

Programı: Şehir Planlama

Danışmanı: Nuran Zeren Gülersoy

DOĞAL VE KENTSEL SİT ALANLARINDA KÜLTÜR TURİZMİ VE YÖNETİMİ BOĞAZIÇI- ARNAVUTKÖY ÖRNEĞİ

Pınar ABACILAR

Bu çalışma; doğal ve kentsel sit alanlarında “kültür turizmi” işlevinin dünya genelinde gelişen bir kavram olarak uygulanış biçimi ve etkilerini kapsamaktadır. Tarihi alanların kullanılırken korunmasını sağlamada alan yönetimi kavramının yeri özel olarak ele alınmıştır. Bu amaç için temel araçlar olarak kullanılan “turizm yönetim planları” bu çalışmanın odak noktasını oluşturmaktadır. Turizm yönetim planlarının gerekliliğinin vurgulanması ve ülkemizde eksikliği duyulan koruma alanlarında kültür turizmi yönetimi kavramının daha iyi algılanabilmesi amacıyla gerekli kavramsal çerçeve ortaya konmuştur. Tarihi alanların korunması için alan yönetimi ve turizm yönetim planlarının gerekliliğini vurgulamak adına da Boğaziçi- Arnavutköy alanı üzerinde yönetim modeli oluşturulmuştur. Bu model üzerinde kültür turizmi yönetiminin gerçekleştirilebilmesini sağlayacak etkin ve başarılı bir yönetim planının nasıl olması gerektiği şekillendirilmiştir. Bu model aracılığıyla turizm yönetim planlarının öneminin vurgulanması ve bu konu üzerindeki diğer çalışmalar için örnek oluşturulması amaçlanmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Kültür Turizmi, Turizm Yönetim Planları, Tarihi Çevre, Arnavutköy

CULTURAL TOURISM AND MANAGEMENT IN NATURAL AND URBAN HERITAGE SITES BOĞAZIÇI- ARNAVUTKÖY SAMPLE

This study consists of the effects and formation of implementation of “cultural tourism” function in natural and urban heritage sites as one of an improving concept all around the world. “The tourism management plans” which are used as basic tools for this purpose form the focal point of this study. In order to highlight the requirement of tourism management plans and to enable better understanding of the concept of cultural tourism management which is insufficient in our country in conservation areas, the general conceptual framework was displayed. A management model was created on Boğaziçi- Arnavutköy area in order to emphasize the requirement of tourism management plans and area management to conserve the historical areas. How an efficient and successful management plan which will enable the management of cultural tourism should be was shaped on this model. Emphasizing the importance of tourism management plans and creating a manuel for the other studies about this subject is goaled via this model.

Keywords: Cultural Tourism, Tourism Management Plans, Historical Environment, Arnavutköy

Programı: Kentsel Tasarım

Danışmanı: İsmet Kılınçaslan

TARİHİ YARIMADA İÇERİSİNDE BULUNAN HANLAR BÖLGESİ'NİN KENTSEL TASARIM İLKELERİ AÇISINDAN İNCELENMESİ

Melek AKÇA

Bu çalışmada, İstanbul'un tarihi ticaret çekirdeğini oluşturan, özgün yapı yoğunluğu, korunmuş sokak dokusu ve mimari özellikleri ile 1. Derece Koruma Bölgesi içerisinde yer alan dünyadaki tek örnek olmasından dolayı Hanlar Bölgesi incelenmiştir. Hanlar Bölgesi taşımış olduğu tarihi ve ticari kimlik ile Tarihi Yarımada'nın ve İstanbul'un en önemli ve canlı ticaret merkezlerinden biri konumundadır. Ancak günümüzde Hanlar Bölgesi geçmişteki özelliklerini kaybetmiş ve köhnemeye başlamıştır. Hanlar Bölgesi'nin tekrar eski canlılığına kavuşabilmesi için yapılması gerekli olan kentsel tasarım projelerinde kullanılmak üzere altlık oluşturulmaya çalışılmıştır. Bu amaçla Hanlar Bölgesi'nin ve han mimarisinin tarihi gelişimi incelenmiş, bölgede yapılan analiz çalışmaları ve fonksiyon planlamasına yer verilmiş ayrıca bölge, kentsel tasarım ilkeleri açısından incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Mekan, Kentsel Tasarım İlkeleri, Tarihi Yarımada, Hanlar

EXAMINING IN TERMS OF URBAN DESIGN PRINCIPLES THE HANLAR REGION IN HISTORICAL PENINSULA

Throughout this study Hanlar Region which constitutes the historical core of trade is examined because it is the sole sample all around the world which takes place among first degree conservation zone due to its preserved specific street structure and architectural features. Hanlar Region is the most important and vivacious trade center of historical Peninsula and Istanbul with the historical and commercial identity it bears. However, today Hanlar Region has begun to lose its past characteristics and become dilapidated. The base which will be used in the urban design projects aimed at giving Hanlar Region its past vivacious again, is tried to be constituted. For this purpose the Hanlar Region and inn architecture has been examined; the analyses conducted in the region and function planning are given place, furthermore the region is examined in terms of urban design principles.

Keywords: Urban Space, Urban Design Principles, Historical Peninsula, Hanlar

Programı: Şehir Planlama

Danışmanı: Özlem Özçevik

**İSTANBUL 2010 AVRUPA KÜLTÜR BAŞKENTİ YOLUNDA KÜLTÜRÜN
KENTSEL DÖNÜŞÜM ÜZERİNDEKİ ETKİSİNİN ÖLÇÜMÜ:
ZEYTİNBURNU KÜLTÜR VADİSİ PROJESİ ÖRNEĞİ**

İmge AKÇAKAYA

Bu çalışma, kültürün kentsel dönüşüme katkısını Avrupa bağlamında inceleyerek, özellikle bir kültür odaklı kentsel dönüşüm katalizörü olan Avrupa Kültür Başkenti yoluyla 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti etkinliğine ev sahipliği yapacak olan İstanbul için bir dizi ders çıkarmayı amaçlamakta; bu doğrultuda İstanbul'da bir kültür odaklı kentsel dönüşüm inisiyatifi olan Zeytinburnu Kültür Vadisi Projesi örneği üzerinden kentsel dönüşüme etki eden ölçülebilir kültürel değişkenlerin sınanması için stratejik bir yaklaşım önermektedir. Bu yaklaşım dahilinde kültürün etkisinin ölçümünün 'boylamsal etki değerlendirmesi yöntemi' yoluyla dönüşüm etkinliğinin öncesi, sırası ve sonrasında yürütülmesi gerekliliği vurgulanmaktadır. Böylece çalışma, kentsel dönüşüm sürecinde ölçme ve değerlendirme tekniklerinin etkin kullanımına katkı sağlamaktadır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel dönüşüm, Etki ölçümü, Avrupa Kültür Başkenti

**MEASURING THE IMPACT OF CULTURE ON URBAN REGENERATION
TOWARDS PROSPECTS FOR ISTANBUL ECOC 2010: THE CASE OF
ZEYTİNBURNU CULTURE VALLEY PROJECT**

This study aims to examine culture's contribution to urban regeneration in the European context, particularly through the European Capital of Culture (ECOC) programme as an important culture-led urban regeneration catalyst, in order to derive lessons for Istanbul on the way to host European Capital of Culture in the year 2010, and to propose a strategic approach for testing measurable culture related variables which have impact on urban regeneration through the case of Zeytinburnu Culture Valley Project as a culture-led urban regeneration initiative in Istanbul. Thus, this study aims to support effective usage of measurement and evaluation techniques in urban planning process.

Keywords: Urban Regeneration, Impact Measurement, European Capital of Culture

Programı: Gayrimenkul Geliştirme

Danışmanı: Funda Yirmibeşoğlu

**TAŞINMAZLARDA EMLAK VERGİSİNE ESAS DEĞER, TAPU DEĞERİ VE
PİYASA DEĞERİ ARASINDAKİ FARKLILIKLARIN İNCELENMESİ;
BEŞİKTAŞ ÖRNEĞİ**

Bülent KIRAR

Bu çalışmada, taşınmaz değerlemesinin ile ilgili temel kavramlar tanımlanmış, içeriği açıklanmış, taşınmaz mal değerlendirme yöntemleri hakkında bilgi verilmiş, emlak vergisi değeri, tapu değeri, piyasa değeri kavramları açıklanmıştır. Ülkemizde mevcut yasalarla tespit edilen taşınmaz değerlerinin piyasa değerlerinden farklılık göstermesinin kamu oyununun dikkatini çekmekte olduğu anlatılmış, bu konudaki tartışmaların çoğalmasının taşınmaz değerlendirme işlemlerinin daha sağlıklı bir sisteme kavuşturulmasının ülke ekonomisi açısından kaçınılmaz hale geldiği belirtilmiştir. Emlak vergisi değeri, tapu değeri, piyasa değeri arasındaki farklılıkların incelenmesi için seçilen Beşiktaş ilçesinde 2007 yılında satışı yapılan 60 adet taşınmazın emlak vergisi değeri ile tapu değeri arasında %144,71 fark olduğu ve emlak vergisi değeri ile piyasa değeri arasında %587,26 fark olduğu gözlenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Taşınmaz değerlendirme, Emlak Vergi değeri, Tapu değeri, Piyasa değeri

**INVESTIGATING DIFFERENCES AMONG PROPERTY TAX VALUE, TITLE
VALUE, MARKET VALUE; BEŞİKTAŞ MODEL**

In this study is focused primarily to the review of the literature, main theories, the methods of real estate valuation dealing with real estate. This study also contains about meaning of among property tax value, title value, market value. Real estate valuation is not in a good statute in Turkey, yet. But real estate valuation is coming on the agenda with the subject; using in economy public treasury's properties, Mortgage law, unjust rent, unjust dispersion in the real estate tax. Public opinion takes into consideration huge difference among tax value and market value. To have a healthy real estate system is inevitable for country economy because of discussion about real estate subject. In this study sixty properties in Beşiktaş were investigated to see differences among property tax value, title value, market value at 2007. We found that there is difference between property tax value and title value almost %144,71. We found that there is difference between property tax value and market value almost %587,26.

Keywords: Real Estate Valuation, Property Tax Value, Title Value, Market Value

Programı: Şehir Planlama

Danışmanı: Nuran Zeren Gülersoy

TARİHİ KENT MERKEZLERİNDE METRO YAPIMI VE ARKEOLOJİK DEĞERLERİ KORUMA İLİŞKİSİ; İSTANBUL TARİHİ YARIMADA ÖRNEĞİ

Bilge MEHMETOĞLU GÜNEŞ

Ulaşım dokuları yayaların hareketine göre düzenlenmiş olan tarihi kentlerde hızlı kentleşme sonucu meydana gelen fonksiyon değişimi ve 1960 yıllarından itibaren motorlu araç kullanımının giderek artması sonucunda mevcut ulaşım ağı, ulaşım talebine cevap veremez duruma gelmiştir. Araçların hareketliliğini arttırmaya yönelik çalışmalar olan yol genişletme ve yeni yollar açma şeklindeki düzenlemeler, tarihi kent merkezlerine daha çok araç girişine yol açmıştır. Ayrıca bu uygulamalar tarihi kent merkezinde bulunan kültürel değerlerin zarar görmesine neden olabilmektedir. II. Dünya Savaşı'ndan sonra kültürel mirasların korunmasının önem kazanmasıyla ulaşım uygulamalarında öncelikle tarihi dokuya en az zarar veren düzenleme arayışları başlamıştır. Tarihi kent merkezlerinde ulaşımın metro sistemi ile sağlanması yukarıda sözü geçen bu sorunlara getirilen çözümlerdendir. Metro yapımına paralel olarak tarihi kent merkezlerinin araç trafiğine kapatılması ve yayalaştırılmasının da önemi birçok Avrupa kentindeki uygulamalarda ortaya çıkmıştır. Ancak tarihi kent merkezlerinde metro sistemlerinin yapımı sırasında yapılan kazılar tarihi kentlerin yeraltı zenginliklerini tehlikeye düşürebilmektedir. Nüfus ve yüzölçümü bakımından İstanbul'dan çok daha küçük kentlerde metro yapım çalışmaları uzun yıllardır sürdürülmektedir. İstanbul'da ihmal edilmiş olan metro çalışmaları son yıllarda trafiğin içinden çıkılmaz bir hal almasıyla hız kazanmıştır. Ancak metro yapım çalışmaları başlamadan önce tarihi dokuya en az zarar verecek güzergahın belirlenmesi yapılmamış, yapım çalışmaları başladıktan sonra gelişmelere göre güzergahta değişiklikler yapılmıştır. Bu durum tarihi dokuda kayıplara, zaman kaybına ve maliyetin artmasına neden olmuştur. Konuyla ilgili bilim dalları ortaklaşa çalışmamış ve uygulamaya yöre halkının katılımı sağlanmamıştır.

Anahtar Kelimeler: Metro, arkeolojik buluntular, tarihi kent merkezleri

THE RELATION OF METRO CONSTRUCTIONS IN HISTORICAL CITY CENTRES AND PRESERVATION OF ARCHEOLOGICAL VALUES; EXAMPLE OF ISTANBUL HISTORICAL PENINSULA

As a result of the changed functions after the rapid urbanization of historical cities where communication textures have been organized according to behaviors of the pedestrians and the rise of the use of motor vehicles since 1960's, existing communication network became inadequate in exchange of the communication demand. Arrangements like widening of roads and opening of new roads so as to raise the mobility of the motor vehicles, gave rise to more vehicles to enter the city centers. These policies also damaged the historical buildings found in the city centers. As the protection of the historical heritages became important after the Second World War, searches for arrangements that make the least damage to the historical artifact, began. Communication with metro systems in historical city centers is one of the solutions for the above problems. The other solutions parallel to metro construction found in a lot of European

cities are to close the city centers to vehicular traffic and to open the roads to the pedestrians. However the excavation made during the construction of the metro systems in city centers endanger the underground heritages. Metro constructions still continue for many years in the smaller cities than Istanbul in terms of population and area. The metro construction in Istanbul, neglected for many years, gained speed in recent years as the traffic became inextricable. However no studies to determine the route damaging the historical texture at the very least have been done and the route has been changed according to the developments after the construction began. This caused losses in historical textures, waste of time and rise in cost. The disciplines related to the subject did not work together and they did not provide the participation of local population. Even it is not possible to obstruct the metro to pass the Historical Peninsula, the experts agreed that the contemporary development and the protection of cultural properties are uncompromising.

Keywords: Subway, Archeological Remains, Historical City Centers

Programı: Gayrimenkul Geliştirme

Danışmanı: Azime Tezer

ÖMERLİ HAVZASINDA MÜLKİYET DOKUSUNUN KONUT SEKTÖRÜNE ETKİSİNİN İNCELENMESİ

Tuğba YILMAZ

Arastırma; istanbul için stratejik öneme sahip olan gayrimenkul sektördeki hareketlilik ve mülkiyet arasındaki ilişkiyi açıklamaktadır. Bu ilişki Ömerli Çıme Suyu Havzası'nda analiz edilmiştir. istanbul Metropolitan Alanı ve etki alanı içerisindeki su kaynaklarının korunmasına yönelik havzalarda yapılaşmanın, plansız kentleşmenin ve beraberinde getirdiği olumsuz etkilerinin azaltılması, bu alanlarda yaşayan nüfusun ve gayrimenkul sektöründeki yükseliş eğiliminin, ortaya çıkardığı değişimin mülkiyet dokusunu nasıl şekillendirdiğini incelemektedir.

Anahtar Kelimeler: Ömerli Havzası, Kentleşme, Mülkiyet, Gayrimenkul Sektörü, Konut

ANALYSING THE THE EFFECT OF OWNERSHIP STRUCTURE UPON THE HOUSING SECTOR IN ÖMERLİ BASIN

This research explains the relation between the mobility and ownership at the real estate sector that has strategic importance regarding Istanbul. This relation has been analyzed in Ömerli Drinking Water Basin. It treatises how the negative effects of the housing in reservoirs areas oriented to protection of the water resources in Istanbul Metropolitan Area and Effect Area and how increasing trend at the housing sector that has been arisen from this conversion, shapes the ownership structure.

Keywords: Ömerli Drinking Water Basin, Urbanization, Property, Real Estate Sector, Housing

Programı: Bölge Planlaması

Danışmanı: Güliden Erkut

YENİLİKÇİLİĞİN YEREL DİNAMİKLERİ, İSTANBUL METROPOLİTEN ALANINDA İLAÇ SEKTÖRÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ

Burcu ATAÖĞLU

Küreselleşme süreci ile mekansal ekonomide önemli birimler olarak ortaya çıkan bölge ve kentler, mevcut potansiyel ve avantajları değerlendirmenin ötesinde, küreselleşme ile sürekli değişen ekonomik yapıya entegre olabilmek ve varlıklarını sürdürebilmek için, katma değeri yüksek ve ileri teknolojiye sektörlere geliştirmek üzere sorumluluk alanları edinmişlerdir. Bu sorumluluklardan biri de, bu stratejik sektörlerin bölge ölçeğinde ve bütüncül olarak ele alınarak sürekli yenilik yapabilmeleri için yenilikçiliğe yönelik ortamı organize etmek ve desteklemektir. Yeni ekonomik düzende yüksek teknolojiye ve dünya ticaretine katkısı en büyük stratejik sektörlerden biri de biyoteknoloji ve ilaç sektörüdür. Bugün dünya üzerinde yer alan pek çok ilaç/biyoteknoloji kümesi, yenilikçi bölgeler kapsamında literatürde yerini bulmakta ve bölgelerin bu yerel avantajı kullanmaları ile rekabette ön sıralarda yer almalarını ve küresel ekonomik sistemde yer edinmelerini sağlamaktadır. Türkiye ise, ilaç üretimi konusunda Dünya Sağlık Örgütü'nün standartlarında üretim yapan 35 ülkeden biri olup, dünya pazarında 2005 yılında 10. sırayı almakta ve DPT ve tarafından bilgi çağında geliştirilmesi öngörülen öncelikli sektörlerden biri olarak değerlendirilmektedir. Türkiye'de ilaç sektörünün, mekansal yer seçimleri açısından esas olarak İstanbul'da yoğunlaştığı tespit edilmiştir. Ancak sektörün yenilikçilik durumu, yenilikçilik için gerekli yerel ortamın varlığı ve ulusal-bölgesel yönetimlerce sağlanması gerekli altyapı eksiklerinin ve müdahalelerin neler olduğu/olabileceği henüz araştırılmamıştır. Bu çerçevede İstanbul Metropolü'nün küresel sistemdeki konumunu güçlendirmesi ve ülke refahına katkı açısından stratejik öneme ve gelişme potansiyeline sahip olan ilaç sektörüne ilişkin analiz ve değerlendirmeler, bu tez çalışmasında ele alınmıştır.

Anahtar Kelimeler: Yenilikçilik, Yenilikçi Ortam, Biyoteknoloji, İlaç Sektörü, İstanbul da Yenilikçi Sektör

LOCAL DYNAMICS OF INNOVATION, EVALUATION OF PHARMACUTICAL SECTOR IN ISTANBUL METROPOLITAN AREA

Regions and urban areas became important spatial economic units in the globalization process, and these new local units take the responsibility to increase their technological level and their "added value" in order to integrate into the global world system. One of these responsibilities is, to build up and organize the proper milieu for innovation. One of the most attributer sectors to the world trade and technology is biotechnology and pharmaceutical sector. Today, so many biotechnology/ pharmaceutical clusters are considered as innovative regions in the literature and are playing an important role for regions to be successful in the harsh competition and global economic structure which are using the this local advantage. Turkey is one of 35 countries that is producing compatible drugs with the World Health Organization's standards and takes a place at 10th line in the global market in 2005. Besides this sector is evaluated as one of the "primary sector that must be developed in the information age" by State Planning Organization (DPT). In turkey,

pharmaceutical sector has mostly agglomerated in Istanbul Metropolitan area. However, the subjects as innovation status of the sector, proper conditions for innovation, and the possible ways of supports for national/regional managements has not been researched yet. In this context, strengthening the position of Istanbul Metropolis in the global system and analyzing the pharmaceutical sector that has a strategic significance for the wealth of country is at vital importance.

Keywords: Innovativeness, Biotechnology, Pharmaceutical Sector, Innovative Sector in Istanbul

Programı: Kentsel Tasarım

Danışmanı: Ayşe Sema Kubat

**KENTSEL TASARIMDA BİLGİSAYAR DESTEKLİ TOPLUM KATILIMI:
ÜSKÜDAR MEYDANI ÖRNEKLEM ALANINA TKCBS (PPGIS)
YÖNTEMİNİN UYARLANMASI**

Muhammed Hüseyin ATİLLA

Bu çalışmada dünyadaki katılımcı planlama ve PPGIS örneklerinin incelenmesi ile ülkemizin sosyal yapısı da ele alınarak, toplum katılımlı coğrafi bilgi sisteminin (TKCBS) ülkemizde nasıl modelleneceği irdelenmiştir. Çalışma alanı olarak da; geniş bir etki alanına sahip olan, çözülmesi gereken karmaşık problemleri bünyesinde barındıran ve tasarımına acil olarak gereksinim duyulan Üsküdar Meydanı seçilmiştir.

Anahtar Kelimeler: TKCBS, cbs, katılımcı planlama, kentsel tasarım, coğrafi bilgi sistemleri, internet, web, katılım

**COMPUTER AIDED PUBLIC PARTICIPATION IN URBAN DESIGN: AN
IMPLEMENTATION OF PPGIS ON ISTANBUL'S ÜSKÜDAR SQUARE**

In this dissertation, it's explicated that how PPGIS method could be modeled in our country after analyzing diverse examples from all over the world. Üsküdar Square is chosen as study area due to its liability as an urban design project and its huge zone of influence.

Keywords: TKCBS, GIS, Participatory Planning, Urban Design, GIS, Web, Participation

Programı: Peyzaj Mimarlığı

Danışmanı: Azime Tezer

ÜNİVERSİTE KAMPÜSLERİNDEKİ DIŞ MEKAN TASARIMINDA KULLANICI GEREKSİNİMLERİNİN BELİRLENMESİNE YÖNELİK BİR ARAŞTIRMA

Gülper AYVACI

Bu tez çalışmasının amacı; küçük bir kent modeli biçiminde tasarlanan üniversite kampüslerinin, öğrencilerin genel ihtiyaçlarının karşılanması yanı sıra, sosyal ve fiziksel gelişimlerine yardımcı olacak şekilde tasarlanması için ne tür dış mekan kullanımlarının ve aktivitelerin yer alması gerektiğinin belirlenmesidir. Bu amaç doğrultusunda, öncelikle üniversite ve kampüs kavramları tanımlanarak üniversitenin işlevleri ve toplumdaki rolü, Orta Çağ döneminden günümüze kadar olan süreçte üniversite ve kampüslerin gelişimi, kent ve üniversite ilişkisi konuları üzerinde durulmuştur. Daha sonra, üniversite kampüslerinde dış mekan tasarımını oluşturan sirkülasyon sistemi, açık mekanlar ve bu alanlarda kullanılan materyaller gibi konular ele alınmıştır. Ayrıca, dünya genelinde ve Türkiye’de eğitim veren üniversite kampüsü örneklerinin genel özellikleri, açık alanları ve sirkülasyon sistemlerinin bileşenleri incelenmiştir. Tüm üniversite örneklerinden elde edilen veriler karşılaştırılarak ortalama değerler oluşturulmaya çalışılmıştır. Geniş yerleşim alanına sahip olmaları ve kendi bünyelerinde kullanıcıların birçok gereksinimini karşılayabilmeleri gibi benzer özellikler gösteren İstanbul Teknik Üniversitesi Ayazağa Kampüsü ve Ege Üniversitesi Bornova Kampüsü araştırmanın gerçekleştirilmesi amacıyla belirlenmiştir. Bu alanlarda, daha önceki üniversite kampüsü örneklerinde belirlenen kriterler doğrultusunda tespitler yapılarak alan gözlemleri gerçekleştirilmiştir. Bunun yanı sıra, üniversitelerin farklı meslek alanlarında eğitim gören öğrenciler ile anket çalışması yapılmıştır. Kampüste bulunan açık mekanların durumları, kullanım oranları ve kampüste ne tür alanların yer almasını istedikleri gibi konularda, öğrencilerin görüşleri alınmıştır. İTÜ Ayazağa Kampüsü ve EÜ Bornova Kampüsü’ne ilişkin saptamalar ve anket sonuçları, incelenen diğer kampüs örnekleriyle karşılaştırılmalı şekilde değerlendirilmiştir. Sonuç olarak, elde edilen tüm veriler birlikte değerlendirilerek, kampüs dış mekanında öğrencilerin ve diğer kullanıcıların ne tür dış mekan kullanımlarına gereksinim duydukları belirlenmeye çalışılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Üniversite, üniversite kampüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi Ayazağa Kampüsü, Ege Üniversitesi Bornova Kampüsü

A RESEARCH ON THE DETERMINATION OF THE USER REQUIREMENTS IN OPEN SPACES DESIGN FOR UNIVERSITY CAMPUSES

The aim of this study is to determine what kind of open spaces designs should be used and activities should be included for the designing in the form to assist social and physical developments in addition to provide the general requirements of the students, in the university campuses designed as a small city model. To this end; first of all university and campus terms are defined, and also the functions, the role of the universities in the

society, development of universities and campuses in the process from the Middle Ages until today, city and university relationships have been emphasized. Afterwards, circulation system, open spaces and the materials used in such areas forming the open spaces design in university campuses have been studied. Furthermore, some issues are clarified on the general features, open spaces and circulation systems components of the university campus samples educating in Turkey and the World, the factors affecting their design, the areas of the components of the circulation system and open spaces, area per student, rates in campus area, and maximum and minimum access durations between units. And it is attempted to establish average values by comparing the data obtained from all university samples. The Ayazağa Campus of the Istanbul Technical University and Bornova Campus of the Ege University were selected having similar features such as large settlement areas and ability to provide many requirements of the users within their facilities for the study. The observations are implemented in accordance with the requirements determined in the former university campus samples. In addition to this, questionnaire studies have been implemented with the students studying in different faculty departments. The situations of the open spaces, usage rates in the campus are asked to students along with their recommendations for the usage of the spaces. The findings and questionnaire results related to the ITU Ayazağa Campus and the EU Bornova Campus have been evaluated comparatively with the other campus samples under the study. Consequently, all data obtained have been evaluated and it is attempted to determine the requirements of the students and other users for the open spaces usages.

Keywords: University Campus, Istanbul Technical University Ayazağa Campus, Ege University Bornova Campus

Programı: Gayrimenkul Geliştirme

Danışmanı: Funda Yirmibeşoğlu

PLANLAMA İLE TAŞINMAZ DEĞERİNE GETİRİLEN RANT, RİVA ÖRNEĞİ

Fadime BAŞTÜRK

Bu çalışma, imar mevzuatı çerçevesinde kamu yararına hazırlanan planların kamuya mal edilmesi gerekliliğine, parsel bazında değer artışlarının tespit edilerek rant vergisine yönelik gerekli uygulamaların yapılmasına dikkat çekmek amacıyla hazırlanmıştır. Çalışmada plan ile taşınmaz değerine getirilen rantı incelemek amacı ile, elde edilen veriler çerçevesinde planlama kavramı genelden özele doğru bir yaklaşımla incelenmiştir. Plan hükümlerinin değişmesinden önce ve sonra olmak üzere, uygun yöntemler kullanılarak rayiç bedel analizi yapılmış ve taşınmaz sahibinin rantsal kazanımı tespit edilmiştir. Sonuç olarak, bütüncül bir planlama sisteminin gerekliliği vurgulanmış, taşınmaza planlama ile gelen değer artış kazancının tespiti ve bunun kamuya geri dönüşü ile ilgili yapılması gereken düzenlemeler belirtilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Planlama, Taşınmaz Değerleme, Rant, Rayiç Bedel

RENT EFFECT ON REAL ESTATE VALUE BY PLANNING, RİVA SAMPLE

The aim of this study is to draw attention to the requirement of the benefits which comes with the plans prepared in the framework of zoning legislation, must return to public. And also to draw attention to make the necessary applications for the rent tax by determining the increase of parcels' value. Planning concept was examined in the framework of the obtained data by the approach from the general to the particular with the aim of analysing the rent comes to real estate value by planning. The analysis of the current market value is done by using the appropriate method either before and after changing the plan provisions and determined the rental acquisition of the land owner. As a result, the requirements of an integrated planning system was highlighted and, rearrangements to be done by planning to increase the value of land and the determination of earnings back to the public about the regulations has defined.

Keywords: Planning, Real Estate Valuation, Rent, Market Value

Programı: Şehir Planlama

Danışmanı: Lale Berköz

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ: ZEYTİNBURNU ÖRNEĞİ

Aysel Müge DEMİR

Bu çalışmada, İstanbul Metropolitan Alanı içinde gelişim süreci ve mevcut yapısı ile bir örnek teşkil eden Zeytinburnu ilçesinde yapılmış plan değişiklikleri incelenmiştir. İmar planı değişikliklerinin yalnızca kamu yararının zorunlu kıldığı durumlarda, bilimsel esaslara uygun olarak ve plan ana kararlarını bozmayacak şekilde yapılması gerekmektedir. Önerisi getirilen plan değişikliklerinin kabul sürecinde bu esaslara uygunluğu objektif bir bakış açısıyla değerlendirilmeli ve kamu yararı vazgeçilmez bir öncelik olmalıdır. Çalışmada incelenen plan değişiklikleri üzerine gelmiş oldukları planlara ve türlerine göre ayrılarak bir envanter oluşturulmuş, bu envanterden de kullanımlar arasındaki değişimleri gösteren bir matris elde edilmiştir. Mekânsal değişim alansal olarak hesaplanarak plan ana kararları ile karşılaştırılmış, planlar üzerinde yapmış olduğu etkiler incelenerek 1995-2009 yılları arasında Zeytinburnu ilçesinde kabul edilmiş olan plan değişikliklerinin 3194 sayılı İmar Kanunu ve ona bağlı yasal düzenlemelerle belirlenmiş olan esaslara uygunluğu tespit edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: İmar Kanunu, İmar Planı, İmar Planı Değişikliği, Zeytinburnu

EVALUATION OF CONSTRUCTION PLAN MODIFICATIONS: A CASE STUDY OF ZEYTİNBURNU

In this study, the construction plan modifications in Zeytinburnu district which is an example for İstanbul Metropolitan Area with its development process and present structure are analysed. Plan modifications should only be carried out under certain circumstances that public good necessitates, in accordance with scientific principles, and without deteriorating the main decisions of the original plan. During the process of approval, plan modifications proposed to the institutions in authority should be objectively evaluated in terms of their compatibility with these principles, and public good should be considered as an indispensable priority. In this study, an inventory has been developed in which the original plans and the types of the modifications have been classified. And from this inventory, a matrix that shows the changes in land use is obtained. Regional changes anticipated by these plan changes have been calculated spatially and compared to the main decisions of the plan. Then the effects of these changes on the original plan have been examined, and the compatibility of the plan modifications approved between 1995-2009 in Zeytinburnu district with the Zoning & Construction Law no: 3194 and the principles defined by the related regulations has been determined.

Keywords: Zoning & Construction Law, Development Plan, Plan Modifications, Zeytinburnu

Programı: Şehirsel Tasarım

Danışmanı: Mehmet Ocakçı

KENTSEL BELLEK BAĞLAMINDA SANAYİ MİRASININ DEĞERLENDİRİLMESİ: İSTANBUL HALIÇ ÖRNEĞİ

Seda ELHAN

Sanayileşme sürecinde kurulmuş ve sonrasında işlevini yitirmiş pek çok sanayi yapı ve alanı dönemin izleri olarak kentsel kimlikte ve bellekte yer etmiştir. Günümüzde, sahip oldukları değerleri kaybetme ve hızla köhneleşme riski altında olan bu sanayi mirası alanlarının kentsel bellekteki öneminin sürdürülmesi için korunarak yeniden işlevlendirilmesi gereklidir. Bu çerçevede, uygulanmış farklı dünya örnekleri incelenmiş ve yapılan çıkartımlar doğrultusunda kent için önemli bir sanayi gelişimine sahip olan İstanbul Haliç'teki sanayi mirası yapıları ve yeniden işlevlendirme sonrası durumları incelenmiştir. Yaşanmış bir dönemin izlerinin korunarak sürdürülmesi yaklaşımının benimsenmesi ile kent belleğinin kaybının önleneceği ve sanayi mirasının korunmasında etkili olunacağı üzerinden gerekli yaklaşımlar sunulmuş ve uygulanmış projelerden referansla Haliç sanayi mirasının bugünkü durumu ile ilgili değerlendirmeler ortaya konmuştur.

Anahtar Kelimeler: Sanayi mirası, kentsel bellek, kentsel kimlik, Haliç

EVALUATING THE INDUSTRIAL HERITAGE IN THE CONTEXT OF URBAN MEMORY : CASE STUDY OF ISTANBUL HALIC

Many industrial plants that has been built in the industrialization period and afterwards has lost their functions, are rooted in the urban identity and memory as traces of a period. The sites and the buildings as places that are under the risk of losing their values and become dilapidated rapidly, should be re-functioned with preservaiton to sustain their importance in the urban memory. In this context, as an important industrial evolution for the city, İstanbul Haliç site was choosen as a case study and searched the industrial heritage buildings and their conditions today after the preservation and re-functioning. The loss of urban memory can be prevented by interiorizing the preserving and sustaining the traces of a period and some approaches were put forth about being effective for the preserving of the industrial heritage and the assessments for the conditions of the Haliç industrial heritage were put forth within the references from the examples.

