşamalı geliştirici modeli üzerinden gayrimenkul geliştirme sürecinde hangi aşamalardan geçildiği ve işlerin nasıl planlandığı incelenebilir (Miles ve diğ., 1996).



Şekil 4.4: Sekiz adımlı gayrimenkul geliştirme süreci (Miles ve diğ., 1996).

Fikrin oluşturulma aşamasından sonra geliştiricinin bileşenleri bir araya getirerek projenin nasıl bir uygulama olacağını belirlediği süreç, aynı zamanda arazi üretiminin de başladığı evre olarak kabul edilmektedir. Geliştirici bu noktada tahmini maliyetleri ortaya çıkararak bir anlamda projenin uygulanabilir olup olmadığını da belirler, geliştiricinin buradaki tecrübesi çok önemlidir, çünkü proje bundan sonra geliştiricinin yönlendirdiği bir yolla ilerler. Geliştirici projeye dair olası tehlikeleri, olumsuzlukları raporuna yazarak projenin sağlıklı bir şekilde ilerlemesini sağlar (Bulloch ve Sullivan, 2009- Miles vd., 1996).

Geliştirici aktörlerin fikri projeye dönüştürme süreci, bölgesel, çevresel, siyasi, ekonomik ve toplumsal çalışmaları yapmasıyla başlar ve sürecin devamında arsanın temin edilmesine kadar fizibilite çalışmalarını tamamlar.



Rekabetin pazarda belirlendiği ve artık projenin yürütülebilmesinin önünü açacak adım, iyi bir finansal yönetimden geçmektedir. Pazar araştırmasından çıkacak sonuca göre karar alınmalıdır ve alınacak karardan sonra da finansal yönetimin teklifiyle gereği yapılarak taşınmazın üzerindeki resmi işlemler gerçekleştirilmelidir.

Fikir oluşturma ve geliştirme sürecinden pazar incelemesinin sonucuna kadar finansal yönetim proje için yapılagelen maliyetleri de göz önüne almalıdır. Maliyet hesabındaki duruma göre yapılacak ekonomik öngörü ve taslak, ilerleyen aşamalarda detaylı fizibiliteye konu olabilecek nitelikte ve donanımda olmalıdır. Çünkü burada yapılacak en küçük bir hata, projenin yönünü değiştirebilecek kadar etkin olabilmektedir, bu yüzden sade net lâkin bir o kadar da detaylı bir fizibilite çalışması olmalıdır. Ekonomik incelemeler, yapılacak toplam maliyetleri ve finansal hesapların mevcut durumunu araştırmalıdır. Projenin başlangıcında fikir oluşumundan uygulamanın bitimine hem harcanan masraflar hem de proje uygulaması bitiminde oluşacak tahmini giderler şu faktörlerden oluşmaktadır:

- Arsa bedeli,
- Arazi geliştirme maliyeti,
- Tasarım bedelleri (mimari ve mühendislik),
- Kaba (dolaysız) maliyetler (kategoriye göre değişen kalemler ile işgücü ve malzeme),
- Onay ve izin maliyetleri
- Finansman maliyetleri,
- Pazarlama maliyetleri (tanıtım, reklam, kira ve aracı komisyonları),
- Ön açılış işletme maliyetleri,
- Yasal ücretler,
- Muhasebe maliyetleri,
- Saha işletim maliyetleri,
- Genel giderler,
- Beklenmedik masraflar,
- Geliştirme ücretleri (Miles ve diğ., 1996).

Ancak unutulmamalıdır ki, bir yatırım projesinin işletmenin politikasına uygunluğunu sağlamak amacıyla ekonomik ve teknik yönlerden yapılan, kuruluş yeri, hukuki sorunlar ve finansman araştırmalarını bünyesine alan, projenin etkinliğini tartışma imkânını

veren, ütöpik olmayan bilimsel gerçeklere dayalı çalışmalar, beklenmeyen maliyetleri ve maliyet aşımalarını meydana getirebilmektedir. Çünkü toplam maliyet tahmini diğer tahminlere bağlıdır. Bu sebeple proje riskleri için fon sağlamak, son yıllarda büyük ölçekli gayrimenkul yatırım stratejilerinin vazgeçilmez unsurlarından biri haline gelebilmektedir, keza da gelmiştir finansmanı iyi planlayamayanlar yüzünden sektör büyük yara almıştır , gerek şuan bir çok firmanın nakit sıkıntısı çekmesi döviz vb. çekilen kredilerden ötürü hesaplanamayan ve ekonomik bazı savaşlardan da ötürü bir çok firma sıkıntıya düşmüş ve konkordato vb. şeyler ilan ederek hallerine çözüm aramaktadırlar .Bu nedenle eğer ki firmalar “Yaptım oldu , hallederiz, yaparız Kervan yolda düzülür ,yarın ola hayrola” anlayışından çıkmadıkları sürece ülkeyi ve sektörü ciddi sıkıntılar beklemekte olup umutlar azalmaktadır. Ancak her şeye rağmen Türk insanı çalışkandır ve umut vardır orta - uzun vadede inşaat sektörü ve bileşenlerinin önü açık ve piyasası cazip gözükmektedir. Geliştiriciler, finansal yönetime yardımcı olmak adına taşınmaz maliyetini, değerlendirme uzmanının yapacağı masrafları ve diğer maliyetleri göz önünde bulundurarak yönlendirebilmektedir. Bu noktada geliştiriciler, yapılması istenen projeyi öz kaynakları kullanarak, borç ve diğer alanlara kaymadan nasıl tamamlayabilecekleri hususunda da raporlar hazırlamalıdır. Bu yüzden de geliştiriciler, ekonomik atılımları ve gelişmeleri takip etmeli, mevcut şartlar içerisinde projeyi en uygun biçimde nasıl tamamlayabilecekleri noktasında bilgi sorumluluk sahibi olduklarını unutmamalıdır. Geliştiriciler, gerekirse gayrimenkul danışmanlık kuruluşları ile işbirliği içerisinde çalışılmalıdırlar.

Öte yandan, proje süreci esnasında, fikrin oluşum aşamasından projenin bitmesi hatta bittikten sonra teslim edilmesi süresine kadar ekonomik ortaklar (partner) projeye dahil edilebilmektedir. Bazen çıkmaza girebilecek bir projeyi, yatırım ortaklarıyla tekrar ayağa kaldırılabilmekte ve uygulama safhasına konulabilmektedir. Ortakların netleştirilmesi, projenin ne kadar yolunda olduğunun ve başarıyla bu süreci tamamlayacağını da bir göstergesi sayılmaktadır.

#### **4.3.Gayrimenkul Geliştirme Yöntem, Teknik ve Modelleri**

Ratcliffe, Shepherd, gayrimenkul yatırım stratejilerini belirli bir metotla geliştirmek ve ileriki yıllara göre de daha kalıcı olmalarını sağlamak için özellikle 1955'lerden itibaren

çok fazla sayıda gayrimenkul geliştirme modeli oluşturmaya gayret etmişler ve sistemsel çalışmalar yaparak gayrimenkul geliştirme çalışmalarını ilerletmişlerdir (Ratcliffe ve Shepherd, 2002).

Genel olarak bakıldığında, gayrimenkul yatırım stratejilerine dair hazırlamış oldukları modeller dört başlık altında toplanabilmektedir:

- Denge Modelleri: Üzerinden zaman geçtiği halde değerini yitirmeyip türünün özgün örneği olarak görülen Neo-klasik geleneğin ürünü olarak kodlayabileceğimiz denge modelleri, daha çok gayrimenkul yatırım çalışmalarının kiralama ve maaşlara nakit olarak eklenen sermaye talebi olarak görülmektedir. İktisadi açılımların denge modelleri tarafından belirlendiği varsayımında bulunmaktadır.
- Olay Dizisi Modelleri: Bir gayrimenkul yatırımının daha çok geliştirme sürecindeki aşamalarının başından sonuna; yani fikir aşamasından ortaya çıkan projenin uygulanabilirliğine kadarki geçen süre içerisinde yönetimine odaklanmıştır. Dolayısıyla olay dizisi modelleri, sermaye sahiplerinin taşınmaz varlıklarının yönetiminde, yıllara göre değerlerinin azalmayıp artmasına yönelik bir kaygıdan; taşınmazları yitirmeme korkusundan türetilmiştir.
- Acente Modelleri: Gayrimenkul yatırımının başından sonuna teknik elemanlarından değerlendirme uzmanlarına, yatırım danışmanlarından geliştiricilere, üreticilerden tüketicilerine kadarki tüm aktörlerine ve aktörlerin kendi arasındaki etkileşimlerine odaklanan modellerdir. Özellikle üniversitelerin araştırmalarına konu olan acente modelleri, akademik analizlerde gayrimenkul yatırım sürecinin hem psikolojik açıdan hem de kurumsal bir açıdan tanımlamak, var olan ve çıkabilmesi tahmin edilen problemleri yerinde çözebilmek amacıyla geliştirilmişlerdir.
- Yapısal Modeller: Gayrimenkul yatırım stratejilerindeki tüm süreci kontrol edebilen ve aktörlerin tüm ilişkilerini canlı tutarak şehir ölçeğinde ve kentin ilerleyişine yönelik en güncel bilgilerle birlikte sunabilen, gayrimenkul yatırımlarını, dinamiklerini kent metaforlarıyla ilişkilendiren modellerdir. Yapısal modeller daha çok büyük ölçekli şehir planlamalarındaki iktisadi yatırımların sürecine uygun olarak oluşturulurlar.



Şekil 4.5: Gayrimenkul yatırım stratejilerinde geliştirilen modeller,  
(Yunus Emre Ekşi, 2018)

Ratcliffe, Stubbs ve Shepherd tarafından oluşturulan modeller, genel olarak incelendiğinde, gayrimenkul geliştirme sürecinin etkin olduğu ve süreç içerisinde çıkabilecek sorunlara dair çözüm üretmeyi, var olan büyük ölçekli şehirleşme süreçlerine dâhil olmayı ve projelerde yer alan aktörler arasındaki ilişkileri kuvvetlendirmeyi amaçlayan modeller olduğundan farklı ölçütlere göre modellenebilmektedir.

Modellerin genel olarak amaçları bir olup, yöntemleri gayrimenkul yatırım stratejilerindeki süreçlere odaklansa da, hepsinin faaliyet alanı ayrı alanlar olduğu ve proje yönetimini de kendi kuruluş gayelerine göre yönlendirebildikleri için birbirlerinden farklıdırlar. Bazı modeller gayrimenkul yatırım stratejilerindeki süreçlere en başından müdahale ederken, başka modeller sürecin sonuna müdahale edebilmektedir. Ayrıca, her modelin gayrimenkul yatırım stratejilerindeki süreci yönlendirdiği ve birbirleriyle ilişkilendirdiği değerler farklıdır.

Öte yandan, bir gayrimenkul yatırım yönetimini başından sonuna analiz eden değerlendirme firmalarının ürettiği ürünlerin cinsi, niteliği, zaman aşımına göre değer kaybı,

geliştireceği ürünün ortamı ve proje yönetimindeki değişiklikler farklılık gösterebilmekte ve diğer gayrimenkul yatırım süreçlerinden bağımsız bir gelişmeyle kendine özel bir süreçle diğer metotlardan ayrılabilir. Bu başlık altında, gayrimenkul geliştirme strateji süreçlerine etki eden dört ana modelin kategorilerinden olay kategorisinde kullanılan ve özellikle gayrimenkul geliştirme strateji literatüründe yaygın olarak kullanılan geliştirme modelleri anlatılacaktır. Bu modeller:

- Miles, Berens ve Weiss'in sekiz aşamalı süreç modeli,
- Peiser ve Frej'in beş aşamalı modeli,
- Collier ve Halperin modeli olarak sıralanabilmektedir.

Modellerin incelemesinden sonra da gayrimenkul geliştirme stratejileri ile bir fikir oluşturma ve ardından oluşturulan fikrin etrafında proje yönetimi açısından karşılaştırmalar yapılarak benzerlikler ortaya konulmaya çalışılacaktır.

#### **4.3.1. Miles, berens ve weiss'in sekiz aşamalı modeli vb. modeller**

Gayrimenkul geliştirme stratejilerini inceleme alanı, her şeyden evvel gelişen teknoloji ile birlikte doğrusal olarak ilerleyen ama aynı zamanda temelde disiplinler arası bilimleri de sürece katarak gelişme gösteren dinamik bir süreçtir. Karmaşık bir alanda, mühendis, mimar, şehir plancı, sosyolog, psikolog, jeolog, işletmeci, yönetici, istatistikçi ve ekonomistler gibi daha bir çok farklı disiplinler arası çalışmalar yapan uzmanlarla gerçekleştirilen bir multi-disiplinler sahada çalışmayı gerektirdiğinden, çok titiz olunmalı ve dikkatli inceleme yapmayı gerektirmektedir (Miles ve dig., 1996).

Miles'e göre gayrimenkul geliştirme stratejilerine diğer birçok farklı alanın geliştirilmesi gibi aslında bir sanat olarak bakılmalıdır. Çünkü gayrimenkul geliştirme stratejileri hem yaratıcı, hem karmaşık, hem de aklın en ileri boyutunda sürekli kendini geliştirerek ilerleyen bir süreçtir. Eğer başarılı olmak isteniyorsa, sahadaki aktörlerin birbirleriyle ve kendileriyle olan süreçlerin çok iyi analiz edilmesi ve yönetilmesi gerekmektedir.

Miles, Berens ve Weiss'a göre, sekiz aşamalı gayrimenkul geliştirme süreci, gösterildiği gibi birbirlerini takip eden sekiz ayrı alandan oluşmaktadır. Sekiz Aşamalı modele genel

olarak bakıldığında, göze ilk çarpan kısmın “Geliştirici”lerin her aşamayı kontrol ettiği ve duruma göre karar vererek ilerlediği görülecektir. Geliştiriciler, her aşamada geliştirme sürecinin kalan diğer tüm aşamalarını göz önünde bulundurarak, sorunu yerinde tespit ederek ve çözümleyerek, bir sonraki sürece problemi taşımadan ilerlemeyi sağlarlar. Öte yandan, sekiz aşamalı modelin herhangi bir aşamasında Geliştiriciler sorumlu oldukları bir alanda gayrimenkul geliştirme sürecini yönlendirirken, sadece bir sonraki aşamaya geçmeyi değil bütün projeyi düşünerek ilerlemeyi göze almaktadırlar. Dolayısıyla gayrimenkul geliştirme planı ve bunun fiziksel uygulaması bütün geliştirme süreci boyunca en uygun değere yaklaştırılmış olur. O yüzden sekiz aşamanın her bir aşaması, birbirinden farklı disiplinler ile sürekli bir biçimde yeniden değerlendirmeye alınarak kendileri arasında etkileşimleri incelenmektedir (Miles ve dig., 1996).

Miles, Berens ve Weiss'a göre gayrimenkul geliştirme stratejilerinde kullanılan sekiz aşamalı model, şu sırayla takip edilebilir:

- Fikrin oluşum süreci ve başlangıcı
- Oluşturulan fikrin geliştirilme safhası
- Projenin etkinliğini tartışma imkânını veren, bilimsel gerçeklere dayalı fizibilite çalışması
- Kontrat görüşmeleri
- Resmi Sözleşme hazırlanma süreci
- Yapım ve uygulama
- Projeyi bitirme ve resmi açılışı belirleme
- Bina, varlık ve portföy yönetimi (Miles ve dig., 1996).

Burada en dikkat edilmesi gerek süreçlerden biri de “Yapım ve uygulama” sürecidir. Çünkü zaman kavramının hayati önem taşıdığı bu sürecin en ufak bir biçimde dahi olsa uzaması demek, projeye dair tehditleri ve ekonomik krizleri ortaya çıkarabilecektir.

Finans, işletme ve kamu sektöründeki oyuncularla gayrimenkul geliştirme stratejilerinde bulunan aktörlerin arasındaki ilişkilerin daha iyi koordine edilebilmesi, hem sekiz aşamalı modelin sorunsuz bir biçimde tamamlanabilmesini sağlar hem de

fikrin oluşum aşamasından proje yönetiminin son safhasına kadarki süreci bir bütün olarak yönetme imkânı verebilmektedir.

Sekiz aşamalı modelin en büyük faydalarından biri de, resmi sözleşmelerin desteği altında Geliştiricilerin de süreçten haberdar olmaları kaydıyla kontrol altında tutulması gereken hayati faktörleri elde tutabilmesidir. Bu faktörler; zaman yönetimi, kalite yönetimi ve finansal krizleri önleyici bütçe yönetimlerinden oluşmaktadır.

Miles'e göre ilk aşama olan fikrin belirlenmesi aşaması gayrimenkul geliştirme sürecinin en önemli aşamasıdır. Birinci adımda eğer zayıf liderlik ve kötü yönetimin iyi bir geliştirme fikrini öldürebileceği akıllardan kesinlikle çıkarılmamalıdır.

### **Peiser ve Frej'in Beş Aşamalı Modeli**

Peiser ve Frej tarafından, özellikle önerilen model, aşağıdaki süreçlerden oluşmaktadır:

- Planlama ve girişim
- Fizibilite
- Sözleşme
- Yapım ve uygulama
- İşletme ve yönetim, (Peiser ve Frej, 2003).

Peiser ve Frej tarafından oluşturulan ve "Planlama ve girişim" ile başlayan beş aşamalı modelin en önemli safhası, kendi arasında dört ana grupta incelenebilmektedir:

1. Proje hedeflerinin belirlenmesi: Hedeflerin, amaçların, beklentilerin ve olası iflasların ortaya konabilecek sürecin ilk adımıdır. Kamu, finans, iktisadi yönetim, zaman yönetimi ve işletme hedefleri bu bölümde ele alınması gereken başlıklardır.
2. Ana geliştirme sorunları tanımı: Özellikle karar verilen taşınmazların temin edilmesi ve şehirle ne kadar bütün olabileceğine dair analizlerin yapıldığı bölümdür. Yasal, yerel, politik ve çevresel koşullar değerlendirilir.

3. Proje ekibi ataması: Bu bölüm, multi disiplinleri bir araya getirerek proje yönetiminin düzgün ve nitelikli bir şekilde yapılmasını sağlar.
4. Arsanın bağlantılarından ve tespitinden emin olunması: Genel olarak tüm süreçlerin tamamlanması kontrol edilir ve karar alınır.

“Fizibilite” ve “Sözleşme” aşamaları, Peiser ve Frej tarafından oluşturulan beş aşamalı modelin yürütme kısımlarını teşkil etmektedir. Projeye dair tüm datalar toplanır, çevresel, ekonomik, siyasi ve politik koşullarla beraber değerlendirilir, sonucunda da sözleşme bölümüne geçilir.

“Fizibilite” bölümünde toplanan veriler, analiz edilerek bina işletim performansları ve finansal yönetim analizleri ile birlikte değerlendirilmektedir. “Sözleşme” bölümünde de, karar verilen projenin aktörleri arasındaki tüm ilişkiler resmi olarak sözleşmelere geçirilmekte ve uygulama sahasına hazırlık yapılmaktadır. “Yapım” aşaması, sekiz aşamalı modelde de olduğu gibi en son karar verilen ve üzerinde hemfikir olunan projeyi uygulama safhasıdır. Mühendislik açısından proje bu aşamada bitirilir ve teklif dokümanlarının hazırlanması sağlanır. Fikrin başlangıcından gelen aşamaya kadarki süreçte; yapım sözleşmelerinin yerine getirilmesi atılması beklenen adımların sırayla atılmasını öngörmektedir. “İşletme ve yönetim” safhası da beş aşamalı modelin son basamağıdır ve projeyi tüketicilere ulaştırarak proje yönetiminin sorumluluklarını devralırlar.

### **Collier ve Halperin Modeli**

Collier ve Halperin (2007)’e göre gayrimenkul geliştirme stratejisi iyi oluşturulmuş bir vizyon ve misyon gibi belirli bir ideal üzerinden başlar. Burada arzu, kabiliyet ve öz-kaynaklar fikrin oluşum aşamasındaki vizyon ve misyon ile birlikte en baştan belli olmalıdır. Sekiz aşamalı modele ve beş aşamalı modele pek benzemeyen Collier ve Halperin Modeli, sırayla aşağıdaki basamaklardan oluşmaktadır:

- 1) Konsept Belirleme: Collier ve Halperin Modelinin başlangıç adımını oluşturan ilk basamaktır. Burada bir tasarım belirlenir, yapılacak projenin sınırları çizilir, alt



ve üst limitler belli edilerek nasıl bir proje üretilebileceğine dair düşünceler şekillenir.

- 2) Çekirdek Sermaye Bulma: Geliştiriciler, aslen kendi sermayelerini kullanırlar. Burada amaç, eğer farklı ve çeşitli sermaye kaynaklarına ulaşılabilir ise projeye dâhil edilip edilmeyeceğinin belirlenmesidir.
- 3) Takım Oluşturma: Gayrimenkul yatırım stratejilerinin en önemli ayağını tecrübe oluşturmaktadır. Çünkü piyasada uzun yıllar çalışmalar yapan firmaların güvenilir kadroları, teknik elemanları ve çevresel koşulları bulunmaktadır. Konsepti belirlenen projenin gerekli çalışma takımının oluşturulma safhasıdır. Elbette iyi bir takım oluşturabilme her zaman mümkün olmayabilir, özellikle geliştiricilerin yeni bir alanda çalışmaları söz konusu ise ya da sektörde girişimde bulunuyorsa bu alanda deneyimli yeni bir ekip oluşturmak zorunda kalabilmektedir. Eğer deneyimli ekip oluşturulamaz ise, sonraki basamaklarda problemler çıkabilmekte, zaman aşımı olabilmekte ve finansal krizler baş gösterebilmektedir.
- 4) Pazarın Tespiti: Gayrimenkul yatırım stratejisindeki en doğru yapılması gereken hamlelerin başında gelen pazar tespiti, projenin gerçekleştirilme ihtimaline doğrudan etki edebilmektedir. Geliştiriciler, doğru bir pazar seçmeli, sonraki adımlarda yanlış tespit edilen pazarlardan çekilip yeni Pazar arayışlarına girmemelidir.
- 5) Yer Bulma: Pazar tespitinden sonraki süreçte, hem pazarda yer edinebilme hem de yapılması düşünülen projeyi pazardaki sürece dâhil etme evresidir. Projenin inşa edileceği taşınmaz için güvenli bir yer bulunmalı, yasal onaylar gerekli mercilerden alınmalı ve finansman için öz sermaye ve gerekli görüldüğünde borç oranları en baştan belirlenmelidir.
- 6) Düzenleyici Onaylar: Bu bölümde özellikle geliştiriciler için izin verilen yasal kullanımların ve düzenlemelerin kullanımını kapsayan arazi ve imar durumları sorgulanmaktadır. Arazi kullanımı daha çok konut, zirai, perakende, endüstriyel,

ofis ve karma kullanım gibi ana baslıkları içerirken; İmar durumu daha çok yerel yönetimlerin, gayrimenkulün kullanımı ve özellikleri ile ilgili bilgileri kontrol ettiği düzenlemeleri içermektedir.

- 7) Vaziyet Planı Onayı: Bir önceki düzenleyici onaylar basamağındaki arazi ve imar durumunun belirlendikten sonraki adımı teşkil etmektedir. Daha çok projenin taşınmazın neresinde olacağını, ön, arka bahçe ve yan bahçe mesafelerini içeren bir vaziyet planından müteşekkildir.
- 8) İnşaat İzni: Bu aşamada projeye dair izin almak için gerekli zamanlama, projenin öngörülen bitiş tarihi için çok önemlidir. İzin alınma süresi, bazen çok uzayabilmektedir. Dolayısıyla nihayete ermiş bir projenin inşaata başlama onayının alınması geciktirilmemelidir.
- 9) Borç Sermaye Bulma: Borç sermaye edinme her proje için gerekli olmayabilir ama hâlihazırda çıkacak olası problemlerin çözümünde borç sermaye bulunabilmelidir. Dolayısıyla daha önce yaptığı işlerle adından söz ettiren tecrübeli bir geliştirici için kolay olabilse de bazen geliştiriciler borç sermaye bulma konusunda zorlanabilmektedir. Genel olarak Geliştiricilerden beklenen ise, projelere fon kaynağı olan finansal piyasalara hâkim olabilmeleridir ve sermaye piyasasındaki bilgilerini güncel tutarak sürekli kendilerini bilgiyle donatmalarıdır.
- 10) Özsermaye Sağlama: Yatırımcılar, olası problemlerle başa çıkabilmek için kendi öz sermayelerini temin etmelidirler. Sigorta şirketleri, emeklilik fonları, yatırım bankaları ve GYO'larla birlikte ilişkilerini güçlendirmelidirler. Burada özet olarak kastedilen, başarılı bir geliştiriciden başarılı bir proje üretmek için gerekli fonu toplamayı bilmesidir.
- 11) Tasarım: Öngörülen proje, bu aşamaya kadar çeşitli belirsizlikler içerebilmektedir. Ancak, tasarım aşamasında kesin karar verilmeli ve projenin tam olarak nasıl olacağı konusunda en ince ayrıntıya varıncaya kadar belirlenmeli ve tasarlanmalıdır.