Keywords: Industrial Heritage, Urban Memory, Urban Identity, Haliç

Programı: Gayrimenkul Geliştirme

Danışmanı: Özlem Özçevik

**ENDÜSTRİYEL ALAN DÖNÜŞÜMLERİNDE SÜRDÜRÜLEBİLİR
GAYRİMENKUL GELİŞTİRME KAVRAMI VE YATIRIM ARAÇLARINDAN
“OFİS” KULLANIMI: KARTAL İLÇESİ ÖRNEĞİ**

Muammer EMANET

Kent içinde terk edilmiş endüstriyel alanlar fonksiyonsuz haldeyken bir yandan da ülke ekonomilerinin giderek büyüdüğü, kentlerin nüfusunun giderek artmakta olduğu ve şehir merkezi içinde arsa arzının kısıtlı olduğu gerçeği göz önünde tutulursa, bu alanların kente geri kazandırılması ve optimum olarak kullanılması zorunluluğu kaçınılmaz görünmektedir. Dünyanın en büyük metropollerini içerisinde ve 2010 Avrupa Kültür Başkenti listesinde yer alan İstanbul’unda içinde barındırdığı atıl endüstriyel alanlarını bölgenin kimliğini koruyacak şekilde günün ihtiyaçları ve sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda yeniden yapılandırması önem kazanmaktadır. Avrupa’nın en önemli finans merkezlerinden birisi olması hedeflenen İstanbul’da merkez içerisinde geliştirilmeye müsait alana sahip olan atıl durumdaki endüstriyel alanların “merkezi iş alanı” olarak sürdürülebilir bir şekilde geliştirilmesi ve yan sektörlerle bu alanların beslenmesi konusu gün geçtikçe önemini artırmaktadır. Bu değişimler sırasında birçok disiplini ve meslek grubunu bünyesinde barındıran gayrimenkul geliştirme kavramının kullanılması, bu bölgelerin sadece rant amaçlı bölgeler olarak algılanmaması ve çevre, toplum ve insan faydalarının ve etkilerinde göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Bu noktada, dünyada sürdürülebilirlik kavramının kentsel ölçekteki ve gayrimenkul geliştirmedeki uygulaması olarak kabul edilen ve Türkiye pazarı için çok yeni bir uygulama türü olan “Yeşil Binalar” devreye girmektedir. Çalışma kapsamında, şehir merkezi içerisinde kalmış atıl endüstriyel alanların kentsel dönüşüm örnekleri incelenmiş ve bu örnekler içerisinde planlamaların kapsamlarına ve yeşil binaların uygulamalarına bakılmıştır. Sonrasında, çalışma kapsamında seçilen örnek alan olan Kartal İlçesi için İstanbul ofis piyasasının genel bilgilerinden yola çıkılarak bir “Yeşil Bina Geliştirme Fizibilitesi” yapılmıştır. Neticesinde, bölgenin bir bütün halinde sürdürülebilir bir şekilde yeşil bina uygulamalarıyla günün gerektirdiği şekilde geliştirilmesi sırasında ortaya çıkan finansal sonuçlar geliştirici ve yatırımcı açısından değerlendirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul geliştirme, Kentsel dönüşüm, Yeşil binalar

**SUSTAINABLE PROPERTY DEVELOPMENT IN INDUSTRIAL ZONES’
TRANSFORMATION AND “OFFICE” USAGE AS AN INVESTMENT TOOL:
KARTAL COUNTY CASE**

As the economies of developing countries grow, and populations increase, urban planners and city authorities face pressures regarding urban environments and the demands from end users. As industrial uses are often developed on large land areas within the margins of cities, many urban planners are looking to the land formerly used by industrial facilities as a potential solution to the strains related to urban growth. As industrial areas transform, the actors involved often consider sustainability and the needs of end users while maintaining the character of these regions in Istanbul, especially those with the historic significance. Former

industrial use areas may develop into new “central business districts” according to principles of sustainability. Developers often employ various real estate concepts, disciplines and occupational groups in their schemes and throughout the realization of the projects. These tools are utilized not only for financial gain but also to ensure the obligations to nature and the needs of society are met. It’s through this process that the concept of “green buildings” may be applied to a project scheme. The scope of the study presented in this paper includes a discussion regarding urban transformation and presents examples of inactive industrial areas in city centers with planning and green building applications in these areas. A “Green Building Development Feasibility” study was prepared for this thesis. The results and financial conclusions of the study, which proposed a sustainable project with green building applications in line with market demands, is presented for an audience of developers and investors.

Keywords: Real Estate Development, Urban Transformation, Green Buildings

Programı: Bölge Planlaması

Danışmanı: Mehmet Ali Yüzer

**REKABET ORTAMINDA OTOMOTİV SANAYİNİN YERSEÇİMİ
YÖNLENDİRİCİLERİ VE MEKANSAL ETKİLERİ İSTANBUL
METROPOLİTEN ALAN VE YAKIN ÇEVRESİ ÖRNEĞİ**

Gökçe ENTEMİZ

Çalışmanın temel amacı; küreselleşmenin yarattığı etkiyle şekillenen rekabet ortamında, otomotiv sanayinin yerseçimi yönlendiricilerinin ve mekansal etkilerinin İstanbul Metropolitan Alan ve Yakın Çevresi'nde yer alan Mercedes Benz Türk ve AİOS örneklerinden yola çıkılarak çözümlenmesidir. Literatür araştırmasıyla, otomotiv sanayi sistemi ve bileşenleri; bu bileşenleri etkileyen faktörler ortaya koyularak araştırma kurgusu geliştirilmiştir. Firma yetkilileri ile mülakatlar yapılarak, otomotiv sanayi yerseçimi kriterleri ve ana sanayi firmalarının yarattığı doğrudan mekansal etkiler çözümlenmeye çalışılmıştır. Sonuç bölümünde; kavramsal çerçeve ve araştırma kurgusundan yola çıkılarak, otomotiv sanayiye ilişkin yerseçimi yönlendiricileri ve önem sırasına yönelik değerlendirme yapılarak, Türkiye'de otomotiv sanayinin optimum koşullarda performans gösterebilmesi adına öneriler geliştirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Otomotiv sanayi, Yerseçimi yönlendiricileri, Mekansal etkiler, İstanbul Metropolitan Alan

**LOCATION DETERMINANTS AND SPATIAL EFFECTS OF AUTOMOTIVE
INDUSTRY IN THE COMPETITION ENVIRONMENT "CASE OF
ISTANBUL METROPOLITAN AREA AND ITS SURROUNDINGS"**

The main objective of the research is to find out the location determinants and spatial effects of the automotive industry by two researching units located in İstanbul Metropolitan Area and its surroundings, which are Mercedes Benz Türk and AİOS, in competition environment that are effected by globalization. By the literature review, the general automotive industry's structural components and the factors effecting these components has been evaluated and research design has been developed. Data was collected by in-depth interviews with firm authorities to find location determinants of the automotive industry and its spatial effects. In the conclusion part of the study, through conceptual framework and research design, location determinants of the automotive industry and their rankings according to their importance has been evaluated. Eventually, policy tools has been defined for the automotive industry in order to perform in the optimum conditions.

Keywords: Automotive Industry, Location Determinants, Spatial Effects, İstanbul Metropolitan Area

Programı: Gayrimenkul Geliştirme

Danışmanı: Ferhan Gezici

BÜYÜK ETKİNLİKLER VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İLİŞKİSİ: İSTANBUL FORMULA 1 ÖRNEĞİ

Serra ER

Büyük etkinliklerin kentsel değişim katalizörleri olarak önemi gittikçe artmaktadır. Her koşulda, kentsel yapıyı çevrenin dönüşümü; kent arazisi ve gayrimenkul piyasası üzerine odaklanır. Büyük etkinliklerin sebep olduğu kentsel dönüşümler her zaman gayrimenkul piyasası, yapıyı çevrenin yarattığı, şekillendirildiği, piyasaya sunulduğu geliştirme süreci ve kent arazisinin etkili kullanımı açısından başarılı sonuçlar vermeyebilir. Etkinliğin sağladığı faydalardan en iyi şekilde yararlanabilmek için etkinlik mutlaka kentsel bir stratejinin parçası olmalıdır aksi takdirde, İstanbul Park Grand Prix örneğinde de görüleceği gibi, etkinlikten elde edilecek faydalar en aza iner, etkinliğin kamu önündeki hesap verebilirliği azalır, kentsel bir problemin çözümü değil kaynağı haline gelir. Bu çalışma iki ana bölümden oluşmaktadır. Birinci, İstanbul, Akfırat bölgesinde düzenlenen büyük bir etkinliğin, "Formula 1 Grand Prix"inin İstanbul'a getiriliş süreci ve etkinliğin düzenlendiği mekan olarak Tuzla Akfırat Bölgesi'nin seçilmesi ve bu bölgenin etkinlik alanı olarak geliştirilmesi, İstanbul Park'ın oluşumunda yer alan aktörler, İstanbul Park'ın finansman ve organizasyon yapısı incelenmiş, etkinliğin etkileri genel olarak değerlendirilmiştir. İkinci bölümde ise, Tuzla, Akfırat Bölgesi ve yakın çevresi sınırlı tutularak İstanbul Park Grand Prix'inin mekansal dönüşüm ve özellikle gayrimenkul sektörü üzerindeki etkileri araştırılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Büyük Etkinlikler, Etkiler, Kentsel Gelişme, Gayri Menkul Sektörü

THE IMPACT OF MEGA EVENTS ON REAL ESTATE DEVELOPMENT: İSTANBUL FORMULA ONE GRAND PRIX

Mega events create an urban dynamism with their direct and indirect impacts. Therefore the mega events are seen as the catalysts of the urban transformation increasingly. Under all circumstances, transformation of the urban built environment is focused on the urban land and the real estate market. The urban transformation, that the mega events bring about, do not always fulfill the capacity of the real estate market, the urban land and the development process through which the urban built environment is formed, customized and traded. The event must be a component of an urban strategy to maximize the benefits that the event creates. Otherwise, the amount of benefits created by the event decreases along with the degree of public accountability of the event and rather than being a solution of an urban problem the event becomes the source of the problem itself as seen in İstanbul Park Grand Prix example. This study is composed of two main parts. The first part of the study evaluates Formula 1 Grand Prix, which was organised in Akfırat, İstanbul, the reasons underlying Tuzla Akfırat to be chosen and redevelopment of the area for the facilities. The organization and finance structure of İstanbul Park and the actors who had a role in the developing process of İstanbul Park are analysed in the study, along with the transformation of İstanbul Grand Prix in

Akfirat, Tuzla and immediate surroundings and the impacts of this situation on real-estate sector that are analysed in the second part of the study.

Keywords: Mega Events, Effects, Urban Development, Real Estate Sector

Programı: Gayrimenkul Geliştirme

Danışmanı: İsmet Kılınçaslan

İSTANBUL KENTSEL GELİŞİM ALANLARINDA ÜST-ORTA VE ÜST GELİR GRUBU KONUT FİYATLARINA ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Levent ERNA

Bu çalışmada, İstanbul genelinde kentsel gelişim alanlarındaki üst-orta ve üst gelir grubuna yönelik planlanmış bazı projeler detaylı bir şekilde incelenmiş, ve bu projelerin birim satış fiyatları arasındaki değişime sebep olan başlıca faktörler analiz edilmiştir. Bu analizler yapılmadan önce, projelerin bulunduğu bölgelerin tarihsel gelişimi ve İstanbul'un kentsel gelişimi boyunca geçirdikleri süreçler incelenmiş, söz konusu konut projelerinin satışlarını olumlu veya olumsuz olarak etkileyecek özellikleri irdelenmiştir. Bu araştırmanın sonuçlarının, söz konusu faktörlerin açıklamalarını ve fiyatlara etki etme oranlarını ortaya koyması, ve bu tez çalışmasının, gelecekte yapılacak benzer projelerin fiziksel özelliklerinin ve satış fiyatlarının belirlenmesi esnasında, yatırımcıların fikir alabileceği bir kaynak olması hedeflenmektedir. Bu inceleme neticesinde söz konusu projelerin birbirleriyle karşılaştırılmalarını sağlayacak olan yedi temel faktör belirlenmiş ve projeler bu faktörlere göre analiz edilmiştir. Çalışma kapsamında değerlendirmeye alınan faktörler; marka güvenilirliği, manzara, yerleşim yeri kimliği, ulaşım kolaylığı-erişilebilirlik, mimari tasarım ve yapı niteliği, proje büyüklüğü ve içerdiği olanaklar ve sosyal donatılara yakınlık şeklindedir. Tez kapsamında incelenen projelerdeki yetkililerin düşünceleri doğrultusunda yapılan analiz sonucunda, bu faktörlerin içinden en önemli üç tanesinin, sırasıyla, marka güvenilirliği, mimari tasarım ve yapı niteliği ve yerleşim yeri kimliği olduğu sonucuna varılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Konut, fiyat, faktör, İstanbul, kentsel gelişim alanı, lüks konut

THE FACTORS AFFECTING THE PRICES OF UPPER MIDDLE AND HIGH INCOME RESIDENTIAL PROJECTS IN THE URBAN DEVELOPMENT AREAS OF ISTANBUL

In this research, several high income residential projects are researched, and the factors which create difference on their prices are analysed in a detailed way. Before this analysis, the historical backgrounds of the locations of the projects are studied and the advantages and the inconveniences which can affect the prices are explored. At the end of this analysis, seven main factors are determined, and an interview is done with sales managers of each project. These factors are, brand reliability, sight, identity of the location, accessibility, architecture and construction quality, project size and services and the distance to urban services. The consequences of the interviews shows that the three most important factor are brand reliability, architecture and construction quality and identity of the location successively. The aim of this analysis is to explain the factors above, show their effects on the sale prices and to be a resource for future researches and works on this topic.

Keywords: Housing, Price, Factor, Istanbul, Urban Development Zone, Luxury Housing

Programı: Gayrimenkul Geliştirme

Danışmanı: Özlem Özçevik

GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİNDE ‘EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM’ AMAÇLI PAZAR ANALİZİNİN ISPARTAKULE ÖRNEĞİNDE İNCELENMESİ

Funda GÖNÜLAL

Bir gayrimenkulün en etkin ve en verimli kullanımı sorusu, pazar analizi ile cevap bulur. Pazar analizi, geliştirilmiş gayrimenkul ve boş arsanın en etkin ve verimli kullanımı hakkında karar vermek için kullanılır. Güvenilir pazar dataları, doğru değer fikri oluşturmak için oldukça önemlidir. Bu nedenle pazar analizi; en etkin ve verimli kullanım için bir aşama olarak kullanılır ve bir temel oluşturmak ve anlaşılmasını sağlamak için gereklidir. Bu çalışmada, gayrimenkul değerlendirme süreci içerisinde en etkin ve verimli kullanım amaçlı pazar analizi yeni bir yerleşim bölgesi olan Ispartakule Arsası Örneği üzerinde uygulanmıştır. Sürecin anlaşılması için gayrimenkul ve değerlendirme ile ilgili temel kavramlar üzerinde durulmuştur. Gayrimenkul değerlendirme süreci ele alınmıştır. Gayrimenkul değerini ulaştırmak için gerekli olan bu süreç içerisinde en etkin ve verimli kullanım tespiti amaçlı pazar analizine odaklanılmıştır. Pazar analizinin işleyiş süreci bütün aşamaları ile ayrıntılı olarak anlatılmış, en etkin ve verimli kullanım tespiti açıklanmıştır. Son olarak, ele alınan örnek gayrimenkul için; teorik olarak anlatılan pazar analizi çalışması ve bu doğrultuda en etkin ve verimli kullanım amacı tespiti uygulaması yapılmıştır. Pazar analizi verilerinden yola çıkarak konu gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanım tespiti ve değerine ulaşmak amaçlı yapılan bu çalışmalara ait süreçler ayrıntılı olarak aktarılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul Değerleme, Pazar Analizi, En Etkin ve Verimli Kullanım

STUDY OF HIGHEST AND BEST USE ORIENTED MARKET ANALYSIS IN PROPERTY VALUATION PROCESS OF THE ISPARTAKULE CASE

The answer to the highest and best use of a property is found within the market analysis. Market analysis is used to determine the highest and best use of a developed or vacant land. Reliable market data has great importance for the value indication. Therefore, market analysis is used as a stage, where it is required to create the basis and recognize the highest and best use. In this study, highest and best use oriented market analysis part of the valuation process, is applied on the “Ispartakule” example, which is a recently developed residential area. For a better-understood process, focused on the fundamental issues of real estate and valuation. Highest and best use study within the real estate valuation has been taken up. During the process applied to reach the value, focused on the highest and best use oriented market analysis, operation process is summarized as step by step, and the highest and best use is described. Finally, market analysis is summarized theoretically and directed highest and best use determination pertaining to the subject development is given. Steps of the valuation study, based on this market analysis and highest and best use, of the subject development is described in detail.

Keywords: Real Estate Valuation, Market Analysis, Highest and Best Use

Programı: Şehir Planlama

Danışmanı: Nilgün Ergun

BİR PLANLAMA YAKLAŞIM BİÇİMİ OLARAK KÜLTÜREL SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK, KUMKAPI ÖRNEĞİ

Sinem KONUK

Planlamadaki temel unsurun “insan” olduğu gerçeği göz önünde bulundurulduğunda sosyo -kültürel boyutun taşıdığı önem karşımıza çıkmaktadır. Yapılan çalışma, belirtilmiş olan noktalar ışığında, planlamanın geçirdiği evreler ve son aşamada sosyo -kültürel bakış açısının taşıdığı önemi, neden olmazsa olmaz bir unsur olduğunu ve kültürel sürdürülebilirliğin sağlanabilmesi adına bu bakış açısına sahip olunmasının ve insanların da bu bilince sahip olarak kendi kültürel yaşamlarına sahip çıkmalarının önemini vurgulamayı amaçlamaktadır. Ayrıca özellikle ülkemizde uygulamalarına pek rastlanmayan sosyo-kültürel bakış açısı çerçevesinde geliştirilen yaklaşımların ne şekilde hayata geçirilebileceğine dair farklı deneyimler ve fikirler ortaya konmaya çalışılmıştır. Tüm bu üzerinde durulacak noktalarla birlikte, kültürel sürdürülebilirliğin önemi ve ne şekilde korunabileceği, Kumkapı alan çalışması ile ilişkilendirilerek değerlendirilmiştir. Bu kapsamda yapılan alan çalışması, özellikle geçmişten günümüze barındırdığı farklı kültürler ve bu farklı yaşam biçimlerinin mekan ile olan ilişkisi açısından detaylandırılmıştır. Sonuç olarak başta ülkemizde ve İstanbul’da gerçekleştirilen planlama çalışmalarında sosyo -kültürel bakış açısının oturmamış olduğu görülmüştür. Dolayısı ile kültürel sürdürülebilirliğin sağlanabilmesi adına doğru yaklaşımların ortaya konduğundan da söz etmek mümkün değildir.

Anahtar Kelimeler: Planlama, kültür, sürdürülebilirlik, Kumkapı

A ROAD OF APPROACH FOR PLANNING: CULTURAL SUSTAINABILITY, CASE OF KUMKAPI

When it is considered that the essential element of planning discipline is “human”, its socio-cultural effect cannot be ignored. Previous researches emphasize the importance of socio-cultural effects of planning due to the phases that it passed through; nations have to aware of their own socio – cultural point of view for its sustainability. Besides, researchers had been developed ways to put in force the social-cultural approaches which does not carry out within Turkey. Cultural sustainability’s importance and the ways to maintain it, highlighted via associating with field work of Kumkapı . Kumkapı field work is detailed with harbouring to different cultures and dissimilar life patterns that it had though the different decades. Consequently, most especially in Turkey-Istanbul studies, the socio-cultural perspective aren’t thought about adequately so that the approaches for providing cultural sustainability cannot achieving its aim.

Keywords: Planning, Culture, Sustainability, Kumkapı

Programı: Gayrimenkul Geliştirme

Danışmanı: Funda Yirmibeşoğlu

ALT GELİR GRUBUNA YÖNELİK KONUT ÜRETİMİ

Sinem ÖZSAB

Ulaşılabilir konut, genel anlamı ile konut alımını karşılayamayan gelir grubuna yönelik piyasa fiyatları altında satılan konut anlamını taşımaktadır. Avrupa ve Amerika gibi gelişmiş düzeyde olan ülkelere kıyaslandığında, Türkiye’de ulaşılabilir konut sisteminin oluşturulmasına ve konut arzının, konut kalitesinin ve konut finansmanının iyileştirilmesine ihtiyaç olduğu görülmektedir. Türkiye’de mevcut şartlarda konut finansmanı pahalı ve yetersizdir. Bu nedenle ülkemizde nüfusun büyük bir çoğunluğu konut ihtiyacı olmasına rağmen, konut alımını karşılayamayacak durumdadır. Alt gelir grubuna yönelik konut üretiminde Türkiye’de mevcut otorite olan TOKİ konut ihtiyacını karşılayamamaktadır. Bunun yanı sıra özel sektör düşük gelir grubuna konut üretimi konusunda desteklenmemektedir. Diğer yandan, uzun vadeli konut projelerine ve stratejilerine ve bunları düzenleyecek otoritelere ihtiyaç duyulmaktadır. Ülkemizde ulaşılabilir konut üretiminin gelişmesi sonucunda hem ülke ekonomisi gelişmiş hem de konut satın alma ya da kiralama esnekliğini artıracığı için toplam hane gelirinde artış ve daha iyi bir yaşam kalitesi sağlanmış olacaktır. Alt gelir grubuna yönelik konut projelerinin geliştirilmesi yasadışı konut üretiminin önünde önemli bir engel oluşturulmuş olacaktır.

Anahtar Kelimeler: Konut, TOKİ, Finansman

AFFORDABLE HOUSING

Affordable housing is a term used to describe homes that are sold at a reduced price to people who cannot afford to buy a property on their own. By comparison with developed nations in Europe and the Americas, Turkey needs to create an affordable housing system and to improve its housing supply, housing quality, and housing affordability. In our country, affordability and finance are expensive and inefficient. Therefore, there is a large population that is in need of a house, but unable to pay for housing. TOKİ, which is the current authority to produce housing for low income groups in Turkey, cannot get over the housing need. Meanwhile, the private sector is not encouraged to produce housing for low and medium income households in Turkey. On the other hand, Turkey needs long term housing projects and strategies as well as an authority that will arrange the formalities. In consequence of improving affordability will not only improve the Turkish economy but it will also lead to an increase in overall Turkish household income, as people will have more flexibility to buy a qualified house. If the projects targeting the low income households are developed effectively, an important barrier will have been created against illegal housing.

Keywords: Housing, TOKİ, Funding

Programı: Kentsel Tasarım

Danışmanı: Hale Çıracı

İSTANBUL KENT MEKÂNINDA KÜLTÜREL / YARATICI ENDÜSTRİLERİN MEKÂNSAL DAĞILIMI VE YER SEÇİM KRİTERLERİ - BEYOĞLU ÖRNEĞİ

Fatma Pelin ÖZTÜRK

Bu çalışmada, kültürel / yaratıcı endüstrilerin İstanbul'daki mevcut mekânsal dağılımları ve sektörlerin Beyoğlu ilçesindeki yer seçim kriterleri; karşılaştırmalı analiz yöntemi ve sektör çalışanları ile yapılan birebir görüşmeler ile irdelenmiştir. Tez çalışmasının temelini oluşturan kavramsal inceleme ile kültür, popüler kültür, kitle kültürü, kültürel endüstriler ve yaratıcı endüstriler terimleri incelenmiş, çeşitli örnekler üzerinden sektörlerin kent mekânını kullanım biçimleri, yer seçimi kriterleri karşılaştırılmıştır. İstanbul'da bu endüstri oluşumlarının mevcut sektörel yapısının incelenmesinin ardından, kent planlama çalışmalarındaki yeri, sektörlerin kentsel ekonomik gelişme için taşıdığı önem değerlendirilmiştir. Beyoğlu'nda kültürel / yaratıcı endüstrilerde çalışanlar ile karşılıklı görüşme yöntemi ile yapılan araştırma da ise sektörlerin yer seçimini etkileyen sosyal ve fiziksel bileşenler tespit edilmiştir. Sonuçları literatürdeki çalışmalarla karşılaştırıldığında ise, kültürel / yaratıcı endüstrilerin mekânı kullanım yollarının, kümelenme sebeplerinin ve yer seçimi kriterlerinin benzer olduğu gözlenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kültürel / yaratıcı endüstriler, yer seçim kriterleri, mekânsal dağılım, İstanbul, Beyoğlu

THE SPATIAL DISTRIBUTIONS AND LOCATIONAL CRITERIA OF THE CULTURAL / CREATIVE INDUSTRIES IN ISTANBUL URBAN AREA - BEYOGLU CASE

In this study, by the comparative analysis and the interviews with the creative workers, the current spatial distributions in Istanbul and the locational criteria of these industry formations in Beyoğlu are evaluated. The fundamental notions; culture, popular culture, mass culture, creativity, cultural industries and creative industries are examined. To point out the variations and similarities in different cases, the locational criteria and effects of these industry formations on urban areas are compared. In Istanbul these industry formations are strategically prominent for the development of the city as a result of spatial and economic restructuring effects on the city. In order to understand the existing pattern, the policy implications, planning practices and the urban regeneration project of Istanbul metropolitan municipality are considered. The interviews with the creative workers in Beyoğlu demonstrate the social and economic components that effect the spatial distributions and locational criteria of the sector. The comparison of the results with the examples given in the literature was in a good agreement; the reasons of clustering, effects of urban fabric and spatial tendencies of cultural / creative industries overlap in different cases.

Keywords: Cultural / Creative Industries, Locational Criterias, Spatial Distribution, İstanbul, Beyoğlu

Programı: Şehir Planlama

Danışmanı: Nuran Zeren Gülersoy

ÇOCUKLARIN KENTSEL KORUMAYA KATILIMI

Cansu SAĞLAM

Kültürel değerlerin zenginliği açısından dünyanın en önemli coğrafyasında yer alan ülkemizde bu değerlerin korunmasında ciddi sorunlar yaşanmaktadır. Tarihi çevreler günümüzde bakımsızlık, terk edilme, rant baskısı gibi çeşitli tehlikelerle karşı karşıyadır. Kimi kent dokuları terk edilip yıkılmaya mahkum edilirken, kimi kent dokuları yeni imar ve bayındırlık isteklerine boyun eğmek zorunda kalmakta ve tarihi doku değişip yok olmaya mahkum edilmektedir. Bu noktada, tarihi dokuyu oluşturan bileşenlerin sürekli bakımını sağlamak, tahribini en aza indirecek çözümler üretmek ve bu amaca hizmet edecek en iyi koruma politikasını saptamak kültürel mirasın yaşamı açısından önem kazanmaktadır. Özellikle tarihi çevrede yaşayanların bu çevreyi tahrip etmeden geleceğe aktarmalarını sağlayacak istek ve bilgiye olmaları gerekmektedir. Bunun için gerekli olan çözüm temel eğitimde yani çocukluk döneminde başlamalıdır. Bu tez çalışması kapsamında; tarihi çevrelerin korunmasında sürdürülebilirliğin sağlanması amacıyla çocuk katılımı üzerinde durulmuş, çocukların böyle bir konuda görüşlerini hangi yollarla ifade edebilecekleri araştırılmış, onları bunaltmadan nasıl bir süreç takip edilmesi gerektiği anlatılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Çocuk katılımı, Kentsel koruma

CHILDREN PARTICIPATION IN URBAN CONSERVATION

Turkey, which is stated in the world s most important geography in terms of richness of the cultural values, experiences serious problems. Today, historical areas face various dangers such as neglect, being abandoned and rant press. While some historical areas are being abandoned and destined to be destroyed, some historical areas are submitted new zone plan and public works so these areas are awarded come to grief. At this point, to provide the care for components which form the historical areas, finding solutions to minimize the destruction of them and determining the best protection policies which will serve to this task have gained importance in terms of the survival of the cultural heritage. Above all, people, who live in these historic areas, should have the desire and consciousness to transform these areas to the future without destroying them. The solution for the state should embark in "basic study" or in other words childhood. As part of this thesis work, in order to provide the sustainability in protection of the historical circles, the participation of the children is stressed and their ways to connote about the related subject are studied. Furthermore, the way of following the process without overwhelming them is expressed.

Keywords: Child Participation, Urban Conservation

Programı: Gayrimenkul Geliştirme

Danışmanı: Özlem Özçevik

FİNANSAL YATIRIM ANALİZİ YÖNTEMİ İLE GAYRİMENKUL PROJELERİNDE KÜRESEL KRİZ RİSKLERİNİN AZALTILMASI

Ketrin Aylin SARIBOYACIYAN

Türkiye’de 2005 yılı itibariyle, gayrimenkul sektörü verileri sürekli yükselen bir eğri çizerken, küresel kriz ile önce duraklama, daha sonra gerileme dönemine geçmiştir. Gayrimenkul sektöründeki gelişmelerin devam edeceği varsayımıyla geliştirilen projeler sonucu, arz artmış ancak kriz nedeniyle talep düşmüş, özellikle konut projelerinde satış hızının, buna bağlı olarak da satış fiyatının düşmesine neden olmuştur. Böylelikle elde edilen gelir, gideri karşılayamaz bir hal almış, bankacılık sektörünün de krizden etkilenmiş olmasından dolayı finansman ihtiyacını karşılayamayınca, inşaat aşamasında duran projelerin artışı kaçınılmaz olmuştur. Bu çalışma kapsamında, riskli projelerin saptanabilmesi için öncelikle kriz ortamı tanımlanmış ve 2008 yılı ABD’de başlayan mortgage krizinin gayrimenkul sektörüne olan etkileri incelenmiş, İzmir İli içerisinde belirlenen bir çalışma alanında, finansal yatırım analizi kapsamında risk değerlendirmesi yapılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul Geliştirme, Ekonomik Kriz, Risk Değerlendirmesi, Fizibilite, İzmir

REDUCING RISKS OF GLOBAL FINANCIAL CRYISIS’ BY USING FINANCIAL INVESTMENT ANALYSIS METHOD ON REAL ESTATE DEVELOPMENT PROJECTS

As of 2005, all indicators of real estate sector was in a continuously rising trend in Turkey. With the start of the global economic crises, first, trend started to become flat and then moved to a period of decline. Real estate development projects, which have been planned with the assumption of continuous positive trend of real estate sector, have increased the supply and as opposite to this uptrend, due to the crises, demand have decreased tremendously. Mainly this drop on demand have caused a decline on sales rates and related sales prices. In this manner, total revenue started not to meet the total cost of projects. Also banking sector which is affected by the crises have started not to meet financial requirements. With all these reasons, increase on the number of projects which are having to be stopped was inevitable. Within the scope of this project, in order, economic crises will be defined, impact of 2008 Mortgage crises held in United States of America on the real estate industry will be analysed and risk assessment will be applied by using financial investment analysis.

Keywords: Real Estate Development, Economic Crises, Risk Assessment, Feasibility, İzmir

Programı: Gayrimenkul Geliştirme

Danışmanı: Özlem Özçevik

İSTANBUL KENT MEKÂNINDA KÜLTÜREL / YARATICI ENDÜSTRİLERİN MEKÂNSAL DAĞILIMI VE YER SEÇİM KRİTERLERİ - BEYOĞLU ÖRNEĞİ

Seda ŞENOL

Bu çalışmada, gayrimenkul geliştirme sürecinde sürdürülebilirlik kavramı, sürdürülebilirlik çerçevesinde yeşil bina kavramı ile yeşil binaların maliyet ve getiriye etkisi incelenmiştir. Yeşil bina geliştirme sürecinde genel niteliksel ve niceliksel sürdürülebilirlik kriterleri, Türkiye'deki yeşil bina uygulamaları ve yasal süreç ile yeşil bina geliştirme sürecinde bütünlük tasarım süreci ve bu sürecin önemi tezde verilmiştir. Örnek incelemesinde, yeşil binaların gayrimenkul geliştirme sürecine ve projeye olan etkilerinin değerlendirilmesi, Türkiye'deki ilk yeşil alışveriş merkezi projesi olan Meydan Alışveriş Merkezi özellikleri dikkate alınarak yapılmıştır. Bu kapsamda proje, sürdürülebilirlik kriterlerine göre genel olarak değerlendirilmiştir. Yapılan değerlendirmeye göre proje, yeşil çatı sistemi ve jeotermal enerji sistemi ile yeşil bina özelliklerinin bir kısmını karşılamaktadır. Ancak, bütünlük tasarım sürecindeki eksiklikler, yerel bir değerlendirme sisteminin olmaması ve yeşil binaları teşvik eden herhangi bir yasal aracın olmaması projenin tam anlamı ile yeşil bina özelliklerine sahip olmasını engellemektedir.

Anahtar Kelimeler: Sürdürülebilirlik, yeşil binalar, gayrimenkul geliştirme

STUDYING OF SUSTAINABILITY CRITERIA OF THE GREEN BUILDINGS IN REAL ESTATE DEVELOPMENT PROCESS

In this study, the concepts of the sustainability in real estate development process and in green building have been reviewed in this concept with its impact on the cost and revenue. General qualitative and quantitative sustainability criteria in green building development process, green building practices in Turkey and legal process and the integrated design process in real estate development and its importance have been examined in this thesis. In case study, the evaluation of the effects of the green building on the real estate development process and on the project has been made considering the green features of the first green shopping centre in Turkey; Meydan shopping centre. In this context, the project has been reviewed according to sustainability criteria. According to the reviews, the project has met of the green building features partially with the green roof system, and geothermal energy system. However, the lack of integrated design process, having any local certification system and any legal tools which encourage green building developments have prevented Meydan project to have completely green building features.

Keywords: Sustainability, Green Buildings, Real Estate Development

Programı: Gayrimenkul Geliştirme

Danışmanı: Özlem Özçevik

GAYRİMENKUL YATIRIM ARACI OLARAK OTEL YATIRIMLARI: SÜTLÜCE BOLGESİNDE “HILTON GARDEN INN HALIÇ” ÖRNEĞİ

Ahmet Tuğrul TEMEL

Bu çalışmada gayrimenkul yatırım aracı olarak otel yatırımları incelenmiştir. Gayrimenkul geliştirme kavramının açıklandığı ve Türkiye'deki gelişiminin örneklerle anlatıldığı çalışmada ayrıca otelcilik sektörünün dünyada ve Türkiye'deki gelişimi ve gelecekteki eğilimleri konu edilmiştir. Otel geliştirme sürecinin süreçleri ve evreleri detaylı olarak sektör oyuncularını yönünden incelenmiştir. Ayrıca otel geliştirme sürecinin diğer gayrimenkul geliştirme süreçleri ile arasında bir karşılaştırma yapılarak süreçler arasındaki farklar ortaya konulmuştur. Çalışmaya konu olan “Sütlüce Otel Projesi”nin geliştirme evreleri otel geliştirme sürecine örnek olarak incelenmiştir. Ayrıca konu proje için bir fizibilite çalışması yapılmış ve yapılan analizler değerlendirilerek projenin karlılığı hakkında değerlendirmeler yapılmıştır. Çalışmaya konu projenin otel geliştirme sürecinin evrelerine göre yapılan incelemesi sonucunda gayrimenkul yatırım aracı olarak otel geliştirme sürecinin başarılı olmasını etkileyebilecek faktörler ortaya konulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Otel yatırımları, Gayrimenkul geliştirme, Otel fizibilitesi

HOTEL INVESTMENTS AS A REAL ESTATE INVESTMENT TOOL: CASE STUDY OF HILTON GARDEN INN GOLDENHORN IN SUTLUCE, BEYOGLU REGION

In this study hotel investments have been investigated as a real estate investment tool. The evolution of hotel industry in the world and in Turkey was explained in addition to the real estate development process and the evolution of real estate development in Turkey. The stages of hotel development have been analyzed in relation to the players of the industry. In addition, the main differences of the hotel development process were presented compared to the other real estate development types. The stages of “Sütlüce Hotel Project” development process were examined as a hotel development case study. Furthermore, a feasibility study was run and profitability assessments were made according to the data analyzed. The factors that can be effective on the success of a hotel development process are discussed due to the analysis of the stages of the process.

Keywords: Hotel Investments, Real Estate Development, Hotel Feasibility

Programı: Gayrimenkul Geliştirme

Danışmanı: Funda Yirmibeşoğlu

OTEL DEĞERLEME

Onur Fuat TINAZ

Bu alışmada, “Uluslararası Değerleme Standartları (UDES)”na göre “zel nitelikli ticari mülkler” sınıfında irdelenen konaklama tesislerinin değerlemesi konusu ele alınmıştır. Öncelikle konaklama kavramı, konaklama tesisleri, değer kavramı ve tipleri ile gayrimenkul değerleme işleminin ayrıntıları incelenerek UDES’e göre otel değerlemesi anlatılmıştır. Konaklama tesislerini diğer gayrimenkullerden ayıran özellikleri işletilen gayrimenkuller olmaları, alternatif kullanım alanlarının kısıtlı olması, nakit akışlarının ekonomik ve sosyal etkenlerden etkilenebilir olması, ekipman ve mobilya gibi yüksek maliyet gerektiren bileşenlerinin olmalarıdır. Buna göre bu tür mülklerin değerlemesi diğer mülklere göre daha farklı yöntemler ve veriler kullanılarak yapılmaktadır. Çalışmada bu yöntemlere değinilerek bir örnek üzerinde otel değerlemesi yapılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul, taşınmaz, otel, özel nitelikli ticari mülk, değer, değerleme, gayrimenkul değerleme, otel değerleme, Őirket değerleme

HOTEL VALUATION

In this study, valuation of hotels-that are categorized as “specialised trading property” in “International Valuation Standards (IVS)”- was analyzed. Topics of accommodation, hotels, value and types of value was analyzed and hotel valuation was explained according to IVS. Hotels are different from other types of real estate, because; they are operated; their alternative usage are limited; their cash flow are sensitive to economic and social factors and they have high-cost components like FF&E. So, valuation of hotels is different from other types of real estate, because; different techniques and information are used in hotel valuation process. In this study, hotel valuation techniques was explained with a given example.

Keywords: Real Estate, Hotel, Real Estate Valuation, Hotel Valuation, Company Valuation

Programı: Bölge Planlaması

Danışmanı: Tüzin BAYCAN

İSTANBUL'DA KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN SOSYAL DIŞLANMAYA ETKİLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ: TARLABAŞI ÖRNEĞİ

Hatice Kübra ATA

Sosyal, fiziksel, ekonomik ve politik dinamiklerin iç içe geçtiği kent mekânı; zaman içerisinde politik ve sosyo-ekonomik dinamikler ile dönüşüme uğramaktadır. Daha derin ve dinamik bir yoksunluk olgusu olan sosyal dışlanma kavramı aktarılırken; kentsel dönüşümün uygulandığı alanın özel bir durumu olarak yoksunluğa maruz kalan diğer uç gruplar ele alınmıştır. Ayrıca çok boyutlu olarak sosyal dışlanmayı körükleyen etmenler olan; işsizlik, sosyal harcamalarda eksiklikler, eğitimsizlik ve kentleşme sürecine ait problem ve politikaların da sonuçları olarak değerlendirilmiştir. Bu çalışmanın amacı, İstanbul'da Tarlabası olarak bilinen bölgede gerçekleştirilmesi planlanan kentsel dönüşüm/yenileme projesinin hissedilen sosyal dışlanmaya etkilerinin analiz edilmesi ve değerlendirilmesidir. Tarlabası'nda sosyal dışlanmanın var olduğu ve sosyal dokuya önem verilmeden gerçekleştirilecek kentsel yenileşirmenin bu hissi derinleştireceği kanaatine varılmıştır. Bireylerin ait olduklarını düşündükleri mekân ile kurdukları ilişkinin hissedilen sosyal dışlanma ile yakından ilişkili olduğu görülmüş ve farklı sınıfsal gruplar arasında farklı düzeylerde sosyal dışlanma hissedildiği sonucu ortaya çıkmıştır. Ayrıca, kişilerin demografik özelliklerdeki (mekânla kurulan ilişki, yaş, eğitim durumu, çalışma durumu, aylık gelir, sosyal güvencelik durumu, ailede sürekli bakım gerektiren hasta olup olmaması, göçmenlik ya da mülkiyet) farklılaşmanın da hissedilen sosyal dışlanmanın düzeyini etkileyen etkenler arasında olduğu sonucuna varılmıştır. Sonuç olarak, bu çalışma ile daha kapsamlı bir yoksunluk olgusu olarak kabul edilen sosyal dışlanma ve bu dışlanmanın farklı boyutlarının üzerine önceki çalışmalardan faydalanılarak yazılmış kavramlarla bir derleme yapılması amaçlanmış ve kentsel dönüşüm/yenileme uygulamaları ile Tarlabası'nda var olan sosyal dışlanma olgusunun nasıl daha da derinleştiği göstermeye çalışılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Sosyal dışlanma, kentsel yoksulluk, kentsel dönüşüm, Tarlabası

THE EVALUATION OF THE EFFECTS OF URBAN TRANSFORMATION ON SOCIAL EXCLUSION IN ISTANBUL: THE CASE OF TARLABAŞI

Urban space, compromised by the social, physical, economical and political dynamics, is transformed and reproduced with those dynamics. As the phenomenon of social exclusion that is a dynamic process of deeper deprivation is expounded, the other marginal groups faced with deprivation as a specific issue for the area of urban transformation was applied, are also considered in this study. The components strengthen the social exclusion process in multi-dimensionally, such as unemployment, lack of social expenditures, lack of education; policies of the urbanization process are evaluated as the impacts of the phenomenon of social exclusion. The aim of the study is to analyze and evaluate the urban transformation project's effects on social exclusion in the area known as Tarlabası, Istanbul. As a conclusion there is social exclusion in Tarlabası and an implementation of a transformation project slighting the social pattern will deepen the feeling of social

exclusion. The relation between individuals and their belonging to space is relevant to exclusion. Furthermore, different groups of demographic characteristics among people (by the relationship with space, age, education, employment status...etc.) are the factors that affect the level of perceived social exclusion. In brief, it is aimed with this study, to make a compilation on the phenomenon of social exclusion, that is accepted as a more complex deprivation process, and the different aspects of the phenomenon by using the previous studies, moreover, it is tried to show to what extent the phenomenon of social exclusion perceived in Tarlabası is deepened with the current urban transformation implications.

Keywords: Social Exclusion, Urban Poorness, Urban Transformation, Tarlabası

Programı: Kentsel Tasarım

Danışmanı: Azime Tezer

**GELİŞME ALANLARINDA EKOLOJİK KENTSEL YERLEŞİM
KRİTERLERİNİN BELİRLENMESİ VE İMAR PLANI KAPSAMINDA
YORUMLANMASI: ÖMERLİ HAVZASI - SANCAKTEPE ÖRNEĞİ**

Bilge AYDIN

Çalışma iki aşamadan oluşmaktadır. Çalışmanın ilk aşamasında elde edilen ekolojik yerleşim planlama kriterleri, ikinci aşamada alan çalışmasında mevcut imar planı dikkate alınarak uygulanmaya çalışılmıştır. Çalışmanın kuramsal kısmında, küresel çevre problemleri karşısında kent planlaması için kapsamlı ekolojik kriterlerin oluşturulması hedeflenmiş ve yaygın şekilde kullanılan LEED, BREEM, Malcom Wells gibi listeler ve diğer literatür çalışmaları incelenerek kuramsal değerlendirmeler sonucu elde edilen bulgular yöntemiyle konu ele alınmıştır. Yapılan derlemeler sonucu kapsayıcı ekolojik yerleşim planlama kriterleri ve buna eklenen 3'lü ölçek (-1,0,1) ile ekolojik yerleşim değerlendirme listesi elde edilmiştir. Çalışmanın uygulama boyutunda ise mevcut imar planının bu kriterlere entegre edilmesi hedeflenmiş ve öncelikle kriterler mevcut imar planı kararlarının uygulandığı alanda sınanmış daha sonra mevcut imar planı kararlarının ekolojik boşluklarını doldurmak üzere kullanılmış ve son olarak imar planı yoğunluk kararlarının değiştirilmesi ile daha ekolojik bir yerleşim oluşturmanın mümkün olduğu gösterilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Ekolojik yerleşim kriterleri, Planlama politikaları, Çevresel sürdürülebilirlik, İmar planı, Ömerli Havzası

**IDENTIFICATION OF ECOLOGICAL CRITERIA FOR THE GREENFIELD
DEVELOPMENT AND ADAPTATION OF THESE CRITERIA WITHIN
CURRENT CITY PLANNING POLICIES: ÖMERLİ WATERBASIN-
SANCAKTEPE CASE STUDY**

This study aimed to define the criteria of ecological settlements in the green areas and try to make a model with the consideration of the recent planning policies in case study Ömerli waterbasin-Sancaktepe district. Ecological Criteria for the green areas has been generated by the consideration of well known certification lists such as Malcoms Wells, LEED, BREEAM and also literature survey additions. Ecological settlement assessment list has been developed by adding triple scala (-1, 0, 1) to the planning criteria. In the case study part, there has been aimed to integration of current planning policies to these criteria. Initially, there examined the current planning policies, and than there has been generated two ecological models, which one of them tries to develop the plan policies in an ecological way by being conservative to recent planning decisions in a district way and the second one tries to generate a new approach to the planning decisions. As a result of this study, there has been understood that it is possible to develop or generate an ecological settlement by integration of current planning policies to the ecologic planning criteria.

Keywords: Ecological Settlement Criterias, Planning Policies, Environmental Sustainability, Development Plan, Ömerli Waterbasin

Programı: Kentsel Tasarım

Danışmanı: Ayşe Sema Kubat

KENTSEL ALANDA ARKEOLOJİK PARK TASARIMI: KÜÇÜKYALI VE SARAÇHANE ARKEOLOJİK PARKLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Süveyda BAYRAKTAR

Bu çalışma İstanbul'un arkeolojik alanlarının tasarımı ve kent mirasının korunması konularına kentsel tasarımcı bakış açısı katarak yorum getirmek amaçlı geliştirilmiştir. İstanbul'un tarihsel özelliklerini incelemekle birlikte tarihi ve kültürel miras alanlarının korunmasında ortaya çıkan ve gelişmekte olan bir kavram olarak 'arkeolojik park'a odaklanmaktadır. Tez çalışmasında arkeolojik park kriterleri belirlenmiş, çalışma alanları bu kriterler doğrultusunda sorgulanmıştır. Hem farklı tasarım alternatiflerini karşılıklı sına olanağı taşıyan, hem de kendi içinde yer alan yerel bölgelerin tüm kente entegrasyonunu matematiksel değerlendirmelerle objektif olarak sorgulayan bir yöntem olarak Space Syntax, tezin özgün çalışmasını oluşturan arkeolojik park kriterleri tablosunda bir alt başlık olan mekânsal bütünleşmenin incelenmesi için seçilmiştir. Ayrıca seçilen arkeolojik parklar olan Küçükalyalı ve Saraçhane arkeolojik parklarının incelenmesi kentsel katmanlar arasındaki dinamik ilişki hakkındaki bilgilerin elde edilmesini sağlamaktadır. Bu çalışmanın sonuçları arkeolojik miras ile kent arkeolojisini bağlayıcı bir kavram olan arkeolojik parklar hakkında genel bilgi sağlayacaktır. Ayrıca, arkeolojik parkların tanımında kriterleri belirleyecektir. Son olarak seçilen arkeolojik alanların İstanbul'un günümüz kent dokusu ile bütünleşmesini inceleyecektir.

Anahtar Kelimeler: Arkeolojik park, Kentsel tasarım, Space syntax, Arkeolojik miras, İstanbul

ARCHAEOLOGICAL PARK DESIGN IN URBAN ENVIRONMENT: EVALUATION OF KUCUKYALI AND SARACHANE ARCHAEOLOGICAL PARKS

This study is made to evaluate the projection of archeological sites and the preservation of heritage sites of Istanbul from the perspective of urban design. While analyzing the historical characteristics of Istanbul on one hand, it focuses on "archaeological parks" on the other hand, which is a still developing concept that first emerged in the preservation of historical and cultural heritage sites. In this study, criteria for the archeological parks are set and the areas are thus examined through these criteria. Space Syntax which is a methodology for both making comparisons between different planning/design alternatives and performing objective interrogations on the integration of local areas within by means of mathematical evaluations, is chosen for such an analysis of urban integration which is a sub title in the criteria for archeological parks table, which constitutes the original work of this study. Hence, the analysis of the selected archaeological parks, which are Küçükalyalı and Saraçhane archaeological parks, will provide knowledge about the dynamic interrelation between urban layers. The results of this study will provide a general understanding of archaeological parks as an interrelated concept between archaeological heritage and urban archaeology. Moreover, it will set the criteria in defining archaeological parks. Finally, it will examine the integration of selected archaeological sites to Istanbul's contemporary urban form.

Keywords: Archeological Park, Urban Design, Space Syntax, Archeological Heritage, Istanbul

Programı: Kentsel Tasarım

Danışmanı: Mehmet Ocağcı

KULLANICI ALGISI BAĞLAMINDA KENTSEL KİMLİK: BARBAROS BULVARI – BÜYÜKDERE KENTSEL AKSI

Nergis BAYRAMOĞLU

Günümüzde teknolojinin de etkisiyle kentler giderek büyümekte ve gelişmektedirler. Hızlı ulaşım stilleri kentler arasındaki mesafeleri ortadan kaldırmış dolayısıyla insan, kültür, bilgi alışverişini kolaylaştırmıştır. Bu bağlamda kentlerin birbiriyle olan ilişkisi daha da artmış, birbirinden etkilenen kentler hızlı nüfus artışı, yüksek teknoloji, göç vb etmenlerle birbirine benzemeye başlamış ve kimliklerini yitirmişlerdir. Bu çalışmanın amacı kent kimliğinin ve bileşenlerinin planlama ve kentsel tasarım çalışmalarındaki önemini ortaya koymaktır. Bu amaç doğrultusunda geçmişten günümüze İstanbul için önemli bir ulaşım aksı olan ve günümüzde İstanbul'un merkezi iş alanı (MİA) üzerinde yer alan Barbaros Bulvarı – Büyükdere Caddesi'nin nasıl algılandığı, kimliğinin ne olduğu sorgulanmıştır. Çalışma amacı bağlamında Barbaros Bulvarı – Büyükdere Caddesi kentsel aksının beşeri, doğal ve yapay çevreden kaynaklı kimlik bileşenleri analiz edilmiştir. Analizlerde araştırmacının bireysel imajının yanı sıra kullanıcılara yönelik yapılan saha araştırması ve anketlerden elde edilen bilgilerle kentsel kimlik öğeleri saptanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kent Kimliği, Algı, İnsan-Mekan İlişkileri, Barbaros Bulvarı, Büyükdere Caddesi

URBAN IDENTITY IN THE CONTEXT OF USER S PERCEPTION: BARBAROS BOULEVARD -BUYUKDERE STREET URBAN AXIS

Nowadays, cities are growing rapidly due to technological developments. High speed transportation systems eliminated distances between cities thus exchange of culture, information, money and human being is facilitated. In this context, the relationship between the cities increased and the cities affected by the rapid population growth, high technology, migration and so they began to resemble each other and have lost their identities. The aim of this thesis is to express the importance of urban identity and its components in planning and urban design studies. For this purpose, from past to present being an important transportation route of İstanbul and locating on İstanbul s central business district (CBD); Barbaros Boulevard - Buyukdere Street is chosen to question its identity and how it is perceived. In the context of this aim, along Barbaros Boulevard - Buyukdere Street urban axis identity elements of natural, artificial and human kind environment is analyzed. The researcher's image analysis and information based on surveys and questionnaires regarding user perceptions, urban identity elements were determined.

Keywords: Urban Identity, Perception, Human-Space Relations, Barbaros Boulevard, Büyükdere Avenue

Programı: Kentsel Tasarım

Danışmanı: Cengiz Giritlioğlu

İNSAN, MODA ve KENTSEL MEKAN İLİŞKİLERİNİN İRDELENMESİ

Elif BEYHAN

Birey olarak var olmak ve belli bir toplumsal gruba aidiyet modanın temel tetikleyici unsurudur. Mekan ise onu yaratan ve kullanan toplumun ve ait olduğu dönemin dinamiklerinin bir ürünü olarak açığa çıkmaktadır. Tarihsel süreçte, mekan ve toplum arasındaki ilişki ve örgütlenmelere bakıldığında, sanayi sonrası dönem ile birlikte ortaya çıkan yeni moda olgusunun hakimiyeti görölmektedir. Medya ve iletişim sistemlerinin gelişimiyle kentler ve insanlar arasındaki sınırlar kalkmış ve tüm değerler dünyanın ortak kullanımına sunulmuşur. Aynı zamanda, moda, kentsel tasarımın konusu olan mekanı, tüm unsur ve anlamlarıyla sürekli değiştirmekte ve bu değişimi takip edecek gelişmeleri de zorunlu kılmaktadır. Çalışma kapsamında ele alınan tarihsel süreçte modanın yarattığı değişimin, ilk olarak insana özgü yaşam biçimleri ve bu yaşam biçimlerini yansıtan giyim biçimlerinde, daha sonra ise kentsel mekanda gerçekleştiği görölmektedir.

Anahtar Kelimeler: Moda, Kentsel mekan, Kimlik

EXAMINATION of the RELATIONSHIP BETWEEN PEOPLE, FASHION and URBAN SPACE

The basic motive behind fashion is to exist as an individual and belong to a special specific group. As for place, it comes off as a product of the society that creates and uses it and the dynamics of the era that it belongs to. In historical process, when examining the relationship and organization between place and society, the domination of a new fashion case that is generated with the postindustrial period can be seen. With the development of media and communication systems, the boundaries between cities and people are disappeared and all the values started to be used jointly. At the same time, fashion constantly alters the place that is subject to urban design together with all of its elements and meanings and also necessitates the developments that will follow these alterations. The variation created by fashion in historical process that is approached in the extent of the study, materializes firstly in humanly ways of life and dress forms that reflects these ways of life, afterwards in urban space.

Keywords: Fashion, Urban Space, Identity

Programı: Kentsel Tasarım

Danışmanı: Funda Yirmibeşoğlu

GAYRİMENKUL DEĞERLEMEDE ŞEREFİYE KRİTERLERİNİN BELİRLENMESİ VE ŞEREFİYELENDİRME UYGULAMALARI

Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT

Şerefiye hesabı gayrimenkul değerlemede matematiksel modellemeye imkan tanınması nedeniyle önem arz etmektedir. Bu çalışmada, benzer gayrimenkullerin toplu değerlemesinin yapıldığı gayrimenkul raporlarında, değer farklılıklarını yaratan şerefiye kriterleri ve bu kriterlerin değeri etkileme oranları incelenmiştir. Çalışmada şerefiye kriterlerini belirleme yöntemi üç uygulama ile detaylı olarak verilmiştir. Farklı amaçlarla hazırlanmış olan şerefiyelendirme uygulamalarında aynı bölgede, aynı projede ya da aynı binada benzer özelliklere sahip olan gayrimenkullerin değerlerindeki farklılıkları yaratan kriterler ve bu kriterlerin değeri etkileme ağırlıkları belirlenmiştir. Değeri etkileyen genel kabul görmüş kriterler ve bu kriterlerin değer üzerindeki etkileri arsalar, konutlar ve ticari gayrimenkuller için farklı olabileceği gibi gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye göre de çeşitlilik gösterebilmektedir. Şerefiye kriterlerinin seçiminde ve ağırlıklarının tespitinde gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki arz ve talep dengesinin saha çalışmaları ile tespiti şerefiyelendirme çalışmalarındaki önemli süreçlerinden biridir. Çalışmada değeri etkileyen kriterler, içsel unsurlar ve dışsal unsurlar olmak üzere iki ana grupta incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkuller, Değer, Değerleme, Şerefiye, Şerefiyelendirme, Değer Analizi

DETERMINING GOODWILL CRITERIA IN REAL ESTATE APPRAISAL AND GOODWILL STUDIES

By the reason of providing an opportunity for mathematical modelling, goodwill calculation is very important in real estate appraisal. In this study, it has been examined goodwill criterias that creates value differences in similar properties and rates of these goodwill factors on their values in the appraisal reports which many similar properties are appraised in one report. The method of determining the goodwill criteria has been given in detail with three examples. In goodwill studies those prepared for different purposes, it has been determined the factors those create differences in the prices of the properties having similar characteristics located in the same area, in the same project or at the same building and their percentage of affecting the values. Generally accepted criterias those effect the value of the properties and their rates on the value can be different for lands, residential properties and commercial properties and those can be different according to the regions those properties are located as well. The determination of the supply and demand ratio in the market by site researches is an important process in goodwill studies. The value affecting factors has been examined in two main groups of internal components and external components in this study.

Keywords: Real Estates, Valuation, Goodwill Calculation, Value Analysis

Programı: Kentsel Tasarım

Danışmanı: Mehmet Ocakçı

KAMUSAL SANAT VE KENT İLİŞKİSİ

Pınar ÇAĞLIN

1990'lı yıllardan itibaren içerik ve sürecin sonuç ürünün önüne geçtiği bir estetik anlayışı ile şekillenen kamusal sanat, 2000'li yıllarla birlikte etkilerini Türkiye ve özellikle İstanbul'da da göstermeye başlamıştır. Kullanıcıları da dâhil olmak üzere mekânın tüm bileşenleriyle ilişkiye giren bir pratik olan kamusal sanat bugün gelinen noktada kent planlama ve tasarımının bir parçası olarak görülmektedir. Kamusal sanatın insan, mekân ve daha genel anlamda kent ile ilişkisini ortaya koyan bu çalışmada, öncelikle kamusal mekân ve sanat ilişkisi tartışılarak, kamusal sanat kavramı ele alınmış, bu kavramın dünya çapında ve Türkiye'deki gelişimi üzerinde durulmuştur. Kamusal sanat kavramının ifade ettiği anlamlara dayanarak araç olarak kullanıldığı uygulama alanları sınıflandırılarak incelenmiştir. Bahsedilen uygulama alanları içerisinde ise kamusal sanatın uygulama çeşitleri örnekler üzerinden tartışılmış ve kategorize edilmiştir. Kamusal sanatın uygulama alanlarının ve çeşitlerinin ortaya koyulmasıyla birlikte kent üzerine yaptığı etkiler mekânsal, sosyo-kültürel ve ekonomik yönleriyle ele alınarak araştırılmıştır. Kamusal sanatın uygulama alanları, çeşitleri ve ortaya çıkarttığı etkileri arasındaki ilişkiler sorgulanarak, tez kapsamında incelenen örnekler üzerinden kalitatif bir değerlendirme yapılmıştır. Kamusal mekânlarda uygulanan sanat çalışmalarını inceleyerek kuramsal bir çerçeve çizen çalışmada açıklayıcı (explanatory) bir yöntem benimsenmiş, kamusal sanat ve kent üzerinde bırakılan etkileri arasında dolaylı bir nedensel etkileşim (indirect causal relationship) tanımlanmıştır. Kamusal sanatın ifade ettiği anlamlar, bu anlamlara bağlı olarak kullanım nedenleri, bu nedenlerden dolayı kullanıldığı alanlar, bu alanlardaki uygulanma çeşitleri ve bu çeşitlerin ortaya çıkardığı etkileri ve her bir bileşenin bir diğeriyle ilişkisi açıklanmıştır. Tez çalışması sonucunda ortaya çıkan ilişkiler şeması kamusal sanatın incelenmesi ve tartışılmasına dair bir yaklaşım sunmakta ve kamusal sanatın kent ile ilişkisini ortaya koymaktadır.

Anahtar Kelimeler: Kamusal sanat, kamusal mekan, kent, yeni tip kamusal sanat

RELATIONS BETWEEN PUBLIC ART AND THE CITY

After the 1990s, public art started to form by an aesthetic approach in which the content and the process were considered rather important than the final product. By the year 2000, the influences of the public art has started to show up also in Turkey, particularly in Istanbul. The public art interacts with all components of the public spaces including its users and becomes a practice which is today considered to be a part of urban design and planning. This research traces the relations between public art, people, public spaces and more generally looks at the relations between the public art and the city. The research primarily discusses relations between the public space and the art, subsequently addresses the concept of public art and its development in the world and in Turkey. Based on the concept and the meaning associated with the public art, the research intends to identify areas where the public art has been largely used as a tool. Within this, types of public art have been classified and categorized based on examples. In addition, the research attempts to

reveal spatial, socio-cultural and economic impacts of the public art projects, on the city. Furthermore it uses a qualitative evaluation method to identify relations between the public art implementation areas, types of public arts and their impact on the city, based on the examples studied throughout this research. The research draws a theoretical framework through examining the art works in public spaces by adopting an explanatory method to define an indirect causal relationship between the public art and its impacts on the city. Doing this, the meanings that the public art stands for, the reasons of utilization according to the meanings, the implementation areas due to the reasons, the types in the implementation areas, the impacts of the types, and relationship of one component to another have been explained. The relationship scheme, which was also a result of the research, presents an approach for further discussion and research on the public art, and explains the relations between public art and the city.

Keywords: Public Art, Public Space, City, New Type Public Art

Programı: Gayrimenkul Geliştirme

Danışmanı: Ferhan Gezici

EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİNİN ATAŞEHİR ÖRNEĞİNDE UYGULAMASI

Ala Dilara ÇAKMAKLI

Şehir plancıları imar planı hazırlarken kamu yararı gözetmekte iken öte yandan hazırlanan planlar kentin ya da bölgenin gelişimini ve yatırım değerini etkilemektedir. Plancılar yatırım dağılımının dengeli bir şekilde gerçekleşmesini hedeflerken, gayrimenkul sahipleri en yüksek getiriyi beklemektedirler. Birinci bölüm, tezin girişi olup çalışmanın amacı, kapsamı ve çalışmada kullanılan yöntemlerden bahsedilmiştir. İkinci bölümde, gayrimenkul değerlendirme ve bu kapsamda en etkin ve en verimli kullanım analizi yöntemi incelenmiştir. Üçüncü bölümde, örnek alan olarak seçilen Ataşehir'in oluşumu ve gelişme dinamikleri ve Ataşehir'deki gayrimenkul piyasası değerlendirilmiştir. Dördüncü bölümde en etkin ve en verimli kullanım analizinde yararlanmak üzere pazar araştırması yapılmış olup, bölgedeki konut, ofis ve otel piyasası incelenmiştir. Beşinci bölümde Ataşehir bölgesinde seçilen varsayımsal bir arsa üzerinde en etkin ve en verimli kullanım analizi çalışması uygulanmıştır. Son bölümde çalışma sonucunda ortaya çıkan bulgular değerlendirilmiştir. Sonuç olarak, Ataşehir bölgesinde uygulanan en etkin ve en verimli kullanım analizi uygulamasında "residence" kullanımının, en az maliyet ile en yüksek kara ulaşılan kullanım tipi olduğu ortaya çıkmıştır. Ataşehir'in finans merkezi olma durumu ile gelecekte, önerilen alternatif kullanımların karlılık oranlarının değişebileceği öngörülmektedir.

Anahtar Kelimeler: Ataşehir, Gayrimenkul, En Etkin ve En Verimli Kullanım

IMPLEMENTATION OF HIGHEST AND BEST USE ANALYSIS AT THE CASE OF ATAŞEHİR

Urban planners respect the public interest while they prepare zoning plans and on the other hand the prepared plans affect the development and investment value of the city or the region. While the planners aim at providing balanced distribution of investments, real estate owners expect best return. The aim and the scope of the study and the methods that have been used in the study are mentioned in the first section. Real estate appraisal and highest and best use analysis method within this context are examined in the second section. Formation and development dynamics of Ataşehir that is analysed as a pilot and its real estate market have been evaluated in the third section. Market research has been made in order to utilize in highest and best use analysis and housing, office and hotel market are analysed in the fourth section. Highest and best use analysis has been implemented on a hypothetical land selected on Ataşehir region in the fifth section. Findings of the study have been evaluated in the last section. In conclusion, residence use has been confirmed as a use type with minimum cost and the highest profit through applying the highest and best use analysis, implemented in Ataşehir region. It has been predicted that profitability ratios of suggested alternative uses can change according to state of Ataşehir being a financial center.

Keywords: Ataşehir, Real Estate, Highest and Best Use

Programı: Şehir Planlama

Danışmanı: Ferhan Gezici

İSTANBUL MARMARAY PROJESİ ÖRNEĞİNDE ETKİ DEĞERLENDİRME ANALİZİ: HANSEN MODELİ UYGULAMASI

Kemal ÇETİN

Tez kapsamında, kullanımı gün geçtikçe artan ve popülerlik kazanan sosyo-ekonomik etki değerlendirmesi analizlerinin, planlama sistematğinde kullanımı incelenmektedir. Bu bağlamda, çalışma, sosyo-ekonomik etki değerlendirme kavramını ve analiz yöntemlerini ve bu yöntemlerin planlama bilimindeki uygulamalarını kapsar. Yapılan çalışma sosyo-ekonomik etki değerlendirmesi kavramının teorik olarak açıklanması ile başlamaktadır. Analiz yönteminin teorik altyapısı içerisinde yöntemin planlama sisteminde hangi aşamalarda kullanılabileceği yapılmış olan örnek çalışmalar üzerinden değerlendirilmektedir. Ayrıca sosyo-ekonomik etki değerlendirmesi yöntemlerinin kullanımının getireceği avantajlar da yine örnekler üzerinden irdelenmektedir. Analiz yönteminin yasal altyapısı dünyadaki ve Türkiye deki örnekler arasında yapılan karşılaştırmalara dayanarak irdelenmiştir. Çalışmanın kapsamı içerisinde sosyo-ekonomik etki değerlendirmesi analiz yöntemlerinden literatürde en çok kullanılanları araştırılmış ve değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme sırasında, yöntemlerin avantajları ve dezavantajları detaylı bir şekilde incelenmiş ve literatürde yer alan örnek çalışmalar üzerinden ele alınmıştır. Bu çalışmalar değerlendirilirken yöntemlerin kullanım pratikleri ve karşılaşılan sorunlar ve bu sorunların üstesinden gelmek üzere geliştirilen çözümler de kapsam dahiline alınmıştır. Çalışma kapsamından örnek teşkil etmesi ve sosyo-ekonomik etki değerlendirmesi yönteminin ne kadar güçlü ve kullanışlı bir yöntem olduğunun vurgulanması için bir vaka çalışması yapılmıştır. Vaka çalışmasında sosyo-ekonomik etki değerlendirmesi yapmak üzere İstanbul Marmaray Projesi seçilmiştir. Vaka çalışmasında kullanılmak üzere Potansiyeller Yaklaşımı ve Hansen Modeli seçilmiştir. Model uyarlaması ve kalibrasyonu işlemleri yapılmış ve model Marmaray örneğine uygulanmıştır. Tez kapsamında belirlenen hipotezleri doğrulayacak şekilde merkezi ilçelerin daha çekici olacağı ve İstanbul'un iki yakası arasındaki iş yerleri ve nüfus arasındaki dengesiz dağılımın devam edeceği yönünde sonuçlar elde edilmiştir. Son olarak elde edilen sonuçların değerlendirilmesi ile birlikte Marmaray Projesi nin gelecekteki olası etkilerine yönelik uygulanabilecek yöntemler ve planlama stratejileri oluşturulmuştur. Bununla birlikte sosyo-ekonomik etki değerlendirmesi yönteminin ülkemizde yaygınlaştırılması için önerilerde bulunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Sosyo-ekonomik etki değerlendirmesi

IMPACT ASSESSMENT ANALYSIS IN ISTANBUL MARMARAY CASE: HANSEN'S MODEL APPLICATION

Research contains usage of social-economic impact assessment analyses, which have a growing number of uses day by day and gained popularity, on planning systematic. In this context, research contains social-economic impact assessment terms and methods of analysis, and practices of these methods on planning field. Introduction of this research explains social-economic impact assessment term theoretically. Which

method of analysis could be used on which planning systematic level discussed over case studies. Moreover, incomes of social-economic impact assessment methods discussed over case studies too. Legal basis of the method of analysis is compared over case studies between world and Turkey. Common methods of social-economic impact assessment analysis are researched and discussed in this research. In the process of discussion, advantages and disadvantages of methods assessed very carefully and approached through case studies. Practices of methods, confronted problems and methods developed to come over these problems are also discussed in the process of research. In this context, to be an example as an application and to show how powerful and how useful the technique is, there is a case study part in the research. In the case study, the Marmaray Project of Istanbul is chosen to calculate the impacts. The potentials approach and Hansen's Model are chosen to apply in the case study. After choosing the method and model they are modified and calibrated for the case study. After modifying and calibrating the model the method is applied to Marmaray Project. The outcomes of the analysis is tested through the hypnotizes that are generated. According to hypnotizes, core districts of the city will gain advantage and the unbalanced distribution of jobs and population between to side of the city will be widening. At last, precautions and planning strategies to overcome the possible bad effects of the Marmaray Project are constructed within the evaluation of the outcomes of the analysis. In addition to that the solutions to enlarge the usage of social-economic impact assessment tool in Turkey are studied.

Keywords: Social-economic Impact Assessment

Programı: Gayrimenkul Geliştirme

Danışmanı: Ferhan Gezici

KARMA KULLANIMLI GAYRİMENKUL GELİŞTİRME PROJELERİNİN İSTANBUL MERKEZİ İŞ ALANLARI ÖRNEĞİNDE ANALİZİ

Fadime ÇOBAN

Dünyanın önde gelen metropol şehirlerinde ortaya çıkan ve genelde merkezi iş alanları üzerinde arsa fiyatlarının yüksek olması ve arsa arzının sınırlı olmasından dolayı uygulanan karma kullanımlı projeler 1990'lı yıllardan itibaren İstanbul merkezi iş alanları üzerinde de geliştirilmeye başlanmıştır. Karma kullanımlı projeler genelde metropol şehirlerin merkezi iş alanlarında, büyük kentsel arsalar üzerinde, kentsel yapıyı etkileyecek kadar büyük kapalı alanlara sahip projelerdir ve kentsel altyapıyı, kentsel imajı ve silüeti, kentin gayrimenkul piyasasını ve kent ekonomisini etkileyen nitelik ve niceliklere sahip olmalarından dolayı bu tez çalışması kapsamında karma kullanımlı proje tanımı, özellikleri, dünya ve İstanbul'daki projelerin özellikleri, İstanbul merkezi iş alanların ve planların gelişimi incelenmiştir. Alan çalışması kapsamında İstanbul Büyükdere aksı merkezi iş alanı ve Basın Ekspres Yolu planlanan merkezi iş alanı üzerindeki mevcut ve inşa halindeki karma kullanımlı projeler incelenerek, tasarım özellikleri, kent yapısına etkileri, gayrimenkul piyasası ve kamu gelirlerine etkileri incelenmiş olumlu ve olumsuz yönleri değerlendirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Karma Kullanımlı Projeler, Sürdürülebilir Gelişme, Akıllı Büyüme, Merkezi İş Alanı

ANALYZING THE MIXED USE REAL ESTATE DEVELOPMENT PROJECTS WITHIN ISTANBUL CENTRAL BUSINESS DISTRICT AREAS

In many world metropolitan cities' central business district areas, mixed use projects are developed due to lack of available land areas for new developments and high land prices in CBD areas. After 1990's, mixed use projects are started to be developed in also İstanbul central business districts. Mixed use projects are generally located in metropolitan CBDs, on big urban lands including enormous closed areas that can affect urban systems and structure. In this study; description of mixed use projects, characteristics of projects that are developed in the world and İstanbul and transition of İstanbul CBDs and metropolitan plan decisions are analyzed, due to effects of mixed use projects on urban infrastructure, image of the city and silhouette, urban real estate market and urban economics. In last part, existing and construction mixed use project details, urban and building design trends, effects on urban structure, urban macroform, urban real estate market and public revenues areas are analyzed and advantages and disadvantages of the mixed use projects are evaluated for İstanbul Büyükdere Axis CBD and Basın Ekspres Axis CBD projects.