12) Tasarım-Yapım ve İnşaat: Geliştirici, daha önce tecrübesiyle oluşturduğu çalışacağı ekibini geliştirme sürecinin erken aşamalarında seçebilmektedir. Sonuçta seçtiği kişilerle uzun yıllardır tecrübesiyle çalışabilmektedir. Oluşturulan yapım ekibi projenin tasarım aşamasında mimar ve mühendislerle yakın bir çalışma ve diyalog içerisinde olabilmektedir ve en iyi yapım metotları ve malzemeler için geri bildirimlerde bulunabilmektedir. Bu durum, projeyi de yapım aşamasında dahi en iyiye götüren yolun kapısını açabilmektedir. Tüm bu süreç, “tasarım-yapım ve inşaat” olarak adlandırılır.

#### **4.3.2 Modellerin Değerlendirilmesi ve Karşılaştırılması**

Gayrimenkul geliştirme stratejileri aynı zamanda bir ürün geliştirme ve geliştirilen ürünü projeye dönüştürme faaliyeti olduğu için, yukarıda anlatılan gayrimenkul geliştirme stratejilerindeki modeller, Cooper’a göre tanımlanan aşağıdaki yeni ürün geliştirme süreci ile benzerlik göstermektedir. Cooper’a göre tipik bir yeni ürün geliştirme süreci aşağıdaki aşamalardan oluşmaktadır:

1. Fikir veya ihtiyaç doğması: Gayrimenkul de dâhil olmak üzere, yeni bir ürün bir fikrin tetikleme veya bir ihtiyacın oluşması ile başlar. Dolayısıyla arz-talep ilişkisi önemlidir. Ortaya çıkan bir fırsatın değerlendirilmesi de bir ürün oluşmasını başlatabilmektedir, dolayısıyla ihtiyacı belirlemek ve ihtiyacı karşılayabilecek nitelikte ve donanımda ürün geliştirmek önemlidir.
2. Gereksinim geliştirme: Üretilen yeni projenin hangi ihtiyaçları ve talepleri karşılayacağını detaylı olarak tespit edildiği aşamadır. Dolayısıyla gayrimenkul geliştirme modellerindeki fizibilite aşamasının bir bölümünde gerçekleştirilen faaliyetlerle çok benzemektedir.
3. Ürün tasarımı: Ürünün daha çok imgesel ve hayat içinde fonksiyonel tasarımlarının gerçekleştirildiği aşamadır.
4. Süreç tasarımı: Ürünün fikir oluşturmasından bir projeye dönmesine; tasarımdan imalata kadar geçeceği aşamaların belirlenip, bu aşamaların ve adımlarının,

faaliyetlerinin, işlemlerinin ve sorumluluklarının detaylı bir şekilde süreç haritaları ile tanımlanması çalışmalarının yapıldığı aşamadır. Bu aşamada aslında projeye yönelik bir süreç yönetim sistemi kurulmaktadır.

5. Prototip testi: Üretilen projenin tam ölçekte üretilmeye başlamadan önce istenilen özellikleri sahip olup olmadığı ve beklentileri karşılayıp karşılamadığının belirlenme aşamasıdır.
6. Pilot ve gerçek imalat: Prototipi üretilen ve gereksinimleri karşılayan ürün öncelikle pilot olarak belli bir bölgede sınırlı olarak üretilmekte daha sonra bu üretim değerlendirilmekte, olası problemler giderilmekte ve sonrasında tam ölçekte üretime geçilmektedir.
7. Sevkiyat ve destek: Bu aşamada daha çok, yeni ürünün tüketicilere ulaştırılması ve satış sonrası destek hizmetleri verilmektedir (Cooper, 2005).

Anlatılan üç gayrimenkul geliştirme modelinin ve yukarıda anlatılan yeni ürün geliştirme sürecinin bütünsel ve görsel olarak karşılaştırılabilmesi için aşağıdaki çizelge, İ.T.Ü. yüksek lisans öğrencisi Tarık Sancar bey tarafından oluşturulmuştur:

Gayrimenkul Geliştirme Modelleri			Yeni ürün Geliştirme Süreci
Miles, Berens ve Weiss	Peiser ve Frej	Collier ve Halperin	
1. Fikir Başlangıcı	1. Planlama ve girişim	1. Konsept Belirleme	1. Fikir veya ihtiyaç doğması
2. Fikrin Geliştirilmesi			2. Gereksinim geliştirme
3. Fizibilite	2. Fizibilite	2. Çekirdek Sermaye Bulma	3. Ürün tasarımı
		3. Takım Oluşturma	4. Süreç tasarımı
		4. Pazarın tespiti	5. Prototip testi
		5. Yer Bulma	
4. Kontrat Görüşmeleri	3. Sözleşme	6. Düzenleyici Onaylar	6. Pilot ve gerçek imalat
5. Resmi Sözleşme		7. Vaziyet Planı	
		8. İnşaat İzini	
		9. Borç Sermaye Bulma	
6. Yapım	4. Yapım	10. Özsermaye Sağlama	7. Sevkiyat ve destek
		11. Tasarım	
7. Tamamlama ve Resmi Açılış	5. İşletme ve yönetim	12. Tasarım-Yapım ve İnşaat	
8. Bina, Varlık ve Portföy Yönetimi			

Şekil 4.6: Gayrimenkul geliştirme modellerinin tipik bir yeni ürün geliştirme modeli karşılaştırılması (Sancar, 2010).

Şekil 4.6'ya göre aşağıdaki çıkarımlar yapılabilmektedir:

- Tüm modeller benzer basamaklar ve adımlar içermektedir,
- Tüm modeller fikir üretme ve bir ihtiyaca binaen başlamaktadır,
- Tüm modeller süreç olarak tanımlanabilme özelliği göstermektedir. Bunun sebebi, aşamaların birbiri ile ilişkili aktiviteler içermeleri ve genellikle bir alt sürecin girdisinin sonraki alt sürecin çıktısı olarak kullanılmasıdır (Sancar, 2010).

#### 4.4. 2000'den Sonra Dünyada ve Türkiye'de Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul sektörü dünyada ve Türkiye'de her geçen gün daha da büyümektedir. Özellikle 2000 senesinden sonra Türkiye'de adeta patlama yapan gayrimenkul yatırım projeleri, yapılan son araştırmalara göre özellikle emlak fiyatlarındaki artışın, sektörün küresel çapta hangi noktaya geldiğini ortaya koymaktadır.

Türkiye'nin de içinde bulunduğu gayrimenkul alanındaki fiyat artışlarındaki sıralamamız, dünyanın birçok gelişmiş ülkesini geride bıraktığını gösteriyor. Genel olarak yatırımcılar gayrimenkul alanındaki bu gelişmeyi, sektörün ülke ekonomisinin lokomotif olması ve Türkiye'nin gelişimine bağlarken, özellikle İstanbul'daki metrekare fiyatlarının gelecek dönemlerde daha da artmasını beklemektedirler. Son 1-2 yıldır sektör hafif yaralar olsa da inşaat sektörü köklü ve güçlü bir sektördür. Bugün, küresel dünyada en çok dikkat çeken ve büyüyen alanlardan biri de gayrimenkul yatırım ortaklıklarıdır. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları tüm dünyaca tanınan ve kabul edilmiş bir yatırım aracı olması nedeniyle özellikle büyük gayrimenkul yatırımcılarını çekebilme özelliği taşımaktadır. Farklı alanlardaki gayrimenkul yatırımları ve borçlanma sınırlamaları nedeniyle negatif sermaye riskini ortadan kaldırarak sonuçta düşük riskli bir gayrimenkul yatırım imkânı sunabilmektedirler. Gayrimenkulün bütünlüğünü bozmadan ve riske atmadan yatırımcıların istedikleri an ve istedikleri büyüklükte borsadan alım satım yapabilmelerine olanak sağlamaktadırlar.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, topluma açık olmaları nedeniyle kâr dağıtımını yapan ve bu yolla yatırımcılarına sürekli ve uzun vadeli bir gelir akışı sağlayabilen bir araçtır aynı zamanda. Çünkü borçlanma sınırlamaları sayesinde yatırımcıyı hak ettiği kârların borç geri ödemesine gitmemesi yönünden korumasını da sağlamaktadırlar.

2008'de Amerika Birleşik Devletleri'nde başlayıp, bütün dünyayı etkisi altına alan ve Mortgage Krizi olarak bilinen küresel ekonomik krizle birlikte Türkiye'de de emlak fiyatları en alt seviyeye kadar indiyse de, kısa zamanda toparlanan ve tekrar yükselişe geçen gayrimenkul fiyat artışları uzun süredir değer kazanan çizgisini korumaktaydı, ancak son zamanlarda yaşanan ekonomik ve siyasi çalkantılar, dövizin bir anda

tırmanması sektörü olumsuz etkilemektedir. Fakat inşaat sektörü her şeye rağmen hızı azalsa da bitmemekte ve yeni teknolojilerle birlikte gelişmekte olan bir sektördür.

Son yıllarda hızlı bir değişimin yaşandığı Türk Ekonomisinde; sektör giderek uluslararası normlarda bir gayrimenkul sektörü anlayışını benimserken konut ile birlikte diğer alt gruplarda da gelişme yaşanmakta, düzenli piyasaların oluşumu ihtiyacı artmaktadır. Artık Türkiye’de de etkin bir finansman sistemi kurulmakta, kurumsallaşma artmakta, ürünlerin kalite ve standartları yükselmekte, yabancıların ilgisi ve katılımı genişlemekte ve giderek uluslararası alanda cazibe kazanılmaktadır.

Türkiye'nin açık ara lokomotif sektörü olan gayrimenkul ve inşaat, kendi içinde şehirden şehre değer farklılıkları gösterse de uzun yıllardır genel anlamda canlı ve dinamik kalmayı sürdürmektedir, tabi son 1-2 yıl'ı katmazsak. Bu durum dünyadaki diğer ülkelerle karşılaştırıldığında da Türkiye'deki emlak artışının TL bazında genel manada bir yükseliş trendi çizgisinde olduğunu göstermektedir. İstanbul hizmet sektörü ağırlıklı bir büyüme ve gelişme gösterecektir ancak ne yapılırsa yapılsın denge, uyum ve ölçülü bir şekilde yapılmalıdır ve de burada dikkat edilmesi gereken hususlardan birkaçı; şeffaflık, hukuk adalet ve güvendir. Sermaye ürkek bir şeydir bir anda kaçıp gitmektedir, pazarlamayı, şovu çok iyi yapmalı ve şehirlerin kıymeti bilinip, buna göre stratejiler izlenerek, şehre zarar değil yarar katarak ortak akılda buluşanlar her daim kazanacaklardır.

#### **4.5.Yaşanabilir Şehirler İçin Gayrimenkul Geliştirme kriterleri - Stratejileri, Sosyal, Ekonomik, Yönetimsel ve Çevresel Değerler**

- Yaşanabilir Şehirler; ülkelerin borçlanabilir ve yatırım yapılabilir ülkeler Kategorisinde görülebilmelerinde ülkelerin kredi notları ve bunları kredilendiren Derecelendirme Kuruluşlarının varlığı büyük önem arz etmektedir.
- Turistler ve Yabancı Yatırımcıların çekilebilmesi için “Yaşanabilir Şehirler Derecelendirmesi” de Şehirlerin Sürdürülebilir Ekonomik, Ekolojik, Sosyal ve Kültürel gelişimleri açısından büyük önem arz etmektedir.

## Gayrimenkul Geliştirme kriterleri

Sosyoekonomik açıdan Yaşam kalitesi ve yaşanabilirlik kriterleri için, iyi durumda olması gereken bazı kriterler ve stratejiler;

- Güvenlik . Oyun ve Hobi Alanları
  - Eğitim . Spor Alanları
  - Hijyen . Politik İstikrar
  - Sağlık Hizmetleri . Ekonomik İstikrar
  - Kültür Varlıkları . Toplu Ulaşım
  - Çevre Koruma ve Altyapı Hizmetleri
- Ekolojik Sürdürülebilirlik
- Eğlence .Uygun Fiyatlı Konut
  - Deprem Güvenlikli Konut ve Yaşam Alanları
  - Yenilebilir Enerji

Bu alanların hepsinde iyi olunmalı ve tüm alanlarda devletin ve özel sektörün payı, işi ve kontrolü olmalıdır. Gayrimenkul Geliştirme yöntemlerinde çevresel değerlere büyük özen gösterilmelidir. Örneğin; İsviçre’de, İtalya’da, İngiltere’de Portofino’da bazı yerlerde emsal-imar yok artık. Ya da Alplerin eteklerinde bir yapı yaparken bir görsel ve etik kuruldan geçer proje ve doğayla uyumlu bir şekilde ve malzemedenden olmalıdır, Türkiye’de maalesef böyle değildir kaçak birçok yapı vardır, yoksa Türkiye çok güzel bir memleketir.



Şekil 4.7. Kuşbakışı Rize (Yunus Emre Ekşi, 2017).





Şekil 4.8. Canterbury, İngiltere (Yunus Emre Ekşi, 2018).

Bu kriterleri değerlendiren ve yaşanabilir şehir ile ilgili yorumu yapan uluslararası bazı kurumlar;

- **EIU (Economist Intelligence Unit)**
- **Mercer Qulatiy of Living Survey, Monocle - Magazin, Forbes.com - OECD**
- **Dünyanın en yaşanılabilir şehirleri:**



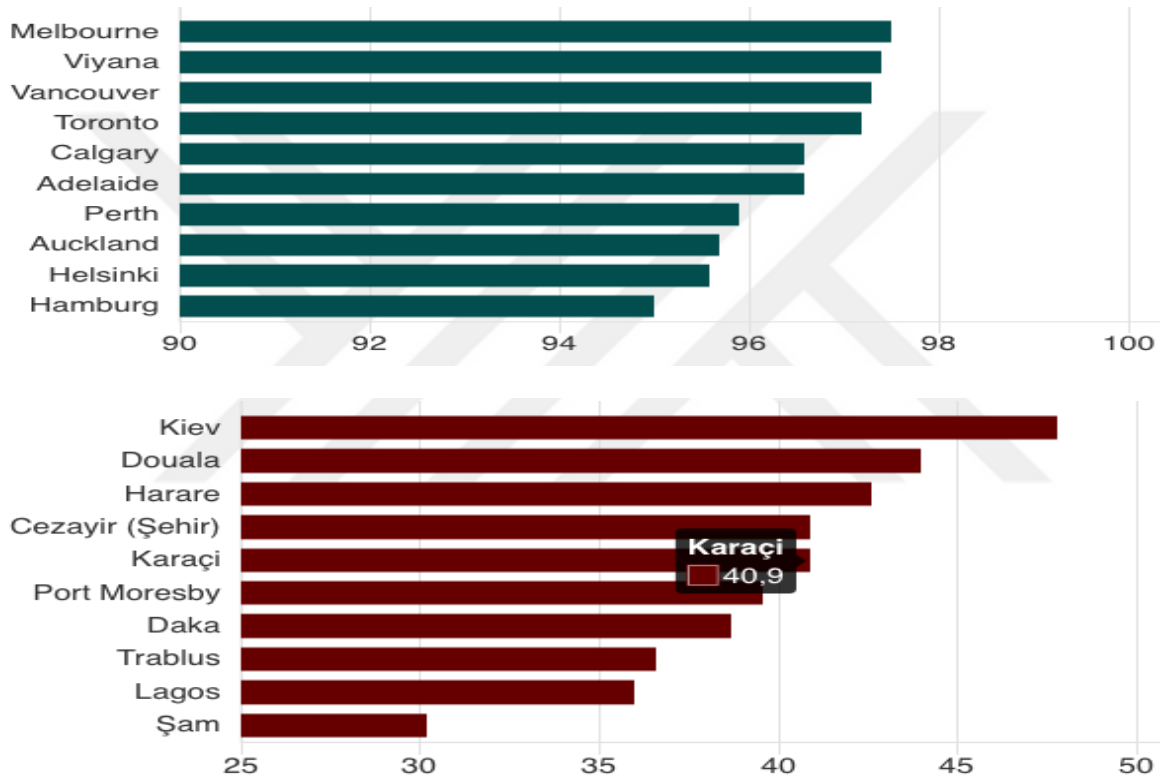
Şekil 4.9. Yaşanabilir Şehirler (BBC - [www.bbc.com/turkce/haberler-dunya-40949623](http://www.bbc.com/turkce/haberler-dunya-40949623), Melbourne).

İngiliz Economist dergisinin hazırladığı 2017 Küresel Yaşanılabilirlik Raporu'nda, Avustralya'nın Melbourne kenti üst üste yedinci kez en yaşanılabilir şehir seçilmiştir.

Derginin araştırma birimi Economist Intelligence Unit'in şehirlerdeki yaşam kalitesini araştırdığı yıllık raporuna göre, Melbourne'u sırayla Avusturya'nın başkenti Viyana, Kanada' dan Vancouver ve ülkenin diğer büyük şehirleri Toronto ve Calgary takip etti.

Yaşam koşullarının en kötü olduğu şehirler ise, sırayla Suriye'nin başkenti Şam, Nijerya'nın Lagos şehri, Libya'nın başkenti Tripoli, Bangladeş'in başkenti Dakka, Papua Yeni Gine'nin başkenti Port Moresby oldu.

Dünyada En yaşanabilir ve en yaşanılmaz 10 şehir ilk 10 ve son 10;



Şekil 4.10. Haber- Yaşanabilir şehirler istatistik, (17 Ağustos 2017 <https://www.bbc.com/turkce/haberler-dunya-40949623>, 2017).

### Türkiye Şehirlerinde Yaşanabilirlik

Bu tezin ana felsefesi olan Yaşanabilir şehir felsefesi şöyle olmaktadır, oturduğun yerde yaşa, çalış, yürü, mutlu ol, geliş ve geliştir. Yani İstanbul Kartal da oturup Beylikdüzüne çalışmaya gitmemeli insan şehirlerde çalışma alanları örneğin Maslak ve Kozyatağı gibi alanlar oluşturup sadece buralarda büyük firmalar veya küçük küçük firmalar her yerde

olmalıdır, bölge bölge ayrılmalı şehir zone zone da denilebilmektedir. Eğer böyle olursa trafik- ulaşım sorunu stres- vakit kaybı sorunu aşılar ve şehrin her yerinde bir değer bir kimlik olur örneğin Londra gibi Canary Wharf bölgesinde, Kings Cross bölgesinde insanlar bir toplu taşıma aracıyla 30 dk da işlerine gider ve Manor House, Arsenal bölgesi gibi şehrin biraz dışında 2. Ve 3. Bölgede yer alan 2-3 katlı evlerine akşam çok geç vakit olmadan dönebilmektedirler. Ülkede yer mevcut Konya Hollanda örneğinde bu yayında bahsedildiği gibi Konyanın yüzölçümü Hollanda ya eşit Konya da 2 Hollanda da 17 milyon kişi hayatını sürdürmekte ve huzur - uyum içinde çiftçi tarımıyla ilgilenmekte, iş insanı işini yapmakta ve öğrenci okulunu okumaktadır ancak ülkede durum öyle değildir, herkes her işi yapabilmekte ve ülke uzmanlaşma ve teknik eleman, kalifiye eleman sorunu çekmektedir. Bu sorunu aşmanın yollarından bir tanesinde mimariyi yataylaştırıp insanı mutlu etmektir, öncelik tarım, sanayi , hayvancılık gibi temel konuları içeride ithalatsız çözüme ve parayı dışarı kaçırmamaktan geçmektedir, parselleri bölerek tarım ve hayvancılığı bitiren köylümüz küçük anlaşmazlıklarla metropollere göç edip buralarda sefil gibi yaşarsa ne tarım gelişir, ne hayvancılık nede ülke işte bu basit kavramlar bir ülkede gelişmez ise başka ülkelerden saman ithâlatı , et ithâlatı yapar hale gelmektedir. Aslında her şeyin başı; eğitim, etik, vicdan, ahlak ve planlı şehirlerden geçmektedir. Şehri planlayabilerseniz insanı da planlarsanız, insanı planlarsanız da şehri planlarsınız bu birbirine bağlı bir denklemdir.

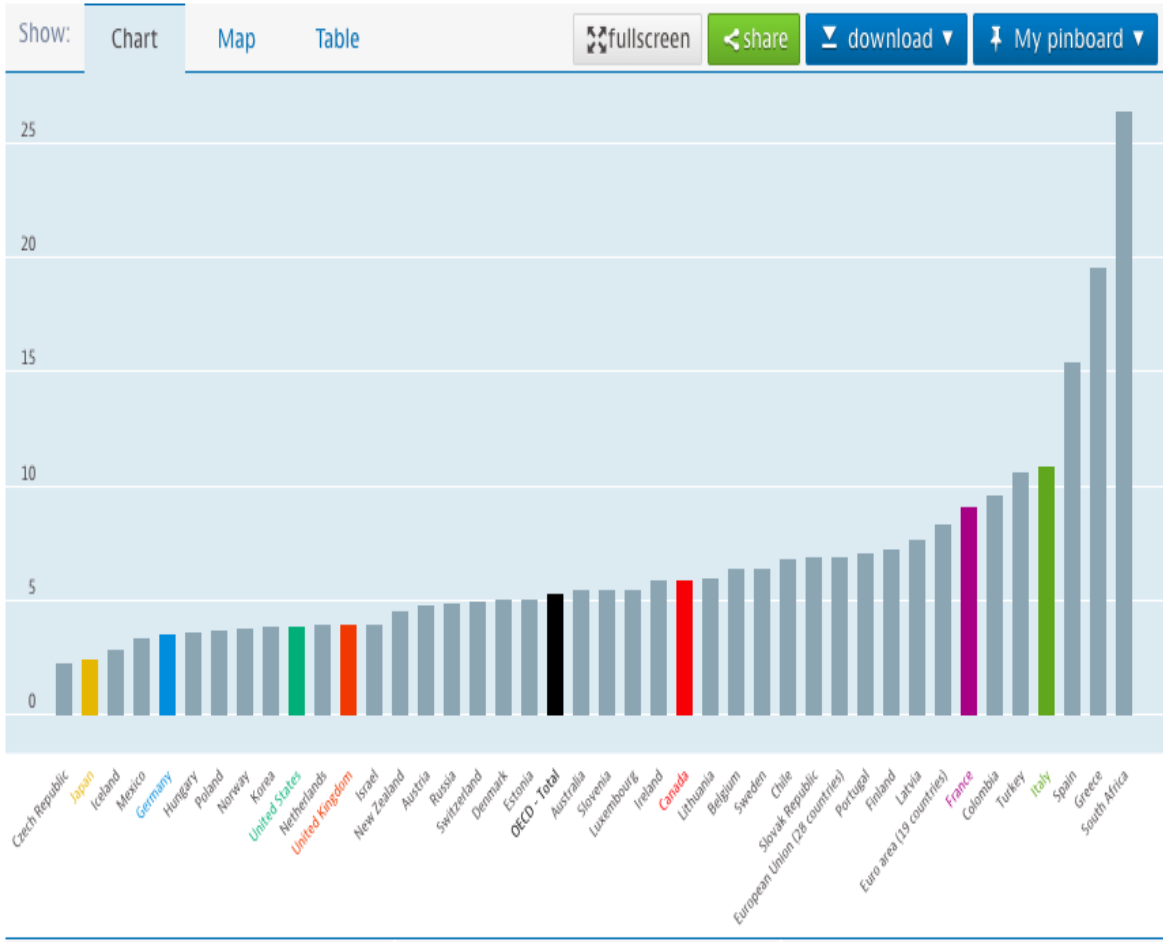
## EXHIBIT 1: Safe Cities Index 2017 overall results

Average 72

1	Tokyo	89.80	21	New York	81.01	41	Moscow	63.99
2	Singapore	89.64	22	Taipei	80.70	42	Jeddah *	62.80
3	Osaka	88.87	23	Washington, DC	80.37	43	Delhi	62.34
4	Toronto	87.36	24	Paris	79.71	44	Lima	61.90
5	Melbourne	87.30	25	Milan	79.30	45	Mumbai	61.84
6	Amsterdam	87.26	26	Dallas *	78.73	46	Bogota *	61.36
7	Sydney	86.74	27	Rome	78.67	47	Riyadh	61.23
8	Stockholm	86.72	28	Abu Dhabi	76.91	48	Casablanca *	61.20
9	Hong Kong	86.22	29	Buenos Aires	76.35	49	Bangkok	60.05
10	Zurich	85.20	30	Doha	73.59	50	Johannesburg	59.17
11	Frankfurt	84.86	31	Kuala Lumpur *	73.11	51	Cairo *	58.33
12	Madrid	83.88	32	Beijing	72.06	52	Tehran	56.49
13	Barcelona	83.71	33	Athens *	71.90	53	Quito *	56.39
14	Seoul	83.61	34	Shanghai	70.93	54	Caracas *	55.22
15	San Francisco	83.55	35	Santiago	70.03	55	Manila *	54.86
16	Wellington *	83.18	36	Kuwait City	67.61	56	Ho Chi Minh City	54.33
17	Brussels	83.01	37	Rio de Janeiro	66.54	57	Jakarta	53.39
18	Los Angeles	82.26	38	Sao Paulo	66.30	58	Dhaka *	47.37
19	Chicago	82.21	39	Mexico City	65.52	59	Yangon *	46.47
20	London	82.10	40	Istanbul	65.23	60	Karachi *	38.77

\* New cities

Şekil 4.11. Dünyada En güvenli şehirler (safecitiesindex.com, 2017).