Keywords: Mixed Use Projects, Sustainable Development, Smart Growth, Central Business District

Programı: Bölge Planlaması

Danışmanı: Tüzin BAYCAN LEVENT

İSTANBUL'DA METROPOL İÇİ HAREKETLİLİK

Bürge Elvan ERGİNLİ

Bu çalışma, İstanbul'da metropol içi hareketliliği, kentin metropol alanını Marmara Bölgesi içerisinde ele alarak değerlendirmeyi amaçlamaktadır. 1985-1990 ve 1995-2000 dönemlerinde şehir içi ikamet hareketlilikleri 3 aşamada incelenmiştir: Öncelikle NUTS Düzey 1 bölgelerinden İstanbul, Batı Marmara ve Doğu Marmara Bölgeleri'nin oluşturduğu, ve çalışmada Marmara Bölgesi olarak tanımlanan bir alan içerisinde değerlendirilmiştir. Daha sonra, İstanbul Etki Alanı içerisindeki metropol içi hareketlilik ve kentsel ve kırsal bölgelerin birbirleri ile olan etkileşimleri ayrı ayrı analiz edilmiştir. Ampirik çalışmanın son aşamasında ise bir ilçeden diğer bir ilçeye hareket etmiş olan bireylerin ekonomik faaliyet ve eğitim seviyeleri incelenmiştir. Çalışmadan elde edilen bulgular, bireylerin hareketlerinin ayırt edici özelliğe sahip olduğunu göstermektedir. Bununla birlikte, benzer çıkış ve varış profiline sahip olan bireyler ekonomik faaliyet ve eğitim seviyesi özellikleri bakımından da benzerlikler göstermektedir.

Anahtar Kelimeler: Metropol içi hareketlilik, Marmara Bölgesi, İstanbul

INTRA-METROPOLITAN MOBILITY PATTERNS IN ISTANBUL

This study aims to figure out the intra-metropolitan mobility patterns in İstanbul by considering its metropolitan area within Marmara Region. Residential mobility patterns of the individuals in both the 1985-1990 and the 1995-2000 periods have been analyzed in 3 levels: First of all, mobility behaviours between the districts belonging to the provinces in TR 1 İstanbul, TR 2 Western Marmara and TR 4 Eastern Marmara NUTS Level 1 Regions have been analyzed. These three NUTS Level 1 Regions have been defined as Marmara Region in this study. In addition, the mobility patterns between the districts of İstanbul Interaction Field and the urban-rural interaction between these districts have been analyzed. The rest of the empirical study is an attempt to examine the characteristics of the individuals who moved from one district to another. The results of the study show that the mobility patterns of the individuals have distinctive characteristics. Moreover, the economic activities and the educational levels of these individuals, who have similar origin and destination profiles, also show similar characteristics.

Keywords: Intra-metropolitan Mobility, Marmara Region, İstanbul

Programı: Gayrimenkul Geliştirme

Danışmanı: Funda Yirmibeşoğlu

OTEL İŞLETMELERİNDE MARKA DEĞERLEMESİ, ANTALYA ÖRNEĞİ

Serpil FİLİZ

Bu çalışma, turizm sektöründe marka kavramı ve markanın etkilerini incelemek, marka değerinin gayrimenkul değerlemesindeki önemini araştırmak amacıyla hazırlanmıştır. Çalışmada marka değerinin gayrimenkul değeri üzerindeki etkisini görebilmek için uygulama alanı olarak Türkiye’de son zamanlarda turizm açısından büyük gelişme gösteren Antalya ili, Belek turizm beldesinde konumlu iki otel işletmesi seçilmiştir. Turizm ve Kültür Bakanlığı’nın belirlemiş olduğu yıldız sayıları aynı (5 yıldızlı) olan ve herşey dahil sistemde işletilen, oda sayıları ve kapalı alanlarının birbirine yakın olması nedeniyle eşit kriterlerde oldukları kabul edilen otellerin gayrimenkul değerlemeleri ile marka değerlemeleri yapılarak elde edilen sonuçların analizi yapılmıştır. Çalışmada turizm sektöründe değerlendirme çalışmaları yapılırken markası güçlü olan otel işletmelerinin getirisinin de artacağı, otel işletmelerinin değer hesabının yapılması aşamasında markalarının değerinin de bilinmesi gerekliliğini ve iyi bir marka yönetimi ile işletmenin değerine katkıda bulunulabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Marka, Marka değerlendirme, Otel işletmelerinin değerlendirme

ASSESSING BRAND VALUE IN HOSPITALITY SECTOR (IN HOTEL BUSINESS), A CASE STUDY OF ANTALYA

This study aims to focus on the concept of brand values within the tourism sector and its impact, as well as the extent to which brand value can be considered to be an asset. In order to illustrate the extent to which the brand value of a company can be considered to be an asset to a firm, the recent developments in the management of hotels within the Antalya and Belek region of Turkey have been used. For the study, two hotels are chosen because of similar specialities which licensed by ministry of culture and tourism having five stars, all inclusive system operated. Also, they have equal number of rooms and their closed areas close to each other. Real estate valuation and brand valuation of hotels were performed and analysis of the results were made. As a result, while valuation studies are being done for hotels, having strong brands within the tourism sector makes advantages to gain more profit for company. The knowledge of brand value of a hotel business is respected while real estate valuation and a good brand management adds to its assets are highlighted.

Keywords: Brand, Brand Valuation, Valuation of Hotel Management

Programı: Bölge Planlaması

Danışmanı: Tüzin BAYCAN

BULGAR TÜRKLERİ'NİN ULUSÖTESİ GİRİŞİMCİLİKLERİ

Nefise KAHRAMAN

Son yıllarda 'ulusötesi-leşme' kavramı göç araştırmalarında daha analitik ve yeni bir tutum ortaya koymuştur. Literatürün geleneksel yaklaşımının aksine, ulusötesileşme kapsamındaki araştırmalar; göçmenlerin orijinlerine, göçtükleri yeni çevreye adaptasyonlarına ve anavatanları ile süregelen ilişkiler ile bu tür bir sosyal ortamda ulusal sınır kavramının nasıl ayrılaştığına odaklanmaktadır. Buna paralel olarak göçmen girişimciliğinin farklı bir kolu olan 'ulusötesi girişimcilik', bölge planlama, ekonomi ve sosyoloji disiplinlerinin ilgisini çeken yeni bir araştırma konusudur. Ulusötesi girişimcilik göçmen girişimcilerin ulusal sınırların ötesindeki fırsatları ortaya çıkarttığı ve eyleme döktüğü çifte-düzlemlilik bir süreçtir. Ulusötesi girişimciler hem fiziksel hem de fiili seyahatler sayesinde iki veya daha fazla sosyal çevreye yerleşik insanlardır. Bu yerleşiklik onlara kritik global ilişkiler kurabilme imkanı verirken, veritabanlarındaki yaratıcılarını, hareketliliklerini ve lojistik olma özelliklerini maksimuma çıkartma yetisi de vermektedir. Bu çalışma ulusötesi girişimcilik kavramını incelemeyi ve Bulgar Türkü göçmenlerin Türkiye ve Bulgaristan arasındaki uluslararası aktivitelerini harekete geçiren güçleri ve motivasyonlarını tanımlamayı amaçlamıştır. Alanda yapılan derinlemesine mülakatlar doğrultusunda anlaşılmıştır ki Bulgar Türkü girişimciler; "göngüsel/dairesel" seyahatler ile Bulgaristan ve Türkiye arasında küçük veya büyük çaplı aile işletmelerine veya bireylere mal taşımacılığı yapmak, kuryelik ve ticaret ile uğraşmakta veya yolcu taşımacılığı yapmaktadır. Tüm girişimcilerin ulusötesi iş eylemleri tamamen sosyal networkleri sayesinde gerçekleştirdikleri bu çalışmanın gözlemlerinden dikkat çekici bir sonuçtur. Bulgar Türkü ulusötesi girişimcilerin kişisel özellikleri ve sosyal çevreleri, mevcuttaki ekonomik aktivitelerini ve bu aktivitelerin kaydettiği başarıyı anlamlı şekilde etkilemektedir.

Anahtar Kelimeler: Ulusötesi girişim, göçmen girişimciler, Bulgar Türkü girişimciler

TRANSNATIONAL ENTREPRENEURSHIP ACTIVITIES of BULGARIAN TURKS

In recent years, a new concept, trans-nationalism, has introduced as an alternative analytic stance in migration studies. Against the classical views that focused on origins and adaptations of immigrants to the new environments, this new emerging perspective focuses on the continuing relations between immigrants and their home countries and how this complex social fields straddle national borders. In parallel, "transnational entrepreneurship" as a distinct attribute of migrant entrepreneurship has recently attracted considerable attention in regional planning, economics and sociology disciplines. Transnational entrepreneurs discover and enact business opportunities across national borders. By traveling both physically and virtually, transnational entrepreneurs simultaneously engage in two or more environments. The present study aimed to investigate transnational entrepreneurship term and to highlight the motivation and driving forces of migrants towards transnational activities by addressing Bulgarian Turks who conduct in

cross-border business activities between Turkey and Bulgaria. In line with in-depth interviews with transnational entrepreneurs realized in the field, it is understood that Bulgarian Turk TEs act circuit travels among two countries for importing goods to family-run businesses or large stores or individuals, and transporting packages, and non-ethnic products to households and businesses in both countries and they are transporting passengers. As a remarkable observation; all TEs business activities are actualizing within and by the help of transnational entrepreneurs' social network. Bulgarian Turk transnational entrepreneurs' personal features and their social environments are significantly affecting the business and its success.

Keywords: Transnational Entrepreneurship, Migrant Entrepreneurs, Bulgaria Turks Entrepreneurs

Programı: Gayrimenkul Geliştirme

Danışmanı: Ferhan Gezici

ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ HEDEF KİTLESİNİN MARKA VE MAĞAZA DAĞILIMI ÜZERİNDEKİ ETKİLERİNİN İNCELENMESİ

Elif Seyhan KARACA

Bu çalışmada, alışveriş merkezlerindeki marka ve mağaza dağılımını etkileyen kriterler araştırılmış, konsept kavramı incelenmiş ve ziyaretçi kiracı arasındaki ilişkiler ortaya çıkarılmıştır. Alışveriş kavramı, alışveriş merkezlerinin gelişim süreci, dünyada ve ülkemizdeki gelişimleri ile uluslar arası literatürdeki sınıflandırmaları araştırılarak, alışveriş merkezlerinin genel tanımı yapılmıştır. Tezin asıl konusunda, alışveriş merkezleri konsept kavramı ile marka ve mağaza dağılımlarının merkezi başarısı üzerindeki etkileri incelenmiştir. Özellikle hedef kitlenin bu konu üzerindeki etkileri detaylandırılmıştır. İstanbul'da farklı özelliklere sahip iki alışveriş merkezi projesi, marka ve mağaza dağılımları bakımından incelenmiştir. Neo Marin Alışveriş Merkezi ve Akmerkez ayrıntılı olarak açıklanan kriterler ile önce ayrı ayrı, sonrasında ise karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiştir. Sonuç olarak, incelenen iki projenin de marka ve mağaza karmasının genel anlamda hedef kitlenin ekonomik ve demografik yapısına uygun şekilde planlandığı ortaya çıkarılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Alışveriş merkezleri, marka karması

STUDYING THE EFFECTS OF SHOPPING CENTERS TARGET AREA ON THE BRAND AND SHOP MIX DISTRIBUTION

Within the scope of this study, criterias that affect brand and shop mix distribution have been analyzed, concept term has been reviewed and the relationships between visitor and tenant have been searched out. The general information was given researching the term of shopping, shopping center development process in the world and Turkey, and classification of the shopping centers in international literature. Within the main scope of this thesis the effects of concept, brand and shop mix distribution on the success of shopping centers have been reviewed. Especially, the effects of target area on the distribution of brand and shop mix of shopping centers have been explained in detail. The evaluation on brand and shop mix distribution has been made according to two different sample projects in Istanbul. Neo Marin Shopping Center and Akmerkez have analyzed in accordance with the effects of brand and shop mix distribution criterias and than a comparative analysis has been made for two projects as an evaluation. Finally, it is proved that the brand and shop mix distribution of the projects was planned in accordance with the economic and demographic situation of the target area.

Keywords: Shopping Centers, Brand and Shop Mix

Programı: Şehir Planlama

Danışmanı: Nuran Zeren Gülersoy

SÜRDÜRÜLEBİLİR TURİZM KAPSAMINDA CUNDA (ALİBEY) ADASI TURİZM YÖNETİM PLANI MODELİ ÖNERİSİ

Ece KAYA

Ege kıyıları doğal ve kültürel zenginlikleri ile Türkiye'nin önemli turizm alanlarından biri olarak değerlendirilebilir. Bir alana turist çekebilmenin en önemli etkenlerinden biri sahip olduğu doğal ve kültürel çevredir. Ege kıyılarında yer alan Cunda (Alibey) Adası kültürel, kentsel, doğal mirası bir arada barındırmaktadır. Son yıllarda bu çekicilikten faydalanmak için çok sayıda turist alanı ziyaret etmektedir. Ada'da var olan plansız gelişme sosyal, ekonomik ve turistik çevreye yansımaktadır. Cunda (Alibey) Adası için sürdürülebilir turizmin hedeflendiği bir turizm planlaması; halkın yaşam kalitesini olumlu yönde değiştirebilecek, ekonomik faydalar sağlayacak, kentsel ve kültürel dokunun korunabilmesini sağlayacaktır. Bu çalışma kapsamında turizm planlaması ve sürdürülebilir turizm kavramları irdelenerek, amaçları, esasları, faydaları tanımlanmıştır. Bu bağlamda çeşitli alanlarda yapılan turizm yönetim ve gelişim planları incelenmiş ve örnek olarak değerlendirilmiştir. Cunda Adası, sahip olduğu kültürel ve doğal değerlerinin hızla tüketilmeye başlanması, turizmin halkın yaşam kalitesine ve Ada'nın doğal, kültürel niteliklerine zarar verici şekilde gelişiyor olması nedeniyle çalışma alanı olarak belirlenmiştir. Bu çalışma ile Cunda (Alibey) Adası için sürdürülebilir turizm odaklı bir turizm yönetim planı modeli oluşturulması amaçlanmaktadır. Çalışmada, amaca uygun olarak öncelikle turizm planlaması ve sürdürülebilir turizm üzerine genel kavramlar tanımlanmıştır. Cunda Adası'nda geliştirilecek turizm planına örnek olabilecek Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Turizm Master Planı, Byron Eyaleti ve Beverly Eyaleti Turizm Yönetim Planları incelenmiştir. Bu alanların örnek olarak seçilme nedeni yapılan planların sürdürülebilir turizm odaklı hazırlanmış olmalarıdır. Cunda Adası'nın tarihçesi, doğal, kültürel, tarihi, sosyal, ekonomik durumu ve mevcut turizm gelişimi hakkında yerel yönetimlerden, belediyeden, ilgili kurum ve kuruluşlardan toplanan bilgiler, yerel halk ve gelen ziyaretçiler ile yapılan anket çalışmaları değerlendirilmiştir. Ada'nın güçlü ve zayıf yanları, fırsatları ve tehditleri belirtilmiştir. Cunda Adası'nda belirlenen sorunlar ve potansiyeller çerçevesinde ve incelenen örnekler dikkate alınarak Cunda Adası'nda turizmin sürdürülebilirliği için turizm yönetim planı modeli önerisi yapılmış ve değerlendirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Turizm planlaması, sürdürülebilir turizm, turizm yönetim planı, Cunda (Alibey) Adası

A TOURISM MANAGEMENT MODEL PROPOSAL FOR CUNDA (ALİBEY) ISLAND WITHIN THE CONTEXT OF SUSTAINABLE TOURISM

The Aegean coasts could be regarded as one of Turkey's major tourism areas with its natural and cultural properties. One of the most important factor which attract tourists to an area is its natural and cultural environment. Along the Aegean Coastal, Cunda (Alibey) Island shelters urban and cultural heritage together. Recently, a good number of tourists visit the area to take advantage of this attraction. The reflections of

unplanned development on the social, economic and touristic environment are being observed in the Island. A tourism planning aimed at sustainable tourism in Cunda (Alibey) Island could positively change the society's quality of life, provide economic benefits, preservation of urban and cultural preservation of tissue. Within the context of the study, the concept of sustainable tourism and tourism planning, objectives, principles, benefits are defined and the various fields of tourism management and development plans are examined and evaluated as examples. The natural and cultural values of Cunda (Alibey) Island have started to be consumed rapidly and tourism develops by damaging the society's quality of life, natural and cultural characteristics. This is the reason why the study area has been chosen as Cunda (Alibey) Island. A suggestion of tourism management plan model focused on sustainable tourism is to be aimed for Cunda (Alibey) Island. In the study, general concepts on tourism planning and sustainable tourism are primarily defined. Turkish Republic of Northern Cyprus Tourism Master Plan, Byron Shire Tourism Management Plan and Shire of Beverly Tourism Management Plan are examined as examples for Cunda (Alibey) Island Tourism Management Plan to be developed. The reason for choosing these areas as examples, is that the plans are sustainable tourism-oriented. Cunda (Alibey) Island's history, natural, cultural, historical, social, economic status and the current tourism development, information collected by local authorities, municipalities, institutions and organizations, surveys with local people and visitors have been analyzed. The Island's strengths and weaknesses, opportunities and threats have been determined. Finally, considering the problems and potentials of the Island and studied examples, and also in line with the current regulations of a management planning proposal, a tourism management plan model focused on sustainability has been proposed for Cunda (Alibey) Island.

Keywords: Tourism Planning, Sustainable Tourism, Tourism Management Plan, Cunda (Alibey) Island

Programı: Şehir Planlama

Danışmanı: Nilgün Ergun

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE HALKIN KATILIMININ ROLÜ VE ÖNEMİ, ZEYTİNBURNU VE KARANFİLKÖY ÖRNEKLERİ

Tolga KAYACAN

Gecekonular özellikle 20. yüzyılın ortalarına doğru, gelişmemiş ve gelişmekte olan ülkelerde görülmeye başlanmıştır. Ülkemizde kırdan kente iş bulma umuduyla göç eden insanların, ekonomik durumları kentte konut edinmelerine olanak sağlayamamıştır. Bu nedenle bu insanlar, özellikle kentin çeperlerinde, ancak çalıştıkları yere mümkün olduğunca yakın, tek katlı, derme çatma, sağlıksız “masum” konutlar inşa etmişlerdir. İzlenen yanlış politikalar sonucu giderek büyüyen ve bir bakıma kenti ele geçiren gecekondu alanları, günümüzde özellikle “dönüşüm” adı altında kent yaşamına entegre edilmeye çalışılmaktadır. Yapılan çalışma, bu gelişmeler ışığında, gecekondu ortaya çıkışı, gelişimi, bu alanların yarattığı ve yaşadığı sorunlar ile bu sorunlara getirilebilecek çözümler üzerine vurgu yapmayı amaçlamaktadır. Ülkemizde bu sorunlara getirilen çözümlerin ne tür faydalar ve/veya zararlara yol açtığı ortaya konmaya çalışılmıştır. Değinilecek bu noktalar ışığında, gecekondu alanlarına ne tür çözümler üretilebileceği ve bu alanların kent yaşamına ne şekilde entegre edilebileceği, dönüşümlere “karşı duran” Karanfilköy ve “dönüştürülen” Zeytinburnu örnekleri ile ilişkilendirilerek değerlendirilmiştir. Bu kapsamda yapılan çalışmada, dönüşüm adı altında yapılan müdahalenin, bu iki farklı bölge üzerinde nasıl işlediği, dönüşüm müdahalelerinde göz önünde bulundurulmuş ve bulundurulmayan etkenler ile birlikte ne ölçüde başarıya ulaştığı irdelenmeye çalışılmıştır. Çalışmalar sonucunda; ülkemizde ve özellikle İstanbul’da, gecekondu alanlarında yapılan dönüşüm çalışmalarına, bölgede yaşayan halkın gerektiği ölçüde katılmadığı ve çalışmalar hakkında yeterince bilgilendirilmediği görülmüştür. Dolayısı ile dönüşüm çalışmalarının, planlama açısından istenilen sonuca ulaştığını söylemek mümkün değildir. Zeytinburnu örneğinde, halk neredeyse tamamen planlama çalışmaları dışında bırakılarak, “dönüşüm kurbanları” haline getirilmiştir. Karanfilköy’de ise halkın dayanışması ve kurdukları derneğin de yardımları ile dönüşüm kurbanı olmaktan bir nebze de olsa kurtulmuş, seslerini duyurmayı başarmışlardır. Karanfilköy’de gerçekleşen bu dayanışma örneği, ülkemizde özellikle dönüşüm uygulamaları adına olumlu bir adım olarak değerlendirilebilir. Bununla birlikte, Zeytinburnu’nda gerçekleştirilen dönüşümde halkın ve yerel yönetimin sıklıkla karşı karşıya gelmesi, dönüşüm çalışmalarında halk – yerel yönetim işbirliğinin ve iletişiminin halen tamamiyle oturmamış olduğunu göstermektedir. Dönüşüm çalışmalarının başarıya ulaşması için bu işbirliğinin ne derece önemli olduğu ön plana çıkarılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel dönüşüm, gecekondu, Zeytinburnu, Karanfilköy

THE ROLE AND IMPORTANCE OF PARTICIPATION IN URBAN TRANSFORMATION, CASES OF ZEYTİNBURNU AND KARANFİLKÖY

Gecekondus have begun to be seen in undeveloped or developing countries, especially in the middle of 20th century. In our country, the economic situation of people, immigrating from the rural areas to cities with

the hope of finding a job, could not let them to have a house in the city. Therefore, these people started building one-storey, jerry-built, unhealthy “innocent” houses in the outer region of the city, yet as close as possible to their workplaces. Growing as a result of wrong policies and seizing the city, gecekondu areas are trying to be integrated to urban life, under the name of “transformation”. With this study, it is aimed to highlight the emergence and development of gecekondu and the issues created and concerned by gecekondu areas, with the solutions that can be made to solve these problems. It is aimed to emphasize the consequences that are caused by the solutions offered to these areas in our country. Integrated with the cases of “standing against transformation” Karanfilköy and “transformed” Zeytinburnu, the solutions that can be offered for gecekondu areas and how they can be integrated to urban life are discussed. Within the context of study, how the studies that are made under the name of “transformation” are worked in two different cases and how successful these studies were, with the factors that are included or excluded are tried to be examined. In the end of studies, it is discovered that the people living in gecekondu areas which are considered to be transformed were not involved in the studies and were not informed well enough in our country, especially in İstanbul. Therefore, it is not possible to mention that the transformation plans achieved the planned success in the view of planning. In the case of Zeytinburnu, the people living there were almost totally excluded from the transformation studies and became “victims of transformation”. In Karanfilköy, with the solidarity of people and the association they formed, the people survived from being the victims and succeeded in raising their voices. The solidarity in Karanfilköy can be shown as a positive step that is taken on behalf of transformation studies. However, the confrontation of people and the local government in the transformation studies shows that the cooperation and communication between local people and local government is yet to be fully fit. The importance of this cooperation is highlighted in order to achieve success in transformation studies.

Keywords: Urban Transformation, Gecekondu, Zeytinburnu, Karanfilköy

Programı: Şehir Planlama

Danışmanı: Nilgün Ergun

**KENTSEL YENİLEME ALANLARININ BELİRLEME VE UYGULAMA
SÜREÇLERİNİN İNCELENMESİ YENİKAPI YENİLEME ALANI ÖRNEĞİ**

Mehmet KESER

Bu çalışmada, ülkemizde 5366 numaralı kanunla ortaya çıkan “Yenileme Alanı” kavramı bir süreç içerisinde incelenmiştir. Bu bağlamda Kentsel Yenileme olgusunun kavramsal çerçevesi çizilmiştir. Geçmişten bugüne nasıl bir evrim geçirdiği incelenmiştir. Yurt dışı örneklerinin incelenmesinden sonra ülkemizdeki güncel bir uygulama olan Yenikapı Yenileme Alanının proje gelişim süreci incelenmiştir. Son olarak da mevcutta var olan yenileme alanı kavramının uygulamalarının ülkemizde uygulamalarında olumlu ve olumsuz yönler ortaya çıkarılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Yenileme Alanı, Kentsel Yenileme, Yenikapı

**ANALYSING DESIGNATION AND IMPLEMENTATION PROCESS OF
URBAN RENEWAL AREAS, YENİKAPI RENEWAL AREA CASE**

In this study concurrency of “Renewal Area” concept by 5366 numbered law is examined in terms of its process. In this context “urban renewal” concept is defined. Then the evolution of this concept is examined. After examining foreign countries’ examples, current renewal area in Yenikapı area is examined in terms of its process. As a conclusion positive and negative ways are pointed in practices of urban renewal areas in our countries are criticized and pointed out.

Keywords: Renewal Area, Urban Renewal, Yenikapı

Programı: Bölge Planlaması

Danışmanı: Tüzin BAYCAN LEVENT

**HALIÇ'TE; KÜLTÜR ENDÜSTRİLERİNİN YER SEÇİMİ, KÜMELENME
EĞİLİMİ VE KENTSEL YENİLEŞME İLE KÜLTÜR ENDÜSTRİLERİ
ARASINDAKİ ETKİLEŞİM**

Fatma Gözde KÖSEOĞLU

Bu çalışmada, derinlemesine görüşme yöntemi ile yapılan alan çalışması yardımıyla Haliç Bölgesi'nin bir kültür adasına dönüşüm süreci incelenmiştir. Alanda gerçekleştirilen derinlemesine görüşmeler sonucunda; kültür endüstrilerinin Haliç çevresinde yer seçmelerinde rol oynayan faktörler tespit edilmiş, kümelenme eğilimi göstererek öbekler halinde Hasköy, Sütluçe, Cibali-Fener-Balat çevresinde yerleştikleri ortaya konmuş, kültür politikalarının ve politik sürecin de desteklediği dönüşüm süreci boyunca; kültür endüstrileri ile kentsel yenileşme arasında kesintisiz bir etkileşiminin meydana geldiği saptanmıştır. Yapılan alan çalışmaları, yazılı kaynakların ortaya koyduğu bilgileri doğrular ve pekiştirir nitelikte olduğu gibi; aynı zamanda Haliç Bölgesi'nde daha karmaşık bir yapıyı, kentsel dönüşüm ve kültür endüstrileri arasında bir etkileşim, çift taraflı bir sebep sonuç ilişkisi olduğunu da işaret etmektedir. Çalışmanın diğer bir özgün sonucu da; bölge sakinlerinin kentsel yenileşme sürecinden duydukları kaygı ve endişeyi de ortaya koyması olmuştur.

Anahtar Kelimeler: Kültür Endüstrileri, Kümelenme Eğilimi, Kentsel Yenileşme

**HALIÇ; LOCATION CRITERIA AND CLUSTERING APTITUDES OF
CULTUREL INDUSTRIES, THE INTERACTION BETWEEN CULTUREL
INDUSTRIES AND URBAN REGENERATION**

In this study, the regeneration process of Haliç, from industrial zone to a culturel milieu, has been investigated, by the help of in-dept interviews. As a result of in-dept interviews; the factors that affected the location of culturel industries in Hasköy, Sütluçe, Cibali-Fener-Balat and clustering attitudes of these industries, have been betrayed. Also a continuous interaction between culturel industries and urban regeneration, has been confirmed, that has been supported by political process and culturel policies. The field works; not only have been predicated and confirmed the written sources but also have indicated a much more complicated structure which is based on the interaction and causal connection between the urban regeneration and culturel industries. Also the anxiety of people against the regeneration process, has been another genuine result of the study.

Keywords: Cultural Industries, Clustering Attitudes, Urban Regeneration

Programı: Bölge Planlaması

Danışmanı: Mesture AYSAN BULDURUR

İSTANBUL'DA AFET YÖNETİMİ VE ACİL ULAŞIM YOLLARININ DEĞERLENDİRMESİ

Hüseyin KURUCU

Bu çalışmada, İstanbul'da afet yönetimi ile ulaşım sisteminin, olası bir afet durumunda çalışması ile ilgili planlama yapılması ile dünyadaki afet yönetimi ve yapısına ilişkin diğer dünya örnekleri incelenmiştir. İstanbul'un afet sonrası ayakta kalabilmesinde en önemli etkenin ulaşım olduğundan yola çıkılarak, kentsel ulaşım sisteminin bu konu çerçevesinde irdelenmesi, İstanbul kenti için stratejik öneme sahip fonksiyonların olası bir afet sonrası etegrasyonunun sağlanması, İstanbul'da İBB ve JICA tarafından belirlenen acil ulaşım yollarının; acil müdahale ve kurtarma çalışmalarının sağlıklı bir şekilde yapılabilmesi için değerlendirilmesi yapılarak, mevcut durumun iyileştirilmesi için nelerin yapılması gerektiği belirlenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Afet Yönetimi, Acil Ulaşım Yolları, Değerlendirme

EVALUATION OF DISASTER MANAGEMENT AND EMERGENCY TRANSPORTATION ROUTES IN ISTANBUL

In this study, the transportation system of disaster management in Istanbul, In case of a possible disaster is planning with work-related disaster management in the world and other world samples examined. Istanbul standing after the disaster that can capture the most important factor in the transport by setting out Examining these issues in the context of urban transportation systems Istanbul city has strategic importance for the integration of functions together to provide a possible disaster, Designated Istanbul Metropolitan Municipality and by JICA in istanbul emergency transportation routes; emergency response and recovery work to be done in a healthy way of evaluating the current situation needs to be done to improve what was found.

Keywords: Disaster management, Emergency Transportation Routes, Evaluation

Programı: Gayrimenkul Geliştirme

Danışmanı: Funda Yirmibeşoğlu

PLANLAMA SÜRECİNDE GELİŞTİRİLEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARININ RANT ETKİSİNİN İNCELENMESİ, KURTKÖY ÖRNEĞİ

Hilal NARİN

Bu çalışmada, planlama sürecinde gelişen büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarının kentlere ve çevrelerindeki gayrimenkul değerleri üzerinde yarattığı etkilerin incelenmesi amaçlanmıştır ve bu etkinin normal değerlerin dışında bir 'rant' etkisi olup olmadığına cevap aranmaya çalışılmıştır. Bu amaçla İstanbul'un Pendik İlçesi Kurtköy Bölgesi ve yakın çevresinde bu irdeleme çalışması yapılmıştır. Çalışma kapsamında Kurtköy Bölgesi'nin ele alınmasındaki çıkış noktaları olan Kurtköy Toplu Konut Alanı'nın, İleri Teknoloji Endüstri Parkı Projesi ile bu projenin en önemli parçasını oluşturan Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı yatırımının bölgedeki mekansal dönüşüm ve özellikle gayrimenkul sektörü üzerindeki etkileri araştırılmıştır. Bölgenin planlama süreci detaylı incelenerek, gelişimin başladığı 1990 yılından günümüze yıllar itibariyle gayrimenkul değerlerinin değişimi takip edilmiştir. Bu doğrultuda emlak beyan değerlerine bağlı fiyat analizi yapılmış olup emlak vergisine esas değer ile piyasa değeri arasındaki fark ortaya konmuştur. Son olarak, yapılan analizler sonucunda elde edilen bulgular yorumlanmış ve çalışmanın geneline ilişkin değerlendirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Planlama, Gayrimenkul Geliştirme, Gayrimenkul Yatırımları, Rant Etkisi, Kurtköy

ANALYZING THE RENT EFFECT OF REAL ESTATE INVESTMENTS IN PLANNING PROCESS, CASE STUDY OF KURTKOY

In this study, it is aimed to examine the effects of the large-scale real estate investments on nearby property values and to the cities which are developed in planning process and the question of whether such effect have a 'rent' influence except normal values is tried to be answered. With this purpose, a scrutinization study is conducted in Kurtkoy District, Pendik County of Istanbul and its near surroundings. Within the scope of the study, the effects of Kurtkoy Mass Housing Area and investment of Advanced Technology Industry Park Project along with its most important component Sabiha Gokcen International Airport; which are the starting points in handling Kurtkoy District; on the spatial transformation and particularly on the real estate sector in such region are investigated. Planning process of the region is examined in details and change of real estate values is pursued as of 1990, which is the starting year of development, year by year. In accordance with this, a price analysis is performed dependent on real estate tax statement values and the difference between the property tax value and market value is determined. Finally, the findings obtained as a result of the subject analysis are explained and a general evaluation of the study is made.

Keywords: Planning, Real Estate Development, Real Estate Investments, Rent Effect, Kurtköy

Programı: Bölge Planlaması

Danışmanı: Tüzin BAYCAN LEVENT

İSTANBUL İÇME SUYU HAVZALARINDA ARAZİ KULLANIMLARININ SU KALİTESİNE OLAN ETKİSİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Adnan Cihat ÖZDEMİR

Su havzalarındaki yapılaşma ile birlikte su kalitesinde değişimlerin olduğu bilinmekle birlikte, arazi kullanımı-su kalitesi ilişkisini açıklayabilecek somut veriler olmadığından sağlıklı plan kararları üretilmemekte ve havzalar üzerine tartışmalar sürmektedir. Çalışmanın amacı su havzalarındaki su kalitesinin ve arazi kullanımlarının tarihsel süreç içerisindeki değişimini inceleyerek su kalitesi ve arazi kullanımı arasında nasıl bir ilişki olduğunu tespit edip su havzalarında alınması gereken arazi kullanımı kararları üzerine bir değerlendirme yaparak bilimsel dayanağı olan önerilerde bulunabilmek ve bu tartışmalara farklı bir bakış getirebilmektir. Bu amaç doğrultusunda İstanbul'daki su havzaları örneği ele alınarak üzerindeki arazi kullanımlarından kaynaklanan kirlilik yükleri hesaplanmış ve su kalitesi değerleri ile istatistiksel yöntemlerle karşılaştırılarak aralarındaki ilişki tespit edilmeye çalışılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Arazi kullanımı, Su kirliliği, Su havzaları

IMPACTS OF LAND USE ON WATER QUALITY IN ISTANBUL'S WATERSHEDS

The changes of land use in watersheds will change its water quality. Because of the absence of concrete data, that clarify relationship between land use - quality of water, although it is known there are change in quality of water with the urbanization in water catchment areas, reasonable planning decision can not be produced and discussion about water catchment areas are continuing. The main purpose of this study, investigating change in quality of water and land use throughout the history and finding relationship between quality of water and land use. Finding this relationship makes possible an evaluation about decision in land use. Also it helps to make scientific proposals and paves the way for different points of views. With this aim the example of Istanbul watersheds is investigated and pollution loads calculated from land use. Than this data compared with quality of water and relationship between two was tried to evaluate.

Keywords: Land Use, Water Pollution, Watersheds

Programı: Gayrimenkul Geliştirme

Danışmanı: Lale Berköz

**OFİS KULLANICILARI MEMNUNİYET VE BEKLENTİLERİNİN TESPİT
EDİLMESİ: İSTANBUL OFİS PİYASASI**

Merve SAKAR

Türkiye ekonomisinin dışa açılması ile başlayan küreselleşme hareketinde bu değişime en çabuk ayak uyduran kent İstanbul olmuştur. İstanbul'un bu öncü hareketi sonucunda, yabancı sermayeli şirketlerin büyük kısmı İstanbul'da ikamet etmeye başlamıştır. Bu süreç, gelişimi yakın bir geçmişe dayanan İstanbul ofis pazarında donanımlı ve kullanıcı beklentilerini karşılayabilen nitelikte ofis ihtiyacını beraberinde getirmiştir. 580 ofis kullanıcısının katılımı ile gerçekleştirilen anket çalışması sonuçları incelenmiş ve değerlendirilmiştir. Bu çalışma, İstanbul ofis piyasasında, ofis kullanıcılarının memnuniyet ve beklentilerini araştırmaktadır. Araştırma sonunda elde edilecek bulguların, İstanbul ofis pazarında donanımlı ve kullanıcı beklentilerini karşılayabilen ofis binalarının geliştirilmesinde profesyonel anlamda gayrimenkul geliştirme ile ilgilenen kişi ve kurumlara fayda yaratacağı düşünülmektedir.