Şekil 4.12. Dünya İşsizlik oranları , (Labour market statistics., 2018)

## 4.6. Bazı Veri, İstatistik, Değerlendirme Ve Kavramlar

### 4.6.1 Türkiye’de yabancıların gayrimenkul alımları ve bazı istatistikler

**Dünyadan gayrimenkul piyasasından özellikle konut bazlı bazı istatistikler şöyledir:**

İngiltere de özellikle Londra olmak üzere ortalama İngiltere de her 9 konuttan 1 i, İspanya da her 10 konuttan 1 i, ABD de 20 konuttan 1 i, Türkiye de ise 65 konuttan 1 i yabancıların olmaktadır.

Türkiye de alım yapan yabancıardan biraz bahsedecek olursak şu şekildedir; AA haber TÜİK ve OECD verilerine göre şöyle birkaç önemli veriden bahsedilebilmektedir.

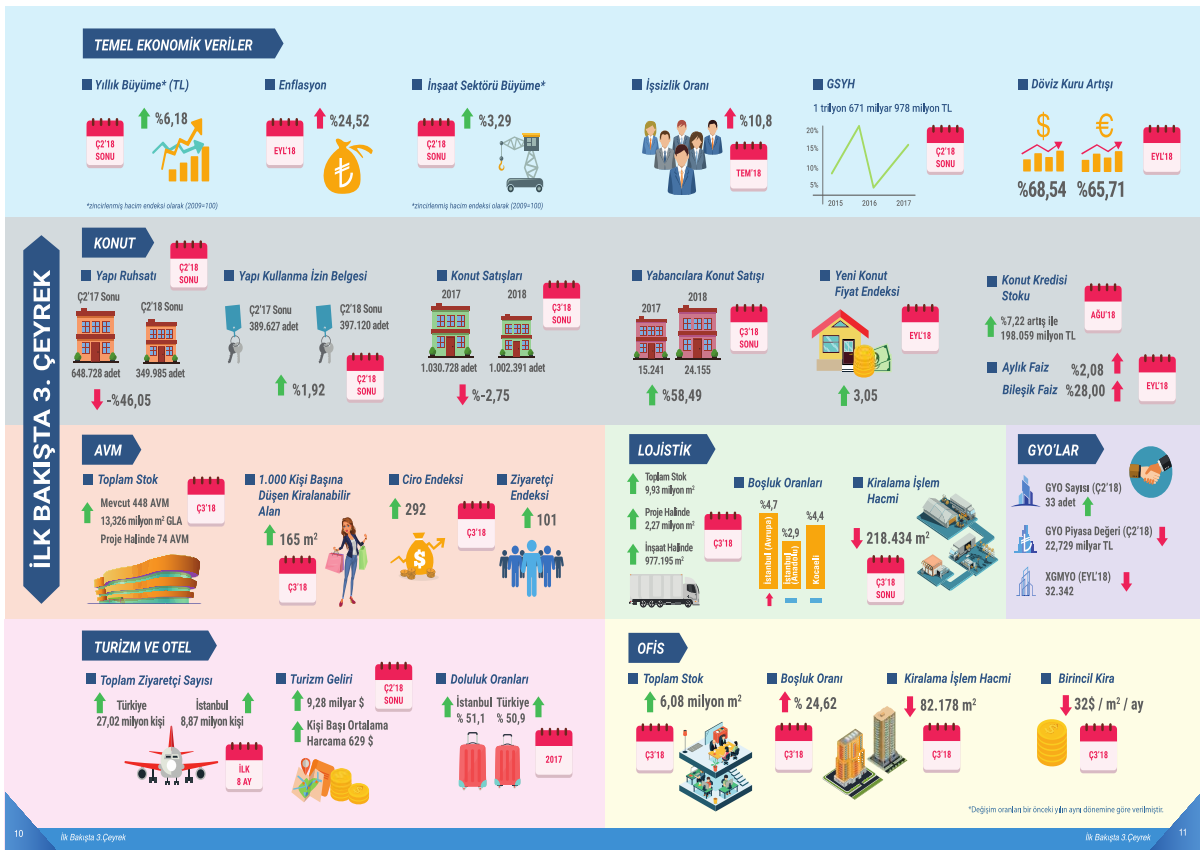
Yabancılar, geçen yıl Türkiye'den 4,6 milyar dolarlık konut satın alırken konuta ödedikleri rakam da bir önceki yıla göre yüzde 19,4'lük artış kaydetti.

Kaynak: 2018 Sabah Gazetesi Ekonomi haberleri , AA Ekonomi Haberleri . İş Bankası'nın "Sektördeki Güncel Gelişmeler" başlıklı raporuna göre, Türkiye'ye ilgisi her geçen yıl artan yabancıların aldığı konut sayısı geçen yılın her ayında bir önceki döneme göre artış gösterdi.2017 yılında yabancıların Türkiye'den aldığı konut sayısı 2016'ya göre yüzde 22,2 artarak 22 bin 234 oldu. Yabancılar geçen yıl söz konusu konutlar için ise 4,6 milyar dolar ödeme yaptı. Yabancıların 2017'de tercih ettiği illerin başında 8 bin 182 ile İstanbul yer aldı. İstanbul'u 4 bin 707 konut Antalya ile, 1474 konutla Bursa, bin 79 konutla Yalova, 978 konutla Trabzon, 826 konutla Aydın, 817 konutla Ankara, 770 konutla Sakarya, 634 konutla Muğla, 600 konutla Mersin takip etti. Son yıllar ele alındığında 2013'te 12 bin 181, 2014'te 18 bin 959, 2015'te 22 bin 830, 2016'da 18 bin 189 ve 2017'de 22 bin 234 adet konut satıldı.

### **Türkiye’den En Fazla Konut Alan 10 Yabancı Ülke**

Geçen yıl Türkiye genelinde en çok konut alan yabancıların başında 3 bin 805 ile Iraklılar geldi. Iraklıları 3 bin 345 ile Suudi Arabistanlılar, bin 691 ile Kuveytli, bin 331 ile Ruslar, bin 78 ile Afganistan vatandaşları takip etti. Azerbaycan vatandaşlarının 942 konut aldığı 2017'de İngiltere vatandaşları 794, Almanlar 772, İranlılar 792, Mısırlılar 587 konut aldı. Bunlar dışındaki ülkelerden alınan konut sayısı ise 7 bin 311

olarak gerçekleşti. Yani genel manasıyla eskiden Batı dünyası Türkiye'den konut almaktaydı şimdi Doğu dünyası ve Arap ülkeleri Türkiye'den konut almaktadırlar, artışın devam edeceği söylenmektedir. İş Bankası'nın ilgili raporuna göre, yabancıların Türkiye'de konuta ödediği rakamın geçen yıl yüzde 19,4 artışla 4,6 milyar dolara yükseldiğini dile getirilmektedir. "Geçen yıl elde edilen gelirden yaşanan yaklaşık yüzde 20 artışta hükümetin vatandaşlık teşvikinin yanı sıra KDV muafiyeti etkili oldu. Ancak asıl önemlisi Türkiye'nin giderek Avrupa ve Asya arasında parlayan bir merkez haline gelmesi. Bunu öngörenler, konjonktürel tüm olumsuzluklara rağmen yatırımcılar yatırımlarını hala yapmayı sürdürmektedirler.



Şekil 4.13. GYODER Verisi (<https://www.gyoder.org.tr/> Gyoder 2018)

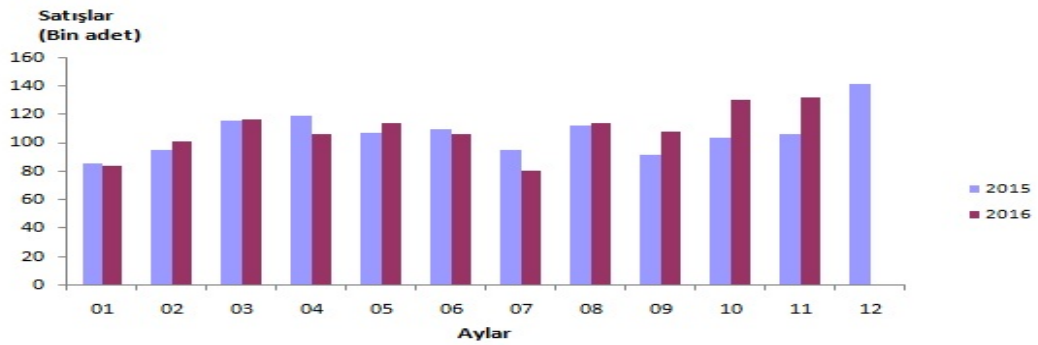
3 Çeyrek Raporu piyasadaki şu an ki zorluklarla ilgili çok şey anlatmaktadır.

Daha Güçlü Türkiye, GYODER vb. konut kampanyaları ve krediler ile alımlar artırılmaya çalışılmaktadır ve bu az da olsa işe yaramaktadır, ancak sektörün sorunlarına tam manasıyla çözüm hala bulunamamıştır.

## Konut satış istatistikleri

Son 3 yılda bazı çalkantılar olmasına rağmen konut satış istatistikleri iyi düzeydedir denebilir ancak son yıllarda yerliden çok yabancı alımları Türkiye de artmıştır. Buna döviz kurları ve Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığının 250 bin ABD dolarına indirilmesi vesile - neden olmaktadır. Türkiye genelinde 2015 yılında 1 289 320 konut satış sonucu el değiştirmiştir. 2016 da toplam 1 milyon 576 bin 295 konut ve işyeri satılmıştır. En fazla satış 278 bin 353 ile İstanbul'da yapılırken İstanbul'u Ankara ve İzmir takip etmiştir. İnşaat ülkenin en önemli ve lokomotif sektörü olup, ekonominin neredeyse 3 te 1 ine sahiptir ancak sürdürülebilir midir, inşaat ekonomisi dışında üretim artmalı ve denge sağlanmalıdır, aksi halde kişi başına düşen milli geliri 10.000 dolar bandında olan ülkemizde sıkıntılar yaşanabilir ve dolar kurunun yükselmesiyle bu 10 bin 7 bin dolar olabilmektedir. İnşaat faaliyetleri değişen yaşam tarzı ve gelişen ihtiyaçlara bağlı olarak dönüşüm geçirmektedir. Son yıllarda sektörde oluşan yeni eğilimler doğrultusunda akıllı bina sistemleri, modern yaşam alanları eğlence ve aktivite merkezleri projelerin vazgeçilmezleri arasına girmiştir. Konut piyasasında kentsel dönüşümün önemi artarken, konut-dışı ticari yapılarda ise sosyal ihtiyaçları odağına alan yapılanmalar ve projeler söz konusudur.

Alt tarafta bulunan 5 tablonun Kaynağı TÜİK'tir.



Şekil 4.14. TÜİK verisi(TÜİK,2016).



## **Yabancı yatırımcı, Türkiye dinamikleri, etkileşimleri ve istatistikler;**

Türkiye genelinde 2015 yılında yabancılara 22 830 konut satılmıştır. Yabancılara yapılan konut satışları 2015 yılında bir önceki yıla göre %20,4 arttı. Yabancılara yapılan konut satışlarında 2015 yılında ilk sırayı 7 493 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 6 072 konut ile Antalya aldı. Antalya'yı 1 501 konut satışı ile Bursa ve 1 425 konut satışı ile Yalova izlemiştir. Yabancılara 2016 yılı Kasım ayında 1 773 konut satışı gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %16,3 azalarak 1 773 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Kasım 2016'da ilk sırayı 596 konut satışı ile İstanbul almıştır. İstanbul ilini sırasıyla 409 konut satışı ile Antalya, 113 konut satışı ile Aydın, 111 konut satışı ile Bursa, 85 konut satışı ile Yalova ve 81 konut satışı ile Trabzon izlemiştir. Uyruklarına göre en çok konut satışı Iraklılara yapılmıştır. Kasım ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 285 konut satın almıştır. Irak'ı sırasıyla, 236 konut ile Suudi Arabistan, 212 konut ile Kuveyt, 107 konut ile Rusya Federasyonu ve 91 konut ile Afganistan izlemiştir. Kaynak: TÜİK 2015-16

Yıl Year		Konut satış sayıları House sale numbers									
		Toplam Total	Ocak January	Şubat February	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September
2018	<b>Toplam Total</b>	<b>24 155</b>	<b>1 742</b>	<b>1 729</b>	<b>1 827</b>	<b>2 043</b>	<b>2 415</b>	<b>2 060</b>	<b>2 858</b>	<b>3 866</b>	<b>5 615</b>
	İstanbul	7 895	545	604	556	676	854	764	956	1 141	1 799
	Antalya	5 237	427	415	446	475	595	525	641	675	1 038
	Bursa	1 719	161	134	109	150	141	117	176	307	424
	Yalova	1 321	90	84	89	113	108	74	167	263	333
	Ankara	1 212	71	70	67	45	96	83	89	305	386
	Trabzon	1 034	82	71	134	143	67	43	108	159	227
	Sakarya	859	51	44	67	54	64	50	132	175	222
	Aydın	681	31	42	33	65	85	51	98	120	156
	Mersin	671	42	37	49	63	84	58	71	93	174
	Samsun	616	36	37	53	41	62	40	67	120	160
	<b>Diğer iller Other provinces</b>	<b>2 910</b>	<b>206</b>	<b>191</b>	<b>224</b>	<b>218</b>	<b>259</b>	<b>255</b>	<b>353</b>	<b>508</b>	<b>696</b>

Şekil 4.15. TÜİK verisi

Yıl Year	Ülke Country	House sale numbers <sup>(1)</sup>									
		Toplam Total	Ocak January	Şubat February	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September
2018	<b>Toplam Total</b>	<b>24 385</b>	<b>1 760</b>	<b>1 758</b>	<b>1 849</b>	<b>2 059</b>	<b>2 433</b>	<b>2 085</b>	<b>2 885</b>	<b>3 894</b>	<b>5 662</b>
	Irak - Iraq	4 866	272	308	348	337	407	315	584	944	1 351
	İran - Iran	2 197	83	122	156	138	217	228	321	394	538
	Suudi Arabistan - Saudi Arabia	1 885	160	178	181	252	206	110	211	275	312
	Rusya Federasyonu - Russia	1 443	121	128	120	112	165	169	173	192	263
	Kuveyt - Kuwait	1 408	108	99	79	116	114	90	171	271	360
	Afganistan - Afghanistan	1 272	124	118	108	99	131	139	143	183	227
	Almanya - Germany	1 127	89	53	78	97	123	102	109	177	299
	Ürdün - Jordan	807	84	46	52	62	65	64	111	124	199
	İngiltere - United Kingdom	796	55	48	52	57	112	88	94	97	193
	Azerbaycan - Azerbaijan	763	65	63	61	68	75	82	73	96	180
	Mısır - Egypt	495	62	45	41	44	38	38	70	90	67
	Katar - Qatar	491	40	28	41	37	50	35	40	84	136
	Yemen - Yemen	487	50	30	32	39	52	60	63	66	95
	İsveç - Sweden	460	38	29	34	35	48	42	54	65	115
	Ukrayna - Ukraine	414	22	32	51	54	56	44	51	50	54
	Kazakistan -Kazakhstan	362	40	28	28	29	28	35	38	57	79
	Filistin - Palestine	352	32	21	23	29	44	29	43	58	73
	Hollanda - Netherlands	298	9	43	24	31	41	28	25	53	44

Şekil 4.16 verisi TÜİK

#### **4.6.2. Marka değeri, ikon yapılar, marketing, fırsat ve krizler**

Dünyadaki bazı gayrimenkul krizleri ve nedenleri;

Devletin kontrolü, iyi planlanamama, arz ve talep dengesini iyi yönetememe, vatandaş ve bankacılık sektörünün açlığı ve bankaların herkese kredi vermesi sorunların başında yer almaktadır bu krizlerde. Dünyada olan belli başlı gayrimenkul krizleri ve fırsatları ve bunun yatırımcılara etkisi, Örn: ABD Mortgage krizinde bankalar evlerin değerlerinin 3-4 katı kredi vermiştir bu oran çok fazladır ancak şuan Türkiyede banka oranları da yanlıştır örneğin: bir gayrimenkulün ederi 100 x ise şuan 70 x civarı kredi vermektedir bankalar buda çok sıkıntılı bir durum olduğunun göstergesi olmaktadır. İspanya konut stoku patlaması, ev alana cüzi bir miktarda vatandaşlık vermişler ama o da kurtarmadı onları ve emlak balonu patlamıştır İspanyada ,İstanbul konut stoğu ve bir çok büyük firmanın güneye inşaat için gitmesi de İstanbulda ki konut stokunun bir göstergesidir, TÜİK'ten birkaç istatistik vb. , Londra da BREXIT sonrası fiyatlar şuan için düşmektedir, ülkeler içlerine kapandıkça gayrimenkul fiyatları arz – talep eğrisinden dolayı fiyatlar düşmekte ve m2 – fiyat bazında ciddi düşüşler , yaşanmaktadır ve de yaşanacaktır bu yadsınamaz bir gerçektir, istenilen faiz ve kampanya faydasını sağlayın bir ambiyans – ortam yoksa gayrimenkulü satmak çok zor olacaktır özelliklede kapitilizasyon oranı düşük olan yerlerde yani amorti süreleri kısa olan bölgelerde satış daha da zor olmaktadır.

#### **4.6.3. Kentsel dönüşüm, yapılanlar ve yapılması gerekenler**

**Kentsel dönüşümün gereksinim, kazanım ve çıktıları:**

Kentsel dönüşüm hareket noktası ve değer olarak yer alması gereken en temel boyutunun insan olduğu, Kentsel dönüşüm bilgi ve alt yapısı geliştirildikçe gelecek yıllarda bölge ve ülkelere bu bilgiyi ve alt yapıyı ihraç edebilecek olunabileceğini düşünmek gerekmektedir.

- 5 milyon riskli yapının her yıl 500 bininin dönüştürülmesinin hedeflendiği,
- Türkiye'nin üçte ikisinin deprem riski altında olmasından dolayı ve kentsel dönüşümün acil bir zorunluluk olduğu,
- Pilot şehirlerin kurulması gerektiği,
- Yeşil alanı, donatısı olmayan, insanların sosyo-psikolojik ihtiyaçlarını gözetmeyen ve gidermeyen projelere kentsel dönüşüm projeleri denemeyeceği,
- Kentsel strateji ve master plan yaklaşımının kentsel dönüşümün ana felsefesi olması gerektiği,
- Yatay mimari koşullarını yaratabilmek için ada bazlı dönüşümü motive etmek gerektiği,
- Parsel değil ada bazlı dönüşüm için gerekli kanunsal çalışmaların hızla başlatılması gerektiği hatta mahalle ve kent, ilçe bazında dönüşümlerin yapılması gerektiği,
- Kentsel dönüşüm projeleri için çok daha düşük faizli kredi imkanlarının devlet desteği ile sağlanması gerekliliği en önemli maddeler olmaktadır.

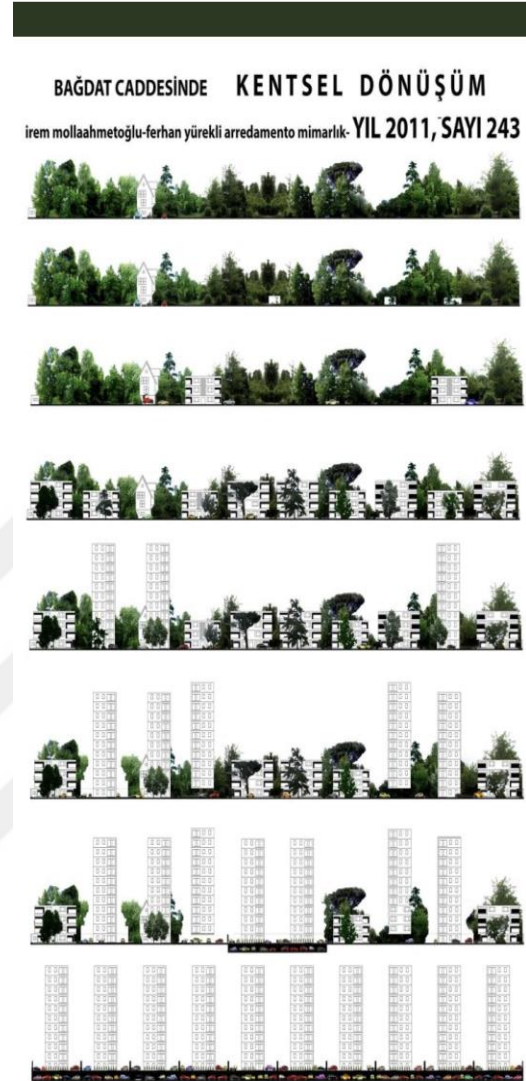
### **Kentsel dönüşüme genel manasıyla bakış;**

Dünyadaki kentsel dönüşüm uygulamaları ağırlıklı olarak tarihi bölgelerde veya fonksiyonunu kaybetmiş, işlevsiz hale gelmiş çöküntü alanlarında, sanayi bölgelerinde yeni bir planlama ile fonksiyon değişikliği yapılarak, yeniden canlandırma uygulamaları olarak yapılıyor iken, ülkemizde ki uygulamalarda ise tarihi alanlarda yenileme ve restorasyon, diğer bölgelerde ise mevcut yapıların yıkılarak yerlerine depreme dayanıklı yenilerinin yapılması olarak uygulanmaktadır. Ülkemizde kentsel dönüşüm kentsel yenileme şeklinde olmaktadır maalesef, 4 y modeli olan; yık, yerinde, yeniden yap olan, çevreye ve kendine çok bir katkısı olmayan yeni yapılar inşa etme sanatıdır. Türkiye de kentsel dönüşüm. Özellikle İstanbul'da yapılan birçok kentsel dönüşüm projesi kentsel dönüşüm projesi değil parselsel dönüşüm ektedir. Buralarda, dönüşüm uygulamaları belli bir plan dahilinde aşama, aşama gerçekleştirilmekte, sürece ilgili tarafların katılımı ile katkıları sağlanmaktadır. Ayrıca batı ve gelişmiş ülkelerde projeleri olmuşlardır. Dünyada gelişmiş ülkelerde özellikle Avrupa ülkeleri ve onların eski şehirlerinde kentsel dönüşüm uygulamaları vardır ve devam etm eski tarihi dokunun bozulmadığı, korunduğu hususları daha da öne çıkmaktadır. Dönüşüm bu ülkelerde de uzun ve zahmetli bir süreç olarak yürümektedir ve şehir dokusu genel mânasıyla her zaman

korunmaktadır. Türkiye’de yapılan kentsel dönüşümde adalet, sosyal yapı, değer paylaşımı, tarafların haklarına razı olması hususlarında yaşanan sorunlar bu konunun hayata geçişini geciktirmektedir. Ayrıca dönüşüm uygulamalarında başarılı bir katılım modeli henüz tam olarak geliştirilememiş olup uygulama daha ziyade bilgi verme ve ikna etme üzerine kurgulanmıştır. Burada kamuya büyük bir iş düşmektedir, herkese eşit şartlar sağlanmalıdır ki yatırımcı ve malik ortak bir noktada buluşup iş çözülebilir birine farklı değer öbürüne farklı değer, emsal, kamulaştırma bedeli vb. verilir ise işler için çıkılmaz bir hal almaktadır ve alacaktır.



Kentsel Dönüşümde UYGULAMA YAKLAŞIMI	FIRSAT	TEHDİT
STRATEJİK PLANLAMA VE YAŞANABİLİR KENTLER ARAYIŞI	EVET	-
BÜTÜNCÜL PLANLAMA ANLAYIŞI İÇİNDE AYNI VEYA FARKLI FONKSİYONLARLA (DÖNÜŞÜM)	EVET	-
MEVCUT PLANLARLA - İLAVE İMAR ARTIŞLARI VE KAÇAK YAPILAR	-	EVET
PARSEL – BİNA BAZLI UYGULAMA (YERİNDE YENİLEME)  (Kadıköy bağdat cad. örneği vb.)	-	EVET
KENTSEL TASARIM VE KENT ESTETİĞİ	EVET	-



Şekil4.17. Kentsel dönüşüm görseli Kadıköy, (İrem Mollaahmetoğlu, 2011).

Çıktılar, yapılması gerekenler ve planlananlar; Kentlerimizi anlatan kentsel tasarım rehberleri hazırlanmalı ve yaygınlaştırılmalıdır. Kentsel ve kırsal kimliğin birlikte korunması ve geliştirilmesinin de hukuki, iktisadi ve yönetime dair teşvik mekanizmaları ve programlar geliştirilmelidir.

- Küçük ve orta ölçekli şehirlerin yerel ve özgün kimlikleriyle çekim merkezi olmalarını sağlayacak plan ve teşvik programları geliştirilmelidir.(cittaslow)
- Kentsel dönüşüm, sadece maddi kazanç sağlayan, gayrimenkul odaklı ve emsal artışına dayalı bir yaklaşımdan kurtarılmalı, yaşam-toplum-çevre üçlüsünü ön plana alan örnekler geliştirilmelidir.
- Yeni şehircilik, vizyon, fikir ve uygulamalarının geliştirilmesini sağlayacak çok paydaşlı ulusal bir Şehircilik Araştırma Merkezi kurulmalı ve sıklıkla sürdürülebilirliği denetlenmelidir.
- “Şehirlilik Şuûru”, “Şehre Aidiyet”, estetik- zevk algısının ve duygularının artırılmasına yönelik faaliyetler yaygınlaştırılmalı ve tartışılmalıdır.

#### 4.6.4. Deprem gerçeği, afetler, zemin ve bölge araştırmaları

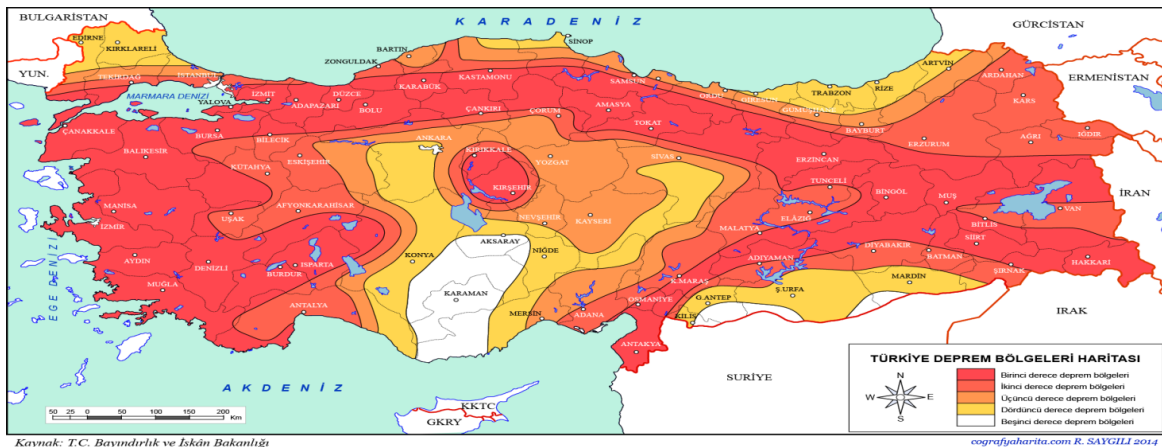
Deprem Gerçeği ve olabilecekler:

Üzücüdür ki Ülkemizdeki yapıların çoğu deprem güvensizdir, kaçak yapıların fazlalığı , bina ömürlerinin kullanılan malzeme dolayısıyla maksimum 200 seneyi geçmesinin imkansız olduğu, betonun bir ömrü olduğu taşın bir ömrünün olmadığı neredeyse 1000 sene dayanabildiğini ve sağlıklı olduğunu doğal malzemenin taş, ahşap, mermer vb. daha değerli olduğunu, “Çabuk yapılsın geçilsin” mantığıyla gayrimenkul yapılmaması gerektiğini anlamak durumundadır artık insanoğlu, aksi taktirde büyük afet ve felaketlerde ölü sayısı çok fazla olacaktır ve bir deprem olduğunda insanlar toplanacak toplanma alanları dahi bulamayacaklardır. İTÜ den Mikdat Kadioğlu hocamızın kitabında da dediği gibi “ Afet Affetmez ”. Halbuki Londra da ki gibi evlerimiz doğal olsa eskisi gibi ,ülkemiz ki ne binalar yapmış bir milletin torunları 500-1000 senelik doğal yapı eserleri vardır ecdâdın eskisi gibi doğal malzeme kullanılsa bazı bölgelerde her yerde kullanımı tabi ki söz konusu değildir, hem gayrimenkul Londra da ki gibi daha çok para eder hem de daha sağlam ve sağlıklı yapılarda yaşar Türk insanı, şuan ki durumdan mütevellit dede torunuyla aynı binada yaşayamaz hale gelmiştir, hatta geçiniz bir insan aynı evde yaşayamaz hale gelmiştir, bu akıl almaz imkansız gibi bir şey 3 neslin yaşadığı bina sayısı İstanbul da çok azdır lakin bu olamayacağı anlamına gelmiyor işte bu yüzden Cittaslow önemsenmekte ve dikkat çekmeye çalışılmakta bu yayında, bu kültüre göre nüfusu yaymalı ülkemiz, eğer ki Türkiyede şehri yayarsak batı geneli gibi, doğal

malzemeden ve deprem güvenli yapılar inşa ederse Türkiye, niye Türkiye’de tam manasıyla marka bir şehir olmasın çözüm basit; disiplinli bir şekilde çalışmak.

Eğer İstanbul’da yüksek şiddetli bir deprem olacak olursa tahminen 30 bin civarı can kaybı ve 80 milyar TL toplam mali kayıp olabileceği söylenmektedir. Yapı kaliteleri ülkemizde bellidir dedeyle torun aynı yapıda %99 ihtimalle oturamamaktadır. Peki neden nerden geldi Türklere bu beton sevdası- hastalığı? Beton hastalığı Türklere 19. Yüzyılda göç hareketleri nedeniyle gelmiştir kânunların zayıflığı denetimsizlik ve estetik anlayışın azlığı ve işçi sınıfının barınma ihtiyacı betona olan sevgiyi artırmış ve Türkiye de büyük şehirlerdeki birçok taş – ahşap yapılar yıkılıp yerine betonarme denilen beton yapılar yapılmıştır. Türk evleri eski Osmanlı evleri Safranbolu evleri 19. Yüzyıldaki ahşap İstanbul boğazındaki yalılar köşkler var iken betonda nedir şehir yayılmalıdır. Şehir yayıldığında yapı yükseklikleri düşecek, yatay mimarı olacak ve deprem riski de düşecektir, çünkü 2-3 katlı ortalama 10 m yükseklikteki bir yapıyla Türkiye standartlarında 30-35 katlı 100 m yükseklikteki bir yapının olası bir depremde çökme ihtimali farkı çok büyüktür. Yine Türk kültüründe balkon ve cumbaların, damların önemi büyüktür, eski Türk evlerinde bazı yerlerde hala balkonlara hayat denmektedir ve hayatın gerçeğinin açık hava olduğunu hatırlatmaktadır insana, Muğla da ki, Antep teki "hayatlı" evler ne güzel eserleridir balkonlu-teraslı villa tipi evler aynı zamanda depreme ve afetlere karşı az risk teşkil etmekte ve evin ısı dengesini taş sayesinde korumaktadır.

## Türkiye Deprem Haritası



Şekil 4.18. Türkiye deprem haritası ( www.cografyaharita.com, 2017).



Ülkemizdeki tahminen 18 milyon konut bulunmaktadır. Mevcut yapı stokları itibariyle Türkiye genelindeki binaların kayda değer bir bölümünün risk altında olduğu ve bunların oransal değerinin 1/3'ün üzerinde olduğu tahmin edilmektedir. Kırsal alanlarda bu oranın daha fazla olması olasıdır. Ülkemizdeki riskli bina sayılarını milyonlarla ifade etmek mümkündür. Ve de gayrimenkul geliştirilirken deprem güvenliğinin önemi listede en son sıralardadır ve bu ciddi bir sorun teşkil etmektedir. Yerleşim alanlarının önemli bir bölümü plansız veya yapılaşma sonrası planlanmış alanlardaki izinsiz ve kaçak yapı alanları niteliğindedir. Binaların yer aldığı arazi ve arsaların bir bölümü yeterli zemin incelemesinden yoksun riskli alanlardır. Dere yataklarında, heyelan alanlarında ve sivilaşma riski taşıyan verimli tarım topraklarında çok miktarda şehir yapılarının ve yerleşim alanlarının varlığı bilinmektedir. Büyükdere caddesi diye bir cadde sadece İstanbul'da görülmektedir. Ülkemizin kentsel ve kırsal yerleşmelerinin önemli bir bölümünün deprem riskli alanlarda yer almakta olduğu bir gerçektir. Bir deprem anında toplam alanlarının yetersizliği aşikârdır, herhangi bir depremde 10 binlerce kişinin evlerinin enkazında öleceği maalesef ki gerçektir.

Aşağıda verilen tüm rakamlar İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin resmi internet sitesinden ve kamu kaynaklı yerlerden alınmıştır. Ki uzmanlara göre bu sayılar çok daha yüksek olacaktır, eğer önlemler alınmazsa " Yaklaşıyor yaklaşmakta olan " .

İBB kaynaklı Veriler;

2.500-10.000 Adet Çok Ağır Hasarlı Bina,

13.000-34.000 Adet Ağır Hasarlı Bina

85.000-150.000 Adet Orta Hasarlı Bina

250.000-350.000 Adet Hafif Hasarlı Bina

10.000-30.000 Kişi Can Kaybı

20.000-60.000 Kişi Hastanede Tedavi

50.000-140.000 Kişi Hafif Yaralı

530.000 Adet Acil Barınma İhtiyacı Olan Hâne

450 Nuktada İçme Suyu Hattı Hasarı

1.500 Nuktada Atık Su Hattı Hasarı  
26 Milyar TL. Yapısal Hasar Kaynaklı Mali Kayıp  
80-100 Milyar TL. Toplam Mali Kayıp.

Bu tabloda can kaybı; İstanbul nüfusunun %0,2'sine, kullanılamayacak binalar ise toplam binaların % 15'ine karşılık gelmektedir.

Deprem bu hayatın bir gerçeğidir bunu önlemek için basitçe yapılması gerekenler olarak şunlar görülmektedir;

Derin Kazılar, İksa, Geoteknik ve zemin Çalışmaların Önemi, İnşaatın Maliyet Analizlerine etkisine çok dikkat edilmeli zemin çalışmaları işi bilen firmalara verilip onlar tarafından yapılmalıdır. Yüksek Katlı Yapılar Yönetmeliği ve Mikro- bölgeleme Çalışmalarının azlığı ve eksikliğinin giderilmesi gerekmektedir. Afetin olmasını bekleyip onunla mücadele etmek yerine; deprem, heyelan, aşırı yağmur, kar ve benzeri doğa olaylarının, yerleşim yerlerinde afete dönüşmemesi için risk önleme ve azaltma çalışmalarını hayata geçirmek zorunludur.

Tehlikenin değiştirilmesi mümkün olmadığına göre, tehlikelerden en az etkilenmek ve riskleri sürekli azaltacak sistemin oluşturulması gerekmektedir. "Afet Önleme" çalışmalarını "çadır, çorba, battaniye " organizasyonlarının ötesine taşıyarak, afet sonrasında da yönetilebilir olması için, "acil durum yönetimi" anlayışı yerine, "risk yönetimi" odaklı anlayışı, kurumları ile beraber oluşturulabilirse afetlerin değirmenine su taşıyamaz olunabilmektedir kamu. Mevcut anlayış ile ölü veya yaralılarımıza daha hızlı ulaşmanın dışında herhangi bir şeyi başarmış olunmayacaktır.

Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası; İstanbul örneğinde olduğu gibi yerel zemin koşulları dikkate alınarak, tüm ülke için yetkililerce ve işi bilenlerle güncellenmelidir.



Şekil 4.19. Türkiye Deprem Haritası Görseli (İBB, 2017).

Kentsel dönüşümün başarısı; kurumlar arası işbirliğinin ve halkın içinde yer aldığı mekanizmaların oluşturulmasına bağlıdır. Halkın tüm karar ve uygulama süreçlerinde yer alması, olası siyasi istismar alanların ve toplumsal dirençlerin oluşmasına engel olmaktadır. Kentin değerinden kendi adına değer elde etme talepleri, plan tadilatlarıyla karşılanır. İşin en acıtıcı yanı ise yapılan bu işin “yasal” olmasıdır. Aslında burada ifade etmeye çalışılan şey, kantarın topuzunun kaçmaması bu işin abartılmamasıdır, servete olan düşkünlük sebebi ile meydana gelen arz ve talepteki “yasallık” değil, bu arz ve talepteki “ahlak” sorunu olmaktadır.

#### 4.6.5. Kentsel planlamalarda bazı standartlar ve arazi üretimi

Kentsel Planlamada bazı standartlar, donatı alanları, devletin arazi üretme durumu, teşvikler, yatırımcının rolü ve Kamu yatırımlarına genel bakış;

Şeffaflık, öncelikle gelişmiş ya da gelişmekte olan bir ülkede her şey şeffaf olmalıdır. Bir yatırımcının yabancının ilk önceliği güven, hukuk ve şeffaflıktır. Ülkemiz genel manasıyla şeffaf bir ülke değildir, örneğin Tokyodan İstanbul’a gelen bir Japon’a şunu anlatmak, açıklamak çok zordur ve insanlarımızın başına bu sıkıntılar hep gelmektedir; örneğin bir daire Beşiktaş Etilerde 2 milyon TL’dir ancak bunun rayiç değeri belediyede ortalama 500 bin TL sigorta değeri 1.8 m.TL, ekspertiz değeri ve banka kredibilite değeri

yaklaşık 1.7 m. tl civarındır, yani her şey farklıdır bir Japon bunu anlayamaz ve yatırımcının midesi bulanır, yatırımcı böyle durumlarda yatırımdan çekinmektedir. Halbuki bazı STK lar olarak devlete yapılan öneriler şu şekildedir; Tapu alım satım harcı Türkiye de yaklaşık gayrimenkulün değeri üzerinden % 3-4 dür , ancak bu oran genelde tapuda az gösterilip az vergi ödenmektedir, çözüm önerisi olarak önerilen şudur ; Gayrimenkul reel değerinde gösterilsin vergisi % 1 e insin ne devlet bir zarara girsin ne de vatandaş toplanan vergi oranı aynı olsun ancak şeffaflaşarak hem devlet kazansın, hem vatandaş , hem de yabancı yatırımcı, bir kazan- kazan ekosistemi olmalıdır. Aksi takdirde İstanbul da bulunan yaklaşık 200 bin konut ve Türkiyede bulunan arz fazlası toplam tahmini 800 bin adet konut nasıl, kime satılacaktır, düzenli yatırım nasıl yapılacaktır? İslam dininin emrettiği üzere "işlerinizde dosdoğru olunuz " denilen yapıdır ise Türk insanı her zaman kazanacaktır, ancak dolandırıcılık, İngilizce "black money" denen "kara para" aklama vb. işlere bulaşılan herkes gayrimenkul sektörünü zarara sokmakta ve ülkenin değerini düşürmektedir.

OSB'lere ve sanayiciye ücretsiz yer tahsisi ve teşvik konusu: OSB'ler de tapu olmamalıdır. Sanayicinin arsası yıllar geçtikçe şehir içinde kalmış ve arsa fabrikadan daha değerli bir hale gelmiştir. Doğal olarak ne oluyor sanayici yerini birine satmakta veya inşaat işine girmektedir, işte bu noktada kamu dur demeli iş adamına bir teklif götürmelidir. Ve demelidir ki "Size şöyle bir teşvik verelim, seni şuraya taşıyalım senden vergi almayalım arsası bize ver , bizde bunu alalım donatıya katalım park, okul vb. şeyler yapalım opera binası yapalım vb. veya devlete mal olsun yerin , tabi ki her şey bedeli karşılığında olacak burada İTO, İSO ve SPK değerlemeleri yaptırıp çevre ve şehircilik bakanlığı, yerel belediyeler bir akıl heyet vb. insanlar toplanıp bu şekilde bir çözüm üretilebilir örn: maslak oto sanayi yıllardır İstanbul'un göbeğinde kalmış bir rezillik keza diğerleri bu sorunları devlet eliyle çözmek kolaydır yoksa vatandaşa kalırsa işler uzayıp gitmektedir. Çeşitli kararname ve kanunlarla herkesin hakkı gözetilerek, akıllı ve ehliyetli plancıların elinde bu işler çözülebilir aksi takdirde insan şehri imar etmezse şehir insanı harap eder. Planlar dünyada örn: Londra'da ve Hollanda da yollar yaya yolları, bisiklet yolları çok düzenlidir, ekolojik hayvan köprüleri vardır, ne işe yarar bunu ülkede % 1 in bildiği bile düşünülmemektedir, nasıldır güneş enerji panelli yolların faydaları nelerdir bir eko-yol- eko- köprü nedir bunlar irdelenmeli ve bir yol

yapılınca Tr deki gibi bu olmadı bir daha yıkılım yapalım, her 5 senede bir bazıları bir şeyler yapsın diye kaldırım, peyzaj uygulamaları mı yapılır yoksa bir yol bir park inşa edildi mi 100 sene mi gider min. bunlara bakılmalı keza burada kamu otoritesi ve bürokrasinin rolü yadsınamayacak derecede büyüktür, denetim olmazsa işadami yasalar çerçevesinde herşeyi yapabilir mesele yasayı koyup denetlemekte Almanya'da ki gibi Berlinde veya Londra tapu işlemleri bile minimum 2-3 ay sürmekte bırakın bir plan değişikliği veya tadilatını bu işlerin bir düzeni var maalesef ki bizde bazı şeyler düzeltilmelidir. Her önüne gelen her 1 milyon doları olan her işi yapmamalıdır, etik kurul, mali kurul, mimar ve mühendis odaları ve çeşitli sivil toplum kuruluşları da yeri geldiğinde bunları kamu- özel sektör iş birliği olarak denetlenmeli veri yeri geldiğinde müdahale edebilmelidir, önüne gelen yaptım oldu anlayışıyla İstanbul'un göbeğine 50 kat yapı yapmamalıdır, bunun belli başlı kriterleri ve düzeni olmalıdır. Atasözümüzde geçtiği gibi, ekmeği ekmekçiye ver bir ekmek de üste ver demişler bu şiâr ile işler yapılmalıdır. Örn: Londra Kensington, Hyde park civarında park ve cazibe merkezi yeşillik ve müzeler olduğundan gayrimenkul fiyatları dudak uçuklatacak derecede yüksektir örn: normal bir daire 3 mil. Gbp. Civarındadır, yani 20 milyon tldir. Türkiyede böyle bir daire bulma şansınız yok niçin çünkü yanında park, müze sanat ve kültür merkezi metro vb şeyler olan bir Hyde park bir Victoria Music hall, bir science museum u yok olanlarıda maalesef kaptırmış ülke, bazı batı dünyası müzelerinde eserlerimiz davaları sürmektedir , umudum az ancak umarım bir gün kazanılır ve tekrar geri gelir o güzel eserlerimiz , Cittaslow yani sakin - düzenli şehirler; değer katar, değer kaybettirmez yatay mimarı genelde gayrimenkule değer katar ve gayrimenkulün fiyatını yükseltir yaşam kalitesini ve sosyalliği, komşuluk ve dostluk kültürünü arttırır. Eğer bu işleri planlı ve düzenli; ehliyet , liyakat ve sadakatsiz insanlara bırakılırsa şehirler Daren Acemoğlu'nun Ulusların Çöküşü adlı kitabında olduğu gibi çökmeye devam edeceklerdir, lakin şehirlerimiz tekrar eskisi gibi iyi planlayıp düzenleyip örn: sanayi bir tarafa finans merkezi bir tarafa ofis bir tarafta, liman şehir taşımacılık bir tarafa şeklinde planlarsak orta-uzun vadede her şey daha güzel olabilir. Yeter ki planlar düzgün bir şekilde konsun ve uzun süre delinmeden kamu yararı yoksa uygulanabilsin bu olabildiği taktirde yarınlar elbet Türkiye'nindir.

## 5. ŞEHİRLERİN YAŞANABİLİRLİĞİ ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA

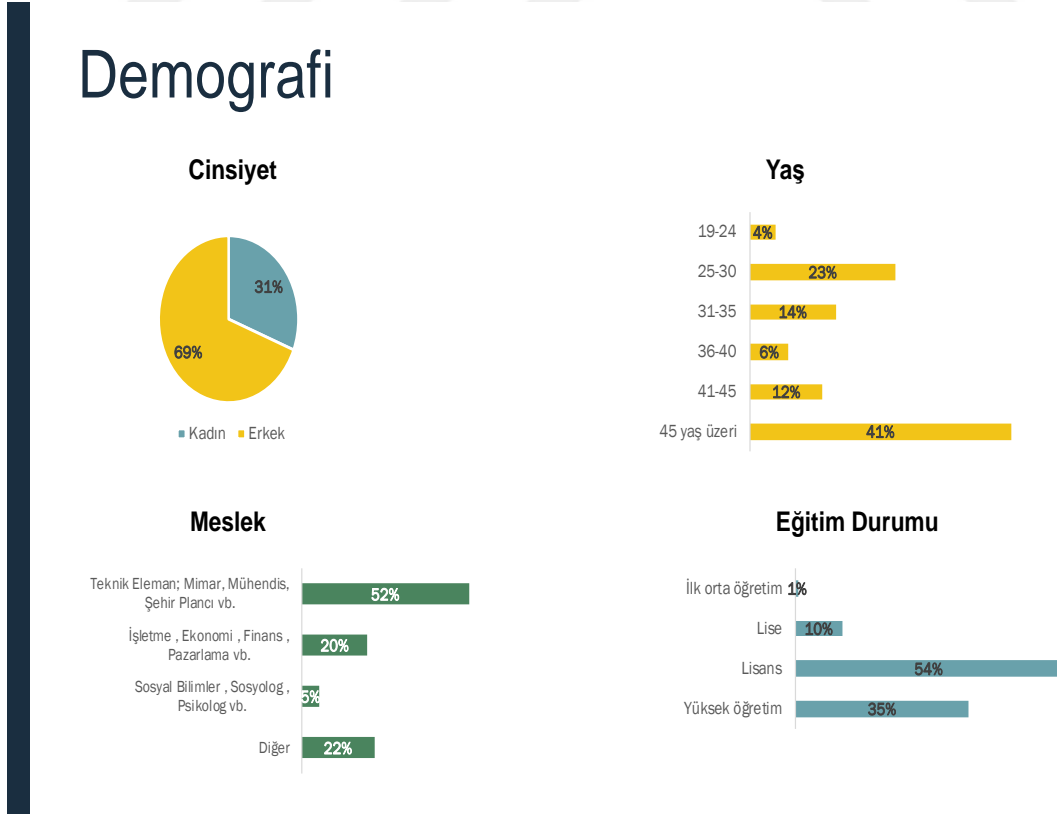
### 5.1. Araştırmanın Yöntemi, Amacı ve Kapsamı

Bu araştırma kapsamında bu çalışma istatistikçiler tarafından, Kasım ayı içerisinde 148 kişi ile online olarak görüşülmüş, yapılmış ve araştırmanın dataları elde edilmiştir. Ardından çeşitli yöntem ve metodolojilerle, spss, data yorumlama korelasyon tablolarıyla vb. yöntemlerle anket raporu ve sonuçları hazırlanmıştır. Anket her kesimden insana ve teknik elemanlardan oluşan mimar, mühendis ve şehir plancısı mesleklerinden olan seçkin ve nitelikli bir kadroyla yapılmış olup 2018 Kasım ayı içerisinde tamamlanmıştır.

Araştırmanın amacı şehirler yaşanılabilir mi yoksa yaşanılmaz mı sorusunu ölçmek ve çeşitli sorunların tespiti ve yorumlanması amacıyla yapılmıştır. Dünyada ve Özellikle Türkiye de 1950'lerden sonra kırsal alanlardan şehir merkezlerine yapılan göçler sebebiyle ülkemizin birçok şehrinde meydana gelen problemler üzerinden; insanın topraktan uzaklaşması ve bunun sonucu olarak tabiatın mahrum, mahalleden uzak izole sitelerde komşuluk ilişkilerinin kaybedildiği bir şehircilik anlayışını sorgulamaktadır. Hızlı şehir hayatı düzeninden iki ya da en fazla üç katlı evlerde, "Cittaslow: Sakin ve Yavaş Şehirler" e olan ihtiyacı araştırmak ve bu doğrultuda tespitler elde etmektir.