Anahtar Kelimeler: İstanbul Ofis Piyasası, Ofis Kullanıcıları, Memnuniyet ve Beklentiler

**DETERMINING SATISFACTION AND EXPECTATIONS OF OFFICE
TENANTS: ISTANBUL OFFICE MARKET**

Turkey's economy has started opening up with the globalization movement; and Istanbul has been the city, which kept up with this revolution most rapidly. As a result of this pioneering movement of Istanbul, foreign capital companies have begun to look for a location in this city. Within this process, a need for qualified and user friendly office areas came into existence. 580 responses from the office tenants to the questionnaire have been evaluated. This study will investigate the satisfaction and expectations of office tenants in Istanbul office market. It is thought that the findings of this study will help people and institutions professionally interested in real estate development in developing user-satisfying and well-equipped office buildings.

Keywords: Istanbul Office Market, Office Users, Satisfaction and Expectations

Programı: Gayrimenkul Geliştirme

Danışmanı: Funda Yirmibeşoğlu

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SÜREÇLERİNİN İYİLEŞTİRİLMESİ: BİR UYGULAMA ÖRNEĞİ

Tarık SANCAR

Bu çalışmada son on yıldır büyük gelişmeler göstermekle birlikte birçok yapısal sorun ile mücadele eden gayrimenkul geliştirme sektöründe uygulanan bir geliştirme sürecinin firma bazında iyileştirilmesi çalışması yapılmıştır. İyileştirme çalışmasıyla bir gayrimenkul sektörü firmasında, hata maliyetleri çok yüksek olan uygulama projesi hazırlama sürecinde yaşanan problemlerin çözümü için alınabilecek aksiyonlar belirlenmiştir. İyileştirme çalışması on dört adımdan oluşan süreç iyileştirme yöntemi kullanılarak gerçekleştirilmiştir. Seçilen iyileştirme yöntemi izlenerek, çözüm bekleyen problemlerin kök nedenlerinin; bölümler arası iletişim eksikliği, süreçte sistematik bir işleyişin benimsenmemiş olması ve dış kaynak kullanılarak gerçekleştirilen süreçlerdeki kontrol yetersizliği olduğu tespit edilmiştir. Belirlenen bu kök nedenler, süreçte iş kurallarının tanımlanması, gerekli dokümantasyonun oluşturulması ve prosedürlerin etkili şekilde uygulanması yönünde kontrollerin tanımlanması ve sorumlulukların belirlenmesi şeklinde değişiklikler yapılarak ortadan kaldırılmıştır. Süreçte yapılan değişiklikler, firmanın devam etmekte olan projesinin son etabında uygulanarak test edilmiş ve iyileştirme hedefine uygun olarak uygulama projesindeki hata kaynaklı problemlerin müşteri teslim sürelerinde bir aksama yaşanmayacak şekilde azaltılması sağlanmıştır. Süreç iyileştirme sonucunda uygulama yapılan gayrimenkul geliştirme firmasında sektörün kurumsallaşamama sorununun bir yansıması olan geliştirme süreçlerinde sistematik bir işleyişin olmamasından kaynaklanan problemler kabul edilebilir düzeye indirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul Geliştirme, Gayrimenkul Geliştirme Modelleri, Süreç İyileştirme, Süreç İyileştirme Yöntemleri, Gayrimenkul Geliştirme Süreçleri

THE IMPROVEMENT OF REAL ESTATE DEVELOPMENT PROCESSES: AN IMPLEMENTATION

This study performed a firm based improvement of a development process applied in real estate development sector has a substantial growth for last decade, although has an increasing acceleration, has been struggled for structural problems. Thorough this improvement study it was determined that the actions to solve the problems can be occurred in application project preparation process. The improvement study was performed by using the fourteen step process improvement model. At the end of the process improvement study, it was determined that the root causes of the problems are the lack of coordination between departments, unsystematic business processes and inefficient control of outsourced process. These root causes, were overcome by changing the process structure. These changes include the definition of the business rules, composition of the mandatory documents and determination of the control points and responsibilities for the best practices of the procedures. The changes, implemented in process, were tested by performing at the last lap of the current project and the problems, grow out of fault in application project,

were minimized by providing on time customer delivery. As a result of the process improvement performed in the implementation part of this study, in the selected real estate firm, the problems which are the reflection of issue of incomplete institutionalization of real estate sector were decreased at acceptable level.

Keywords: Real Estate Development Models, Process Improvement Methods, Real Estate Development Processes

Programı: Kentsel Tasarım

Danışmanı: Hale Çıracı

KORUMA PLANI BULUNAN KENTSEL SİT DOKULARINDA FİZİKÎ MEKÂN DEĞİŞİMİ - EYÜP ÖRNEĞİ

Bahri Murat SEVİNDİK

Koruma planı bulunan kentsel sit alanlarında fizikî mekânla ilgili olarak üç temel dokudan bahsetmek mümkündür. Bunlardan ilki, korumaya değer kültürel ve doğal varlıkların bulunduğu kentsel sit alanındaki geleneksel dokudur. İkincisi, yine bu kültürel ve doğal varlıkları korumak amacıyla hazırlanan ve yapıldıkları dönemin mevzuat, koruma anlayışı vb. etkenleriyle hazırlanan koruma amaçlı imar planları dokusudur. Son doku ise, kentsel sit alanının günümüzdeki mevcut dokusudur. Bahsedilen üç doku belirlenen yapılaşma, yol ve yeşil alan parametrelerine göre karşılaştırmalı olarak çalışılmıştır. Karşılaştırmalarda ilgili diğer bilgi, belge vb. verilerle beraber alan geneli hakkında bilgi sahibi olabilmek için üç harita dokusu da tespit edilmiştir; geleneksel dokuyu temsil ettiği kabul edilen 1923 tarihli harita dokusu, geçerli koruma amaçlı imar planlarına ait doku ve günümüz mevcut durumunu yansıtan hâlihazır harita dokusu. Bu üç dokunun, anlaşılmasına yönelik olarak araştırılması ve karşılaştırmalı bir analiz kapsamında değerlendirilmesinin, kentsel sit alanlarının korunmasına yönelik olarak gelecekte yapılacak çalışmalarda önemli katkılar sağlayacağı düşünülmektedir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel sit alanı, koruma planı, geleneksel doku, değişim

THE CHANGE OF PHYSICAL STRUCTURE IN URBAN HISTORICAL SITES WHICH HAVE PRESERVATION PLAN- THE CASE OF EYÜP

It is possible to mention three main structures at the urban historical sites which have preservation plan. The first one is the traditional structures at historical site that include cultural and natural entities which should be preserved. The second one is the structure of zoning and construction plans that have been prepared for preservation and improvemet of cultural and natural things. The last one is the existing and present structure., the three types of construction, roads, streets, and the green zones have been studied comperatively according to their parameters. In the comperative studies, The three maps and drawings also were found; the map of estimations which indicates to the traditional constructions, maps of construction plans and the map of the present state. We hope, it will be benficial to make a comperative analysis and a deep research to understand these three structures.

Keywords: Urban Historical Sites, Preservation Plans, Traditional Structures, Differentiation

Programı: Bölge Planlaması

Danışmanı: Azime Tezer

SÜRDÜRÜLEBİLİR KENTSEL GELİŞMENİN SAĞLANMASI AÇISINDAN KENTSEL TARIMIN ROLÜ, “İSTANBUL METROPOLİTEN ALAN” ÖRNEĞİ

Behice Bilgi SOLDUK

Çalışma kapsamında, İstanbul metropoliten alanında sürdürülebilir bir kentsel gelişmenin sağlanması için kentsel tarımın rolü açıklanmaya çalışılmıştır. Bu doğrultuda metropoliten alanda kentsel tarımı destekleyen ve yönlendiren sosyal, ekonomik, mekansal ve çevresel analizler yapılarak alanın kentsel tarım potansiyeli belirlenmiştir. Kentsel tarımı destekleyici koşullar olarak; toprak yapısı, iklimsel ve meteorolojik koşullar, tarımsal arazi kullanımı, tarımsal üretim ve istihdam yapısı ile İstanbul'un tarım konusundaki geçmişi incelenmiştir. Kentsel tarımı yönlendirici koşullar içinde ise; nüfus hızı, göç yapısı, istihdam ve işgücü durumu, işsizlik, yoksulluk oranları, eğitim durumu, arazi kullanım durumu, hava kalitesi ve atık yönetim yapısı analiz edilmiştir. Söz konusu analizlerin değerlendirilmesi sonucunda kentsel tarım için İstanbul'un gerekli koşullara sahip olduğu ortaya çıkmıştır. Mevcut koşullar doğrultusunda metropoliten alanda kentsel tarımın uygulanması için öneri bir kentsel tarım uygulama modeli oluşturulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Sürdürülebilir kalkınma, Sürdürülebilir kentsel gelişme, Kentsel tarım

THE ROLE OF URBAN AGRICULTURE FOR SUSTAINABLE URBAN DEVELOPMENT, THE CASE OF ISTANBUL METROPOLITAN AREA

In this study, trying to explain that the role of urban agriculture for sustainable urban development. For this proposal the supportive and the director conditions for urban agriculture are examined with the socio-economic, spatial and environmental analyses. The soil features, climatic and meteorological conditions, the agricultural land use, the agricultural production scale and agricultural employment and the cultural background of İstanbul are analysed in supportive conditions. Also, the population growth, the migration structure, the employment and labor conditions, unemployment, the rate of poverty, the education structure, land use, air quality and the waste management are examined as the director conditions. The potential of İstanbul metropoliten area is found out with evaluating of these analyses. In conclusion the developing a proposal urban agriculture application model with the substantial conditions.

Keywords: Sustainable Development, Sustainable Urban Development, Urban Agriculture

Programı: Şehir Planlama

Danışmanı: Lale Berköz

İSTANBUL'DA YENİ GELİŞEN BÜYÜK ÖLÇEKLİ KONUT YERLEŞİMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ: BÜYÜKÇEKMECE VE TUZLA ÖRNEKLERİ

Emre TEPE

Bu tez kapsamında, İstanbul'da 2000 yılından günümüze kadar geçen süreç içinde geliştirilen büyük ölçekli konut projelerinin kentin mekansal gelişimi üzerine etkilerinin saptanması ve bu konut projelerinin geliştirilmesi için mevcut imar planlarının revizyonunun yapılıp yapılmadığı incelenmiştir. Çalışma kapsamında İstanbul metropoliten alan sınırları dahilinde bulunan ve dışa kapalı konut alanı özelliklerini içinde barındıran büyük ölçekli konut alanlarının tespiti yapılmış olup, geniş kapsamlı bir veritabanı oluşturulmuştur. Oluşturulan veritabanı kullanılarak İstanbul genelinde konut yatırımların karakteristikleri ve etkileri incelendikten sonra örnek çalışma alanı olarak seçilen Büyükçekmece ve Tuzla ilçeleri üzerinde daha ayrıntılı incelemeler yapılmıştır. Bu çalışmanın neticesinde ortaya atılan sonuçlarda ise büyük ölçekli konut yatırımlarının etkilerin ne denli büyük ve yaygın olduğu görülmüş olup, metropoliten planların hazırlanması sırasında üzerine düşünülmesi gereken önemli konular vurgulanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Büyük ölçekli konut yerleşimi, Dışa kapalı yerleşimler, Mekansal gelişme, İstanbul

EVALUATION OF NEW LARGE SCALE RESIDENTIAL SETTLEMENTS IN ISTANBUL: THE CASES OF BUYUKCEKMECE AND TUZLA

This thesis evaluates the effects of large scale housing developments which have been occurring since 2000 on urban spatial development, and also evaluates how these housing projects are organized according to the legal planning procedure. Under the scope of the study, existing large scale residential settlements located within the territory of Istanbul Metropolitan area are determined and a comprehensive database is established. By using the established database, characteristics and impacts of investments on residential areas have been investigated. Then, further detailed studies are conducted in territories of Buyukcekmece and Tuzla districts which are chosen as case study areas. Results, driven from this study, indicate that the impacts of residential investments are massive and common. Also, the study highlights the issues of importance which should be taken into consideration during metropolitan planning procedures.

Keywords: Large Scale Housing Developments, Gated Communities, Spatial Development, Istanbul

Programı: Bölge Planlaması

Danışmanı: Gülden Erkut

YOKSULLUKLA MÜCADELE İÇİN KATILIMCI STRATEJİK PLANLAMA ÇANAKKALE ÖRNEĞİ

Çiğdem TİMURÇİN

Dünyada yaklaşık son otuz yıldır yaşanmakta olan küreselleşme süreci teknolojik, ekonomik ve sosyal anlamlarda dönüşümlere yol açarken, yönetsel yapıda da hem sistem hem de anlayış değişikliklerine yol açmıştır. Yerleşme politikaları hız kazanmış, merkezi yetki alanlarının bir kısmı yerel otoritelere aktarılmıştır. Bu çalışmada; merkezi ve yerel yönetimlerin önceliklendirdiği en önemli alanlardan biri olan yoksullukla mücadele konusunda; yerleşme anlayışıyla birlikte gelen, katılımcılık, hesap verebilirlik, saydamlık prensiplerinin hayat bulduğu stratejik plan ve sürecinin ne derece faydalı olabileceği, Çanakkale örneği üzerinden yapılan bir incelemeyle değerlendirilmiştir. Çalışma kapsamında, çeşitli uluslararası kuruluşların yoksulluk ölçüm yöntemlerine ve tanımlarına yer verilmiştir. Aynı zamanda, katılımcı planlama ile sosyal kapsamayı sağlama deneyimleri olan ülkelerden planlama örnekleri değerlendirilmiştir. Daha sonra, örnek alan incelemesi için Çanakkale'nin gelişmişlik açısından mevcut durumuna yoksulluk ve sosyal dışlanma üzerinden bakılmış, hane büyüklüğü, hanede yaşayan kişi sayısı, sağlık hizmetlerine erişim, giyecek/ barınma/ yakacak ve yiyecek ihtiyacını karşılayabilme gibi kriterler üzerinden Çanakkale için yoksulluk dereceleri hesaplanmıştır. Bu analizler, yoksulluğun mekansal dağılımını görebilmek adına Çanakkale merkez mahalleri için tekrarlanmış ve mahalle bazlı yoksulluk haritaları çizilmiştir. Mevcut durum analizinin ardından Çanakkale'de Çanakkale deneyimi; Kent Eylem Planı ve Belediye Stratejik plan vizyon ve faaliyetleri ve planlama sürecinde katılımın sağlanması açısından bulgular ışığında değerlendirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Sosyal kapsama, yoksulluk, stratejik plan, dışlanma, katılım

PARTICIPATORY STRATEGIC PLANNING FOR STRUGGLING WITH POVERTY: ÇANAKKALE CASE STUDY

Within the last three decades, globalization process has resulted in technological, economic and social transformations all throughout the world. This process also found its reflections in the political arena and had affected the governance systems drastically. Within this period, localization policies had increased, and central governments started delegating some of their powers to the local authorities. In this study, local strategic planning processes that came out as a result of these localization policies, aiming to achieve participation, transparency and accountability principles at the local level is analyzed in relation to their effectiveness as tools in struggling with poverty. Within the study, approaches taken by international institutions in explaining poverty and social exclusion are analyzed and best practices for achieving social inclusion and tackling poverty are exemplified. In Turkish context, Çanakkale planning experience has been taken as a case study. For Çanakkale, poverty is analyzed with its dimensions, such as household size and access to basic services and compared within Çanakkale's neighborhoods and results are mapped for the

city. In relation to these findings; participatory strategic planning experience in Çanakkale is evaluated with regards to the local strategic plans.

Keywords: Social Inclusion, Poverty, Strategical Plan, Exclusion, Participation

Programı: Gayrimenkul Geliştirme

Danışmanı: Özhan Ertekin

LOJİSTİK GAYRİMENKULLERİNİN YER SEÇİM KRİTERLERİ İSTANBUL ÖRNEĞİ

Tonya TÜRKER

Bu yüksek lisans tez çalışmada, öncelikle lojistik kavramı, lojistik kavramının gelişim süreci, Türkiye'nin lojistik açıdan önemi ve lojistik merkezleri incelenmiş, ardından lojistik faaliyetlerden biri olan depolamanın gerçekleştiği lojistik gayrimenkullerinin dünya örnekleri irdelenmiş ve İstanbul'da A sınıfı depolama tesislerinde yer alan kullanıcılara yer seçiminde önem verdikleri unsurları ortaya koymaya yönelik anketler uygulanmıştır. Tüm bu çalışmaların sonucunda lojistik gayrimenkullerinin yer seçiminde rol alan ve bu bulguların ışığında ortaya çıkan kriterler ortaya konmuştur. Son olarak bu tez çalışması kapsamında konu ile ilgili yapılan araştırmalar, analizler ve bulguların ışığında İstanbul ili incelenmiş ve lojistik tesisin kentin doğu veya batı ucunda, üretim tesislerine yakın konumlarda ve farklı ulaşım sistemlerine kolay erişebilecek mesafede, yasal problemlerin ve çevresel olumsuz koşulların olmadığı alanlarda gelişmesinin uygun olacağı sonucuna varılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Lojistik Gayrimenkul, Yer Seçimi

THE SITE SELECTION CRITERIAS OF LOGISTICS CENTER AND ISTANBUL EXAMPLE

In this post graduate thesis study firstly the logistics concept and the development of the logistics concept, the importance of Turkey as a logistics center and the logistics centers of Turkey are examined. After that a questionnaire is conducted to A class storage users who are located in Istanbul to expose the criterias which they pay attention during the site selection. In the consequences of all these studies the criterias which plays role in the site selection are presented. In conclusion, in the light of the research, analysis and findings Istanbul province is examined and it is deduced that the logistics real estate development will be convenient at the areas which are located at the east or west end of the city, close to production facilities, at an easily accessible distance from different transportation modes, and not having legal and environmental problems.

Keywords: Logistics Real Estate, Site Selection

Programı: Kentsel Tasarım

Danışmanı: Mehmet Ocağcı

KAMUSAL MEKANDA TÜRK KADINLARININ KÜLTÜRLERİNE BAĞLI DAVRANIŞ BİÇİMLERİ : BRÜKSEL/SCHAARBEEK ÖRNEĞİ

Nimet Berrak BAKIŞKAN

Bu çalışmada kamusal mekanda insan-çevre ilişkileri bağlamında geçmiş deneyimlerinden kaynaklanan kültürel birikimlerin etkisi ele alınmıştır. Bu etkileşim bağlamında bahsedilen birikimler çevresel algı, kişisel ve toplumsal davranışlar, kentsel imaj ve kimlikle ilişkili olabilmektedir. Bu kavramlar insanların belleklerinde birer filtre oluştururlar. Çalışma alanı olarak Brüksel'de Türk vatandaşlarının da özellikle yoğun olarak ikamet ettikleri Schaarbeek semti ele alınmıştır. Bu araştırmanın esas amacı farklı bir kültürden gelen Brüksel'deki bu insanların sıklıkla kullandıkları kamusal mekanları algılama, yorumlama ve oradaki davranış biçimlerini anlamaktır. Tez çalışmasının metodu öncelikle analiz edilecek bölgenin belirlenmesi ile oluşturulmaya başlamıştır. Ayrıca, gün içinde görülebilen alanlarda kullanıcı davranışları gözlenmiştir. Gözlem sonuçlarına bağlı olarak Schaarbeek'te yaşayan insanlar arasından bu mekanları efektif şekilde kullanmayan gruptaki kişilerin bir bölümü üzerinde anket çalışması uygulanmıştır. Bu çalışmanın sonucu olarak, kadın kullanıcıların kamusal mekanları erkeklere göre daha az kullandıkları ve genel olarak Schaarbeek'teki dış mekanlara karşı sosyal çevre, açık alan tasarımı, güvenlik ve özgünlük yönlerinden olumsuz bir bakış açısına sahip oldukları ortaya çıkmıştır.

Anahtar Kelimeler: Çevresel algı, Kültür, Kamusal mekan, Kentsel imaj ve kimlik

TURKISH WOMEN'S DAILY ACTIVITIES IN PUBLIC SPACES DEPENDING ON THEIR CULTURAL BACKGROUND : SAMPLE OF BRUSSELS/SCHAARBEEK

In this study, human-environment relations in public places and cultural background that people have depending on their past experiences are investigated. In terms of this interaction, these factors can be related to environmental perception, personal and social behaviors, urban image and identity. These concepts constitute a filter in people's minds besides their personal evaluations. As the site study area, Schaarbeek –a neighborhood where many Turkish citizens dwell in Brussels– is chosen, The main purpose of this research is to understand how people from a different culture in Brussels perceive and evaluate the public spaces they mostly use within their behaviors in those areas. The methodology of the thesis has been started to be constructed by determining the public spaces to be analyzed. Immediately, observations on the site are done to determine daily visible part of human behaviors in selected spaces. Afterwards, a questionnaire is applied to some part of local people living in the neighborhood in order to understand how public spaces are evaluated for a part of people not using the spaces effectively. As a result of this study, it is found out that female users prefer to use public spaces less than males, and they have negative points of view related to the social environment, design of open spaces, safety, and originality of outdoor spaces in Schaarbeek.

Keywords: Environmental Perception, Culture, Public Space, Urban Image and Identity

Programı: Şehir Planlama

Danışmanı: Engin Eyüboğlu

TARİHİ ÇEVREDE YENİ YAPILAŞMA KOŞULLARI VE KADIKÖY – RASİMPAŞA MAHALLESİ ÖRNEĞİ

Ayşegül CAN

Bu çalışma da tarihi çevrede uygulanan yasal mevzuatın sorunları tartışılırken aynı zamanda bu alanda yapılan yeni yapılar ile tarihi eserlere yapılan güncel ekler tartışma konusu olacaktır. Yasal işlemlerden kaçmak isteyenler korumayı tercih etmeyip binalara kendileri ekler uygulamakta ve bu genelde tarihi çevre ile uyumlu olmamaktadır. Tarihi çevre korumada uygulanan süreçte uzmanların, kamu çalışanlarının ve kullanıcıların neler yaşadıkları ve düşündükleri araştırılacaktır. Söz konusu araştırmaların yapılması için öncelikle bu çalışma da tarihi çevre tasarım anlayışları incelenecektir. Çalışmanın kuramsal temelini oluşturan bu bölümde “infill” kavramı ile post-modern mimari kavramları incelenecektir. Üçüncü bölümde ise tarihi çevre koruma konusundaki uluslararası örnekler incelenecektir. Bu bölüm seçilen ülkeler İtalya ve İngiltere'dir. Bu ülkelerdeki tarih çevre koruma ve tarihi çevrede yeni yapı kavramlarının nasıl geliştiği, yapılan uygulamalar ve söz konusu ülkelerdeki yasal mevzuatın nasıl olduğu incelenecek ve bir değerlendirme yapılarak Türkiye ile aralarındaki fark ve benzerlikler ortaya konulacaktır. Dördüncü bölümde Türkiye'deki yasal mevzuat incelenerek bu yasal mevzuat hakkında detaylı bilgiler verilecektir. Kullanılan kanunlar ve bu kanunların gelişim süreci ile Türkiye'de tarihi çevre korumada ne gibi uygulamalar ve sonuçlara yol açtığı tartışılacaktır. Beşinci bölümde seçilen çalışma alanında yapılan analiz ve anketler ile toplanan veriler değerlendirilecek ve ortaya bu doğrultuda sonuç ve öneriler konulacaktır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel koruma, tarihi çevre koruma, koruma yasaları, tarihi çevrede yeni yapılaşma

NEW CONSTRUCTION CONDITIONS IN HISTORIC ENVIRONMENT AND KADIKÖY – RASİMPAŞA DISTRICT EXAMPLE

In this research urban conservation laws and new construction approaches will be discussed. The ones that want to avoid the legal work don't prefer conservation and they do some changes on the listed buildings on their own. Usually these changes don't adjust the historic environment. In the process of conservation of historic environment thoughts and ideas of users, architects and public officers will be examined. Firstly in order to complete the examinations that are in question historic environment design approaches will be examined. Theoretical base of the research will be the concept of infill and post-modern architectural theories. In the third chapter international examples about historic environment conservation will be examined. The countries that are chosen for this chapter are England and Italy. The historic environment concept, new construction approaches, applications about that approaches and urban conservation laws in these countries will be a matter of argument. At the end of this chapter and evaluation and comparison between England, Italy and Turkey will take place. In the fourth chapter Urban conservation laws in Turkey will be a matter of argument. Laws that are used to protect historic environment and what kind of results do

that laws cause will be discussed. In the fifth chapter evaluation of the analyses and surveys that will take place in the chosen area will be presented. Lastly there will be a conclusion and suggestions.

Keywords: Urban Conservation, Conservation of Historic Environment, Conservation Policies, New Construction in Historic Environment

Programı: Bölge Planlaması

Danışmanı: Ferhan Gezici

TÜRKİYE BEYAZ EŞYA YAN SANAYİ FİRMALARININ YER SEÇİM KARARLARINDA KÜMELENME DIŞSALLIKLARININ ETKİSİNİN İNCELENMESİ

Ayça CANGEL

Belli bir alanda birbirine karşılıklı bağlı olan firma ve organizasyonların coğrafi olarak belli bir bölgede yoğunlaşması şeklinde tanımlanan kümelenme kavramı, son yıllarda birçok ülkenin ulusal ve bölgesel kalkınma planında bir ekonomik kalkınma aracı olarak yerini almaktadır. Kümelenmelerde; belli bir alanda birbiriyle ilişkili firmaların, üniversitelerin, kamu kurumlarının, müşterilerin, tedarikçilerin vs. birarada bulunmasıyla belli dışsallıkları da beraberinde getirdiğini destekleyen çok sayıda analiz literatürde mevcuttur. Günümüzde firmalar bu pozitif dışsallıkların getirmiş olduğu faydalar sebebiyle özellikle yer seçim kararlarını verirken kümelenme içinde yer almayı tercih edebilmektedir. Türkiye’de bölgesel kalkınma politikaları kapsamında desteklenen kümelenme çalışmalarında, bölgelerdeki mevcut endüstriyel yapıların belirlenmesi etkin politikaların geliştirilebilmesi için zaruridir. Bu noktadan yola çıkarak; bu çalışma, Türkiye Beyaz Eşya Yan Sanayi’nde faaliyet gösteren firmaların birbirleriyle bağlantılarını ve yer seçim kararlarında kümelenme dışsallıklarının etkilerini incelemeyi amaçlamaktadır. Avrupa’nın üretim üssü olma yolunda ilerleyen Türk Beyaz Eşya Yan Sanayi’nin üzerinde günümüze kadar az sayıda çalışmanın gerçekleştirilmesi bu çalışmanın önemini ortaya koymaktadır. Çalışma 7 bölümden meydana gelmektedir. İlk bölümde çalışmanın amacı ve yönteminden kısaca bahsedilmektedir. 2. bölüm çalışmanın kuramsal çerçevesini sunmakta, kümelenme kuramının 1800’lü yıllardan bu yana geçirmiş olduğu dönemleri incelemektedir. Bu bölümde ayrıca çalışmanın konusu olan kümelenme ile birlikte gelen dışsallıklara değinilmiş olup, kümelenmenin yer seçim kararlarına etkilerini inceleyen çalışmalardan örnekler verilmektedir. Bölüm sonucunda ayrıca kümelenmeyi kalkınma için politika aracı olarak yetersiz gören ve bu yönde eleştiri getiren çalışmalara da yer verilmektedir. 3. bölümde dünyada ve Türkiye’de uygulanan kümelenme politikaları incelenmiş olup, 4.bölümde çalışmanın temelini oluşturan Beyaz Eşya Sanayi’nin dünyada ve Türkiye’deki mevcut durumu ele alınmaktadır. 5. bölümde çalışmanın amacı, yöntemi ve kısıtları detaylandırılmakta, 6. bölümde ise çalışmada gerçekleştirilen analizlere yer verilmektedir. Çalışmanın 7. ve son bölümünde ise gerçekleştirilen analizlerin sonuçları değerlendirilmekte ve sektöre yönelik gerçekleştirilecek muhtemel kümelenme çalışmaları için öneriler yer almaktadır.

Anahtar Kelimeler: Türkiye Beyaz Eşya Yan Sanayi, Kümelenme, Yer Seçimi

A STUDY ON THE EFFECTS OF CLUSTER EXTERNALITIES ON THE LOCATION CHOICE OF TURKISH WHITE GOODS SUPPLIER INDUSTRY

Cluster concept, which is defined as the agglomeration of interconnected firms and organisations of a specific field in a geographic location, has been adopted as a policy tool for national and regional development plans.

There is a large amount of literature that analyse case studies that prove the positive externalities clusters bring with through providing interconnectedness among suppliers, customers, universities, public bodies, etc. In today's competitive world, firms tend to consider these benefits emanating from clusters for the location choice of their facilities. Cluster concept has been supported and encouraged through regional development policies so far in Turkey; therefore it is of utmost importance that current industrial structures are defined in order to prepare efficient cluster policies. Thence, this study aims to provide a snapshot of interconnectedness between Turkish White Goods Supplier Industry firms together with effects of cluster externalities on the location choice of the industry. The importance of the study comes from the fact that Turkish White Goods Supplier Industry, which is on its way to become the main production base in Europe, has not been studied much so far. The study consists of seven main parts. The first part summarizes the aim and methodology of the study while the second part introduces the theoretical framework of the study through analyzing the history of cluster concept which dates back to 1800s. The second part of the study also provides a literature review of studies on cluster externalities, the effects of clusters on the location choice of firms and critical approaches to cluster as a development policy tool. While the third chapter provides a summary of cluster policies adopted throughout the world and in Turkey particularly, the fourth part provides a snapshot of the White Goods Industry in the world and in Turkey. The aim, methodology and limitations of the study are mentioned in the fifth chapter in detail and analyses of Turkish White Goods Supplier Industry take place in the sixth chapter of the study. Outcomes of analyses and suggestions for possible future cluster studies of Turkish White Goods Supplier Industry are presented in the seventh part of the study.

Keywords: Turkish White Goods Supplier Industry, Cluster Concept, Location Choice

Programı: Kentsel Tasarım

Danışmanı: Hatice AYATAÇ

**KAMU YARARI BAĞLAMINDA KAMUSAL MEKANLARDA BİR
YAYALAŞTIRMA ÖRNEĞİ: EMİNÖNÜ TARİHİ YARIMADA (HOBYAR
MAHALLESİ VE ÇEVRESİ) YAYALAŞTIRMA PROJESİ**

Müge ÇALIŞKAN

Kamu yararı kavramı farklı disiplinler tarafından çalışmakta ancak kesin bir tanıma ulaşamamaktadır. Kavramın tam olarak tanımlanamaması uygulama çalışmalarında çelişiklere yol açmakta ve sahip olduğu etik ve siyasal nedenlerinden ötürü doğru koşullarda kullanılamamaktadır. Kent planlaması ve tasarımının en önemli dayanağını oluşturan kamu yararı kavramının uygulamalarda yetersiz kalması kentlerin gelişiminde olumsuzluklara neden olmaktadır. Kentlerde meydana gelen değişimler planlama ve tasarım uygulamalarını etkilemekte ve bu değişimler sonucunda kamusal mekanlar etkilenmektedir. Bu etkilerin sonucunda kamusal mekanlar kullanım amaçlarından uzaklaşmakta, geçiş bölgeleri veya atıl alanlar olarak kullanılmaya başlanmaktadır. Bu nedenle idari ve yerel yönetimler yeni politikalar oluşturarak alanlarda çeşitli uygulamalar ile bu sorunları çözmeye çalışmaktadır. Yaya alanlarında uygulanan yayalaştırma düzenlemeleri de bu uygulamaların başında gelmektedir. Dünya ve Türkiye örneklerinde yayalaştırma düzenlemelerinin kentlerde aktif yaşam alanları ve kamusal mekanlar sağladığı gözlemlenmektedir. Bu bağlamda planlama ve kentsel tasarım düzenlemelerinde yaya yollarının kamu yararı ilkesi ile düşünülerek planlanması gerekliliği oldukça önemlidir. Bu tez çalışmasında yaya alanlarının günümüzde sadece geçiş bölgesi olarak kullanılmakta olduğu ve kentsel kamusal mekan özelliklerini taşımadığı ve ayrıca kamu yararı özelliklerini göstermediği vurgulanmaktadır. İstanbul'un en önemli tarihi alanlarından olan Eminönü Hobyar Mahallesinde uygulanan yayalaştırma projesi kapsamında incelenen tez çalışmasında anket ve gözlem yoluyla değerlendirme alanı incelenmiştir. Yapılan analizler sonucunda kamu yararının ön plana çıkarılması gerektiği, kamusal mekanların tasarlanma süreçlerinde tüm katılım araçlarını kullanma zorunluluğu ve alanı kullanan tüm kesimlere hitap etmesi gerekliliği ön plana çıkmaktadır. Ortaya çıkan kararların kentsel tasarımın müdahale araçlarına etki edebildiği ölçüde kente ve topluma fayda sağlayabileceği bir gerçeklik olarak karşımıza çıkmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Kamu yararı, kamusal mekan, yayalaştırma

**A PEDESTRIANIZATION CASE IN THE CONTEXT OF PUBLIC INTEREST:
A PEDESTRIANIZATION PROJECT IN EMİNÖNÜ HISTORICAL
PENINSULA (HOBYAR NEIGHBORHOOD AND SURROUNDINGS)**

Although the concept of public interest is being studied by various disciplines, it doesn't have a specific definition. The lack of understanding the concept brings about conflicts both theoretically and in terms of how it empirically informs our understanding of this resource. As a result, the concept of public interest is not being used correctly because of its ethic and political dimensions. As generating one of the most important

basis for urban planing and urban design, the deficiency of the implementation of public interest causes negative impacts on urban development. The changes forming in the urban space affect the planning and design implementations, and public space is influenced as a result of these issues. Thus, public spaces are not utilized as intended and become inactive or transition spaces. Therefore, local governments try to solve these problems by generating new policies and various applications. Pedestrianization is one of the major tools of these applications. In different types of cases from the world and Turkey, it is observed that pedestrianization provides active living environments and public spaces in cities. In this context, it is crucial to plan the pedestrian ways by considering public interest principles in planning and urban design applications. This thesis emphasizes that the pedestrian spaces are only being used for transit purposes and do not carry or show the characteristics of urban public space and public interest. In this thesis, the area covering the pedestrianization project in Eminönü Hobyar Neighborhood, which is one of the most important historical districts of İstanbul, has been analyzed by survey and observation on site. The results of the empirical study show that, in the process of designing public spaces; all the participation tools have to be used, the space must appeal to all users and public interest has to be emphasized. The fact that; emerging decisions are only able to provide urban and public benefit to the extent of their effect on urban design implementation tools, surfaces as a reality.