### 5.2. Araştırmanın Analizi Sonucu ve Değerlendirilmesi

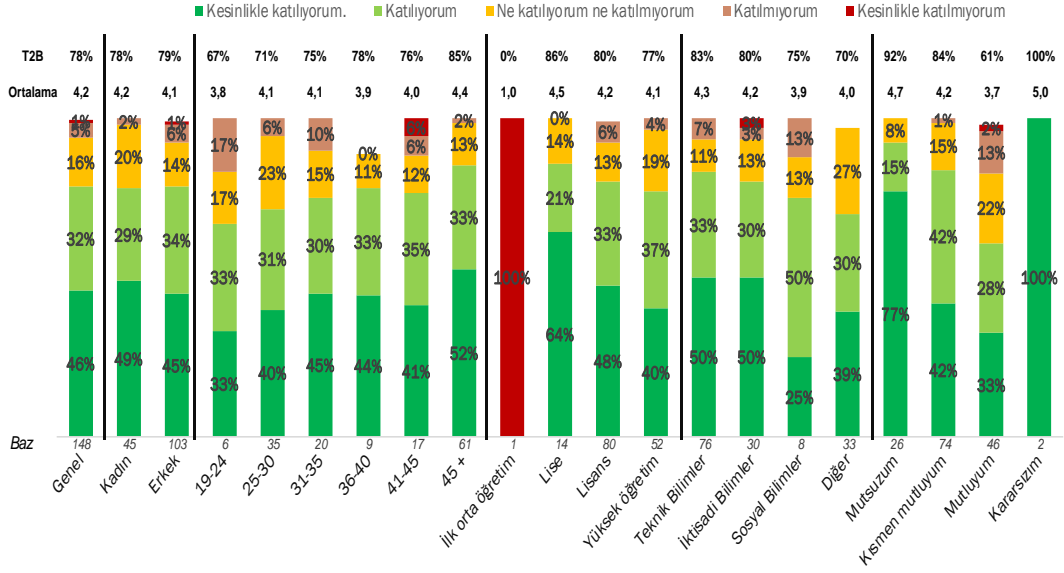
Araştırmanın bazı verileri şu şekilde çıkmıştır.



Şekil 5.1. Araştırma Verisi

## Şehir merkezlerinde çok gürültü ve trafik var, gürültüsüz daha sakin bir şehirde yaşamak isterdim

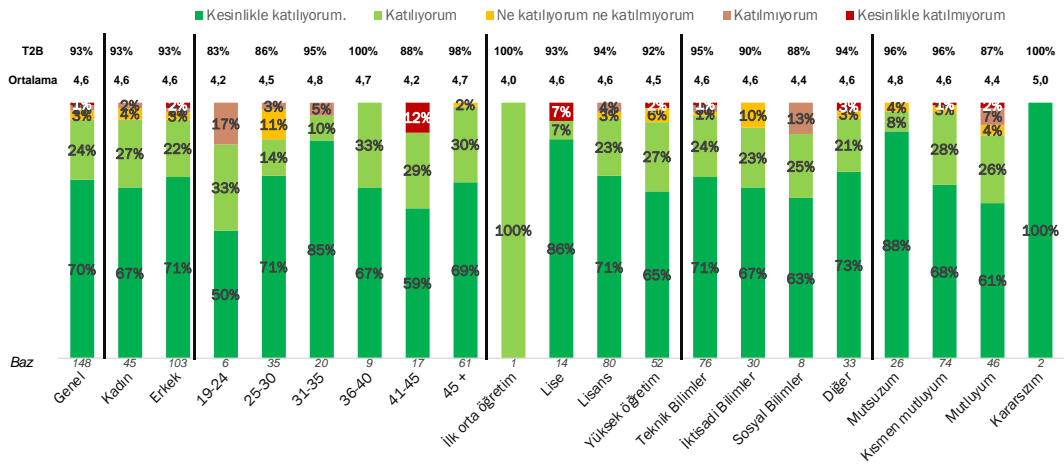
10 kişiden 8'i sakin bir yerleşim istemektedir ve en fazla sakin muhite imrenen yaşadığı yerden mutsuz olanlardır. Mutluluğa en fazla etki eden 3. ihtiyaç sakin ve trafiksiz yerleşimdir.



Şekil 5.2. Araştırma Verisi

## Mümkün olsa yüksek katlı binalarda değil, müstakil az katlı bahçeli bir evde veya sitede oturmak isterdim

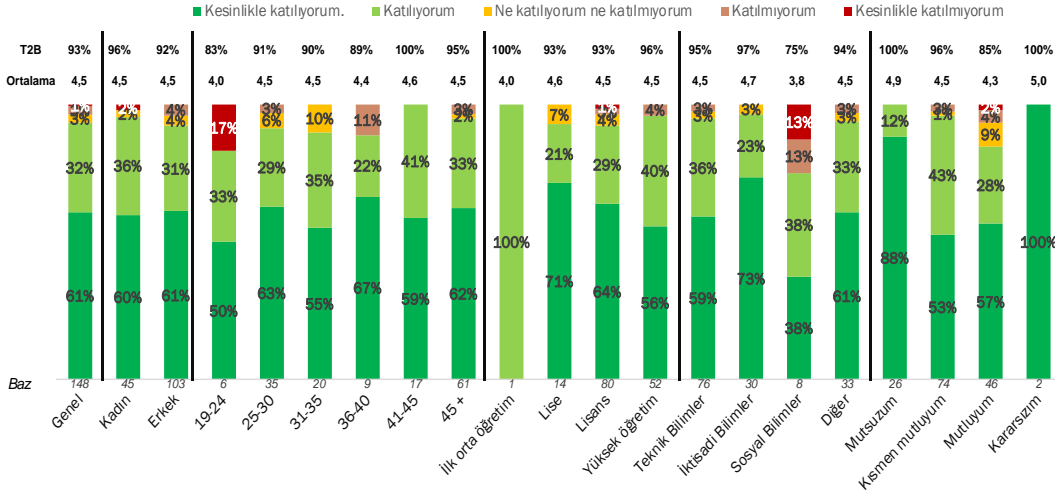
Hemen hemen herkes müstakil az katlı bahçeli bir evde veya sitede oturmak istiyor



Şekil 5.3. Araştırma Verisi

## Bugün ülkemizin bir çok yerinde Sakin Şehirlere (Cittaslow Şehirlere) ihtiyacımız var

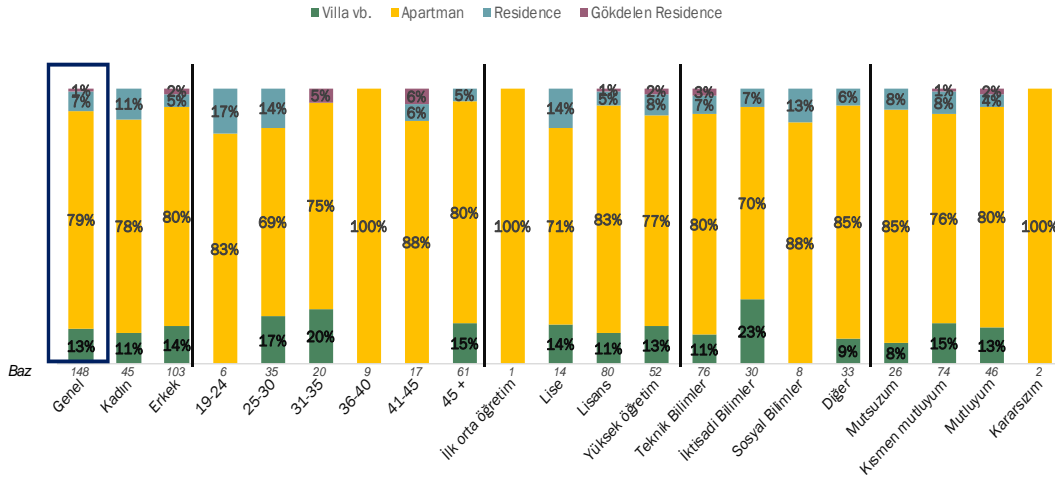
Hemen herkes sakin şehirlere ihtiyaç olduğunu düşünmektedir



Şekil 5.4. Araştırma Verisi

## Şuan nasıl bir konutta yaşamaktasınız ?

Görüşmeciler genel olarak apartman dairesinde yaşamaktadır.

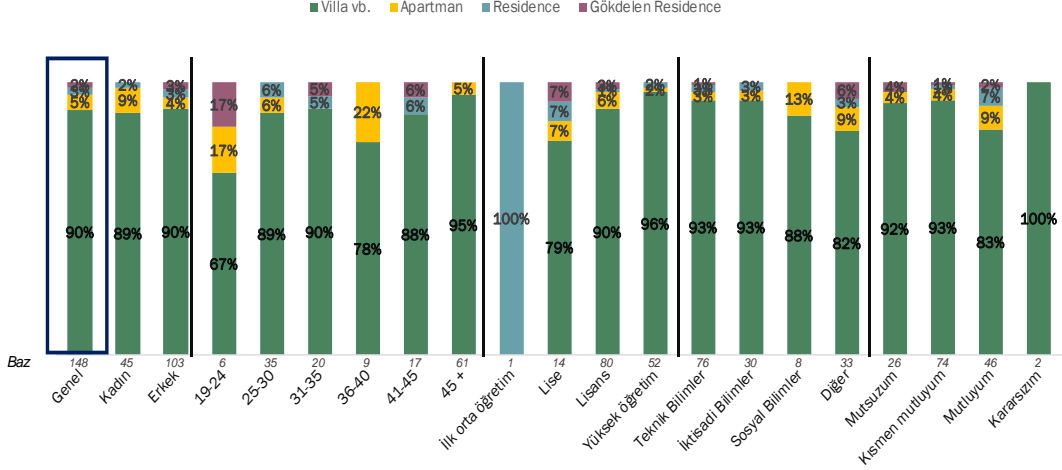


Şekil 5.5. Araştırma Verisi



Eğer seçme şansınız olsaydı ve gayrimenkul fiyatları yakın fiyatlarda olsaydı yaşamak istediğiniz konut tipi aşağıdakilerden hangisi olurdu ?

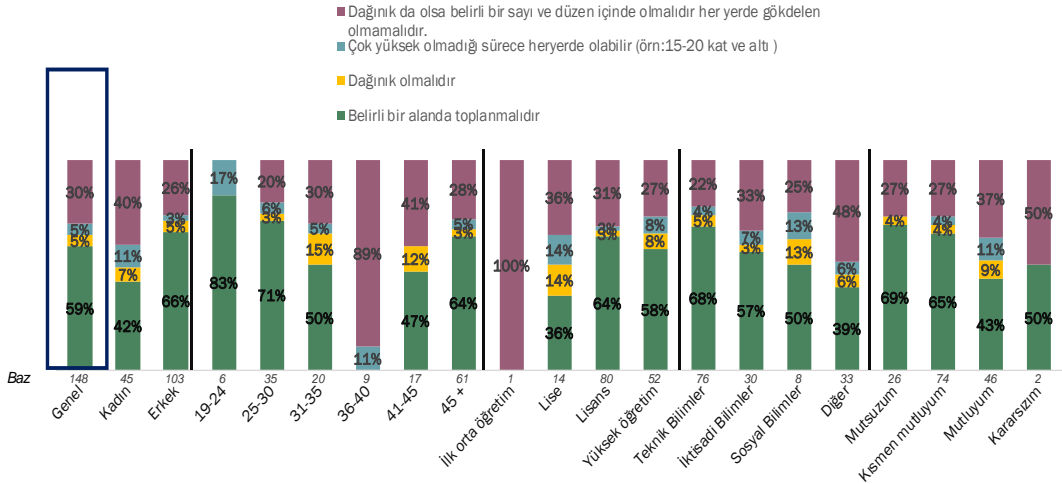
Seçim şansı olsa en fazla yaşamak istenen konut tipi villadır



Şekil 5.6. Araştırma Verisi

Sizce şehirlerde yüksek katlı yapılar belirli bir alanda mı toplanmalı yoksa dağınık yaygın bir şekilde mi olmalıdır ?

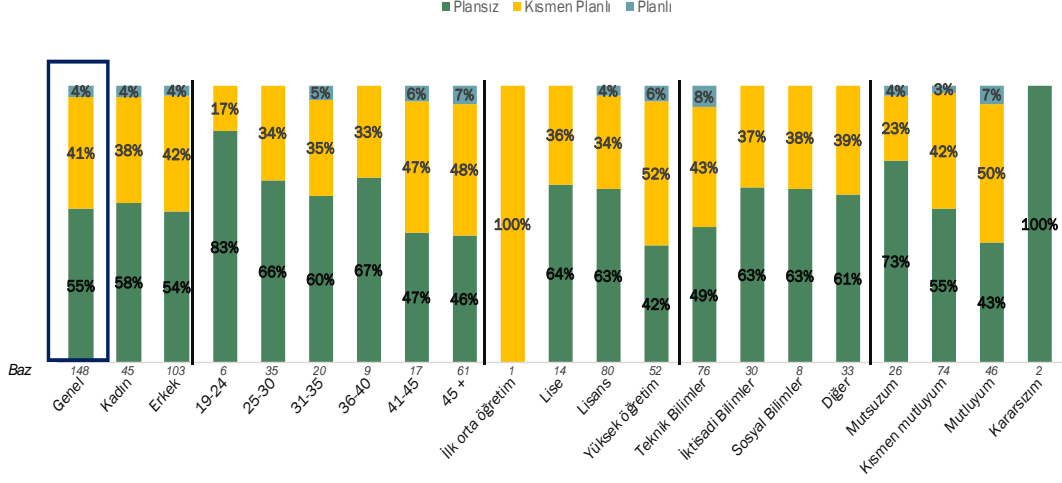
Yüksek katlı yapılar için belli bir düzen mutlaka aranmaktadır. Erkekler ve Teknik meslek mensupları bu binaların belirli bir alanda toplanması konusunda daha hassastır



Şekil 5.7. Araştırma Verisi

## Sizce yaşamakta olduğunuz şehrin kentleşme süreci nasıldır ?

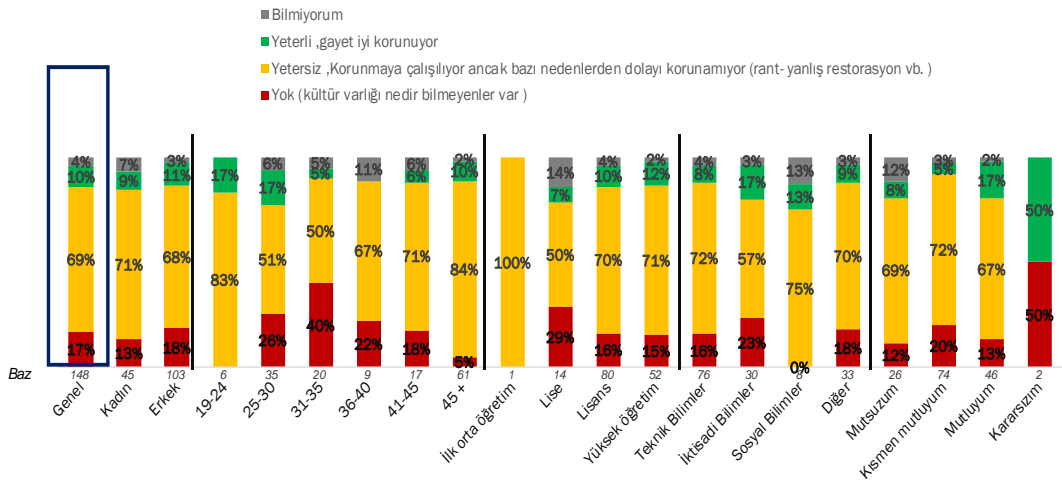
Kentleşme sürecini plansız olarak değerlendirenlerin büyük kısmı İstanbulda yaşamaktadır.



Şekil 5.8. Araştırma Verisi

Yaşamakta olduğunuz şehirde ; kamu ve STK lar tarafından kültür varlıklarına, dini ve kültürel hafızaya ve tarihi yapılara karşı gösterilen duyarlılık ve koruma nasıldır ?

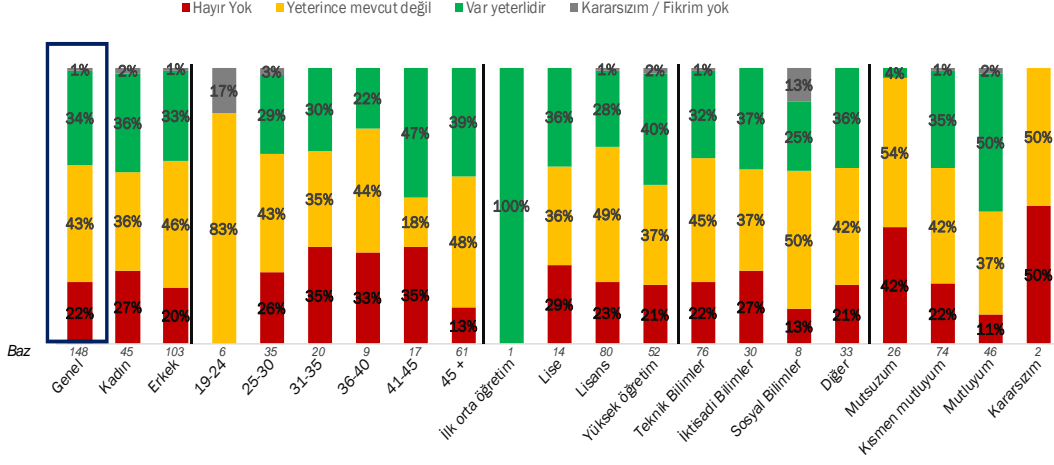
10 kişiden 1'i gösterilen duyarlılık ve korumayı yeterli bulmaktadır



Şekil 5.9. Araştırma Verisi

## Yaşamakta olduğunuz mahalle ve çevrede yeterince park, bahçe ve yeşil alan mevcut mudur?

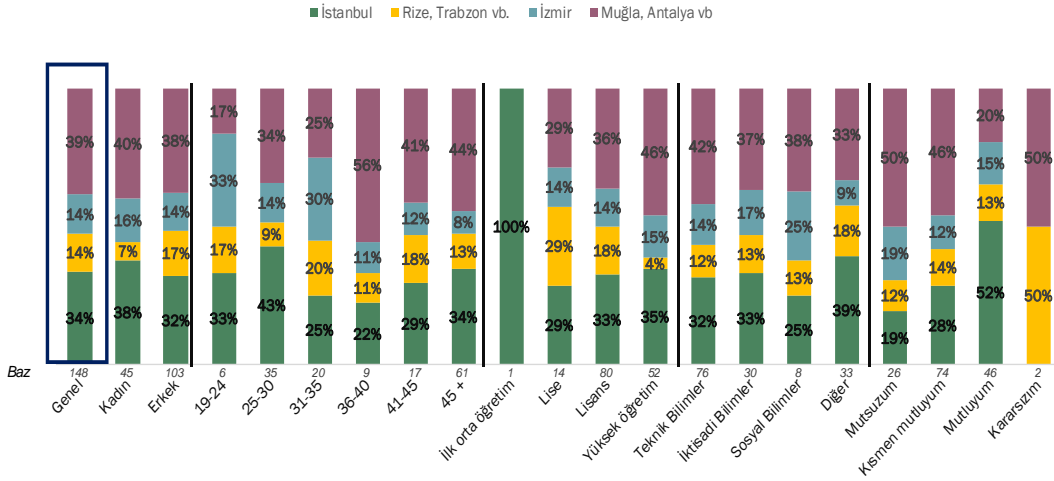
Yaşam alanlarının çevresindeki park ve bahçelerin yeterliliği, ekonomik ev kiralama veya sahibi olmadan sonra o şehirde yaşamaktan duyulan mutluluğa en büyük etkiyi yapmaktadır.



Şekil 5.10. Araştırma Verisi

## İmkancınız olsa Türkiye'de nasıl bir şehirde yaşamak isterdiniz ?

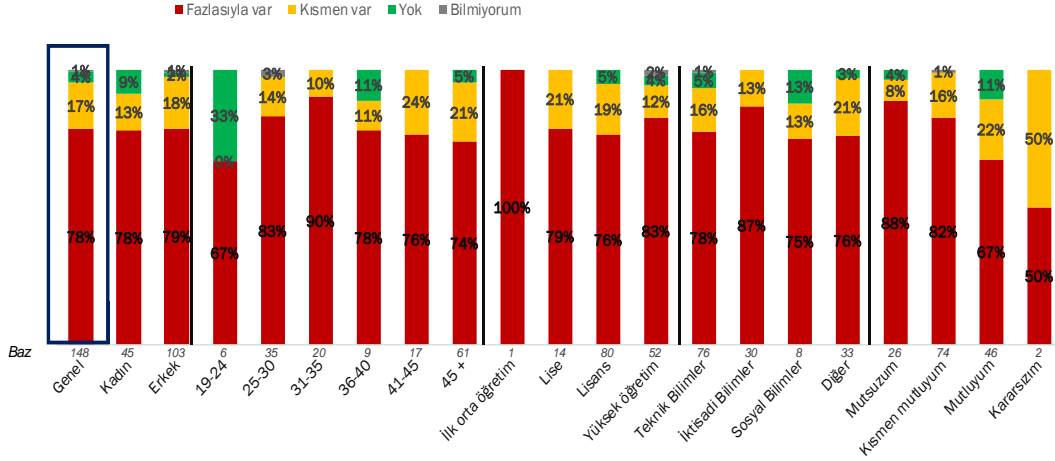
En çok yaşamak istenen şehirler Muğla, Antalya gibi tatil bölgeleridir. İstanbul'da ikamet edenlerin %58'i farklı bir ilde yaşamak istemektedir, bu oran yaşadığı yerden mutlu olan İstanbullularda daha düşüktür.



Şekil 5.11. Araştırma Verisi

## Şehrinizde Trafik sorunu var mı ?

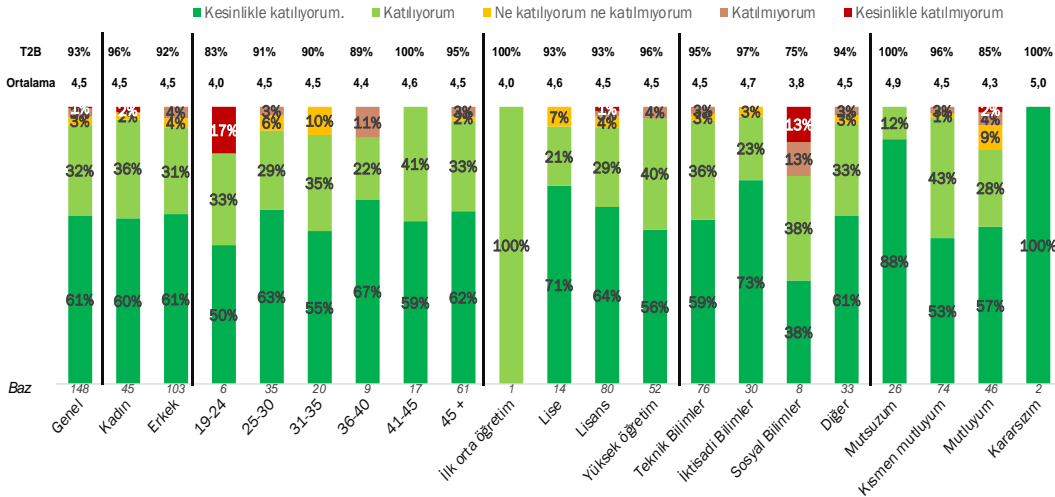
Trafik sorunundan yakınanlar İstanbulda ikamet etmektedir



Şekil 5.12. Araştırma Verisi

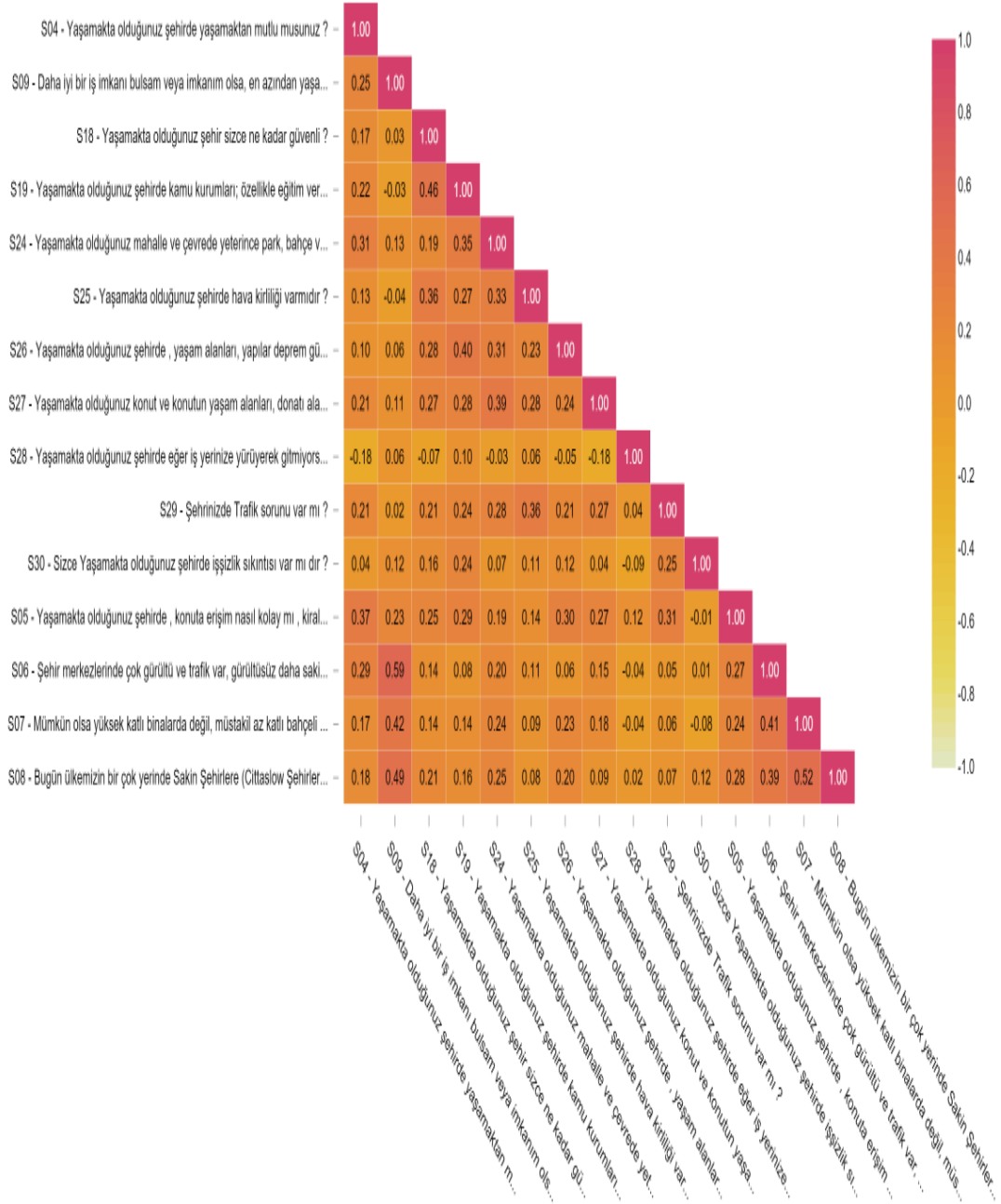
## Bugün ülkemizin bir çok yerinde Sakin Şehirlere (Cittaslow Şehirlere) ihtiyacımız var

Hemen herkes sakin şehirlere ihtiyaç olduğunu düşünmektedir



Şekil 5.13. Araştırma Verisi

# Korelasyon Grafiği



Şekil 5.14. Araştırma Verisi

## ***Araştırmanın Değerlendirilmesinden Elde Edilen Sonuçlar***

- Bu ankette sonuç olarak şu bulgulara genel manasıyla ulaşılmaktadır.
- İnsanlar yeşile, sakinliğe, planlı ve güvenli şehirlere özlem duymaktadırlar, şehirlerde gökdelenler batıda olduğu gibi belirli bir alanda toplanmalı ve şehirler yatay mimari eşliğinde nüfusu yaymalıdır, bu şehirlere değer ve yaşayanlara mutluluk katmaktadır.
- Ulaşılan veriler ve sonuç bu tezde yazıldığı üzere 148 seçkin kişi genel manasıyla teknik elemanlardan oluşmaktadır, mimar, mühendis ve şehirci plancılar tarafından da test edilmiş ve bir nevi onaylanmış durumda olmaktadır, insanlar Cittaslow (sâkin şehirlere) bir özlem ve sevgi beslemektedirler.
- Ekonomik kiralanabilir konut olmayan yerde yaşamak mutluluğa en fazla etki eden nedendir ve yoğun mutsuzluk yaratmaktadır
- Görüşmeciler genel olarak apartman dairesinde yaşamaktadır ancak hemen hemen herkes müstakil az katlı bahçeli bir evde veya sitede oturmak istiyor
- En çok yaşanmak istenen şehirler Muğla, Antalya gibi tatil bölgeleridir.
- İstanbulda ikamet edenlerin %58'i farklı bir ilde yaşamak istemektedir
- Yaşadığı şehri tamamen güvenli bulanlar sadece %13'tür.
- Büyük şehirlerde yaşayanlar bir depremde durumunda kendilerini güvende hissetmemektedir.
- Yaşam alanlarının çevresindeki park ve bahçelerin yeterliliği, ekonomik ev kiralama veya sahibi olmadan sonra o şehirde yaşamaktan duyulan mutluluğa en büyük etkiyi yapmaktadır.

## **Yaşanılan Şehirde Mutluluğu Öne Çıkaran Sonuç ve Unsurlar**

- Yaşamakta olduğu şehirde, konuta erişim, kiralanabilir ekonomik konut alanlarının olma.
- Yaşamakta olduğu mahalle ve çevrede yeterince park, bahçe ve yeşil alan mevcut olması.
- Şehir merkezlerinde çok gürültü ve trafik olmaması, gürültüsüz daha sakin bir şehirde yaşamak isteği, yeşil alanların planlı olması ve fazla olması.
- Daha iyi bir iş imkanı olsa, şehir merkezinden uzak yaşama isteği.

- Yaşamakta olduğu şehirde kamu kurumları; özellikle eğitim veren kurumlar nitelik ve nicelik açısından yeterli olması.
- Yaşamakta olduğu konut ve konutun yaşam alanları, donatı alanları; yaşam kalitesi ve yaşam standartları açısından yeterli olması.
- Herkes İçin Engelsiz Şehir ve Engelliler için özel yollar

Genel manasıyla insanlar Türkiye de ki metropollerde yaşamaktadırlar ancak yaşadıkları bu şehirlerde mutlu değildirler, yeşile özlem duymaktadırlar, sakin şehirlere özlem duymaktadırlar bu anket de göstermiştir ki bazı alanların dışında yaşam alanları yatay mimaride yaygınlaşmalı ve planlı olmalıdır. Kamu ve şehirde yaşayanlar bunu planlamalı ve hayata geçirmelidirler herkesin özlemi ve düşüncesi istatistiklere ve yorumlara bakıldığında genel manada aynı olmaktadır.

Araştırmanın - bu çalışmanın sonucu olarak iş bu bağlamda şunlar açıkça görülmektedir ki;

Yaşanabilir Şehirlerin parametleri üstünde çok iyi bir şekilde durulmalı ve düşünölmelidir. Kültür, sosyal yaşam ve komşuluk ilişkilerine dikkat edilmeli ve bunlara bakılmalıdır. Yavaş şehir ve yaşanabilir Şehirler kendine ve çevresindeki şehirlere değer katar, turizm istihdam ve gayrimenkulün değerini arttırır. Bu bağlamda ölkemizdeki Sakin şehir sayısının arttırılması bir politika olarak önerilmektedir.

Gayrimenkul geliştirme yöntemleri bağlamında ise dönüşüm alanları parsel değil alan bazında dönüşmeli ve kültürel – sosyal projeler yapılmalı ve şehre değer katılmalıdır. Kentsel dönüşüm; sadece yıkaynısını yükselterek yapmak olmamalıdır. Kültür yaşam projeleri üretilmelidir.

Bakınız: EK 2 Yunus Emre Ekşi İstanbul Haydarpaşa Kültür Yaşam Merkezi Projesi.

## 6.SONUÇ, TARTIŞMA VE ÖNERİLER

Bu çalışmada yapılan “Şehirlerde Yaşanabilirlik” araştırmasından çıkan sonuçlarda da olduğu gibi yaşanabilir şehirler için, şehir planlarının çok iyi olması gerektiği, bu planların uzun vadeli olması, ancak şehrin gelişim ve değişimi de göz önünde bulundurularak gerektiğinde kısmen veya tamamen bir etik ve denge içerisinde değiştirilebilmesi gerekmektedir. Bu planlara uyularak donatı ve yeşil alan miktarlarını, sosyal yaşam alanları kafe, tiyatro ve kültür kompleksleri miktarları ve kapasitelerini şehirlerde arttırarak, örn: Guggenheim İstanbul, İstanbul Eye gibi projeler oluşturarak yaşanabilirlik ve mutluluk oranının artacağı düşünülmektedir. Aynı zamanda şehirleri planlarken yüksek katlı yapıların şehrin belirli bölgelerinde toplanması gerektiği ve her yere yapılmaması gerektiğine, sakin şehirlere olan ihtiyacın arttığı sonuçlarına ulaşılmıştır.

Yapılan anket araştırması kapsamında katılımcıların yaşayanların yarısından fazlası şehri tam manasıyla güvenli bulmamakta, şehirdeki trafikten ve kaostan sıkılıp bir Cittaslow’a özlem duymaktadırlar. Araştırmanın değerlendirilmesinden elde edilen sonuçlar ve yaşanan şehirde mutluluğu öne çıkaran bazı unsurlar: Yaşamakta olduğu şehirde kamu kurumları; özellikle eğitim veren kurumlar nitelik ve nicelik açısından yeterli olması. Yaşamakta olduğu konut ve konutun yaşam alanları, donatı alanları; yaşam kalitesi ve yaşam standartları açısından yeterli olmaması. Bu bağlamda yapılan araştırmaya da bakılarak sonuç olarak; insanlar yeşile, sakinliğe, planlı ve güvenli şehirlere özlem duymaktadırlar, şehirlerde gökdelenler batıda olduğu gibi belirli bir alanda toplanmalı ve şehirler yatay mimari eşliğinde nüfusu yaymalıdır. Bu şehirlere değer ve yaşayanlara mutluluk katmaktadır. Yeterince ekonomik kiralanabilir konut bulunmaması mutluluğa en fazla etki eden nedendir ve yoğun mutsuzluğa neden olmaktadır. Bu nedenle kamu – özel sektörün ekonomik satın alınabilen ya da kiralanabilen konut sayısının fazla ve dengeli olması gerekmektedir.

Daha Yaşanabilir Şehirler için, yeni bir varoluş için, hemen şimdi yeni şehir ve medeniyet kültürü oluşturmak ve yeni yüzyılı inşa etmek, imâr etmek durumunda olunmaktadır. Gördüklerimize ve duyduklarımıza ilgisiz kalmadan, yaşadığı çağın tanıkları olan bizler, iyiliğin ve güzelliğin söylenmesi ve yayılması konusunda sesimizi



yükseltmeliyiz. Şehre, insana ve geleceğimize sahip çıkmalıyız. Şehri insana ve doğaya saygılı bir şekilde, korumalı ve güzelleştirmeliyiz. Şehir bizim ve bizden sonrakilerin ortak malıdır. Bizden sonraki nesillere, imâr edilmiş, huzurlu ve yaşanabilir şehirler bırakmak herkesin sorumluluğudur. Şehirlerimizi yeni bir medeniyetin taşıyıcıları olarak geleceğe taşımalıyız, şehir bizim geleceğimizdir. Toplumsal barışımıza ve insanımızın huzuruna katkı sağlayacak şehirleri inşâ ve ihyâ etmeliyiz.

Mimar Turgut Cansever'in de dediği gibi; Mimarlığın; " İnsanın dünyadaki esas vazifesi dünyayı güzelleştirmektir" Hadis-i şerifinde tarif edilmiş çerçeve içinde oluşmasını sağlamak, sosyal, ruhi ve insanca taalluk eden meseleleri doğru olarak ortaya koymak yanılığarı bertaraf etmek, uğrunda çaba sarf etmek gerekir. "Şehri imar ederken nesli ihya etmeyi ihmal ederseniz, ihmal ettiğiniz nesil imar ettiğiniz şehri tahrip eder." (Cansever, İslam'da Şehir ve Mimari 1997)

Bu düzlemde insanoğlu şehri imar ederken doğaya önem verip dikkat etmelidir, binalar, eserler inşa ederken çevreyi gözetmelidir, aksi taktirde şu anda birçok dünya metropolünde yaşandığı üzere; kanser, stres hastalıkları, psikolojik travmalar gibi sağlık sorunlarıyla her daim karşılaşılacaktır. Lakin bunları eko-tasarım felsefesi şeklinde doğayla dostça çözülebilirse bu tarz sorunlarla daha az bir oranda karşı karşıya gelecektir insanoğlu. Şehirlerdeki nüfusu, tarım ve hayvancılığı, temel ihtiyaçlar bağlamında veya Cittaslow – Sakin şehirleri çok olan Batı ve Kuzey Avrupa'daki gibi nüfusu, şehirleri yaymalı ve ufak ufak cazibe merkezleri ve yaşam alanları oluşturulmalı, herkes tek bir şehirde kutu gibi evlerde yaşamamalıdır. Böylelikle şehirler yaşanabilir hale gelirken aynı zamanda gayrimenkullerin fiyatı da otomatik olarak artmakta ve arz-talep eğrisi dengelenmektedir. Nedir bu Cittaslow - Sakin Şehir iyice dinlemeli, bilinmelidir, ülkelerde büyük, metropoller birkaç şehir olur ama her yer gökdelen her yer karmakarışık olmamalıdır. Şehirlerimizi "Herkes İçin Şehir anlayışı" ile 7'den 70'e bütün kuşakların birbiri ile buluştuğu, anlaştığı, kaynaştığı, sevgi ve tecrübelerini paylaştığı mekanlar olarak, insan, mekân, zaman bağlamında insan ölçekli ve insan yüzlü olarak tasarlamalıyız. Önce insanlar şehirleri inşa eder, sonra şehirler de insanı inşa eder gerçeğini aklımızdan çıkarmayarak hırsla ve dengesiz hareketlere şehirlerimizi teslim etmemeliyiz. Bilimsel, kültürel ve insani değerler üzerine medeniyet taşıyıcısı şehirleri inşa etmekte hep birlikte çalışılmalıdır.

Toplumların geçmişleri ile kurdukları ilişkinin miras öğeleri üzerinden somutluk kazanıyor olması ile değer kazanan kültürel miras, bugün anıtsal mimari eserler, tarihi ya da sanatsal öneme sahip yapılar ve arkeolojik, doğal, tarihi sit alanları gibi taşınmaz kültür varlıkları; resim, heykel gibi sanat eserleri, kitaplar, arşivler, el yazmaları, objeler, tespihler, bilimsel açıdan önemli koleksiyonlar gibi sanatsal, tarihi veya arkeolojik öneme sahip taşınabilir kültür varlıkları; ve yaşam biçimleri, âdet, gelenek, görenek, gibi toplumsal hafızanın devamlılığını sağlayan somut olmayan kültürel miras olarak oldukça geniş bir biçimde tanımlanmalı ve korunmalıdır. Şehir planlama çok önemlidir ve bu konuda dünyada bazı standartlar ve planlar vardır ancak gelişmekte olan ülkelerde maalesef ki bu planlar kısa vadeli ve tek düze sıradan planlardır, örneğin; İstanbul da ki imar yönetmeliğiyle Hakkari de ki imar yönetmeliği aynıdır bu nasıl bir planlama kriteri ve mantığıdır. İmar yönetmelikleri yükseklik sınırlamaları vb. kavramlar il den ile bölgeden bölgeye değişmeli ve o bölgenin gerçeklerine ve geleneklerine uyumlu, kültürel hafızayı silmeden, yapılacakların dini ve kültürel hafızaya zarar vermeden yapılması gereklidir. Örneğin her ülkenin bir iki tane metropol şehri, yoğun nüfus ve emsalli şehri, bölgesi olabilir ancak her şehir buna mecbur değildir. Şehirlerin Sosyal boyutu göz önünde tutulurken maddi boyutta atlanmamalıdır, çünkü madden ve manen güçlü olmayan hiçbir yapı ayakta kalamamaktadır. Kamu – Özel sektör iş birlikleri, ve bu çalışmada tarafımızca sunulan Haydarpaşa Kültür Eksenli Dönüşüm Projesi- Haydarpaşa Kültür ve Yaşam Merkezi projesi, İstanbul Şehir Müzesi, Guggenheim ve London Eye- İstanbul Eye projesi: Bakınız Ek 2 gibi projelerle birlikte karma bir proje tarzı yapılmalı ve bunlara önem verilmeli ve bunlar ülkenin - İstanbul'un göz bebeği olmalıdır.

Sonuç olarak Yahya Kemal'in o Aziz İstanbul'u nice imparatorluk ve devletlere başkentlik yapmış kâdim İstanbul, yalnızca çocuklarımıza değil bütün insanlığa karşı sorumluluğumuzun olduğu bize emanet bir nâdide şehirdir. Bu şehrin bütün renklerini, kokularını, dokularını, insanlarını ve yaşanmışlıklarını kısacası somut ve somut olmayan mirasını korumak ve yaşatmak ve gelecek nesillere en az hasarla bırakmak hepimizin görevidir, görevi olmalıdır. Umulur ki bu çalışmalar İstanbul bütünü başta olmak üzere tarihi, kültürel ve kentsel mirasın korunması, şehirlerin korunması ve yönetilmesi açısından olumlu sonuçlar doğurur ve kültürel varlıklarımız ve şehirlerimiz artık tam manasıyla korunmaya başlanır ve şehirlerimiz daha yaşanabilir hale gelir.

## KAYNAKLAR

Akkan, Ş. (2006). Isparta Yalvaç Kaş Mahallesi geleneksel konut dokusu koruma ve geliştirme önerisi. YL Tezi, Gazi Üniversitesi, Ankara.

Aksoy, B. N. (2017). Yeni Eklenen İsimlerle Cittaslow Listesinde Yer Alan Türkiye'nin En Sakin Şehirleri. <http://listelist.com/turkiyenin-en-sakin-sehirleri/>, (09.02.2017).

Akşam Haber. (2013). Sakin Şehir için 12 yeni başvuru. İleti No: 179870. Akşam Haber. <http://www.aksam.com.tr/guncel/sakin-sehir-icin-12-yeni-basvuru/haber-179870>, (23.03.2013).

Altunbaş, D. (2007). "Yerel Yönetimlerin Koruma Politikaları ve Uygulamaları", Hüseyin Özgür ve Muhammet Kösecik (Editörler), Yerel Yönetimler Üzerine Güncel Yazılar II Uygulama, (25).

Ayataç, H. (2014). Yaşanabilir Şehirlerin Planlanması İçin Temel Belirleyiciler, <http://www.mmg.org.tr/yazar/doc-dr-hatice-ayatac/191-yasanabilir-sehirlerin-planlanmasi-icin-temel-belirleyiciler.html>, (07.11.2016).

Aydınöglü, S.(2015). Sürdürülebilir Mimarlıkta Sakin Şehir (Cittaslow) Yaklaşımı. (Yüksek Lisans Tezi). İstanbul: İ.T.Ü.

Ayraç Kitap Tahlili ve Eleştiri Dergisi. (2013). Ağustos, 46. Sayı.

Balta, C., (2018) Cittaslow Türkiye Genel Sekreteri, İzmir Seferihisar Belediyesi.

Baudrillard, J. (1991). Sessiz Yığınların Gölgesinde Toplumsalın Sonu, Jean Baudrillard,

Botton, (2004) Statü Endişesi – Alain de Botton Avrupa

Çev. Oğuz Adanır, Doğu-Batı Yayınları.

Bekar, A., Gövce, A. M., Sürücü, Ç. ve Yozukmaz, N. (2015). "The Concept of Cittaslow as a Marketing Tool for Destination Development: The Case of Mugla, Turkey", American International Journal of Social Science, 4/3, s.54-64.

Berköz, E. 2007, Petrini İle Söyleşi. <http://www.milliyet.com.tr/2007/01/03/cumartesi/cum02.html>, (03.01.2007)

Bulloch, B., & Sullivan, J. (2009). Application of Design Structure Matrix (DSM) to the Real Estate Development Process, Master's Thesis. Boston, ABD: Massachusetts Institute of Technology.

Çırakoglu, E., (2005). Gayrimenkul Geliştirmede Stratejik Planlama: Abbasağa Pilot Bölgesinde Kentsel Dönüşüm Proje Önerisi, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Bozkurt, V. 2006, Endüstriyel Ve Post-Endüstriyel Dönüşüm Bilgi, Ekonomi ve Kültür, Ekin Yayınevi.

Bumin, K. 1990, Demokrasi Arayışında Kent, Ayrıntı Yayınları.

Can, Ş. 2002, Mesnevi Tercümesi (1-6), Ötüken Neşriyat.

Canatan, K. 1995, Bir Değişim Süreci Olarak Modernleşme, İnsan Yayınları.  
cittaslowturkiye.org, 2018.

CNN Türk, 15.07.2014,

<https://www.cnnturk.com/2012/yasam/diger/12/07/turkiyenin.en.sakin.ilcesi.vize/687673.0/index.html>

Cansever, İslamda Şehir ve Mimari , giriş kısmı (1997) İstanbul

Collins Cobuild (2006), Collins Cobuild Advanced Learner's English Dictionary.

Connerton, P. 2012, Modernite Nasıl Unutturur, Çeviri: Kübra Kelebekoğlu, Sel Yayınları.

Çamuroğlu, R. 2017, İsmail, Everest Yayınları.

Çebi, Merhametli Şehirler giriş, (2016) Akıl Fikir Yayınları, İstanbul

Çerçi, A. 2013, Destinasyon Markalama Ve Yavaş Şehir Seferihisar'ın Destinasyon Marka İmajı, Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, YYLT, Ankara.

Doğrusoy Türkseven, İ. ve Dalgakıran, A. (2011). "An Alternative Approach in Sustainable Planning: Slow Urbanism", International Journal of Architectural Research, 5/1, s. 127-142.

Doğutürk, G. (2010). Mimari ve Yaşam Kalitesi Bağlamında Yavaş Şehir Hareketi ve Seferihisar Örneği. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul: Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi.

Edisan, Z. ve Kadioğlu, F. 2013, "Yaşam Kalitesi Kavramının Antik Dönemdeki Öncüleri", Lokman Hekim Journal, 3(3), 1-4.

Gölpınarlı, A. 2005, Tasavvuftan Dilimize Geçen Deyimler ve Atasözleri, İnkılap Kitabevi.

Güneş. A. 2015, <http://www.ademgunes.com/anadolu-pedagojisi-nedir/>

Gür, M. 2015, Kentsel Dönüşüm Uygulamasında Yaşam Kalitesi Araştırılması ve Kavramsal Bir Model Önerisi: Bursa Doğanbey Örneği. Bursa: Nilüfer Belediyesi, Akmat Akınoğlu Matbaa.

Gür, M. ve Dostoğlu, N. 2016, Megaron, Sayı: 1, Bursa Doğanbey Üzerinden Kentsel Dönüşümde Yaşam Kalitesinin Tartışılması (Discussing Quality of Life in Urban Transformation of Doğanbey, Bursa)

Güven, (2007) Büyük Konut Projeleri İçin Arazi Ve Arsa Edinim Metodları İstanbul Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

Hekimci, F. 2015, "Sürdürülebilir Yerel Kalkınma ve Yavaş Şehirler". Verimlilik Dergisi, 1 (4), 77-112.

Honore (2004) ,Yavaş, Alfa yayınevi 2008 Cağaloğlu, İstanbul.

Hopkins, C. C., (1923), Reklamcılık Yaşam ve Bilimsel Reklamcılık, YKY.

Işık, O. 1994, "Mekânın Politikleşmesi, Politikanın Mekânsallaşması", Toplum ve Bilim. Sayı: 64-64 Güz/Kış, ss.7-38. İstanbul: Birikim Yayınları.

Jones, P. Shears, P. Hillier, D. Comfort D. & Lowel, J. (2003). Slowfood Manifesto. <http://www.slowfood.it/chi-siamo/che-cose-slow-food>, (05.07.2018).

Kaya, K. (23/01/2017), <http://http://www..milliyet.com.tr/marmaris-in-en-buyuk-antik-kenti-bulundu-muze-531880/>

Keleş, R. 1996, Kentleşme Politikası, İmge Yayınları.

Kiper, P. H. 2006, Küreselleşme sürecinde kentlerin tarihsel-kültürel değerlerinin korunması, Türkiye Bodrum örneği (1. Baskı). Ankara: Sosyal Araştırmalar Vakfı. Kentleşme Şurası, 2009, Kentsel Teknik Altyapı ve Ulaşım Komisyonu. Kentleşme Şurası 2009. Cilt I. Ankara: Bayındırlık ve İskân Bakanlığı.

Köklü, A. (2015). Şavşat Turizm Rehber (1. Baskı). Artvin: Şavşat kaymakamlığı köylere hizmet götürme birliği.

Kuban, D. 2000, Tarihi Çevre Korumanın Mimarlık Boyutu, Yem Yayınları.

Leitch, A. 2003, "Slow food and the politics of pork fat: Italian food and European identity". Ethnos, 68 (4), 437-462.

Lynch, K. (1967) Site Planning, Massachusetts: The M.I.T. Press, 384 s.

Malkoçlu, K., Anıl, N. K., ve Bilgen, E. (2011). “Destinasyon Markalaşması: Vize’nin Turizm Destinasyonu Olarak Pazarlanması ve Markalaşması”, Uluslararası II. Trakya Bölgesi Kalkınma-Girişimcilik Sempozyumu Bildiriler Kitabı I, Kırklareli-İğneada, s.231-245.

Miele, M. (2008). “Cittaslow: Producing Slowness Against The Fast Life” Space and Polity. C. XII, S. 1, ss. 135-156,  
<http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/13562570801969572?journalCode=cspp20#.VaAGPxvtmko>, erişim: 15.06.2015.

Miles, M. E., Haney, R. L., & Berens, G. (1996). Real Estate Development Principles and Process (2. b.). Washington D.C., ABD: Urban Land Institute.