Keywords: Public Interest, Public Space, Pedestrianization

Programı: Kentsel Tasarım

Danışmanı: Nilgün Ergun

SÜRDÜRÜLEBİLİR KENTSEL YENİLEMENİN DEĞERLENDİRİLMESİ: İSTANBUL YEDİKULE MAHALLESİ

Nüket İpek ÇETİN

Bu çalışma, geçtiğimiz yüzyılda dünyada ciddi boyutlarda yaşanan ekolojik kayıpların insan yaşamına olan etkileri bağlamında tartışmaya açılan ve bilimsel alanda önemi gün geçtikçe artan sürdürülebilirlik yaklaşımlarının kentsel yenileme uygulamalarındaki yerini tariflemeyi hedeflemektedir. Bu bağlamda, kentsel yenileme uygulamalarında sosyal, ekonomik ve çevresel boyutları bir arada bütünsel olarak ele alan yaklaşımlar ile sürdürülebilir kentsel yenilemenin gerçekleştirilebileceği vurgulanmış, ülkemizde özellikle tarihi nitelikli alanlarda 5366 sayılı yasa kapsamında uygulamaya konulan kentsel yenileme çalışmaları değerlendirilmiştir. Yedikule Mahallesi, sürdürülebilir kentsel yenilemenin değerlendirilmesinde çalışma alanı olarak seçilmiş, alanın geçmişte ve bugün sahip olduğu sosyal, ekonomik, çevresel boyuttaki olumlu ve olumsuz nitelikler değerlendirilmiştir. Çalışmanın İstanbul gibi tarihi dokuların yoğun bulunduğu alanlar için sürdürülebilir kentsel yenilemenin önemini vurguladığı ve kentsel mekanın yeniden ele alınması bağlamında, koruma-kullanma dengesinin sağlandığı, değişen dinamiklere uyumlu sürdürülebilir bir kentsel çevre yaratılması yönünde bir açılım getirdiği düşünülmektedir.

Anahtar Kelimeler: Sürdürülebilirlik, Sürdürülebilir Kentsel Yenileme, 5366 Sayılı Yasa, İstanbul Yenileme Alanları, Yedikule Mahallesi

EVALUATION OF SUSTAINABLE URBAN REGENERATION:ISTANBUL, YEDIKULE DISTRICT

Sustainability is a concept that have been brought up for discussion in last century in the context of the ecological losses effecting human life seriously and also which become more significant in the scientific area gradually. This study aims to define the place of the sustainability approaches within the urban regeneration implementations. In this context, it is emphasized that sustainable urban regeneration could be implemented by the approaches including social, economic and environmental dimensions holistically, also this is evaluated on the current urban regeneration projects in Turkey within the scope of the "Law on the Protection of Deteriorated Historic and Cultural Heritage through Renewal and Re-use" (Act 5366) in the areas that have mainly historic characteristics. Yedikule district has been chosen as a case study in the evaluation of sustainable urban regeneration and the area's positive and negative characteristics in the past and current social, economic and environmental extents are also assessed. The research is thought to emphasize the importance of sustainable urban regeneration in the dense historic areas like in Istanbul and in the context of reconsideration the urban space, it is also thought to bring an initiative to create a sustainable urban environment compatible with the fluctuant dynamics of urban life in where the balance of protection and utilization is provided.

Keywords: Sustainability, Sustainable Urban Regeneration, Act 5366, Istanbul's Renewal Areas, Yedikule District

Programı: Kentsel Tasarım

Danışmanı: Hatice AYATAÇ

**İSTANBUL KENTSEL KIYI ALANINDAKİ DÖNÜŞÜM
UYGULAMALARININ SOSYAL KİMLİK AÇISINDAN İRDELENMESİ:
KARTAL/KÜÇÜKÇEKMECE UYGULAMALARI**

Vildan ERTÜRK

Sosyal kimlik ve sosyal kimliğin aidiyet boyutu; psikoloji, çevresel psikoloji, planlama gibi disiplinler arasında uzun zamandır başlıca araştırma konusu olmuştur. Bu konunun gözde oluşu iki nedene dayanmaktadır: birincisi son zamanlarda ortaya çıkan dönüşüm kavramının fiziksel olduğu kadar sosyal yönünün de önem kazanması ve ikincisi dönüşümün bireyler üzerindeki sosyal etkilerinin o yerle ilgili aidiyetlerinde etkili olduğudur. Bu nedenle, aidiyet ve sosyal kimliğin değişimine yön veren etmenler hakkındaki bilgiler hane halkının aidiyet sürecini daha iyi kavramak üzere son derece önemlidir. Bireyin aidiyeti, o kişinin sosyal kimlik prensipleri arasındaki yüksek düzeyli bir uyuma ve bu yerle ilgili olumlu değerlendirmesine işaret etmektedir. Diğer taraftan halen oturlan yer konusundaki sosyal kimlik prensipleri arasındaki uyumsuzluk ise ait hissetmemeye sebep olabilmektedir. Sosyal kimlik literatüründe; halen oturlan ikemetgâh çevresindeki mekânsal kurgu ve kentsel dönüşüm uygulamalarının yer kimliği ile etkileşim halinde olduğu ve bu değişimin etkileri bazı eşiklere ulaştığında, hane halkının yaşadığı çevreyi sosyal kimlik parametrelerine göre değerlendirmesine yol açan bir yere ait olma ya da olmama sürecine başlandığı üzerinde durulmaktadır. Bu çalışmada, sosyal kimlik hakkındaki literatür gözden geçirilerek, mekânsal kimlik ve sosyal kimlik arasındaki ilişkileri anlamak üzere bağlamsal bir çerçeve sunulmaktadır. “Kentsel mekândaki fiziksel ve mekânsal değişim ve dönüşüm yalnızca bir yer değiştirme süreci değildir” temel varsayımına dayanarak; dönüşümün mekâna aidiyet ve sosyal kimlik üzerinde de etkili olduğu Kartal ve Küçükçekmece kıyı alanlarında yapılan bir anket çalışmasıyla ortaya konulmuştur. Çalışma sonunda yerleşme alanları ile ilgili objektif veriler ve anketlerin değerlendirilmesi ile iki yerleşme alanı sosyal kimlik ve aidiyet açısından irdelenmiş ve bu yerleşme alanlarının sosyal açıdan yaşayanlar için daha yaşanılır kılınması için gerekenler tespit edilerek öneriler getirilmiştir. Sonuç olarak; iki kıyı yerleşmesi alanı örneğinde dönüşüm projeleri sonrasında insan kaynaklı güvenlik ve sosyal ayrışma gibi sorunlar nedeni ile İstanbul’un bu kıyı mekânlarının yaşayanlar için tehlikeli ve kimiksiz mekânlar haline geldiği görülmüştür.

Anahtar Kelimeler: Sosyal kimlik, aidiyet, kentsel dönüşüm, kimlik, kentsel kıyı mekanları, mekan

**ANALYSING TRANSFORMATION IMPLEMENTATIONS OF URBAN
COASTAL AREA IN ISTANBUL IN TERMS OF SOCIAL IDENTITY;
KARTAL/ KÜÇÜKÇEKMECE CASES**

Social identity and attachment aspect of social identity have been leading research subject among disciplines such as psychology, environmental psychology and planning for a long time. The reason for being popular of this subject depends on two reasons: First, to become important of social aspect of recently arising

transformation concept as much as its physical aspect and second to be effective of social influence of transformation on individuals' attachment to that place. Therefore, information about factors which lead attachment and change of social identity is essential for the purpose of better understanding process of attachment. Individual's attachment indicates his high level consistency to social identity principles and positive evaluation on this place. On the other hand, inconsistency to social identity principles about presently living quarters can start the sense of non-attachment. Social identity literature emphasize interaction of physical setting up around presently living quarters and urban transformation implementations with place identity and when the effects of this transformation reaches to some levels, house holds' beginning of the process of attachment or non attachment to somewhere which cause his evaluation of living environment in terms of social identity parameters. Literature on social identity is revised and a contextual frame to understand relations between place identity and social identity is presented in this thesis. The basic assumption that "physical and spatial change and the transformation in urban space" is not only based on a displacement process, the transformation to be effective on the venue of belonging and social identity in a questionnaire study of the Kartal and Küçükçekmece coastal areas have been determined. At the end of the study questionnaires and assessment of objective data related to settlements with the two settlement areas were examined in terms of social identity and belonging, and for making more livable for people living in these settlements and the requirements for the social aspects have been identified and suggestions have been made. In conclusion; in the cases of two coastal settlements; it is observed that the coasts of Istanbul become dangerous and any identity spaces for living there because of problems such as security and social segregation.

Keywords: Social Identity, Attachment, Urban Transformation, Identity, Coastal Areas, Space

Programı: Kentsel Tasarım

Danışmanı: Mehmet Ocakçı

**KENTSEL TASARIM PROJE SÜREÇLERİNİN KATILIMCI YAKLAŞIM İLE
YÖNETİMİ: İSTANBUL METROPOLİTEN PLANLAMA VE KENTSEL
TASARIM MERKEZİ(İMP) ÖRNEĞİ**

İsmet ESGİN ZORLU

Bu çalışmada, son beş yılda İstanbul kentinde süregelen planlama pratiklerinde önemli bir kırılma noktası yaratan, deneyim kazanma ve bu süreçte karşılıklı öğrenme olanakları sunan İMP'nin geliştirdiği model ve İstanbul'un mekansal değişimindeki rolü, kentsel tasarım proje süreçlerindeki katımlı yaklaşımlar üzerinden sınanmaktadır. Bu bağlamda kentsel planlama yazını stratejik mekansal planlama ve kentsel tasarım projeleri çerçevesinde incelemekte; geliştirilen araştırma tasarımı ile kentsel tasarım projeleri ve İMP'nin organizasyon yapısı üzerindeki genel algı çözümlemesi yapılmıştır. Elde edilen bulgular neticesinde İMP'de kurulan modelin bu konuda isteklilik ve çaba olmasına rağmen kuruluş amaçlarına erişmediği anlaşılmaktadır. Kentsel tasarım çalışmalarında katımlı yaklaşımların yeterince geliştirilemediği, modelde öngörülen aktörlerin sınırlı katılımı gerçekleştiği, merkezi yönetim ve halkın katılımı eksik kaldığı, proje süreçlerinin hangi yöntemlerle ve örgütlenmelerle şekilleneceği ve nasıl uygulama düzeyine taşınacağı netleştirilemediği görülmektedir.

Anahtar Kelimeler: Stratejik Mekansal Planlama, Kentsel Tasarım Projesi, Katılım

**MANAGEMENT OF URBAN DESIGN PROCESS WITH PARTICIPATORY
APPROACHES: A CASE OF İSTANBUL METROPOLITAN PLANNING AND
URBAN DESIGN CENTER (İMP)**

Thesis study evaluates the participatory model developed by İMP which can be seen as a breaking point in current planning practices of İstanbul that are handled in last five years and discusses İMP's role on İstanbul's spatial transformation in terms of urban design processes handled in these participatory means. Within this context, urban planning literature is reviewed in terms of importance of urban design projects in strategical spatial planning approaches and a research design is conducted to analyse these projects and perceptions on organisational structure of İMP. Findings show that; although there was an intimate intention to create a participatory model to carry out urban design processes to implementation phases; İMP is perceived as far from its initial ambitions and goals. Urban design processes were not managed with participatory approaches, even participation of actors were reduced to restricted participation of public and private agencies excluding local people or organizations participation. With which methods and collaborations the process of urban design projects will be managed and how these methods will carry out processes into implementation phases still stay as unclear.

Keywords: Strategical Spatial Planning, Urban Design Project, Participation

Programı: Gayrimenkul Geliştirme

Danışmanı: Ferhan Gezici

**ESKİ ENDÜSTRİ ALANLARININ YENİDEN İŞLEVLENDİRİLMESİNDE
KENTSEL KALİTE VE DEĞER ARTIŞINA İLİŞKİN KULLANICI ALGISI:
İZMİT-SEKAPARK ÖRNEĞİ**

Bahar GEMİCİ

Kentsel Dönüşüm, oluşumunda bir çok aktörün rol aldığı, birden fazla uygulama aracıyla sağlanabilen genel bir kavram olup değişmesi gereken fonksiyonun tarihi özelliklerine, kullanım amacına, bulunduğu mekana göre şekillenmektedir. Fiziksel mekan değişiminin yanı sıra, Kentsel Dönüşüm aynı zamanda alandan faydalanan kullanıcıların ve alanda yaşayan kesimin yaşayışını, alanı kullanımını, sosyal ve kültürel yaşam anlayışını yeniden şekillendiren; önemli noktalara erişebilirliklerini, aidiyet duygularını, kısacası kentsel yaşam kalitesini arttıran bir değişim sürecidir. Alana kazandırılan yeni işlevler yeni özellikleri de beraberinde getirerek kentsel yaşam kalitesini arttırmakta, artan yaşam kalitesi de o mekana artı bir değer katmaktadır. Özetle, bu tez kapsamında literatürdeki genel tanımlardan ve kentsel dönüşüm projeleri sonucu oluşan kentsel kalite ve değer artışından bahsedildikten sonra, örnek alan olan Sekapark Endüstriyel Alanına ilişkin Dönüşüm Projesi ve alanda yapılan anket çalışması bu bilgiler ışığında değerlendirilerek Sekaparkın dönüşümüyle meydana gelen kentsel kalite ve değer artışı istatiki analizler kullanılarak ortaya konulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Endüstriyel Alanlarda Yeniden İşlev Kazandırma, Kentsel Kalite, Gayrimenkulde Değer Artışı

**USER PERCEPTION ON THE INCREASING URBAN QUALITY AND REAL
ESTATE VALUE OF THE REDEVELOPMENT OF OLD INDUSTRIAL
AREAS: A CASE STUDY ON İZMİT-SEKAPARK**

Urban Regeneration is a general concept in which many actors take part, different application tools can be used and that changes according to the historical features, purpose of use and location area of the function. Besides re-forming physical environment; Urban Regeneration is a change process that re-shapes daily life, social and cultural life concepts, using of the area; increase the ability to access, feeling of belonging and in short, life quality of the people who use the area or live in there. New functions gained to the area bring new features and increase the life quality, and accordingly the increasing life quality adds to the the value of the area. In conclusion; after dealing with the general definitions and increasing urban quality and value resulted from Urban Regeneration Projects; Sekapark Industrial Area Regeneration Project and surveys made in the case study area were discussed in the light of this literature review and increasing urban quality and value caused by regeneration of Sekapark revealed by the help of statistical analysis.

Keywords: Industrial Area Regeneration, Urban Quality, Value Increase in Real Estate

Programı: Gayrimenkul Geliştirme

Danışmanı: İsmet Kılınçaslan

GAYRİMENKUL GELİŞTİRMEDE KARMA KULLANIM FİZİBİLİTE ÇALIŞMASI : ŞİŞLİ – BOMONTİ'DE BİR İNCELEME

Hande GÜR

Son yıllarda, her alanda yaşanan küreselleşme dinamikleri, tüm metropollerde olduğu gibi İstanbul metropolünde de işlevini kaybetmiş veya çöküntüye uğramış bölgelerin dönüşüm ve iyileştirme çalışmaları doğrultusunda, hizmet sektörünün ağırlıklı olduğu bir gelişmeye yol açarak bu sektöre hitap eden farklı işlevlerin yeni projeler ile bir araya getirilmesine ve kompleks projelerin ortaya çıkmasına yol açmıştır. Sanayileşme öncesi sokak üzerinde ardışık olarak, lineer bir düzende gelişen kentsel merkezler, II. Dünya Savaşı sonrasında merkezi iş alanı içinde veya çevresinde karma kullanımlı büyük kompleks projelere dönüşmüştür. Farklı işlevlerin bir araya getirilmesiyle ortaya çıkan karma kullanımlı projeler, özellikle merkezi iş alanında öne çıkan yatırımlar haline gelmiştir. Bu gelişmeler doğrultusunda İstanbul Avrupa yakasında, farklı karma kullanım bileşenlerini ele alan gayrimenkul sektör analizleri yapılmıştır. Ofis, rezidans, alışveriş merkezi ve otel sektör analizleri ışığında bilgiler edinilerek, güncel doluluk oranları, kira ve satış değerleri araştırılmıştır. Şişli-Bomonti'de yer alan inceleme alanı için, sektör analizleri sonucunda iki farklı alternatif içeren bir karma kullanımlı gayrimenkul projesi yatırım analizi çalışması yapılmıştır. 1. alternatifte ofis ve rezidans yoğunluklu olmak üzere, bu işlevlere hizmet eden bir alışveriş merkezi ve otel geliştirilmiştir. 2. alternatif olarak, ofis ve rezidans alanlarının bir kısmında yine bu işlevlere ve çevrede yer alan projelere hizmet verebilecek bir hastane işlevi, alışveriş merkezi ve otele eklenmiştir. Proje geliştirme yöntemi ile gelir ve giderler öngörülmüş, karma kullanımlı gayrimenkul projesinin net karına ulaşılmıştır. Karma kullanımlı gayrimenkul projesinin net karını belirlemek amacıyla yapılan bu çalışma ile farklı alternatifler için gelir ve giderler incelenerek, proje bileşenlerinin sağladığı net gayrimenkul gelirlerinin proje karına olan etkisi belirlenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul Geliştirme, Karma Kullanım, Fizibilite

MIX USE FEASIBILITY STUDY IN REAL ESTATE DEVELOPMENT: A STUDY ON BOMONTİ - ŞİŞLİ

The globalization dynamics experienced in every field in recent years has led to a development concentrated on the service industry in accordance with the transformation and improvement efforts for malfunctioning or collapsed regions of Istanbul similar to all metropolises and resulted in the occurrence of complex projects where different functions addressing to the service industry are combined. Urban centers, which developed successively in a linear order on streets before the industrialization turned into massive mix-use projects in and around the central business area after the World War II. Mix-use projects, which occurred with the combination of different functions, became the leading investments especially in the central business area. In accordance with these developments, real estate industry analyses have been conducted in the European side of Istanbul in order to consider different mix-use components. The data have been evaluated under the

light of office, residence, shopping center and hotel industry analyses, and the current occupancy ratios, rent and sales values have been studied. For the study area in Şişli-Bomonti, a mix-use real estate project investment analysis has been carried out with two different alternatives as a result of sector analyses. Alternative 1 has been developed with a concentration on offices and residences, and also including a shopping center and a hotel to serve for the mentioned functions. Alternative 2 additionally includes a hospital function, a shopping center and a hotel in a portion of the office and residence areas, in order to serve for these functions and other projects in the vicinity. Income and expences have been created with project development method, and net profit of the mix-use real estate project have been found. With this study, conducted in order to identify the net profit of the mix-use real estate project, income and expences for different alternatives have been examined, and the impact of the real estate net income caused by the project components on the project profit has been identified.

Keywords: Real Estate Development, Mixed Use, Feasibility

Programı: Kentsel Tasarım

Danışmanı: Lale Berköz

MODERN YAŞAMIN KAMUSAL MEKANLARI OLARAK ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

Hande KADEMOĞLU

Alışveriş kavramı zamanla değişim gösterip, farklı işlevlerle bütünleşirken, alışveriş mekanları da toplumsal gelişmelerin, değişen sosyo-kültürel yapıların, teknolojinin ve yaşam standartlarının etkisiyle sürekli farklılaşmaktadırlar. Zaman içerisinde alışveriş merkezleri yalnızca tüketim yapılan mekanlar olmaktan çıkarak, sosyal ve kültürel mekanları ve açık alanları ile kentsel kamusal mekanlarda gerçekleşen eylemlerin aktarıldığı mekanlar olmaya da başlamışlardır. Kentlerde kamusal alanlarda ve alışveriş mekanı – kentsel mekan ilişkisinde yaşanan değişimle birlikte alışveriş merkezi tasarım ilkeleri de farklılaşmaya başlamışlardır. Kentsel sistemlerden esinlenerek kamusal alanları ile ön plana çıkan ve tüketim dışında sosyal ve kültürel ortamlar yaratmakla birlikte alışveriş dışında çok sayıda başka işlevi de barındıran mekansal organizasyonlar olarak karşımıza çıkmakta ve kendi içlerinde kent simülasyonları yaratmaktadırlar. Tez kapsamında; günümüzün yeni kamusal mekanları olarak karşımıza çıkan alışveriş merkezlerinin geçmişten günümüze geçirdikleri gelişim süreçleri sosyal ve mekansal boyutlarda incelenmekte, geçirdikleri değişimler işlevsel, toplumsal ve tasarıma özgü olarak irdelenmekte, alışveriş merkezlerinin planlama ve tasarım ölçütleri değerlendirilmekte, alışveriş merkezlerinde yaratılan kentsel mekanlardan esinlenilerek oluşturulan kentsel kamusal alan simülasyonlarının mekana yansımaları gibi konulara değinilmekte; alışveriş merkezlerindeki ortak kullanım alanlarının kentsel kamusal alanların yerlerini alıp alamayacakları, alışveriş merkezlerinin yeniden yorumlanan kent mekanı karakteristikleri aracılığı ile kamusal alan olma başarıları irdelenmektedir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel kamusal alan, alışveriş merkezi, ortak kullanım alanları

SHOPPING CENTERS AS NEW PUBLIC PLACES OF MODERN LIFE

While the concept of shopping has changing over time and integrating with different functions, also the shopping places are changing and behaving consistently with the effect of socio - cultural structures, technology and standards of living. Over time shopping centers started to become not only the location of consumption, but also social and cultural venues and public spaces in urban areas and open spaces where the actions are transferred to public in these places. Today, shopping centers create new urban simulations that will assume the functions of public spaces and city centers. Within the context of this thesis; shopping centers - as we face as today's new public spaces - will be examined and analyzed paralel with the spatial dimensions of social development processes from the past, functional changes, embodied in specific social and design and also with the planning and design criteria.

Keywords: Urban Public Space, Shopping Center, Common Use Areas

Programı: Kentsel Tasarım

Danışmanı: Ayşe Sema Kubat

**ENDÜSTRİYEL MİRAS ALANLARININ KENT PEYZAJINA
ENTEGRASYONUNUN DEĞERLENDİRİLMESİ: SÜMERBANK KAYSERİ
BEZ FABRİKASI ÖRNEĞİ**

Özlem KEVSEROĞLU

Bu tez kapsamında, Anadolu'da endüstriyel bir geçmişi olan Kayseri kentindeki endüstriyel miras niteliğinde olan Sümerbank Kayseri Bez Fabrikası yerleşkesi ile yakın çevresinde bulunan tren yolunun dönüştürülmesi ve yeniden işlevlendirilmesi için kentsel tasarım stratejilerin geliştirilmesi amaçlanmıştır. Cumhuriyet dönemi endüstriyellemenin hızla geliştiği yıllarda, 1935 yılında kurulan Sümerbank Kayseri Bez Fabrikası sayesinde, Kayseri kenti Türkiye'deki modern şehirler arasında yer almıştır. Sümerbank Kayseri Bez Fabrikası, Kayseri kentine konumlanırken ulaşım ve pazar imkanları düşünülerek tren yoluna yakın bir düzlükte konumlanmıştır. Sümerbank Kayseri Bez Fabrikası'nın mevcut konumu ile kent meydanını birbirinden ayırıcı etkiye sahip olan tren yolundan dolayı Sümerbank yerleşkeleri fiziksel bozulmalara uğramaktadır. Bu tez kapsamında Sümerbank yerleşkesi ve yakın çevresinin maruz kaldığı bu fiziksel değişim nedenleri incelenmiş ve sorunlar tespit edilmiştir. Bu çalışmada Sümerbank ve kent meydanını birbirinden ayıran nedenler irdelenmiş ve birbirinden ayırılmış olan alanların; karma kullanımı içeren, yaya odaklı sürdürülebilir bir tasarım anlayışı benimsenerek bir kent parkına dönüştürülmesi amaçlanmıştır. Kent morfolojisi ile Sümerbank yerleşkesi arasında ilişki kurulmasında Space Syntax methodu kullanılmış olup bu tür Esmer Alanlarda (Brownfield) yeni tasarım alternatiflerinin geliştirilmesi hedeflenmiştir. Kent bütünüyle Sümerbank yerleşkesi arasında eşik etkisi yaratan tren yolunun ayırıcı etkisi, kent merkezinden uzatılan akslarla, tren yolunu da içerisine alan yeni tasarım alternatiflerinin geliştirilmesi hedeflenmiştir. Öncelikle mevcut durumun aks çizgileri global ve lokal düzeyde ölçülmüş olup bütünleşme analizleri oluşturulmuştur. Esmer alan olarak nitelendirilen Sümerbank yerleşkesi ve yakın çevresinin global anlamda bütünleşme çekirdeğinde olmasına rağmen, tren yolunun sınır etkisinden dolayı, yerleşke ile kent merkezi arasındaki yaya erişilebilirliğini olumsuz etkilediği analizlerle incelenmiştir. İkincil olarak, Sümerbank yerleşkesi ve yakın çevresinde belirli noktalarda yapılan yaya sayımları ile kent morfolojisi ve yapılan bütünleşme analizleri arasındaki ilişkinin incelenmesi amaçlanmıştır. Sümerbank'ı kent merkezine bağlayacak yeni yaya aksları tez kapsamında geliştirilerek Depthmap programı aracılığı ile test edilmesi hedeflenmiş ve hem Kayseri Büyükşehir Belediyesi tarafından önerilen proje hem de tez kapsamında geliştirilecek bu iki önerinin de sonuçları karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiştir. Yapılan çalışmada, Kayseri kentinin hızla büyümesi doğrultusunda kente yeşil alan, erişilebilirlik ve sürdürülebilirlik gibi kavramları kazandırarak bu sayede Kayseri kentinin yaşayan bir şehir olması ve kentsel kalitenin artması öngörülmektedir.

Anahtar Kelimeler: Endüstri Arkeolojisi, Esmer Alanlar, Mekansal Dizin, Sürdürülebilirlik, Kentsel Peyzaj

**THE EVALUATION OF THE INTEGRATION OF INDUSTRIAL HERITAGE
AREAS TO URBAN LANDSCAPE: THE CASE STUDY OF SUMERBANK
KAYSERİ COTTON FACTORY**

The aim of this study is to develop an urban design strategy for the revitalization of post- industrial areas and the railway line in Kayseri –an industrialized city in Central Anatolia, Turkey. With the developments in 1930s, Kayseri became one of the modern cities of the Turkish Republic. In parallel with the world’s history of industrialization, Kayseri Sümerbank Cotton Factory was established in 1935 nearby the rail line in order to benefit from transportation and marketplace facilities. The current design of the Factory is characterized by the hostile layout of the railway tracks, which inhibits pedestrian access and segregates the area from the city center. Despite its lively neighborhood the Sümerbank estate is under the process of deterioration. There is a need for a thorough analysis to determine the underlying reasons for the physical collapse of the area. This segregated circumstance is evaluated and new design strategies are developed with the aim of converting the isolated area into an innovative park design including sustainable, mixed-used functions for creating a pedestrian-friendly environment. The basic concepts and the methods of Space syntax are adapted to develop a new strategy for this Brownfield site by analyzing the relationship between the urban form, the pattern of movement and space use. Extension of some roads into the area is proposed in order to eliminate the threshold effect of the rail line and to enhance the legibility of the city as a whole. The design proposal is intended to create a pedestrian flow between the Sümerbank Estate and the old historical core along with the newly growing urban center. Firstly, axial line analysis is conducted to determine the global and local integration patterns of the city. Even though the Brownfield area seems to be highly integrated level at the global level, pedestrian access is disconnected between the city center and the area due to the railway tracks cutting through the city. Secondly, pedestrian counts are conducted along the selected spaces for analyzing the link between pedestrian movement and urban morphology. This is a major step in forecasting the effects of the proposed changes in street layout to pedestrian accessibility. Lastly, Depth map (visibility graph analysis) is also implemented by drawing isovists from several strategic spaces from the proposed layout. The proposed design project is an integrated approach to accesibility, green space and sustainable development that will create a framework for the future growth of the City of Kayseri and lead to a vibrant and livable city with an enhanced quality of urban life.

Keywords: Industrial Archeology, Brownfields, Space Syntax, Sustainability, Urban Landscape

Programı: Gayrimenkul Geliştirme

Danışmanı: Şevkiye Şence Türk

KIYI ALANLARININ (WATERFRONTS) DÖNÜŞÜMÜ ÜZERİNE BİR SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK ANALİZİ: HAYDARPAŞA ÖRNEĞİ

Fatih KOCA

Küresel faktörler, 21. yüzyılın başından itibaren endüstriyel sonrası toplumların dönüşüm süreci ile paralel olarak tartışılmaya başlanmıştır. Bu yüzyılda gerçekleşen kıyı alanları yeniden canlandırılması politikaları, kentlerin ekonomik, çevresel, tarihi koruma ve kültürel özelliklerini göz önüne bulundurmaktadır. Sanayi sektörünün yerini Ticari ve Hizmet tesislerinin alması şehirlerin sosyo-ekonomik organizasyonlarını ve arazi kullanım şekillerini etkilemektedir. Her ne kadar desantralizasyon politikaları uygulansa da şehir merkezinde kalan atıl sanayi alanlarının nasıl onarılacağı yaklaşımları önem kazanmıştır. Bu noktada TCDD (Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demir Yolları) kullanım dışı kalacak Haydarpaşa sanayi ve liman alanındaki taşınmaz mallarını değerlendirmek istemektedir. Bu bağlamda, Marmaray projesiyle işletmecilik bakımından kullanım dışı kalacak Haydarpaşa Garı ve Limanı ile çevresinin değerlendirilmesi ve bu değerlendirme sırasında İstanbul'un tarih, kültür, bilim, sanat, ticaret ve hizmet ağırlıklı bir metropoliten kent olarak dünya metropollerini arasındaki yerini alması ve kentsel mekânlarda yaşam kalitesinin artırılması amacıyla bu önemli odak noktasında bir kentsel dönüşüm projesi planlanmaktadır. Proje alanı Anadolu yakasında Boğaz'ın girişinde konumlanmıştır. Haydarpaşa şehir içerisindeki bu konumundan kaynaklı olarak Tarihi Yarımada'nın en iyi seyredildiği ve algılandığı alan olmuştur. Harem, feribot limanı ve otobüs terminali ile yoğun trafik yüküne sahip bir transfer noktası olarak alanın kuzey sınırını tanımlarken İstanbul'un en eski yerleşim birimlerinden biri olan tarihi Khalkedon şimdiki Kadıköy proje alanının güney sınırını oluşturmaktadır. Projenin temel amacı, Haydarpaşa konteynir limanını hinterlandı içinde yer alan 3 milyon kişiye hizmet edecek şekilde rekreasyon, turizm, ticaret ve kültür merkezi olarak yeniden canlandırmaktır. Bu yenileme projesinde, kıyı alanlarının halkın erişebileceği nitelikte kalmasına, yapıların şehir ile su arasında duvar formlarında tasarlanmaması, proje alanının tarihsel, kültürel, doğal alan değerlerini ve kentin otantik silüetinin korunmasına özel önem verilmiştir. Projenin bir diğer amacı, Haydarpaşa Bölgesi'ndeki değişen ihtiyaçlar doğrultusunda, İstanbul'un tek merkezliliğine karşı, turizm ve ofis kullanımları ile ticaret, rekreasyon, kültür ve sosyal tesisler (tiyatrolar, konser salonları, kongre merkezi, yat limanı, kurvaziyer limanı) geliştirerek, alternatif yeni bir merkez yaratmayı amaçlamaktır. Bu planlama anlayışının sürdürülebilirlik kavramı içerisinde değerlendirilmesi fiziksel, sosyal ve ekonomik yönleriyle değerlendirilmiştir. Tez kapsamında ulaşılan ana sonuç, liman alanı kentsel dönüşüm projelerinde farklı kullanımların yer aldığı özellikli bir örnek üzerinde fiziksel, sosyal ve ekonomik anlamda sürdürülebilirlik kavramının etkin olarak kullanımını ortaya koymaktır. Bu sonuca ulaşma isteği ise mevcutta var olan bir problemin tanımlanmasıyla ortaya çıkmıştır. Bu problem; kentsel dönüşüm projelerinde planlama otoritelerin birtakım sosyal ve tarihsel kaygıları ön planda tutmada ki yaşadıkları zorluklar, aldıkları ilkesel kararlarla planlama anlayışının ekonomik yapı üzerindeki etkilerini değerlendirmede yaşadıkları zorluklar, en önemlisi, yerel arz-talep dengesinin kontrolü yapılmadan gerçekleştirilmesi,

dolayısıyla projenin sürdürülebilirlik açısından yetersiz olması ve mekansal uygulamasında ortaya çıkan zorluklardır. Dünya örnekleri ile karşılaştırmalı olarak yapılan çalışmalar ile Haydarpaşa alanının genel karakteristik özelliklerine, özgün yapısına en uygun sürdürülebilir geliştirme çalışmaları incelenmiştir. Türkiye’de liman alanı dönüşüm projelerinin ilkesel yaklaşımlarının belirlenmesinde ve kentsel kıyı alanlarının eylem planlarının geliştirilmesinde, sürdürülebilirlik kavramı planlama otoriteleri tarafından yeterince ele alınmamaktadır. Bu anlamda tez, örnek çalışma ve deneyimlerle bu açığı giderme amacına katkı sağlamaktadır.

Anahtar Kelimeler: Kıyı Alanı Gelişimi, Kentsel Dönüşüm, Endüstriyel ve Kültürel Miras, Koruma Planı, Kentsel Politika, Kent Ekonomisi, Sürdürülebilirlik

SUSTAINABILITY ANALYSIS ON THE TRANSFORMATION OF WATERFRONTS: THE CASE OF HAYDARPAŞA

While in the beginning of the 21st, the global factors in parallel with the transformation process of postindustrial societies are started to be discussed. The waterfront revitalization policies presented in this century consider the economic, environmental, historic preservation, and cultural characteristics of the cities. The installation of services and commercial facilities instead of the industrial sector is effected the socio-economic organization and the land use patterns of cities. However, the implementation of decentralization politics, the approaches in order how to maintain the retreated industrial areas in the centre of cities rather gained importance. At this point State Railways of the Turkish Republic (TCDD) in terms of entrepreneurship, which will remain unavailable in Haydarpaşa industrial area and Haydarpaşa Port wants to assess real property. In this context, the Marmaray project will become operational with the use will remain non-common Haydarpaşa Station and the Port of the environmental assessment and evaluation during Istanbul s history, culture, science, art, commerce and services a predominantly metropolitan city as a world metropolis between the replacing and urban spaces to enhance quality of life in this important focal point for an urban transformation project is planning. The project area is located on the Anatolian side, at the entrance of Bosphorus. Due to its location in the city, Haydarpaşa is the best place where the Historical Peninsula is viewed and perceived. Ancient Khalkedon, one of the oldest settlement sites of Istanbul, now Kadıköy, forms the southern border of the project area while Harem, the transfer point with intense traffic load with the ferry port and bus terminal, defines the northern border. The main aim of the project is the regeneration of the container port in Haydarpaşa to be a centre of recreation, tourism, business and culture, which will serve 3 million people in its hinterland. In this regeneration project, special attention has been given that the coast remains accessible to public, the buildings designed do not form a wall between the city and the sea and that the overall project protects the historical, cultural and natural site values of the project area and city’s authentic silhouette. The other aim of the project, one of the dorms east side of the city into a single center in Istanbul against in this area, business centers, tourism and office use, with commercial, recreational, cultural and social facilities (theaters, concert halls, convention center, marina, harbor cruise) by developing alternative aims to create a new center. This planning concept within the concept of sustainability assessment of the physical, social and economic aspects is evaluated. The main results achieved within the scope of the thesis, the harbor area of urban regeneration projects with different uses, including an example

on the physical, social and economic terms, the effective use of the concept of sustainability is to reveal. Desire to reach this result, has emerged to definition presently existing of a problem. This is the problem; planning authorities in urban regeneration projects experienced some difficulties in keeping in the forefront of social and historical concerns, understanding of their planning decisions in principle difficulties in assessing their impact on economic structure, most importantly, without control of the realization of the local supply-demand balance, therefore inadequate in terms of sustainability of the project and emerging challenges of spatial application. In comparative studies with samples with the World sustainable development studies of the most appropriate the original structure and general characteristics of Haydarpasa area examined. The concept of sustainability are not taken adequately at The determination of the urban regeneration projects principled approaches in Turkey and developing action plans of urban waterfronts dealt with by planning authorities. In this sense, the thesis, case studies and experiences that contribute to the purpose of deficit reduction.

Keywords: Waterfront Revitalization, Urban Regeneration, Industrial and Urban Heritage, Conservation Plan, Urban Policy, Urban Economics, Sustainability

Programı: Bölge Planlaması

Danışmanı: Ferhan Gezici

AVRUPA BİRLİĞİ YAPISAL FONLARININ BÖLGESEL ETKİLERİNİN İNCELENMESİ: İSPANYA-POLONYA ÖRNEĞİ

Gökçe KÜÇÜKELMAS

İnsanlık tarihini derinden etkileyen Sanayi Devrimiyle birlikte; devrimi gerçekleştiren ülkeler hızla ekonomik olarak kalkınmakta, devrimi gerçekleştiremeyen ülkeler ise öncü ülkelerin sömürgeleri haline dönüşmekteydi. Sanayi Devrimi ile birlikte, kentleşme hızla devam etmiş, kırsal bölgelerde yaşayan insanlar kent merkezlerine ve çeperlerine yerleşmişlerdir. Ekonomik, sosyal faaliyetlerin merkezi haline gelen öncü bölgeler, diğer bölgeleri de kendilerine bağlı alt bölgeler haline getirmiştir. 20. yüzyılın ortalarından itibaren merkez bölgelerin gittikçe güçlenmesi, görece geri kalmış bölgelerin rekabet koşullarının da gittikçe zor hale gelmesine neden olmuştur. Devam eden süreçte, 1980'li yıllardan itibaren küreselleşme hareketlerinin etkisiyle, sınır ötesi ticari aktiviteler yoğunlaşmış, öncü bölgeler ve bu bölgelere bağlı alt bölgeler tamamen kutuplaşmıştır. Her geçen yıl söz konusu farklılıklar daha da ciddi boyutlara ulaşmıştır. AB, bölgeler arası gelişmişlik düzeylerinin artması sonucunda, farkların azaltılması için önleyici bölgesel politikalar gerçekleştirmiştir. Çalışmanın ilk bölümünde, AB bölgesel kalkınma politikaları ve bu politikalara bağlı araçlar incelenecektir. Aynı bölümde, bölgesel yakınsama kavramına değinilecektir. Bölgesel yakınsama kavramına yaklaşımlar ve bu yaklaşımların eleştirileri irdelenip, çalışmada temel ekonomik göstergeler olarak belirlenen GSYİH (Gayri Safi Yurt İçi Hasıla) değeri ile yakınsama kavramı incelenecektir. İkinci bölümde, çalışma konusu İspanya ve Polonya'nın AB süreci, farklı dönemlere ait ekonomik göstergelerin incelenmesi ve yapısal fonların ülkelere göre dağılımı yorumlanacaktır. Çalışmanın devamında İspanya ve Polonya bölgelerinin çeşitli ekonomik göstergeler ile yapısal fonların dağılımının analizi ortaya konulacaktır. Söz konusu analizler ile bölgelerin çalışma konusu olan 1996-2008 yılları arasında seçilmiş dönemlerde gösterilen gelişimler irdelenecektir. AB bölgesel politikaları kapsamında, görece kalkınmada geri kalmış bölgelerin AB bölgesel politikaları paralelinde nasıl bir gelişim gösterdikleri ortaya konulacaktır. Çalışmanın sonucunda, örnek olarak seçilen Polonya ve İspanya örneklerinin göstermiş olduğu gelişim ve değişimlerden sonuçlar çıkartılıp öneriler oluşturulacaktır.

Anahtar Kelimeler: Yapısal fon, AB

ANALYSIS OF REGIONAL IMPACTS OF EUROPEAN STRUCTURAL FUNDS: CASES OF SPAIN AND POLAND

With the Industrial Revolution which affected mankind deeply; the revolutionized countries economically developed rapidly, however, other countries had become dependencies of revolutionized countries. With the Industrial Revolution, urbanisation had growth quickly, the people who lives in rural areas, migrated to city centers and lead to urban sprawl. The leader regions that become center of economic and social activities, made other regions dependent to developed regions. For mid-term of 20th century, the leader regions have

become more powerful and poor region's competition level have become lower. Nonetheless, with 1980's globalisation effect; cross-border commercial and social activities have been more intensive and leader regions have become more powerful. The differences between powerful and poor regions have been higher gradually. European Union (EU), results of high disparities between regions, organised regional policies because of decreasing regional economic differences. First chapter of thesis, EU regional development policies and policy-coordinated instruments will be analyzed. In the same chapter, it will be mentioned about regional convergence. Approaches of regional convergence will be analyzed, GDP (Gross Domestic Product) value, which is basic economic indicator, and regional convergence will be observed. On the second part of thesis, working issues Spain and Poland's EU process, analyze of economic indicators in period of time and distribution of structural funds according to countries will be evaluated. Subsequently, Spain and Poland's different economic indicators and the analyze of distribution structural funds will be emphasized. With analysis, region's development indicators will be explicated between the period of 1996-2008. Within the context of regional policies, it will be displayed that, how relatively underdeveloped regions growth rapidly. In conclusion there will be suggestions from subject countries Poland and Spain's development and changing phase.

Keywords: Structural Funds, EU

Programı: Bölge Planlaması

Danışmanı: Ferhan Gezici

TURİZMİN YEREL EKONOMİYE ETKİSİNİN KONAKLAMA İŞLETMELERİ ÖZELİNDE ANALİZİ: MANAVGAT ÖRNEĞİ

Gizem KÜÇÜKSARI

Dünyada yaşanan gelişmeler paralelinde, her geçen gün daha da büyüyen turizm sektörü ortaya çıkan etkilerini de arttırmaktadır. Fiziksel çevre, sosyo-kültürel çevre ve ekonomi üzerine yarattığı etkileri birçok araştırmaya konu olmuştur. Ancak turizmin ekonomik boyutu her zaman diğerlerinden daha ön plandadır. Bu tez kapsamında da turizmin ekonomik etkileri 'yerel ekonomik kalkınma' kapsamında ele alınmıştır. Turizm; bulunduğu bölgede yarattığı istihdam, gelir artışı ve diğer sektörleri canlandırıcı etkisiyle kalkınmada önemli bir rol üstlenmektedir. Temel ekonomik kavramlar ve göstergelerin dışında, turizm endüstrisinin bileşenlerinden biri olan konaklama işletmeleri ve bu işletmelerin tedarik yapıları ele alınmıştır. Bu kapsamda, turizm göstergeleriyle Türkiye'de ilk sırada yer alan Antalya ili, konaklama tesis sınıfları ve kapasiteleriyle il içinde öne çıkan Manavgat ilçesi araştırma için örnek alan olarak seçilmiştir. Manavgat'ta bulunan turizm işletme belgeli konaklama tesisleri üzerinde yapılan araştırma sonucunda; işletmeler ihtiyaç duydukları mal, hizmet ve personeli hem Antalya bölgesinden hem de bölge dışından karşıladıkları ortaya çıkmıştır. Buna göre Antalya ili konaklama işletmelerinin mal ve hizmet tedariki için kullandığı üst kademe merkezdir. Personel gereksinimi ise hem Manavgat ilçesinden hem de bölge dışından mevsimlik göç yoluyla karşılanmaktadır. Ancak tedarik konusundaki tercihler hem tedarik türlerine hem de işletme özelliklerine bağlı olarak farklılık göstermektedir.

Anahtar Kelimeler: Turizm sektörü, Yerel ekonomik kalkınma, Konaklama işletmeleri, Tedarik

AN ANALYSIS OF TOURISM IMPACTS ON LOCAL ECONOMIC DEVELOPMENT BASED ON ACCOMODATION SECTOR: THE CASE OF MANAVGAT

Due to the developments in the world tourism sector is growing day by day with its effects. Effects on physical environment, socio-cultural environment and economy have been subject on lots of researchs. But economic dimension of tourism is always in the foreground. In this thesis, economic affects of tourism is studied in the context of local economic development. Tourism has an important role on employment, income and invigorating affects on other sectors in the region. Except, basic economic concepts and indicators, supply structures of lodging industry which is a component of tourism industry are discussed. In this context, Manavgat the district of Antalya which is in the first place in Turkey in terms of indicators of tourism was chosen as a sample area. As a result of research carried out on accommodation businesses which are certificated, choosing both Antalya region and outside for the needs of goods, services and personnel. Personel requirements are met from both the town of Manavgat and outside the region covered by the seasonal migration. However, preferences are varing depend on the characteristics of business and features of supply types.

Keywords: Tourism Sector, Local Economical Development, Accommodation Businesses, Supply

Programı: Gayrimenkul Geliştirme

Danışmanı: Funda Yirmibeşoğlu

SÜREÇ YÖNETİMİ VE BİR GAYRİMENKUL DEĞERLENDİRME TEKNİĞİ UYGULAMASI: VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ÖRNEĞİ

Ali Mehmetçik OĞUZ

Bu tez çalışmasında, süreç yönetimi tanımlanarak bir uygulama örneği incelenmektedir. Uygulama örneğinde Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün ana süreçleri belirlenerek bu süreçlerden gayrimenkul yönetimi temel sürecine ulaşılmaktadır. Gayrimenkul yönetimi temel sürecinde kurumun alt süreçleri çıkartılarak Kat Karşılığı İnşaat alt sürecine ulaşılmakta ve tanımı yapılmaktadır. Uygulama örneğine esas teşkil eden, gayrimenkul yönetiminde kritik süreç olarak ele alınan ve Kat Karşılığı İnşaat alt sürecinin detayı olan Müstakil Kat Karşılığı İnşaat süreç adımları süreç modellemesine tabi tutulmaktadır. Bu gayrimenkul değerlendirme tekniğinin tanımı, iş akışı, dokümantasyonu, performans göstergeleri ve süreç künyesi hazırlanarak süreç iyileştirmesine tabi tutulmaktadır. Bu amaçla gerekli süreç analizi ve kontrolü yapılmaktadır. Müstakil kat karşılığı inşaat tekniğinin süreç modellemesiyle yeniden yapılandırılması amaçlanmaktadır. Süreç iyileştirme çalışması ile öneriler getirilmekte ve elde edilen kazanımların kurumun gayrimenkul geliştirme tekniğine katkısı vurgulanmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul Yönetimi, Müstakil Kat Karşılığı İnşaat, Süreç Yönetimi, Vakıflar Genel Müdürlüğü

PROCESS MANAGEMENT AND APPLICATION OF THE PROPERTY EVALUATION TECHNIQUE: SAMPLE OF GENERAL DIRECTORATE OF FOUNDATIONS

In this study of thesis, process management is defined and a sample of application is analyzed. In the sample application, the main process of General Directorate of Foundations is determined and property management basic process is attained from these processes. The sub process of the institution in the main process of property management is derived and the sub process of construction for flat is achieved and defined. Self-contained flat process step which is the detail of the sub process of construction for flat and a critical process in property management is modeled with process modeling. The definition, flow of work, documentation, indicators of performance and identification of process of this technique of property evaluation are prepared and process betterment is applied. For that purpose, the necessary process analyzing and its control are done. Restructure of the technique of self-contained flat is aimed with process modeling. Proposals about the study of process improvement are denoted and the contribution of the gains achieved to the technique of property development is emphasized.

Keywords: Real Estate Management, Construction for Self-Contained Flat, Process Management, General Directorate of Foundations

Programı: Kentsel Tasarım

Danışmanı: Handan Türkoğlu

SÜRDÜRÜLEBİLİR KENTSEL YENİLEME İÇİN BİR YAKLAŞIM: ÇANAKKALE FEVZİPAŞA MAHALLESİ ÖRNEĞİ

Gökçer OKUMUŞ

Sürdürülebilirlik kavramının 1987 yılında Brundtland raporu ile ortaya konulmasından bugüne kadar, kentleri ilgilendiren birçok yeni kavram ortaya atılmıştır. Sürdürülebilir kentsel yenileme de bu kavramlardan biri olarak ortaya çıkmıştır. Tez çalışmasında, ekonomik, doğal, yapılaşmış ve sosyal çevre bileşenlerinden oluşan sürdürülebilirlik kavramının kentsel yenilemeyle olan ilişkisi incelenerek, Çanakkale de kent merkezinde ve sit alanında bulunan Fevzipaşa Mahallesi nde, sürdürülebilir bir kentsel yenileme yaklaşımı ortaya koymak amaçlanmıştır. Bu kapsamda, ilk olarak sürdürülebilir kentsel yenilemenin tanımı, ilkeleri ve bileşenleri ortaya konmuş, ardından tüm bileşenler sırasıyla incelenmiştir. Ekonomik sürdürülebilirlik kapsamında istihdam yaratımı, sosyal sürdürülebilirlik kapsamında sosyal dışlanma, katılım ve bu katılımın sağlanmasında önemli bir kuruluş olan ortaklıklar incelenmiştir ardından sosyal açıdan sürdürülebilir bir yerleşim için kriterler ortaya konulmuştur. Çevresel sürdürülebilirlik kapsamında ise nüfus ve yapı yoğunluğu, enerji, ulaşım ve geri dönüşüm konuları ele alınmıştır. İkinci olarak, sürdürülebilirlik kavramının AB ve Türkiye nin yasal altyapılarında ne şekilde yer aldığı, kentsel yenileme kavramının Türkiye de yasal olarak nasıl ele alındığı incelenmiştir. Ardından, sürdürülebilir kentsel yenileme yaklaşımlarına bir örnek teşkil etmesi amacıyla Çanakkale Fevzipaşa Mahallesi nde bir alan çalışması yapılarak mevcut fiziki ve sosyo-ekonomik durum ortaya konulmuştur. Kentsel aktörler ile mülakatlar yapılmış ve Fevzipaşa Mahallesi Kentsel Yenileme Ortaklığı nın kurulması önerilmiş, ortaklık organizasyonu ortaya konulmuştur. Son olarak, ortaklık çerçevesinde, Fevzipaşa Mahallesi Sürdürülebilir Kentsel Yenileme Yaklaşımı önerilmiş ve ekonomik, sosyal ve yapılaşmış çevre bileşenlerini kapsayan bir eylemler dizisi ortaya konulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Sürdürülebilir Kentsel Yenileme, katılım, ortaklık, Fevzipaşa

AN APPROACH FOR SUSTAINABLE URBAN REGENERATION: THE CASE OF ÇANAKKALE FEVZİPAŞA NEIGHBOURHOOD

Since the sustainability concept is put forward by the Brundtland report in 1987, there are several concepts that is related with urban areas. Sustainable urban regeneration is one of these concepts which has economical, natural, physical and social aspects. In this research, the relation between these aspects with sustainability is studied, than a sustainable urban regeneration approach is proposed in Fevzipaşa Neighbourhood of Çanakkale. Firstly, the definition, principles and components of sustainable urban regeneration introduced, than these principles and components are researched in detail. Employment, social exclusion, participation and partnerships are studied in the extent of economical and social sustainability. Then, the criterias of a socially sustainable community is put forward. Also, density, energy, transportation and recycling is studied in the extent of environmental sustainability. İkinci olarak, sürdürülebilirlik kavramının AB ve Türkiye nin yasal altyapılarında ne şekilde yer aldığı, kentsel yenileme kavramının Türkiye de yasal

olarak nasıl ele alındığı incelenmiştir. Secondly, the legal statement of sustainability and urban regeneration is studied in EU and Turkey s legislation system. After that, for the purpose to give an example of sustainable urban regeneration, a survey is done in Çanakkale Fevzipaşa neighbourhood and the actual situation is put forward. Interviews are done and than the Fevzipaşa Neighbourhood Regeneration Partnership is proposed with the organisational scheme. Lastly, with the extent of the partnership, a Fevzipaşa Neighbourhood Sustainable Urban Regeneration Approach and the actions list is proposed which includes economical, social and built environment aspects.

Keywords: Sustainable Urban Regeneration, Participation, Partnership, Fevzipaşa

Programı: Kentsel Tasarım

Danışmanı: Azime Tezer

KENTSEL DAYANIKLILIĞIN ARTIRILMASINDA SOSYO-EKOLOJİK İLİŞKİ AĞLARI VE YAPILAŞMANIN ROLÜ

Ayşe ÖZYETGİN ALTUN

Son yıllarda önem kazanan sürdürülebilir gelişme planlamasına yeni yöntem ve araçlar tanımlayan kentsel dayanıklılık konusu bu çalışmanın temel konusu olmakla birlikte tez çalışması ile kentsel dayanıklılığın sağlanmasında geliştirilebilecek planlama ve tasarım stratejileri araştırılmıştır. Çalışma kapsamında ilk aşamada dayanıklılık kuramı açıklanarak dayanıklılık konusunda yapılan araştırmaların farklılaşan tanım ve yöntemleri ele alınmıştır. İkinci aşamada ise, kentsel dayanıklılık kavramının tanımı yapılmış ve kapsamı belirlenmiştir. Kentsel dayanıklılık kapsamı çerçevesinde sosyal dayanıklılık, ekolojik dayanıklılık ve afetlere karşı dayanıklılık konuları ile kentsel dayanıklılık kavramı bütüncül bir yaklaşım ile ele alınmıştır. Çalışmanın üçüncü bölümünde, kentsel dayanıklılığın gerçekleştirilebilmesi için sosyo-ekolojik ilişki ağlarının canlandırılması ve yapılaşmanın ekolojik olarak etkinleştirilmesi hedefleri belirlenerek, bu hedeflerin gerçekleştirilebilmesi için sosyal, ekonomik, ekolojik politikalar geliştirilmiştir. Ardından bu politikaları gerçekleştirebilecek planlama yöntem ve araçları tespit edilmiştir. Bu aşamada kentsel dayanıklılığın tanımlanması ve stratejilerinin geliştirilmesi için konunun nasıl bir yöntem ile ele alınabileceğine ilişkin yöntem geliştirilmiştir. Kentsel sistemlerin içinde bulunduğu sorunlar ve değişim dinamikleri araştırılarak, sistemlerin kırılabilirlikleri ve içinde buldukları risk ve belirsizlikler tanımlanması yöntemi kullanılmış olup, kuramsal çerçevede belirlenen hedefler ışığında örnek alan çalışması yapılmıştır. Örnek alan olarak İstanbul İli, Ömerli Havzası içerisinde yer alan Sultanbeyli İlçesi seçilmiştir. Örnek alan çalışmasında öncelikle kentsel sistemin özelliklerinin tespit edilmesine, sorun ve potansiyellerinin belirlenmesine ve kendi sistemine özgü stratejilerin geliştirilmesine önem verilmiştir. Örnek alan çalışmasında kuramsal çerçevenin ışığında sosyo-ekolojik ilişki ağları ve mekânsal analizler yapılarak kuramsal çerçevede elde edilen bulgular sınanmıştır. Sonuç olarak Sultanbeyli İlçesi kentsel dayanıklılığı planlama kararları ve planlama sürecinin organizasyonu modelinin tanımlanması için bulgular elde edilmiş olup, kentsel dayanıklılık planlamasının, kent planlama disiplini ile benzeştiği konular ve katkı sağladığı konular tespit edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Dayanıklılık, Kentsel dayanıklılık, Kentsel kırılabilirlik, Sosyo-ekolojik ilişki ağları, Sürdürülebilir gelişme planlaması, Sultanbeyli

THE ROLE OF SOCIAL-ECOLOGICAL NETWORKS AND STRUCTURING FOR IMPROVING URBAN RESILIENCE

Urban resilience theory is the main topic of this study, puts together new methods and applications for sustainable development planning. The study aimed to improve planning and design strategies for urban resilience these focused on irregular settlement areas especially important ecosystems patches for urban areas. Therefore, case study is in Omerli Water basin, Sultanbeyli district. Sultanbeyli district is an irregular

settlement area that is both having socioeconomic, ecological vulnerabilities and area has caused stress on its surrounding ecosystem. The first part of study explains resilience theory with different researches, meanings and methods about theory. In the second part, urban resilience issue was defined and extend of urban resilience issue was specified with social resilience, urban ecosystem resilience and resilience against to natural and technological threats. Two targets defined in this extend, these are activating socio-ecological networks and land uses with structuring ecologically. Under these targets, social, economic, ecological politics were improved for planning and designing of resilient urban areas against to vulnerabilities of irregular settlements in the fourth part. Findings of theoretical context tested with making social-ecological networks and spatial analysis in case study, in addition producing planning and design politics. As a consequence planning and design politics and methods obtained for resilient Sultanbeyli district, moreover, contributions and similarities between planning of urban resilience and urban planning were defined.

Keywords: Resilience, Urban Resilience, Urban Fragility, Social-ecological Networks, Sustainable Development Planning, Sultanbeyli

Programı: Şehir Planlama

Danışmanı: Azime Tezer

KENTSEL TOPLU TAŞIMA KAPSAMINDA METROBÜS SİSTEMİNİN YAYA ERİŞİLEBİLİRLİĞİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ: İSTANBUL ÖRNEĞİ

Merve AKI

İnsanlar, kendileri tarafından tarih boyunca şekillenen ve kendine özgü işlevlere sahip bölgelerden oluşan, 'kent'lerin yapıları çevrelerinde yaşamaktadırlar. İnsan eliyle oluşturulan yapıları çevrenin en temel işlevlerinden biri ise; kentin diğer fonksiyonları arasında iletişimi ve etkileşimi sağlayan 'ulaşım sistemi'dir. Geçmişten günümüze kent makro formlarının şekillenmesinde önemli bir unsur olan ulaşım sistemi, tarihsel perspektifte ciddi değişimler göstermiş, bu değişimler çerçevesinde, erişilebilirlik ön plana çıkan önemli bir kavram olmuştur. Erişilebilirlik; kaliteli, etkin ve sürdürülebilir kent içi ulaşım sisteminin en önemli unsurlarındandır ve ulaşım sistemini bir bütün olarak ele almakta, odağına ise insanı yerleştirmektedir. Özellikle yakın dönemde kent içi ulaşım planlaması kapsamında bir paradigma olarak ele alınan 'erişilebilirlik' kavramı, kentlerde iyi entegre olmuş, sağlıklı ve erişilebilir bir toplu taşıma hizmetine ve yaya, bisikletli gibi ulaşım türlerinin de erişilebilirliğine vurgu yapmaktadır. Günümüzde otomobil odaklı ulaşım çerçevesinde bir kent yaşantısının "sürdürülebilir olmadığı kabul edilmekte ve bu kapsamda toplu taşıma sistemleri ön plana çıkartılmaktadır. Özellikle sürdürülebilirlik bağlamında tercih edilen raylı sistemler, yüksek maliyetleri ve inşaat sürelerinin uzunluğu nedeniyle kolaylıkla uygulanamamaktadır. Öncelikle Latin Amerika kentlerinde hızla inşa edilen ve "lastik tekerlekli hızlı ulaşım türü" olarak tanımlanan 'Metrobüs' yani 'Bus Rapid Transit', artan trafik sıkışıklığı sorununa yönelik yeni bir ulaşım çözümü olarak özellikle gelişmekte olan ülkelerin kentlerinde gündeme gelmektedir. Sistem önceliği, hızlı yolcu iniş-binişi ve hızlı ücret toplama sistemi gibi özellikleriyle dikkat çeken metrobüs; sistem bileşenleri, performans özellikleri ve faydaları kapsamında değerlendirilmektedir. Bu anlamda metrobüs sistemi, bütün bileşenleri düşünülerek, bütünlük bir şekilde tasarlanması gereken bir sistemdir. Bu doğrultuda; söz konusu bileşenlerin her biri, sistem performansı üzerinde farklı bir etkiye sahiptir ve söz konusu bileşenlerin birbirleriyle entegre edilmesi, sistemin performansını yükseltmekte ve metrobüs sisteminin kente ve yolculara sağladığı faydaları genel anlamda arttırmaktadır. Metrobüs sisteminin bir kentte uygulanma nedenleri, toplu taşıma sistemlerine duyulan ilginin artmasından çevre bilincinin gelişmesine ve tıkanmış yollar ile kentsel yayılma sorunsalına çözüm oluşturmaya kadar uzanan konuları kapsamaktadır. Bununla birlikte metrobüs sisteminin bir kentte bulunmasına yönelik; nüfus, kent büyüklüğü, maliyet ve erişilebilirlik ihtiyacı ve trafik bakımından yüksek yoğunluğa sahip koridorlar olması gibi bir takım ortak nitelikler mevcuttur. Bu çerçevede önemli bir kriter olarak ön plana çıkan 'erişilebilirlik ihtiyacı', sistem erişilebilirliğini tanımlamakta ve hem sistemin kendine ait güzergahlara sahip olmasını hem de diğer ulaşım türleriyle entegrasyonunu vurgulamaktadır. Sistem entegrasyonu anlamında ön plana çıkan temel öğe; metrobüs sisteminin diğer ulaşım türleri ile ilişkisini kuran yaya bağlantıları ve mekanlarıdır ki, bu iki unsur erişilebilirlik kavramının temel konularından biri olan 'yaya erişilebilirliği'ni ilgilendirmektedir. Yaya, çok basit olarak, "kent içinde belirli mesafeleri yürüyerek ulaşan

kimse” şeklinde tanımlanmaktadır. Yaya kavramı, ulaşım sistemi içerisinde yürüyerek hareket eden ve farklı türleri de besleyen en temel ulaşım türü olarak kabul edilmektedir. Kentsel yolculukların çok büyük bir kısmında yolcular, toplu taşıma durak ve istasyonlarına yürüyerek erişmektedirler, yani yayadırlar ve bu bağlamda toplu taşıma durak ve istasyonlara ulaşmak amacıyla kullanılan bağlantılar ve yaya mekanları erişilebilirlik bakımından büyük önem taşımaktadır. Kaldırım, yaya yolları, alt ve üst geçitler ve durak çevresindeki alanlara, yapılarla ve etkinlik merkezlerine bağlayan temel fiziksel bağlantılar olan yaya bağlantıları; hem ulaşım türlerinin diğer ulaşım türleri ile entegrasyonu anlamında, hem de erişilebilirlik kapsamında büyük önem taşımaktadır. Çalışmanın temel amacı; hem metrobüs sisteminin kentsel ulaşım sistemi içindeki diğer türlerle entegrasyonunu anlamak, hem de metrobüs sistemine yaya erişimini irdelemektir. Toplu taşıma sistemine yaya erişilebilirliğinin değerlendirilmesi sürecinde, yaya erişiminin ve yürünebilirliğinin önemini vurgulamak ve son dönemde hakim ulaşım ve planlama yaklaşımları çerçevesinde önem kazanan erişilebilirlik konusunu detaylı olarak tartışmak amacıyla 2007 senesinden bu yana Türkiye’de hizmet veren metrobüs sistemi yaya erişilebilirliği çerçevesinde analiz etmektir. Bu amaçla; İstanbul Metrobüs hattının diğer ulaşım türleri ile olan entegrasyonu ele alınmaktadır. İstanbul Metrobüs hattı, karayolu sistemi ve raylı sistem ile entegre olarak hizmet vermektedir. Bu anlamda; mevcut durumda otobüs, minibüs, dolmuş gibi karayolu ulaşım türleri ile kuvvetli bir entegrasyona sahip olan sistemin; raylı sistemlerle olan entegrasyon seviyesi karayolu ulaşım türleri ile olan entegrasyon seviyesine oranla daha düşük düzeydedir. Bununla birlikte; 2007 senesinden bu yana metrobüs sistemi ile raylı sistem uygulamalarını bütünleştirmeye yönelik ciddi çalışmalar başlatılmıştır ve bu çalışmaların bir kısmı halihazırda devam etmektedir. İstanbul Metrobüs hattının ‘yaya erişilebilirliği’ çerçevesinde değerlendirilmesi amacıyla; mevcut metrobüs hattı üzerinde Söğütlüçeşme, Uzunçayır, Boğaziçi, Mecidiyeköy, Topkapı, Şirinevler ve Avcılar olmak üzere 7 durak belirlenmiştir. Söz konusu duraklar ve yakın çevrelerinin yaya erişilebilirliği kapsamında irdelenmesi yaya erişilebilirliğine ve yürünebilirliğe göre tanımlanan kriterler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir. Bununla birlikte; metrobüs kullanıcısı yayaların demografik özellikleri, metrobüs kullanımlarına yönelik durumları, metrobüs sistemine erişimleri ve genel anlamda memnuniyetlerini tanımlayacak 4 ana bölüm çerçevesinde bir anket çalışması kurgulanmıştır. Bu çerçevede; erişilebilirlik düzeyinin belirlenmesinde önem taşıyan ‘konfor’ bileşenine ağırlık verilmiş; bunu ‘yürüme hızı’, ‘yürüme mesafesi’, ‘yürülen çevre’, ‘uygunluk’ ve ‘emniyet’ unsurları izlemiştir. İstanbul Metrobüs hattına yaya erişimi; sistem geneli, duraklara erişim amacıyla kullanılan merdivenler, alt geçit ve üst geçit gibi öğeler ve karşıdan karşıya geçişler bağlamında değerlendirilmiştir. Bu anlamda metrobüs kullanan yayaların; İstanbul Metrobüs hattı duraklarına erişimleri sürecinde yolun devamlılığından, işleklik ve canlılığından ve aydınlatma elemanlarının yeterliliğinden memnun oldukları ortaya çıkmıştır. Yaya erişimine yönelik temel sorunlar ise; yürüme için elverişli bir yaya yoluna sahip olmaması, yönlendirme ve bilgilendirme amaçlı bileşenlerin yetersizliği ve güvenlik konularında öne çıkmıştır. Sistem genelinde engelli yayalara yönelik düzenlemelerin eksikliği ya da yetersizliği ise en çok dikkat çeken sorun olarak gündeme gelmektedir. İstanbul Metrobüs sistemine yaya erişimi, örnek alan olarak seçilen duraklar bazında değerlendirildiğinde özellikle Söğütlüçeşme, Topkapı ve Şirinevler duraklarının belirlenen kriterleri sağlayarak yeterli düzeyde hizmet verdiği tespit edilmiştir. Ancak, söz konusu üç durağın

kendine özgü nitelikleri ve sorunları bulunmaktadır. Örneğin Topkapı durağı akşam saatlerinde güvenlik problemlerine açık bir hale gelirken, Şirinevler durağına erişim sağlayan üst geçit, yaya yoğunluğu nedeniyle birçok defa hizmet veremez duruma gelmiştir. Diğer taraftan Mecidiyeköy ve Avcılar durağının orta düzeyde hizmet verdiği söylenebilir. Bu kapsamda; Mecidiyeköy durağına erişim araç trafiği ile yaya trafiğinin kesişmesine neden olması bakımından sorun yaratmakta, hem Mecidiyeköy hem de Avcılar durağı yaya yoğunluğu konfor düzeyinin düşüşüne neden olmaktadır. Halihazırda her iki durak alanı ve çevresinde yaya erişimine yönelik düzenleme yapılmaktadır. Çalışmada; Uzunçayır ve Boğaziçi Köprüsü duraklarının hizmet düzeylerinin yetersiz olduğunu belirlenmiştir. Bu kapsamda Uzunçayır ve Boğaziçi durakları ve yakın çevrelerinin yeniden ele alınmasının gerekli olduğu söylenebilir.