Onaran, D. C. (2013). Yavaş Şehirlerde Kentsel Kimlik, (Basılmamış Yüksek Lisans Tezi), Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Ökten, (2015) İçimde AVM Var kitabı, Tuti Yayınevi

Özkaynak, B. ve Adaman, F. (2004). Sürdürülebilir Kent: Yalova Projesi. Tüses Yayınları.

Özmen, A. 2009, “Etnik ve Kültürel Kimliklerin Dışlanma Üzerinden Kurulması: Tur’abdin Süryanileri”. Pultar, G. Kimlikler Lütfen, ODTÜ Yayınları.

Padovani, G. & Petrini, C. 2012, Slow Food Devrimi, İstanbul: Sinek Sekiz Yayınevi.

Pajo, A. ve Uğurlu, K., Cittaslow Kentleri İçin Slow Food Çalışmalarının Önemi, Electronic Journal of Vocational Colleges, December/Aralık 2015, ss. 65-73.

Parkins, W. & Craig, G. 2006, “Slow Living”. Oxford Berg Publisher.

Parlak, B. (2011) Yaşanabilir Bir Samsun: Kentsel Yaşanabilirlik Analizi. *Samsun Sempozyumu*, 13-16 Ekim 2011, Samsun.

Peiser, R. B., Frej A. B., (2003). Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business, Urban Land Institute, Washington DC, USA.

Peker, E. A. 2006, "Kentın Markalaşma Sürecinde Çağdaş Sanat Müzelerinin Rolü: Kent Markalaşması ve Küresel Landmark", İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

Petrini, C. 2013, *Slow Food Nation: Why Our Food Should Be Good, Clean, and Fair*, Rizzoli Ex Libris.

Ratcliffe J., Stubbs M., Shepherd, M., (2002). *Urban Planning and Real Estate Development*, Second Edition, Spon Press, London & New York.

Rapoport, A. 1990, "The Meaning of the Built Environment: A Non-verbal communication approach" (updated ed.), University of Arizona Press, Tucson.

Ringas, D.; Christopoulou, E.; Stefanidakis, M. (2011) "Urban Memory in Space and Time", Styliaras, G., Koukopoulos D., Lazarinis, F. (Eds.) *Handbook of Research on Technologies and Cultural Heritage*. Information Science Reference.

Sancar, T. (2010), "Gayrimenkul Geliştirme Süreçlerinin İyileştirilebilmesi: Bir Uygulama Örneği", (Yüksek Lisans Tezi). İstanbul: İ.T.Ü.

Sayar, K. 2007, "Yavaşla!" Bu Dünyadan Bir Defa Gececeksin, Timaş Yayınları.

Sezgin, M. ve Ünüvar, Ş. 2011, *Sürdürülebilirlik ve Şehir Pazarlaması Ekseninde Yavaş Şehir*. Konya: Çizgi Kitabevi.

Slow Food. (2018). About Us. <http://www.slowfood.com/about-us>, (01.17.2018)



Slow Food Gençlik, 2018, Türkiye'nin ilk presidium'u: "Siyez".

<https://slowfoodgenclik.wordpress.com/2012/04/19/turkiyenin-ilk-presidiumusiyez-3/>

Sırım, V. 2012, Çevreyle Bütünleşmiş Bir Yerel Yönetim Örneği Olarak Sakin Şehir Hareketi ve Türkiye'nin Potansiyel, (Cittaslow movement as an example of a local Administration Integrated with Environment and Turkey's Potential). Journal of History Culture and Art 4: 119-131, ISSN:2147-0626.

Soysal, S. (2010), <http://www.hurriyet.com.tr/osmanli-da-firincilik-16267792>.

Topal, T. Ü., Korkut, A. ve Kiper, T., Yerel Kimliğin Kent İle Buluşması: Cittaslow-Yavaş Şehirler, idil, Cilt: 5, Sayı: 25, 2016, ss. 1413-1430.

Toplu, (2012), Yavaş Şehirler ve Halk sağlığı, Yüksek Lisan Tezi Ege Üniversitesi Fen Bilimleri, Bornova İzmir

TUİK, (2017), Türkiye İstatistik Kurumu Nüfus İstatistikleri, <https://biruni.tuik.gov.tr/medas>

Tükel, C. (2015). "Tunç Soyer: Kazma Kürek Belediyeciliği Artık Yetmiyor", EĞİAD Yarın, (7), s.56-62. <http://www.egiad.org.tr/wp-content/uploads/yarin-dergisi/46-sayi.pdf> (16.12.2015)

Urdang, L. 1992, The Oxford Thesaurus: An A to Z dictionary of synonyms. 2nd reprint. U.K. Oxford: Oxford University Press.

Uslu, A. 2009, "Sürdürülebilir yeşil kent fikirleri, örnekleri ve Türkiye için dersler." Taş, N. ve Taş, M. XXI. Uluslararası Yapı ve Yaşam Kongresi Bildiriler Kitabı: 20-21 Mart 2008, (s.49-58), TMMOB Mimarlar Odası.- TMMOB 2004

"TOKİ'nin Bursa Kentine Tokadı" Fotoğraf Yarışması, 2011, <http://www.mimarizm.com/karanlik-oda/toki-nin-bursa-kentine-tokadi-759>

Url-, [http://www.wikinvest.com/industry/Real\\_Estate\\_Development](http://www.wikinvest.com/industry/Real_Estate_Development)>, Alındığı Tarih: 08.05.2018.

Url-,Bursa <http://www.sanalbasin.com/bursa-donuselim-dedi-18465273/>, Alındığı Tarih: 01.09.2018.

Url-, <http://www.bursamuhelif.com/doganbey-toki-binalari-curuyor/>, Alındığı Tarih: 01.09.2018. Vatandaş ne diyor- Bursa

Ünal, Ç. 2016, Turizm Coğrafyasında Yeni Kavramlar “Yavaş Şehirler Ve Yavaş Turizm”, Eastern Geographical Review, No. 36, pp. 13-28.

Üstündağlı, E., Baybars, M., ve Güzeloğlu, E. B. (2015). “Collaborative Sustainability: Analyzing Economic and Social Outcomes in the Context of Cittaslow”, Business and Economic Research Journal, 6/1, s.125-144.

Vuchic, V., (1999). Transportation for Livable Cities, Center for Urban Policy Research, Rutgers, NJ, US.

Woolcock, G., (2010). Measuring Up: Assessing the Livability of Australian Cities, Griffith University, AU.

Yıldız, K., Sipahioğlu, Ş. ve Yılmaz, M. 2008, Çevre Bilimi ve Eğitimi. Ankara: Gündüz Eğitim ve Yayıncılık.

Yılmaz, D.,( 2006). Gayrimenkul Geliştirme Projelerinde Fizibilite Analizi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Yurtseven, H. R., Kaya, O. ve Harman, S. 2010, Yavaş hareketi. Detay Yayıncılık.

Zuckerman H. A., Blevins G. D., 1991. Real Estate Development Workbook And Manual, Prentice Hall, Englewood Cliffs, New Jersey, USA.

## **EKLER**

**EK 1: Şehirlerin Yaşanabilirliği Üzerine Bir Araştırma Ve Sorular**

**EK 2: İstanbul Haydarpaşa Kültür - Yaşam Merkezi Projesi**



## **EK 1: Şehirlerin Yaşanabilirliği Üzerine Bir Araştırma Ve Sorular**

### **Araştırmanın Yöntemi, Amacı ve Kapsamı**

#### **Anketin tanımı ve Kendisi :**

#### **Herkes İçin Şehir:**

#### **“Yaşanabilir Şehir” Anket Formu**

#### ***Kıymetli şehir sâkini ;***

Aşağıdaki anket formu, İstanbul Ticaret Üniversitesi, Gayrimenkul Geliştirme, Kentsel Dönüşüm ve Planlama Anabilim Dalı Yüksek Lisans öğrencisi Yunus Emre Ekşi'nin İstanbul Ticaret Üniversitesi Rektör Yard. Prof. Dr. İbrahim Baz danışmanlığında sürdürdüğü “Yaşanabilir Cittaslow Şehirler Ve Gayrimenkul Geliştirme Stratejileri” başlıklı yüksek lisans tez çalışması kapsamında hazırlanmıştır.

Tez çalışmasının amacı; Dünyada ve Özellikle Türkiye de 1950'lerden sonra kırsal alanlardan şehir merkezlerine yapılan göçler sebebiyle ülkemizin birçok şehrinde meydana gelen problemler üzerinden; insanın topraktan uzaklaşması ve bunun sonucu olarak tabiatın mahrum, mahalleden uzak izole sitelerde komşuluk ilişkilerinin kaybedildiği bir şehircilik anlayışını sorgulamaktadır. Hız ve haz çağında kapitalist bir şehir hayatı düzeninden iki ya da en fazla üç katlı evlerde, “Cittaslow: Sakin ve Yavaş Şehirler” e olan ihtiyacı araştırmak ve bu doğrultuda tespitler elde etmektir.

Bu çalışmalar hakkında daha fazla bilgi almak için Yunus Emre Ekşi ([yunuseksiema@gmail.com](mailto:yunuseksiema@gmail.com)- [yunuseksi@ematurkey.com](mailto:yunuseksi@ematurkey.com) ) ile irtibat kurabilirsiniz.

#### **Çalışma Alanı**

Bu anket; bir şehirde yaşayan her ferdin katılabileceği, yaşadığı şehirle alakalı olumlu olumsuz düşüncelerini ifade etmek isteyen ve nasıl bir şehirde yaşamak istediğini sorgulayan her kıymetli şehirli bireyin cevaplayabilmesine yönelik hazırlanmıştır ve genel manasıyla anketörler teknik eleman, mimar, mühendis ve şehir plancılarından oluşmaktadır.

İlgi, destek, eleştiri ve görüşlerinizi ulaştırabilirsiniz.

Teşekkürler

*Saygılarımla*

*Yunus Emre Ekşi*

**Şehircilik Teziyle ilgili Anket soruları aşağıda bulunmaktadır:**

Adınız, Soyadınız ( isteğe bağlı ) :

1 - Yaş aralığınız?

- a) 18-25
- b) 25-40
- c) 40-60
- d) 60 ve üzeri

2 - Eğitim durumunuz?

- a) İlk orta öğretim
- b) Lise
- c) Lisans
- d) Yüksek öğretim

3 - Mesleğiniz?

- a) Teknik Eleman; Mimar, Mühendis, Şehir Plancı vb.
- b) İşletme, Ekonomi, Finans , Pazarlama vb.
- c) Sosyal Bilimler, Sosyolog , Psikolog vb.
- d) Diğer

4 - Yaşamakta olduğunuz şehirde yaşamaktan mutlu musunuz ?

A) Hayır mutsuzum B) Kısmen mutluyum C) Evet mutluyum D) Bilmiyorum – Kararsızım

5 - Yaşamakta olduğunuz şehirde , konuta erişim nasıl kolay mı , kiralanabilir ekonomik konut alanları mevcut mu ?

A) Hayır B ) Kısmen var ve uygun C) Evet D) Bilmiyorum

6 - Şehir merkezlerinde çok gürültü ve trafik var, gürültüsüz daha sakin bir şehirde yaşamak isterdim.

- a) Kesinlikle katılıyorum.
- b) Katılıyorum.
- c) Katılmıyorum.
- d) Bilmiyorum , Kararsızım

7 - Mümkün olsa yüksek katlı binalarda değil, müstakil az katlı bahçeli bir evde veya sitede oturmak isterdim.

- a) Kesinlikle katılıyorum.
- b) Katılıyorum.
- c) Katılmıyorum.
- d) Kararsızım, bilmiyorum

8 - Bugün ülkemizin bir çok yerinde Sakin Şehirlere (Cittaslow Şehirlere) ihtiyacımız var.

- a) Kesinlikle katılıyorum.
- b) Katılıyorum.
- c) Katılmıyorum.
- d) Kararsızım – Bilmiyorum

9 - Daha iyi bir iş imkanı bulsam veya imkanım olsa, en azından yaşadığım şehir merkezinden biraz daha uzakta oturmak isterim.

- a) Kesinlikle katılıyorum.
- b) Katılıyorum.
- c) Katılmıyorum.
- d) Kararsızım - bilmiyorum

10 - Devlet destekleri artsa, yeterli olanak ve şartlar sağlansa memleketimde yada başka bir kasabada iş imkânım olsa yaşadığım şehirden taşınırım.

- a) Kesinlikle katılıyorum.
- b) Katılıyorum.
- c) Katılmıyorum.
- d) kararsızım – bilmiyorum

11 - Eğer seçme şansınız olsaydı ve gayrimenkul fiyatları yakın fiyatlarda olsaydı yaşamak istediğiniz konut tipi aşağıdakilerden hangisi olurdu ?

- a) Villa vb.
- b) Apartman
- c) Residence
- d) Gökdelen Residence

12 - Sizce şehirlerde yüksek katlı yapılar belirli bir alanda mı toplanmalı yoksa dağınık yaygın bir şekilde mi olmalıdır ?

- a) Belirli bir alanda toplanmalıdır b) dağınık olmalıdır c) çok yüksek olmadığı sürece her yerde olabilir örn:15-20 kat ve altı d) Dağınık da olsa belirli bir sayı ve düzen içinde olmalıdır her yerde gökdelen olmamalıdır.

13 - İmkanınız olsa Türkiyede nasıl bir şehirde yaşamak isterdiniz ?

- a) İstanbul b) Rize, Trabzon vb. c) İzmir d) Muğla, Antalya vb.

14 - Şuan hangi şehirde yaşamaktasınız?

- a) İstanbul b) Ankara c) İzmir d) Çanakkale, Muğla Antalya vb.

15 - Sizce şüana kadar büyük kentlerimizin silüet ve tarihini etkleleyen en önemli unsur nedir ?

A ) Düzensiz ve plansız gökdelen yapımı ve lokasyonları b) kalitesiz ve düzensiz restorasyonlar c – Toplu ve sosyal konutların estetiksizliği d) Çok yüksek emsalli ve yüksekliği fazla olan dengesiz gökdelenler.

16 – Şuan nasıl bir konutta yaşamaktasınız?

- a) Villa vb.
- b) Apartman
- c) Residence
- d) Gökdelen Residence

17 - Sizce yaşamakta olduğunuz şehrin kentleşme süreci nasıldır ?

A) Plansız B) Kısmen Planlı C ) Planlı D ) Konuyla ilgili bir bilgim yok

18 - Yaşamakta olduğunuz şehir sizce ne kadar güvenli ?

A) Güvensiz B ) Kısmen Güvenli C) Yalnız Gündüzleri Güvenli (gece bazı muhitlerde sokağa çıkmak aşırı tehlikeli) D ) Tamamen Güvenli

19 - Yaşamakta olduğunuz şehirde kamu kurumları; özellikle eğitim veren kurumlar nitelik ve nicelik açısından sizce yeterli midir ?

A) Kesinlikle yetersiz B) Yeterli sayılabilir C) Oldukça yeterli D) Bilmiyorum

20 - Yaşamakta olduğunuz mahallede yürüme mesafesinde (max: 1-2 km ) çocuklar tarafından gidilebilecek okullar, spor alanları ve yaşam alanları var mıdır ?

A) Yok B ) Her yaşa uygun yok yok C ) Var d) İlgilenmiyorum , bilmiyorum.

21- Yaşamakta olduğunuz ilçede yerel yönetimler, siyasi istikrar , imar planları ve yasalar genelde değişiyor mu , bir istikrar bir plan var mı ?

A) Plansız, istikrar yok B ) Kısmen ( İstikrarlı ve plansız veyahut tam tersi ) C) Planlı ve istikrarlı D ) bilmiyorum

22 - Yaşamakta olduğunuz şehirde ; kamu ve STK lar tarafından kültür varlıklarına, dini ve kültürel hafızaya ve tarihi yapılara karşı gösterilen duyarlılık ve koruma nasıldır ?

A) Yok (kültür varlığı nedir bilmeyenler var ) B) Yetersiz ,Korunmaya çalışılıyor ancak bazı nedenlerden dolayı korunamıyor (rant- yanlış restorasyon vb. ) C) Yeterli, gayet iyi korunuyor D) Bilmiyorum

23 - Yaşamakta olduğunuz şehirde, yaşam alanlarında su temini ve kullanımını nasıldır ?

- A) Su kıtlığı var B) Temin yeterli ancak kaliteli ve hijyen değil C) Temin var ve Hijyen D) Bilmiyorum

24 - Yaşamakta olduğunuz mahalle ve çevrede yeterince park, bahçe ve yeşil alan mevcut mu dur?

- A) Hayır Yok B) Yeterince mevcut değil C) Var yeterlidir D) Bilmiyorum- kararsızım

25 - Yaşamakta olduğunuz şehirde sizce hava kirliliği var mıdır ?

- A) Var B) Kısmen var C) Yok D) Bilmiyorum

26 - Yaşamakta olduğunuz şehirde, yaşam alanları, yapılar deprem güvenliği açısından sizce güvenli mi ve sizce bunlar deprem güvenliği açısından etüt edilmiş midir ?

- A) Hayır Güvensiz B) Kısmen Güvenli C) Evet Güvenli D) Bilmiyorum

27 - Yaşamakta olduğunuz konut ve konutun yaşam alanları, donatı alanları; yaşam kalitesi ve yaşam standartları açısından yeterli midir ?

- A) Yetersiz B) Yeterli sayılabilir C) Yeterli D) Bilmiyorum

28 - Yaşamakta olduğunuz şehirde eğer iş yerinize yürüyerek gitmiyorsanız hangi ulaşım aracıyla gidiyorsunuz ?

- A) Hususi otomobil B) Toplu Ulaşım C) Özel Taksi D) Hiçbiri , diğer

29 - Şehrinizde Trafik sorunu var mı?

- A) Fazlasıyla var B) Kısmen var C) Yok D) Bilmiyorum

30 - Sizce Yaşamakta olduğunuz şehirde işsizlik sıkıntısı var mıdır ?

- A) Vardır B) Kısmen vardır C) Yoktur D) Bilmiyorum



## **EK 2: İstanbul Haydarpaşa Kültür - Yaşam Merkezi Projesi**

### **Dünya Şehirlerini Marka Kılan Uygulama, Örnekler ve İstanbul Haydarpaşa özelinde Gayrimenkul Geliştirme Proje Önerisi**

Dünyada ve Türkiye de Kamu özel sektör iş birlikleri dendiğinde akla hemen havalimanları, köprüler ve otoyollar gelmektedir tabi ki bunlar önemlidir ancak bunlardan daha da önemlisi sanatsal ve kültürel eserler, PPP ler yani kamu-özel sektör işbirlikleri olmalıdır. Kamu – Özel Sektör işbirlikleri, Haydarpaşa Limanı – Guggenheim müzesi Bilbao ve London Eye örnekleri ve açıklamaları da bu bölümde belirtilmiştir.

Örneğin: İspanya Bilbao'ya, Barcelona'ya, Barcelona'yı marka yapan Katalan mimar: Gaudi ve onun eserleridir bu tarz örneklere bakıldığında, insanlar binlerce km yol gidip bu eserlere bakmak için kapıda ciddi bilet ücreti ödemektedirler. Türkiye de kültür ve mimarı bir gelir ve turizm kapısı olarak görülmüyor tam manasıyla ne yazık ki halbuki kamu gerekli otoriteyi ve düzeni tam manasıyla sağlasa dünyanın önemli şehirlerinin çoğunu gezmiş insanlar olarak eğer İstanbul iyi planlanırsa Napolyon Bonapart'ında söylediği gibi dünyanın merkezi konumunda ve de İstanbul boğazından bir tane daha yok. Avrupa ve Asya'yı birbirine bağlayan boğazın incisi camilerimiz yalılarımız, restoranlarımız ve büyük ölçekli şehir bahçelerimiz, parklarımız olmalı insanlar buralarda vakit geçirip sosyalleşmeli ve günlük iş hayatı stresinden bir nebze de olsa uzaklaşmalıdır, aksi takdirde sağlık sorunları devam edecek ve gayrimenkullerin fiyatı plansızlık ve düzensizlik nedeni ile düşmeye devam edecektir. Yüksek emsal verilip ada bazında yapılan kentsel dönüşüm projelerinde gözden kaçırılan nokta şu olmaktadır; ada bazında eski güvensiz yapılarımızı yıkalım bu tabi ki gerçekçi bir yaklaşım ve ihtiyaç lakin bunu yaparken 2 emsal olan yere 5 emsal verip burayı manasızca yoğunlaştırmamalıdır Kamu, Ziya Paşanında dediği gibi İdrak-i maali bu küçük akla gerekmez zira bu terazi bu kadar sikleti çekmez. Derken İstanbul'un Fikirtepesini ne güzel özetliyor aslında şair. Her yerin bir dokusu bir ölçüsü, bir tadı, kokusu olmalı örn: Kadıköy Kalamışta bir tatlı huzur şarkısından bir 15 katlı residence almaya gelmemeli insanlar çünkü oranın tadı odur, oranın ederi huzur ve sakinlik idi ancak maalesef siyasi parti gözetmeksizin yapılan kamusal yanlışlar Kadıköy de olduğu gibi bir çok bölgeyi de zedelemekte ve gayrimenkul fiyatını kısa vadede arttırsa da orta ve uzun vadede

düşürmektedir, çünkü emlak bir balon gibidir yükselir büyür ve patlar işte denge kurulmazsa bu balon maalesef üzülererek söylemek gerekmektedir ki patlayacaktır hem de kısa vadede patlayacaktır çünkü eğer devletler bir çekim cazibe merkezi, finans merkezi vb. alan ve bölgeler oluşturamazsa kaçınılmaz hazin son maalesef yakındır. Aksi taktirde bir alanı çok yoğunlaştırırsanız satışı zor olur burası New York değil dünyanın ticaret merkezi değil ancak Londra örnek alınabilir hem yatay hem yeri geldiğinde dikey yapılar mevcut , şehir yeşil ve genel manasıyla düzenli tabi ki burada da gökdelenler belirli başlı yerlerde toplanmış değil tam manasıyla ancak genel manasıyla bir düzen, plan ve denetim söz konusu, aksi taktirde şuan da 2018 yaz sezonu itibariyle inşaat TL metrekare maliyeti İstanbul ortalama 400 dolar 2000 TL civarında arazi ortalama m2 si 1500 dolar 7500 TL civarında ortalama emsal 1.5-2 den hesaplandığında yatırımcıya da çok bir kâr ve kazanç bulunmamakta, kalmamaktadır ve de onlarda başka finansman modellerine kaymaktadırlar, satış fiyatları değişkenlik göstermektedir kat karşılığı oranları toprak sahibi açısından artıyor arz fazlalaşıyor, satış metrekare fiyatı da ortalama İstanbul özelinde 1000 dolar 5000 TL civarında geziyor halbuki şehri iyi planlasak ki herkese yetecek kadar yer var ülkede bunu Hollanda Konya örneğinde de sizlere detaylı olarak arz edilecektir bu durum çözülebilecek gibi durmaktadır, işte o zaman arsa maliyetleri azalacağından bir denge söz konusu olabilir ve şehirler cazibe merkezleri haline gelirse Londra da ortalama 10 bin pound desek m2 satış fiyatı brüt m2 den bizde 10 bin tlye bile tekabül etmiyor şuan ancak daha iyi sonuçlar alınabileceği ve batı standart ve fiyatlarına yaklaşılabılır. Birde tabi ki donatı alanları sorunu var donatı alanları çok iyi planlanmalı ve bölgeye göre değişmelidir ancak buna gerçek adaletli ve liyakatli kamu otoritesi ve halk karar vermelidir. Fikirtepe örneğinde olduğu gibi önce hedef güzeldi amaç kentsel dönüşümle gecekonduları kaldırmaktı ancak ardından yapılan proje ve uygulamalar bölgeye sadece yoğunluk ve birçok boş daire getirdi ve bölgeye gelen bu yerinde parsel ve ada bazında oluşan dönüşüm bölgeyi nekrofil(ölü) bir şehir haline getirdi, Fikirtepe = Azap tepe olmuş bulunmaktadır. Haydarpaşaya bu tarz bir proje yapılırsa bölge bir turist Hub ı olur bu önerilen 3 proje Haydarpaşa Limanı kaldırılıp onun olduğu yere tam tarihi yarım adanın karşısına yan yana denize sıfır şeklinde yapılmalı ve önü ve arkası peyzaj çalışmalarıyla düzenlenmelidir projenin yaklaşık tutarı 300 milyon dolar =1.5 milyar TL ve dönüşü maksimum 4-5 yıl olmaktadır.



Fikirtepe, Kadıköy (Yunus Emre Ekşi, 2018)



New York Şehir Silueti (Yunus Emre Ekşi, 2018).

İstanbul Haydarpaşa Limanı ve çevresi Kamu- Özel sektör işbirliğinde gayrimenkul geliştirme projesi ve planı.

### **İyi tasarım İyi ekonomiyi çağırır...**

Haydarpaşada artık bir kültür eksenli dönüşüm olmalıdır.

### **Kültür Eksenli Dönüşümün özellikleri:**

Kültürel aktivite, dönüşümün katalizörüdür. Kültür Eksenli Dönüşümde:  
a)“Öncü proje” (flagship project) dönüşümün sembolü haline gelecek bir etkinlik şeklinde tasarlanabilmektedir. b)Bir mekânın veya alanın festivaller ve etkinlikler yolu ile yeniden canlandırılması konu edilebilmektedir. Bilbaoda bu nasıl yapılmıştır, nasıl bir Gayrimenkul geliştirme stratejisi izlenmiştir; Bilbaoda PPP denilen public-private

partnership yani özel – kamu sektörleri bir araya gelerek hakkında destek ve yatırım yapabileceği bir şekilde kurgulanan projelerle Bilbao şehri ayağa kalkmış ve yapılan yatırımların ortalama verilerle 3 seneden kısa bir süre içerisinde kendini amorti ettiği görülmektedir. Bilbao’da kentsel dönüşüm, birkaç temel kavram üzerinde kurgulanmıştır.

Metropoliten alan içinde iç ve dış erişilebilirlik Kentsel çevrenin dönüşümü  
İnsan kaynaklarına yatırım ve teknolojik dönüşüm Kültürün vurgulanması Guggenheim Müzesi (Frank Gehry), Modern kültür Euskalduna Kongre ve Konser Salonu (Sorino & Palacios), Deniz Müzesi’nin inşası, Bilbao Uluslararası Sergi Merkezi ve Güzel Sanatlar Müzesi’nin restorasyonu şeklindedir.

Guggenheim Müzesi Bilbao, İspanya’nın “Bask ülkesi” olarak adlandırılan bölgesinde yer alan bir modern sanat müzesidir. Guggenheim’i önemli ve özgün kılan başka hiçbir yapıya benzemeyen ilginç mimarisi ve Bilbao şehrine kattığı vizyondur. İnşası 1997 yılında tamamlanan müze çağdaş mimarinin en önemli eserlerinden biridir. Müzenin şehir üzerinde ekonomik olarak yarattığı etki “Bilbao etkisi” ya da “Guggenheim etkisi” olarak anılmaktadır. Öncesinde turizmle anılmayan bir şehir olan Bilbaoda müzenin yapılmasından sonra önemli bir turizm devrimi yaşanmıştır. İlk 3 yıl içinde müzeyi 4 milyon kişi ziyaret etmiş, müze 100 milyon € kâr elde etmiştir. Bu meblağ müzenin tüm inşa masraflarını karşılamıştır. «**YAP, DEĞER KAT, KAZAN VEKAZANDIR**» anlayışıyla inşa edilen Bilbao Guggenheim Müzesi suyun kenarında yeşilliklerin yanında bulunmaktadır.



Bilbao Guggenheim (Yunus Emre Ekşi, 2018)

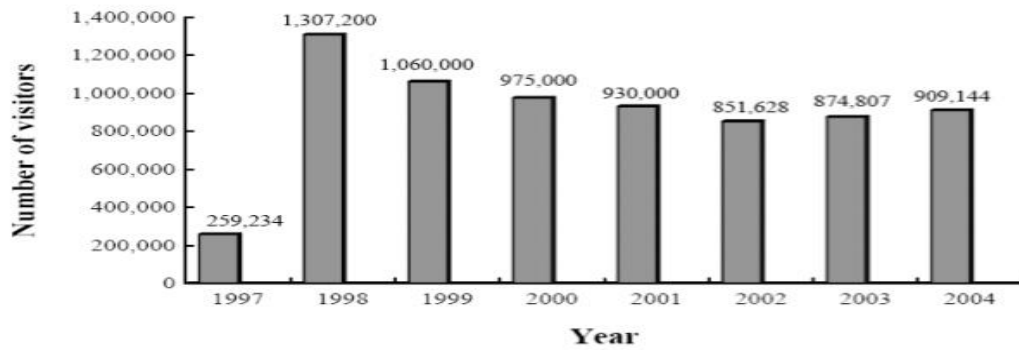
## “GUGGENHEİM ETKİSİ”

*“Guggenheim adı başka şirketler ve devletlere satılan bir marka haline gelmiştir” (Norman Foster).*

Guggenheim müzeleri dünyada birkaç şehirde bulunan bir müzecilik ağıdır. En önemlileri İspanya Bask bölgesinde bulunan Bilbao ve New York Guggenheim müzesidir. “Guggenheim Etkisi”: bir kültür yapısının/faaliyetinin “kültür” eksenli dönüşümün “finans” eksenli dönüşüme çevrilebilmiş olmasında yatmaktadır. Ve buda en önemli Gayrimenkul geliştirme stratejilerinden biri olmaktadır. Bilbao Guggenheim müzesi; ekonomik çöküş ve sıkıntı yaşayan diğer kentler için kentsel dönüşüm modeli haline gelmiştir. Bir kültüredür Guggenheim.

Tüm Guggenheim’ların 2004 yılı içindeki toplam ziyaretçi sayısı: 3 milyon kişidir. Bunun yaklaşık 3’te biri sadece Bilbao Guggenheim’a gelen turist sayısıdır. Müze için yapılan yatırım: 100 milyon dolardır. İlk sene kente gelen ziyaretçilerden 300 milyon dolar gelir sağlamıştır. Açılışından itibaren, müzeye gelen ziyaretçilerden elde edilen toplam gelir: 1.17 milyar eurodur. Bilbao Guggenheim ın açılış tarihi ise 1997 dir. İlk senede maliyetini çıkartmıştır yatırım. Şekil, Chart. 1997 ve 2004 arası Guggenheim Müzesi’ne gelen ziyaretçi sayısı (Legislative Council,2004).

**Chart 1 - Number of visitors to the Guggenheim Museum Bilbao 1997-2004**



Source: Information provided by GMB.

Ziyaretçi Sayısı (gmb.com,2004).



Haydarpaşa Limanı İstanbul (Yunus Emre Ekşi, 2017)



London Eye (Yunus Emre Ekşi , 2018).

### **London Eye**

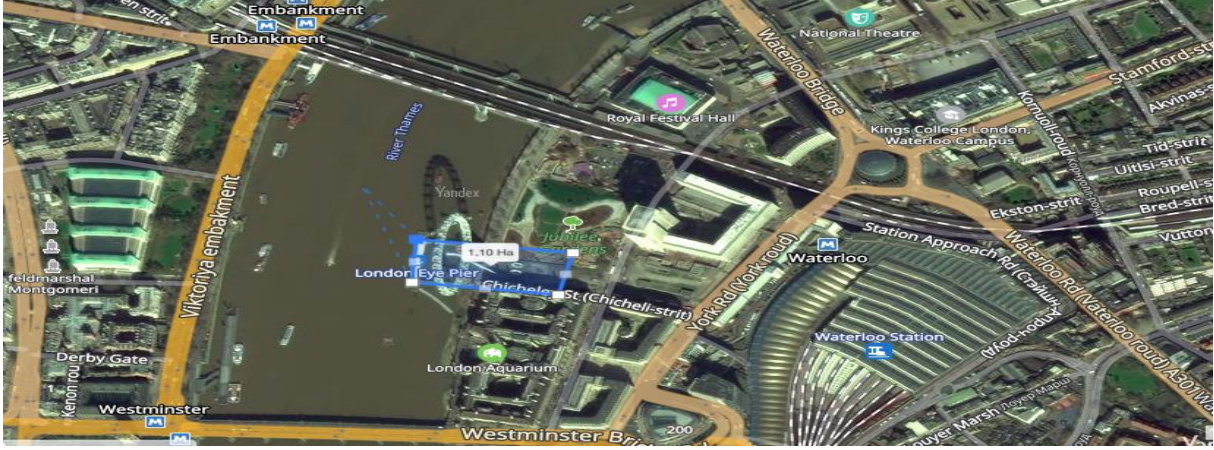
Yapım maliyeti; 70 milyon G.B.Pound, yüksekliği 135 m., açık havada görüş mesafesi yaklaşık 40 km dir. 1 kişilik bilet ücreti ort. 20 gbopound civarı olup bir tur yaklaşık 30 dk sürmektedir. 2000 yılında açılan London Eye şu ana kadar parasını çoktan çıkarmış ve her yıl milyonlarca pound kar etmektedir ve başkent Londra'nın ve de dünyanın en gözde ikon eserlerinden birisidir. Şu zamana kadar 10 milyonlarca kişi London Eye binmiş ve Thames nehrinin üzerinde eşsiz bir deneyim yaşamıştır. 1 yıllık ortalama ziyaretçi sayısı 4 milyon kişidir. Yine basit bir hespla bu durum arz edilecektir; 4 milyon x 20 gbp dersek 80 milyon pound yapar ve yapının bir yılda ana maliyetini

çıkarttığı 2. Yılında ise yatırımın geri döndüğü görülmektedir. Bu tarz gayrimenkul geliştirme projelerinin dönüş süresi zaten dünyada maksimum 2-3 sene olmaktadır.

Şimdi bu yayında çok kabaca bir fizibilite yapılacaktır sadece olayın basitliği ve karlılığını aktarmak için. Çok basit bir matematik yapılırsa, İstanbul'a yıllık ortalama 13 milyon civarı turist geliyor çok basit bir örnekleme durum şöyle izah edilebilmektedir. 13 milyon kişinin 4 te biri binerse İstanbul Eye'a ortalama 10 dolar yapılırsa bilet fiyatını 50 tl ye tekabül etmekte şuan için, 20 milyon olan İstanbul nüfusunun da 5 te biri binerse 4 milyon , 3 de diğer taraftan 7 milyon kişi yapar ,7 milyon x10 dolardan 70 milyon dolar yapar alın size basit bir hespla çok güzel bir Gayrimenkul Geliştirme projesi keza Bilbao Guggenheim müzesi de öyle olmakta, yerel mimarimizle London Eye benzeri bir yapı yapılırsa Haydarpaşa Limanına, maksimum 1 -2 yılda maliyetini çıkarmaktadır.

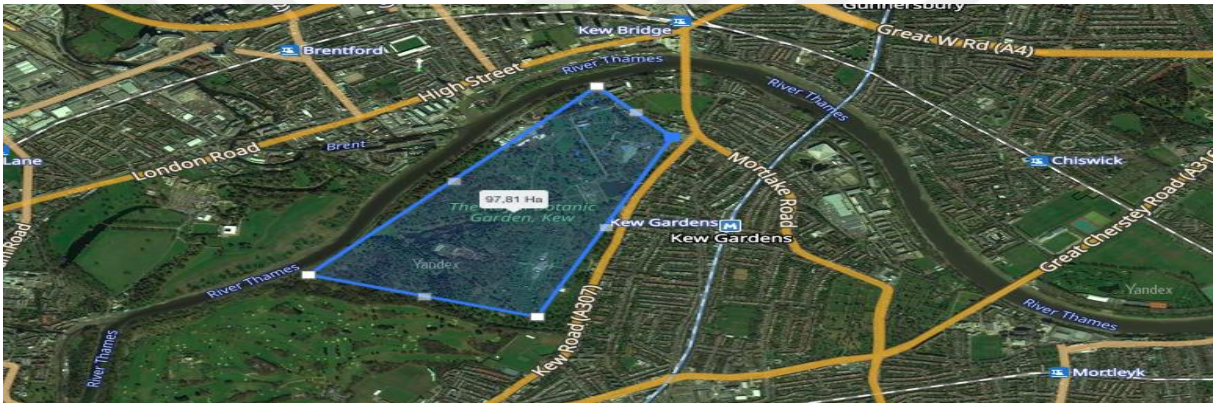
Örneğin Şuan Boğazda bulunan İstanbul Haydarpaşa Limanının başka bir yere Şile, Sakarya vb. bir yere taşınması söz konusu, buraya Guggenheim Müzesi ve London Eye gibi bir dönme dolap yapılırsa ve yap işlet devret şeklinde veya benzeri bir kamu- özel sektör işbirliği modeliyle , böyle bir gayrimenkul geliştirme modeli ele alınırsa buradaki yatırımın tahminen maksimum 2-3 senede dönebilecek karlı bir yatırım olacaktır ve dünyaya Türkler tarafından mimarisi dizayn edilmiş batıdaki örneklerine benzer kalıcı ve modern bir eser verilebilecektir. Her yere aynı şeyler yapılmamalı böyle gayrimenkul geliştirme olmaz, olmamalı. Örneğin bir Bilbao Guggenheim müzesi gibi yerler yapılmalı ve geliştirilmelidir. Müze çok amaçlı sanatsal bir eser olup maliyetini 1-2 yılda çıkartmıştır ve tüm dünyadan milyonlarca turist ziyaret etmektedir. İstanbul' un niye bir Sydney Opera binası veya Guggenheim müzesi gibi bir yeri yok, Türkiye'nin asıl böyle yapılara ihtiyacı vardır. Alansal olarak büyüklükler aşağıdaki eklerde bulunmaktadır.

Kaynaklar: Ekteki, alttaki 6 fotoğraf veya şekil, Uydu görüntüleri - [www.parselsorgu.tkgm.gov.tr](http://www.parselsorgu.tkgm.gov.tr) ve uydu görüntüleri Yandex den alınmıştır.



London Eye,( parselsorgu.com,2018)

London Eye toplam 1 hektar = 10 dönüm civarı bir alan üstüne kuruludur.



Kew Gardens ,( parselsorgu.com,2018)

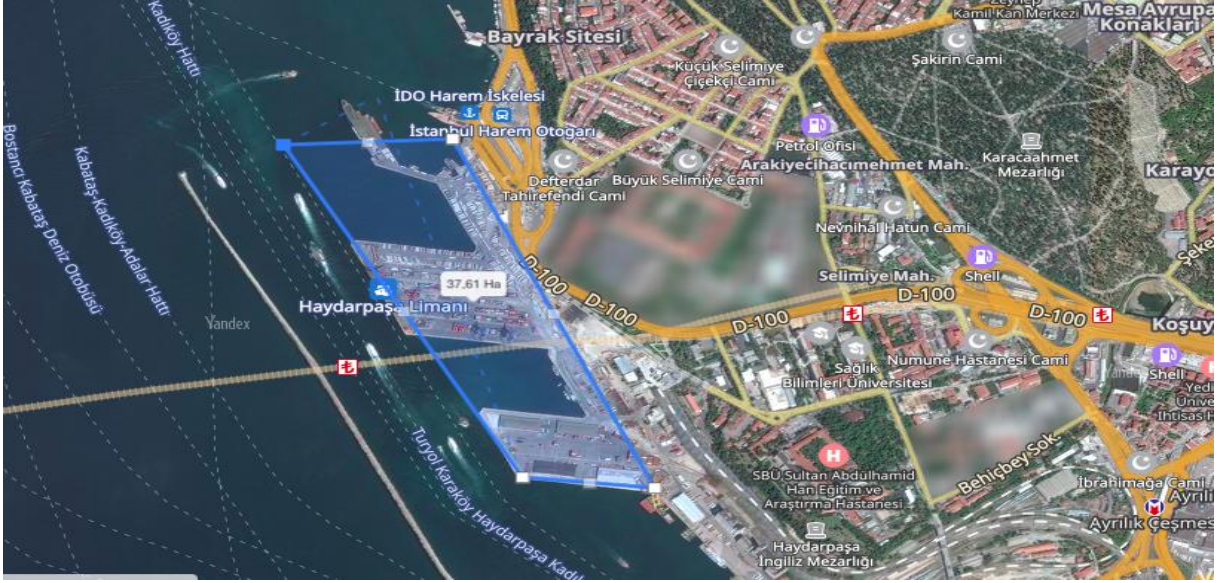
Kew bahçeleri yaklaşık 970 dönüm bir arazi üstüne kuruludur.



Bilbao( parselsorgu.com,2018)

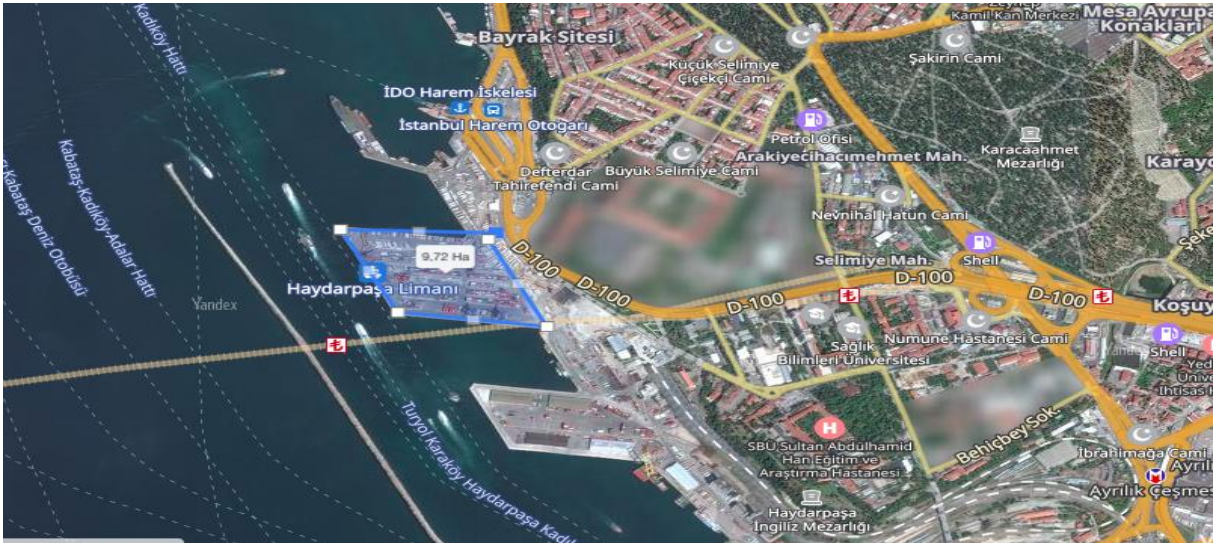
Bilbao Guggenheim müzesi yaklaşık 22 dönüm bir arsa üzerine kuruludur.





Haydarpaşa Limanı ve çevresi ( parselsorgu.com,2018)

Haydarpaşa Limanı İstanbul eğer araları doldurulursa 370 dönüm. Eğer doldurulmaz tek bir bölümü kullanılsa bile 100 dönümdür ve bu Gayrimenkul geliştirme projeleri için alan yeterlidir, büyüktür hatta fazladır bile denilebilir. Geri kalan yerlerde farklı projeler düşünülebilir. Ama genel manasıyla buraya yapılması naçizane gerekli projeler şu şekilde sıralanabilmektedir. 1 İstanbul Eye tarzı turistik bir seyir dönme dolabı, 2 Guggenheim İstanbul tarzı bir modern sanatsal müze, 3 Londra Şehir Müzesi gibi, İstanbul'un şehircilik tarihini ve geleceğini anlatan bir İstanbul Şehir müzesi yapılırsa hepsi bu alana yan yana estetik olarak boğaza sıfır olarak sığabilmektedir ekteki verilerde bunu doğrulamaktadır.



Haydarpaşa ( parselsorgu.com,2018)



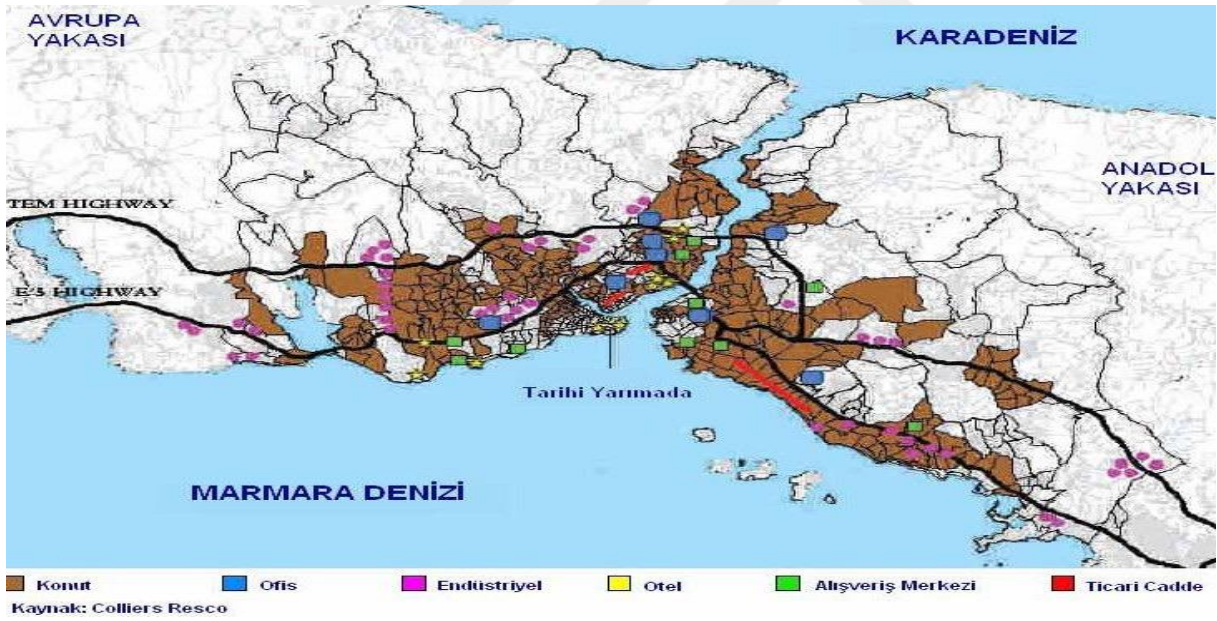
### AHL - İST ( parselsorgu.com,2018)

Burasıda Atatürk Havalimanı yaklaşık 558 hektar yani 5580 dönüm. Dünyanın en değerli gayrimenkullerinden biri olan bu arsa T.C. devletine ait olup şuan aktifte havalimanı olarak kullanılmaktadır. Sözü edilen fuar alanı ve İstanbul Millet bahçesi bu alanda planlanmaktadır. Umulur ki Konya vb. Piknik bahçesi tarzı, sadece mangal yapılan ve oturlan bir alan değil de Londra Kew Kraliyet bahçeleri - Richmond park gibi yada Eski Osmanlı İmparatorluğu Gülhane Parkı, Acem gülistanları gibi, İspanya El Hamra'nın o güzel portakal kokan meşhur bahçeleri gibi güzel bir peyzajlı , içinde müzelerin olduğu , ibadethanelerin olduğu su sesleri ve kuş seslerinin olduğu geniş çim alanlardan bir bahçesi olan yenilenebilir enerji kaynakları, güneş panelleriyle kendi enerjisini üreten bir kompleks, alan yapılır. İçerisinde geyiklerin, kuşların, sincapların serbestçe gezebildiği insanların ve hayvanların birlikte barış içerisinde yaşadığı insanların aynı zamanda buradaki yapı ve sosyal alanlarda kendilerine bir şeyler katabildiği bir yer olur bunun için tabi sadece kamu değil halkın da bilinçlenmesi ve zekâ seviyesinin artması, eğitim seviyesinin artması gerekmektedir, her şeyin başı eğitimidir önce zihinlerin, sonra şehirlerin değişmesi gerekmektedir yoksa sıkıntı ve zulüm devam edecektir.



2050 Londra görseli (Yunus Emre Ekşi - Londra Şehircilik Müzesi 2018)

### İstanbul Gayrimenkul Tipleri Haritası



İstanbul Gayrimenkul Haritası (Colliers Resco, 2005).

## ÖZGEÇMİŞ



Ad - Soyad : Yunus Emre Ekşi  
Doğum Yeri ve Yılı : Kadıköy, İstanbul 1993.  
Yabancı Dil : İngilizce  
E-posta : [yunuseksi@ematurkey.com](mailto:yunuseksi@ematurkey.com) – [yunuseksiema@gmail.com](mailto:yunuseksiema@gmail.com)

### Eğitim Durumu

Ortaöğretim ve Lise : Özel Çamlıca Bilfen Koleji - İstanbul  
Lisans : Bahçeşehir Üniversitesi İst. / İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi / Uluslararası Ticaret ve İşletme bölümü İngilizce  
Yüksek Lisans : İTİCÜ / Gayrimenkul Geliştirme, Kentsel Dönüşüm ve Planlama  
Yabancı Dil eğitimi : International House London / İHL - Londra  
Üyesi olunan kuruluşlar: DEİK, MÜSİAD, MMG, GİV, Ekşioğlu Vakfı, GYODER, İTO, TOBB.

### Mesleki Deneyim

Ekşioğlu Ema Turkey - Ekşioğlu Mimarlık Mühendislik İnşaat ve Ticaret Ltd.Şti – İst.  
Genel Müdür Yard. [www.ematurkey.com](http://www.ematurkey.com) 2011- ... halen  
MÜSİAD – Müstakil Sanayici ve İş adamları Derneği, Dış İlişkiler Departmanı - İst.  
Koordinatör 2014-2014

### Yayın - Yazılar

Makale, Herkes İçin Şehir, Mimar ve Mühendisler Grubu Dergisi 2019 Şubat-Mart sayısı  
Makale, Yaşanabilirlik Olgusu Ve Sakin Şehir İlişkisi İstanbul Ticaret Üniversitesi Dergisi 2019 Şubat