Anahtar Kelimeler: Erişilebilirlik, ulaşım planlaması, toplu taşıma, metrobüs, yaya, yaya erişilebilirliği, yaya alanları, toplu taşıma sistemine erişim, yürünebilirlik

AN INVESTIGATION ON PEDESTRIAN ACCESSIBILITY OF THE BUS RAPID TRANSIT SYSTEM IN CONTEXT OF URBAN MASS TRANSPORTATION: ISTANBUL

The humans live in built environments called 'cities' which consist of various zones enhancing different functions. The foremost important function among these is undoubtedly the transportation system which enables the 'communication' between various systems. As an important factor in the shaping of urban macro forms, the transportation system has greatly evolved, thus rendering the concept of accessibility even more important. Accessibility is one of the key factors for a qualified, efficient and sustainable inter-city transportation system. It is a tool for managing the system of transportation as a whole and for positioning the individual, or the passenger, in focus. The concept of accessibility, which is seen as a paradigm within the efforts of contemporary urban transportation planning, emphasizes a healthy, accessible and integrated mass transportation service. It also points towards accessibility of transportation forms such as pedestrians and bicycles. As automobile oriented transportation approaches towards urban life are considered unsustainable, systems of mass transportation have become the main focus. Railway systems, which are of preference in means of sustainability, cannot be easily implemented because of high costs and the long periods of construction. On the other hand, bus rapid transit systems, or "Metrobus" as it is called in Turkey, are extensively implemented in countries of Latin America and are evaluated as a new solution to the ever extending problem of traffic congestion in developing countries. Bus rapid transit systems showcase qualities of system priority, fast passenger embark-disembark and a fast operating money collecting system. Bus rapid transit systems are often evaluated through their systems components, performance and advantages. Within this context, the bus rapid transit system must be developed with an integrated approach acknowledging all of the system's components. These mentioned components have different impacts on the system performance and the integration of these results in a higher performance and in the increase of benefits for the passenger and the city. The decision to apply a bus rapid transit system can reflect an increasing interest in mass transportation, developing public consciousness on environment or the concern of providing a solution to the traffic congestion deriving from the indispensable expansion of urban settlements. The implementation of a bus rapid transit system requires some common urban criteria in population, land size

and budget as well the need for urban corridors characterized by high density traffic. The demand of accessibility, which indicates itself as the foremost important criterion, urges the system to have its own routes and to integrate with other existing transportation systems. Interrelation with pedestrian connections and spaces, which are the main subject of 'pedestrian accessibility', come forward as a necessary factor for system integration. The concept of 'pedestrian' may roughly be described as "an individual who transports within the city by walking varying distances" and is recognized as a fundamental type of transportation which nurtures other types of transportation. Passengers access stations and hubs of mass transportation by walking –they are mostly 'pedestrians' within inter-city travels. Therefore, the pedestrian connections and spaces used for accessing mass transportation hubs and stations are critical to the realization of accessibility. Pavements, pedestrian routes, foot bridges and pedestrian tunnels, in short, all pedestrian connections which physically link stations to public spaces, buildings and recreational centers, carry an utmost importance for the integration of different types of transportation in the context of accessibility. The main goal of this research is to comprehend the integration of bus rapid transit systems with other systems of transportation and to scrutinize its potential of pedestrian accessibility. The dissertation will analyze the bus rapid transit system -or the "Metrobus"- which operates in Istanbul since 2007, in context of pedestrian accessibility. The study will strive to discuss the very concept of accessibility in terms of prevalent approaches towards transportation planning in Turkey, by emphasizing the importance of pedestrian accessibility. And it will investigate the integration of Istanbul's Metrobus lines with other transportation systems of the city. Istanbul Metrobus system enhances interconnections with motorways and railway systems. Although the Metrobus appears to have been strongly intergrated with motorway based transportation systems such as bus, minibus and 'dolmus', its integration with railway systems seems to be weak. It must be mentioned that in 2007, many operations have been initiated for the integration of the Metrobus system with railway systems and some of these endeavors are still in progress. Based on the pedestrian accessibility of the Metrobus line, the research uses preliminary criteria for the provided ability to walk and access and applies it on the immediate surroundings of Metrobus stations such as Söğütlüçeşme, Uzunçayır, Boğaziçi, Mecidiyeköy and Topkapı. Therefore, a survey has been conducted with Metrobus passengers on their demographics, the nature of their use, their accessibility and general satisfaction. The factor of 'comfort', which is of great importance for the determination of the status of accessibility, has been the main focus of the survey. Other main focuses have been the 'pace of walking', 'surroundings of walking', 'convenience' and 'safety'. Moreover, pedestrian accessibility has been investigated through the qualities of staircases, foot bridges, pedestrian tunnels and road cross-over paths. The survey has resulted in passengers' general satisfaction about the continuity of roads, frequency of stops and liveliness of stations as well as the lighting of stations' surroundings. The survey has also indicated the lack of convenient pedestrian walking paths, directional and informational signage and the feeling of safety. A general deficiency, or non-existency, in necessary arrangements for the handicapped has also become the main agenda of the survey results. The Metrobus line services at pre-determined test-stations of Söğütlüçeşme, Topkapı and Şirinevler, have been evaluated as 'good' regarding pedestrian accessibility. However, all of these three stations possess unique circumstances and indicate unique problematic: Whereas there are problems concerning the safety of individuals at the Topkapı station, the foot bridge of the Şirinevler station commonly showcases congestion of pedestrian circulation. It can be argued that the stations at Mecidiyeköy and Avclar provide an

'intermediate' transportation service: The observations at the intersection of pedestrian and vehicle traffic at Mecidiyeköy station showcase problematic in pedestrian accessibility. In total, Mecidiyeköy and Avcılar stations indicate a decrease in comfort of pedestrian density. However, it must be mentioned that arrangements for pedestrian accessibility around these stations are in still progress. Last but not least, the transportation services at Uzunçayır and Boğaziçi stations have been evaluated as 'unqualified' and therefore, a broad re-planning of the stations and their immediate surroundings has been suggested by this study. The second chapter of the dissertation discusses the concept of accessibility in terms of transportation planning. The criteria for pedestrian accessibility are identified and used as the basis of field research. In this chapter of the thesis, the relation between transportation and land use is investigated in order to comprehend the concept of 'accessibility' and its interaction between 'mass transportation' and 'pedestrians'. Another point of focus is the compatibility of accessibility standards of passengers' walking commute. In the third part of the dissertation, the historical context and qualities of the local bus rapid transit system "Metrobus" are described the system is scrutinized in terms of urban mass transportation. An investigation of the system's components, performance and advantages, is followed by an examination of the conditions requiring a bus rapid transit system and of global cities using this system. Moreover, the integration between bus rapid transit systems and other types of transportation is investigated and the aforementioned criteria for pedestrian accessibility are discussed in terms of the bus rapid transit. In the fourth chapter, Istanbul's Metrobus line is studied through examined qualities of bus rapid transit systems. The system components of Istanbul's Metrobus line are investigated, a chronology of this local system is given and the system's integration with other local transportation types is described. In addition, bus and minibus lines, which were canceled or shifted after the initiation of the Metrobus, are cordially mentioned. The fifth chapter of the study focuses on seven different stations of the Metrobus line, which would allow a general evaluation of the system. These pre-determined stations of Söğütluçeşme, Uzunçayır, Boğaziçi, Mecidiyeköy, Topkapı, Şirinevler and Avcılar are scrutinized based on their pedestrian accessibility. After an explanation for the critical decision on test-stations and a general evaluation of pedestrian accessibility, qualities of the Metrobus line, the general satisfaction provided by the system, its pros and cons are investigated through the perspective of passengers. The final chapter discusses the conceptual framework of and findings from the field research, contemplating that pedestrian accessibility is an important factor which should be included in transportation planning processes. Finally, general and site-specific suggestions for the improvement of the pedestrian accessibility of the Metrobus line are given in detail.

Keywords: Accessibility, transportation planning, mass transit, metrobus, pedestrian, pedestrian accessibility, pedestrian zones, access to mass transit, walkability

Programı: Bölge Planlaması

Danışmanı: Mehmet Ali Yüzer

KALKINMA AJANSLARININ PERFORMANS DURUMLARININ İNCELENMESİ

Ahmet BAŞ

İnsan, tabiatta yer alan diğer varlıklara kıyasla aklı ile doğayı dönüştürebilmekte ve mekân dediğimiz sınırları belli alanları düşünceleriyle oluşturmaktadır. Tarihi süreç içerisinde ilk insandan günümüze kadar geçen sürede bu değişim ve dönüşüm farklı aşamalarda gerçekleşmiş fakat bu süreçte her zaman planlama ve mekânın sınıflandırılması olgusu oluşmuştur. Bu kapsamda Bölge ve Bölge Planlaması kavramı ise 20'nci yüzyıl sonrasında oluşmuş modern bir kavramdır. Sanayi devrimi ile birlikte üretim yöntemlerinin ve kurumsal düzenlemelerin kökten değiştiği ve toplumların feodal yapılardan çok daha karmaşık organizasyonlara evrildiği bir dönemde kapitalist yönetim sisteminin getirdiği eşitsiz emek-kazanç dağılımlarının gerçekleştiği bugünün dünyasında bu dengesizlikleri gidermeye yönelik olarak hem kuramsal düzeyde hem de uygulama boyutunda farklı devletlerde çeşitli yöntemler denenmiştir. Bu yöntemlerden biri de Büyük Buhran sonrası ilk örnekleri Amerika Birleşik Devletlerinde görülen ve İkinci Dünya Savaşı sonrası az gelişmiş bölgeleri kalkındırmak için Avrupa'da ve dünyanın farklı ülkelerinde uygulama imkânı bulan ve o yörelerin potansiyellerini iç dinamikleri harekete geçirmek suretiyle kalkındırmayı amaç edinen Kalkınma Ajansları modelidir. Bu çalışma kapsamında ilk bölümde dünyada ve Türkiye'de bölge kavramı, bölgesel eşitsizlikler ve bölgesel gelişme kuramları incelenmiş ve sonrasında dünyada ve Türkiye'de bu çerçevede hangi faaliyetlerin gerçekleştirildiği farklı örnekler üzerinden değerlendirilmiştir. Bir sonraki bölümde ise bölgesel eşitsizliklerin giderilmesine yönelik olarak hangi türde teşvik ve yardımların yapıldığı ve hangi araçların kullanıldığı incelenmiştir. Üçüncü bölümde ise bu eşitsizliklerin giderilmesine yönelik olarak dünya ve Avrupa ülkelerinde uygulanan Kalkınma Ajansları modeli farklı ülkelerdeki uygulama yöntemleri ile ele alınmıştır. Ayrıca Türkiye'deki Ajansların kuruluş süreçleri de bu bölümde incelenmiştir. Bölgesel eşitsizlikleri gidermeye yönelik olarak 2006 yılında yasal çerçevesi oluşturulan ve 2010 yılından itibaren tüm Türkiye'de faaliyetlere başlayan Kalkınma Ajanslarının performans durumları yaptıkları faaliyetler üzerinden beşinci bölümde değerlendirilmiştir. Bu kapsamda performans durumlarının ölçülmesi için farklı faaliyet alanlarında toplam yirmiyedi gösterge belirlenmiş ve bu göstergeler önem sıralarına göre farklı katsayılar uygulanarak hesaplanmıştır. Gösterge sonuçları toplanarak her bir Ajans için genel performans puanı oluşturulmuştur. Son bölümde çalışmanın genel değerlendirmesi yapılmış ve analiz sonuçları incelenmiştir. Bu sonuçlar ile gelecek dönemde Ajansların kurumsal olarak performans durumlarının artırılmasına yönelik olarak öneriler getirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Bölge, Bölgesel Gelişme, Bölgesel Eşitsizlikler, Bölgesel Gelişme Kuramları, Kalkınma Ajansları, Performans, Performans Analizi

AN ANALYSIS IN ORDER TO MEASURE OF REGIONAL DEVELOPMENT AGENCIES

Compare to other creature, mankind has some different abilities due to its mind and sensation. With these abilities, mankind transforms the Nature and turns areas into spaces. In the historical process, from the beginning of the first man until now these transformations and changings are all configured into different stages. However, during this process "Planning" and "Classification" of space is occurred everytime. In this context, "Region" and "Regional Planning" concepts are a new Notion of 20th century after the "Industrial Revolution". In conjunction with the industrial revolution, production methods and institutional and constitutional ways are radically changed and turn into organizations that are more complex. In the meanwhile, due to the inspiration of the capitalism, many countries want to eliminate the unfair and unbalanced conditions between the regions because of the inequable distribution of the wealth and they try to make this balanced structure by using different ways. These can be arranged into two topics; balanced and unbalanced development theories. "Development" isn't only an economic notion but also it consist of so many meanings such as social, cultural manners, production and consumption ways. According to balanced development theories, all development units for a country (mostly less developed countries) are growth at the same time and same ratio. At the beginning of the development, defective circumstances for an economic growth has to be decrease by increasing the GDP ratio. On the other hand, unbalanced developments thought has basically different strategies. During the development process, development units could be growth in vary times and space. At this point what has to be told, which sector and production unit will be developed and how much money will invest in this sector? One of them is Regional Development Agencies (RDAs) which are located in a specific region in a country, were established after the Great Depression in the USA. RDAs are aim to enhance the development in the region by using the endogenous growth theories. In the USA, Tennesse Valley Authority was the first one that dealt with the construction of dams in the region and to ensure the production rate. In Europe, RDAs process came together after II. World War. In order to make nonsense of the unemployment ratio and to make satisfy the regional disparities in EU, the first RDAs were established in Italy and UK. After years RDAs running process were continued in Austria, Belgium, France and Ireland in 1950s. In 1960s, Germany, Holland and in 1980s Greece, Spain, Denmark and Finland were the countries, they all established the RDAs in EU. There isn't any country in the EU which hasn't established the RDAs. In addition the candidate countries to the EU also established the RDAs in order to profit by the EU funds. Every country has its own administrative, fiscal and employee circumstance. Some of them are public company, besides they make some arrangement with other private and international companies. On the other hand in some countries RDAs are running as a private company, they have their own budgets and also have partners during the taking decision process. In this paper, to analyze the RDAs performance first of all regions, regional planning, regional disparities and regional growth theories and concepts are examined and continuously different examples of the applications are gone from Turkey and world into deeply. In the next part which type of incentives, founds, grants and donations are used in order to balance the regional disparities are searched generally. In the third part, RDAs are studied generally and searched their institutional and legislative status around the world and Europe. Besides, establishment of Turkish RDAs are also studied in this part. As the study shows that, examples from the varied countries have

some similarities, but oftenly the applications are changed from country to country. In one country, RDAs are specialized to bring and enhance the foreign investment and to use the national and international funds and grants, in another country, RDAs are worked to increase the usage of natural sources and to reduce the unemployment ratio. Turkish RDAs were established at 2006 and after four years later, they are able to start their facilities all around Turkey in the 26 NUTS 2 regions at 2010. The institutional frame of the Turkish RDAs are specified and constituted by local governors, NGOs and local authorities (municipalities). The head of the board of directors is local governor in the region. Besides the secretary general is responsible to the board of directors from the agency activities. Also there is an advisory committee which is named "Development Committee". In order to analyze their performance; their facilities are studied in the fourth parts of thesis. In this context, to analyze the RDAs' performance, 27 indicators are determined which are related to the responsibilities and duties of RDAs that are determined in the law of 5449. Moreover, these indicators are categorized and managed some exponents according to their importance. After adding all the units, a performance score is calculated for each RDAs. In the last part, a general evaluation is made and the results of the analysis are examined. Results are shown that Turkish RDAs' performance are fine to achieve their responsibilities which are determined in the establishment law (5449) in order to reduce the disparities in Turkey. Especially RDAs which are run in the east and south east part of the Turkey are make sense in their regions by their facilities, grants and organizations. At the end of the thesis in order to enhance the RDAs' performance some suggestions are also offered. By the side of the thesis, RDAs are a new institutional concept in Turkey, as it is a national unitary state, can be one of the solutions to eliminate the regional disparities. However, they have still some problems such as administrative and budget. According as problems solution, RDAs performance will be increase or decrease.

Keywords: Region, Regional Development, Regional Disparities, Regional Growth Theories, Regional Development Agencies, Performance, Performance Analysis.

Programı: Bölge Planlaması

Danışmanı: Ebru Kerimoğlu

TÜRKİYE'DE YEREL KÜLTÜRÜN TURİZM ODAKLI KALKINMADAKİ ROLÜ: GASTRONOMİ TURİZMİ ÖRNEĞİ

Irmak Beril ÇAĞLI

Bu çalışmada, yerel gastronomi potansiyellerinin, az gelişmiş bölgeleri kalkındırmada turizmin geliştirilmesi amacıyla kullanılabilir önemli bir soyut yerel kültür varlığı olduğu ve Türkiye'nin de bu anlamda yeterli potansiyellere sahip olduğu varsayımları ile hareket edilmiştir. Çalışmada, yerel kültür varlıklarının turizm odaklı bölgesel kalkınmadaki rolünü tartışmak ve Türkiye'nin az gelişmiş bölgelerinin sahip oldukları potansiyelleri gastronomi özelinde ortaya koyarak, kalkınma aracı olarak geliştirilmesine yönelik önerilerde bulunmak amaçlanmıştır. Türkiye'deki tüm illerin gastronomi turizmi potansiyelleri Türk Patent Enstitüsü'nce verilen Coğrafi İşaret tescillerine göre belirlenerek farklı alt başlıklarda gruplanarak, illerin gastronomi turizmi gelişmişlik durumları ise seçilen farklı göstergelerce gruplanarak haritalanmıştır. Oluşturulan haritaların sentezlenmesi ile genel değerlendirilme yapılmış ve önerilerde bulunulmuştur. Çalışmanın sonucunda; Türkiye'de turizm odaklı bölgesel kalkınma politikalarında soyut yerel kültür varlıklarının değerlendirilme durumlarının yetersiz olduğu, az gelişmiş bölgelerde bu anlamda politikalar geliştirilmediği ancak az gelişmiş bölgelerin farklı ve eşsiz gastronomi turizmi potansiyellerine sahip olduğu ve bu potansiyellerin bölgesel kalkınmaya katkıda bulunabileceği sonucuna varılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Turizm, Gastronomi Turizmi, Bölgesel Kalkınma

THE ROLE OF LOCAL CULTURE IN TOURISM FOCUSED DEVELOPMENT IN TURKEY: THE CASE OF GASTRONOMY TOURISM

This work aims to discuss the role of local cultural assets on tourism focused regional development, to show the gastronomy tourism potentials of every province in Turkey with a special emphasise on less developed regions located in the east of Turkey and to create proposals to activate them as development tools. This work has two main hypothesis. The first one is, local gastronomy potentials are important intangible cultural assets and tourism potentials that can be activated to achieve development in less developed regions. The second one ise, Turkey has enough and unique potentials in this context. The methods used in this work is analysing national tourism policies and analsing provinces by selected gastronomy tourism indicators to create maps in order to compare them. One of the main results is, Turkey's national regional development policies are weak in terms of activating local intangible cultural potentials for tourism, especially in the less developed regions. Another result is, less developed regions are rich in unique gastronomy potentials and gastronomy tourism development may contribute positively to the regional development.

Keywords: Tourism, Gastronomy Tourism, Regional Development

Programı: Şehir Planlama

Danışmanı: Azime Tezer

**KENTSEL AKARSU KORİDORLARININ YENİDEN
DOĞALLAŞTIRILMASINDA 'NEHİRLERİN GÜN IŞIĞINA ÇIKARILMASI'
YAKLAŞIMININ İRDELENMESİ: AYAMAMA DERESİ ÖRNEĞİ**

Meltem DELİBAŞ

Tez çalışması, kentsel alanlarda doğal sistemler üzerinde artan baskılara bağlı olarak kentsel akarsu sistemlerinin maruz kaldığı problemlere odaklanmakta ve özellikle kanallar aracılığı ile yer altına alınan akarsu sistemlerinin yeniden doğallaştırılarak kente kazandırılmasını amaçlayan 'Nehirlerin Gün Işığına Çıkarılması' (Stream Daylighting) yönteminin etkinliğini sorgulamaktadır. Bu çerçevede akarsu sistemleri önem, işlev ve yapıları bağlamında farklı ölçeklerde ele alınmış ve söz konusu sistemlerin kentsel alanlarda maruz kaldığı problemler 'Kentsel Nehir Hastalık-Belirtisi' (Urban Stream Syndrome) kapsamında ele alınmıştır. Çalışmada, zarar gören akarsu sistemlerinin 'sağlıklı' bir nitelik kazanması konusunda 'Sağlıklı Nehirler' (Health Rivers) kavramı değerlendirilmiş, zarar gören akarsu sistemlerinin yeniden doğallaştırılmasında sağlıklı nehir kriterleri tanımlanmıştır. Bu çerçevede gerçekleştirilen tez çalışması, kavramsal çerçevenin tanımlayıcı analizlerle geliştirilmesi ve ilgili kavramlar arasındaki ilişkinin ortaya konulmasına yönelik olarak oluşturulan araştırma sorularına dayalı bir yöntem kapsamında geliştirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel akarsu koridorları, kentsel nehir-hastalık belirtisi, sağlıklı nehirler, yeniden doğallaştırma, nehirlerin gün ışığına çıkarılması

**CRITICAL ASSESMENT OF STREAM DAYLIGHTING AS AN APPROACH
FOR RENATURALIZATION OF RIVERINE SYSTEMS IN URBAN AREAS
CASE STUDY ON: AYAMAMA STREAM**

The main aim of the thesis is determined as 'Renaturalization and integration of damaged and buried riverine systems into socio-economic and ecological systems of urban areas with a focus on providing mutual benefits and sustainability of each system. This process is anticipated as describing the role, structure and functions of riverine systems at global (freshwater systems), regional (watersheds) and local (urban ecosystems) levels and examining the problems of them in terms of 'Urban Stream Syndrome'. Accordingly, the thesis evaluates the potential for 'Renaturalization' of buried riverine systems by using 'Stream Daylighting' method as a tool. In this process, the methodology of the thesis is based on descriptive analyses and conceptual reviews. In this context, ongoing threats and challenges from urbanization dynamics together with human activities have been taken in to account for better integration of riverine systems into spatial, social and economic dimensions of urban settlements.

Keywords: Urban Stream Corridors, Urban Stream Syndrome, Renaturalization, Stream Daylighting

Programı: Şehir Planlama

Danışmanı: Özlem Özçevik

SÜRDÜRÜLEBİLİR GELİŞMEDE “SAĞLIK”: SAĞLIK GÖSTERGELERİNİN KENTSEL PLANLAMADA KULLANILABİLİRLİĞİ ÜZERİNE ANTALYA BÜYÜKŞEHİR ÖRNEĞİ

Edip DİNÇER

Araştırma kapsamında, ‘Kentlilerin Sağlığı’, ‘Kent Sağlığı’ ve ‘Sağlıklı Kentler’ elde edebilmek için şehir planlamanın önemi ortaya konularak, farklı disiplinler ile arasındaki bağlantı ve şehir planlamanın bu konudaki rolü incelenmektedir. Yapılan tüm araştırmalar ve literatür çalışmaları göstermektedir ki dünya çapında şehirlerin büyümesi ve nüfusun hızla şehirleşmesi nedeniyle, şehir yaşamına ve bu yaşamın sağlığa nasıl etki ettiğine dair düşünceler de artmaktadır. Fakat günümüzde sağlıklı kentlere ulaşabilmek için en iyi yaklaşımı sunan veya sektörlerin hangi konular üzerine yoğunlaşması gerektiğini gösteren çalışmalar ya çok azdır ya da bulunmamaktadır. Bu kapsamda, araştırma “Tarihsel süreç ve uygulamalar ışığında, kentsel ve sosyal faktörlerin bireysel ve toplumsal sağlık üzerine etkileri ve sürdürülebilir gelişme düşüncesi doğrultusunda kentsel planlamanın fiziksel çevre ve sağlık göstergelerini nasıl etkileyebileceği” sorunlarını tartışarak bir sonuca ulaşmayı amaçlamaktadır. Tez kapsamında incelenen alan Antalya Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisindeki alandır. Yapılan tez çalışması, Antalya Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde atopik sağlık sorunları ve doğal, yapılaşmış, sosyal ve ekonomik çevre ile bağlantı kurmakta; kentsel planlama, planlama yöntemleri ve kısıtlamalar ile alınabilecek önlemleri ve sürdürülebilir bir gelişmenin nasıl sağlanabileceğini ortaya koymakta ve öneriler getirmektedir.

Anahtar Kelimeler: Kamusal sağlık, Kentsel sağlık, Sağlıklı kentler, Göstergeler, Atopi

HEALTH IN SUSTAINABLE DEVELOPMENT: USABILITY OF HEALTH INDICATORS IN URBAN PLANNING, CASE STUDY OF ANTALYA METROPOLITAN MUNICIPALITY

Today, health is not only a subject of the medical science, but it also lays bridge over numerous disciplines. Topics as Healthy Cities, City Health are the social movements that strengthen these bridges, because these movements acknowledge that healthy city comprises more than defined traditional health notion; moreover, according to their approach, health not only includes physical health, but also mental, social, economic, political, and spiritual health. Studies express that health is related to not only medical science but also many different disciplines. Both physical environment and social environment affect human health directly or indirectly. Physical and social indicators that affect urban users can be changed by urban planning discipline. Accordingly, urban planning is going to influence human health either positively or negatively. Organizing micro or macro scale places in which urban users live and the problems they experience in these places directly affect users' health. In case study of the thesis, literature background on city and health indicators are compared in accordance with present situation of the area of Antalya Metropolitan Municipality including built-up and natural environment which have impacts on health maps created through GIS. Moreover,

questionnaire study on 300 patients who are still in immune therapy process is made by cooperation with Akdeniz University Medical Sciences Division, Department of Internal Medicine, Allergy- Rheumatology Immunology Discipline. In line with the questionnaire analysis through SPSS, significant results between physical and social environment and health are determined.

Keywords: Public Health, City Health, Healthy Cities, Indicators, Atopy

Programı: Bölge Planlaması

Danışmanı: Azime Tezer

**DOĞA KORUMA ALANLARINDAN MİLLİ PARKLARDA BARAJ VE
HİDROELEKTRİK SANTRALİ UYGULAMALARININ İNCELENMESİ:
MUNZUR VADİSİ MİLLİ PARKI ÖRNEĞİ**

Nilüfer DÜNYA

Doğa koruma anlayışı, çevre sorunlarının dünya gündemine girmesinden çok daha önce şimdiki sınıflandırma anlayışlarından çok daha farklı bir şekilde kutsal alanların ve bazı hayvanlar ile yaşam alanlarının korunması ile başladığı söylenebilir (Kurdoğlu 2007). Çalışma alanı olan Munzur Vadisi Milli Parkı içindeki doğal alanlar da ilk doğa koruma anlayışına paralel bir şekilde yöre halkının inancınca kutsal kabul edilmesi açısından önemlidir.

Günümüzde doğal alanların korunmasına yönelik uygulamalarda bir yandan koruma anlayışı benimsenip buna yönelik yasalar uygulanırken, diğer yandan kalkınma, enerji üretimi gibi nedenlerle koruma alanlarında baraj ve HES projeleri yapılmaktadır.

Bu tezde korunan alanlardan biri olan milli parkların önemine vurgu yapılarak, bu alanlarda baraj ve HES yapılabilirliği konusu uluslararası ve ulusal yasalar ve uygulamalar çerçevesinde incelenerek, Munzur Vadisi Milli Parkı'na yapılan HES ve barajlarla bundan sonraki dönemlerde yapılması öngörülen baraj ve HES'ler Etki Değerlendirme Analizi yöntemi ile değerlendirilecektir.

Başlıca altı bölümden oluşan tezin giriş bölümünde çalışmanın amaç, kapsam ve yöntemi belirtilmiştir.

İkinci bölümde, tez çalışma alanının doğa koruma kategorilerinden biri olan milli park olması nedeniyle doğa koruma kavramı ve korunan alanlar ile ilgili sınıflandırma sistemleri dünya örnekleri ile birlikte incelenerek Türkiye'de doğa koruma alanındaki yasal durum ve kurumsal yapıya değinilecektir.

Üçüncü bölümde, son dönem yaklaşımlarından olan Su Çerçeve Direktifi çerçevesinde Entegre Havza Yönetimi kavramına değinilerek, yenilenebilir enerji kavramı çerçevesinde baraj-HES kavramları dünya örnekleri ve değerlendirme araçları ile incelenerek Türkiye'deki mevcut durum değerlendirilecektir.

Dördüncü bölümde çalışma alanı olan Munzur Vadisi Milli Parkı, konumu ve genel yapısı ile anlatılarak, Munzur Projesi kapsamındaki Baraj-HES'ler incelenerek bu projelerin yapılma durumu Etki Değerlendirme Analizi yöntemiyle değerlendirilecektir.

Sonuç ve öneriler bölümünde ise, çalışmanın genel değerlendirmesi yapılarak mevcut durum ve yakın geleceğe dair bir takım önerilerde bulunulacaktır.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul Yönetimi, Müstakil Kat Karşılığı İnşaat, Süreç Yönetimi, Vakıflar Genel Müdürlüğü

**PROCESS MANAGEMENT AND APPLICATION OF THE PROPERTY
EVALUATION TECHNIQUE: SAMPLE OF GENERAL DIRECTORATE OF
FOUNDATIONS**

In this study of thesis, process management is defined and a sample of application is analyzed. In the sample application, the main process of General Directorate of Foundations is determined and property management basic process is attained from these processes. The sub process of the institution in the main process of property management is derived and the sub process of construction for flat is achieved and defined. Self-contained flat process step which is the detail of the sub process of construction for flat and a critical process in property management is modeled with process modeling. The definition, flow of work, documentation, indicators of performance and identification of process of this technique of property evaluation are prepared and process betterment is applied. For that purpose, the necessary process analyzing and its control are done. Restructure of the technique of self-contained flat is aimed with process modeling. Proposals about the study of process improvement are denoted and the contribution of the gains achieved to the technique of property development is emphasized.

Keywords: Real Estate Management, Construction for Self-Contained Flat, Process Management, General Directorate of Foundations

Programı: Bölge Planlaması

Danışmanı: Ferhan Gezici Korten

TÜRKİYE'DE BÖLGELERİN EKONOMİK PERFORMANS ÖLÇÜMÜ: SHIFT-SHARE ANALİZİ (1992-2008)

Zeynep ELBURZ

Türkiye'de bölgesel politikalar planlı dönem olarak da bilinen 1960 yılından bu yana beş yıllık kalkınma planları ile yürütülmektedir. Bu planların temel hedef ve amaçları dönemin koşullarına göre değişim gösterse de bölgesel farklılıklara yapılan vurgu tüm planlarda yerini korumuştur. Buna rağmen yapılan pek çok çalışma Türkiye'de bölgesel politika ve politika araçlarının bölgesel farklılıkları azaltmada başarılı olmadığı sonucuna ulaşmaktadır. Bu başarısızlığın altındaki ilk neden gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda karşılaşılan ikilem olarak görülmektedir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde ekonomik büyümeyi sağlamak adına bölgesel politikalar ikinci plana atılmaktadır. Başarısızlığın altındaki ikinci neden ise bölgesel politikaların bölgelerin ekonomik dinamiklerine dikkat edilmeden hazırlanmasıdır. Bu çalışma bölgesel ekonomik dinamiklere uygun olmayan bölgesel politikaların hazırlandığı eleştirisinden yola çıkılarak hazırlanmıştır. Bu çalışmanın amacı bölgelerin sektörel ve ekonomik performanslarına uygun bölgesel politikaların hazırlanmasına olanak sağlamak adına bölgesel ekonomik performansın ölçülmesi ve değerlendirilmesidir. Bu sayede politika hazırlayıcılarına bölgelerin ekonomik aktiviteleri ve sektörel yapıları hakkında bilgi sağlanmış olunacaktır. Bu çalışmada geleneksel ekonomik performans ölçme yöntemlerinden Shift-Share analizi tercih edilmiştir. Shift-Share analizi bölgesel istihdam değişimini ulusal büyüme, endüstriyel bileşim ve bölgesel değişim olmak üzere üç bileşene ayırır. Bu çalışmada toplam ve imalat sanayi sektöründeki istihdam değişimi 26 İBBS Düzey 2 bölgesinde 1992-2008 yılları arasında ölçülmüştür. Tarım dışı sektörleri kapsayan toplam istihdam değişimindeki Shift-Share analiz sonuçlarına göre sadece TR10-İstanbul ve TR41 (Bursa, Eskişehir, Bilecik) bölgeleri ulusal düzeyde hızlı büyüyen sektörler ve bu sektörlerde rekabetçi üstünlüklere sahiptir. TR31-İzmir, TR51-Ankara ve TR71-(Kırıkkale, Aksaray, Niğde, Nevşehir, Kırşehir) bölgelerinde ise başlangıçta hızlı büyüyen sektörler yer almasına rağmen bu bölgeler bu sektörler için rekabetçi üstünlüklere sahip değildir. İmalat sanayi için yapılan analizin sonuçlarında, İstanbul'un hinterlandı üzerinde çok büyük yayılma etkisine sahip olduğu gözlemlenmiştir. İstanbul'un hinterlandı dışındaki TR71-(Kırıkkale, Aksaray, Niğde, Nevşehir, Kırşehir) ve TR81-(Zonguldak, Karabük, Bartın) bölgeleri kamu sanayi yatırımlarının etkisiyle, TR72-(Kayseri, Sivas, Yozgat) bölgesi ise içsel dinamikleri sayesinde imalat sanayi sektöründe rekabetçi üstünlüklere sahiptir.

Anahtar Kelimeler: Bölgesel Ekonomi, Bölgesel Kalkınma, Shift-Share Analizi

MEASUREMENT OF REGIONAL ECONOMIC PERFORMANCE IN TURKEY: A SHIFT-SHARE ANALYSIS (1992-2008)

Regional policies in Turkey, have been carried out with Five Years Development Plans since 1960, which known as "planned period". Main goals and objectives of these development plans have changed according

to the conditions of periods, nevertheless emphasize of the regional disparities in development plans have remained its place. Despite this, several studies show that regional policies and policy instruments in Turkey have not succeeded to reduce regional disparities. The first reason for this failure has been seen as the dilemma that developing countries commonly has faced. In developing countries such as Turkey, in order to ensure economic growth, regional policies subordinate due to the conflict between regional policies and development policies. The second reason is the preparation of regional policies without considering the regional economic dynamics in Turkish regions. This paper has focused on the basis on the criticism of the preparation of regional policies without take into account of regional economic dynamics. The aim of this paper is to measure and evaluate the regional economic performance in Turkey in order to ensure the preparation of appropriate regional policies for regional sectoral and economic performances. In this way, information about region's economic activities and sectoral structure will be provided for the policy makers. In this study, Shift-Share analysis is chosen from traditional tools for measuring and evaluating regional economic performance. In Shift-Share analysis, the change in employment is partitioned into three components measuring the influence of national share, industrial mix, and regional shift. Regional total and manufacturing industrial employment (NACE REV 1.1) changes in Turkey are estimated in 26 NUTS 2 regions from 1992 to 2008. The results of Shift-Share analysis of total employment change in Turkey indicate that only two NUTS 2 regions – TR10 Istanbul and TR41 (Bursa, Eskişehir, Bilecik) - have local industries that grow faster than national level with competitive advantages. Additionally TR31-Izmir, TR51-Ankara and TR71-(Kırıkkale, Aksaray, Niğde, Nevşehir, Kırşehir) regions have fast growing manufacturing sub sectors initially with no competitive advantages. Also results of manufacturing employment changes show that Istanbul has a great spillover effect on its hinterland. Also public industry investments have a great effect on TR81-(Zonguldak, Karabük, Bartın) and TR71-(Kırıkkale, Aksaray, Niğde, Nevşehir, Kırşehir) regions. TR72-(Kayseri, Sivas, Yozgat) regions can be evaluated as Anatolian tigers. Manufacturing competitive advantages of this region come from its endogenous dynamics, which make it good example for the other regions.

Keywords: Regional Economy, Regional Development, Shift-Share Analysis

Programı: Bölge Planlaması

Danışmanı: Nuran Zeren Gülersoy

BİR YARATICI SEKTÖR OLARAK BABIALI BASIN YAYIN KÜMESİNİN DESANTRALİZASYONU VE SONUÇLARI

Pınar HANSOY

Bu çalışmada, yaratıcılık kavramı altında yaratıcı sektörlerden medyanın incelenerek, dünyadaki yeni eğilimlerle gelişmekte olan çeşitli medya kümelenmeleri araştırılmıştır. Tarihi ve geleneksel bir medya kümesi olarak incelenen İstanbul Babıali’de 1940’lardan itibaren gelişmiş olan basın yayın kümesinin alanda bulunan sanayinin desantralizasyonu ile beraber kent çeperine taşınmasının sonuçları irdelenerek ortaya konmuştur. Yaratıcı sektörlerin mekânsal ihtiyaçları belirlenerek Babıali alanında taşınma öncesinde çalışmış kişilerle bir dizi görüşme yapılmış ve gerek terk edilen bu alanla ilgili düşünceler, gerek kent çeperinde geçirilen yaklaşık yirmi yıllık süreç değerlendirilerek ortaya konmuş, Babıali alanında 150 yıldan fazla mevcudiyet göstermiş bu özel kümenin ardında hemen hemen hiç iz bırakmadan desantralize edilmiş olmasının kent için bir kayıp olup olmadığı sorusuna cevap aranmıştır.

Anahtar Kelimeler: Babıali, Yaratıcı Kümeler, Medya

BABIALI AS A CREATIVE MEDIA CLUSTER : DESANTRALISATION AND CONSEQUENCES

The aim of this thesis is to understand the concept of creative city and examine creative media clusters. Among the creative industries media with a fundamental redefinition with its new technology based transformation and the new communication infrastructure shows a spatial transition. Traditional media supply, production and distribution process and methods are being restructured. Intentionally examining the cluster concept and the media clusters the main purpose is to observe the very unique development in 19th and 20th century in İstanbul, Babıali, so called the capital city of Turkish media. To establish the spatial and environmental demand for a creative ecology a set of conversations are hold with the former journalists, publishers, editors or writers who used to work in Babıali for understanding the consequences after the decentralization of the whole historical and traditional printing and publishing sector with the other industry to the periphery of the city.

Keywords: Babıali, Creative Clusters, Media

Programı: Kentsel Tasarım

Danışmanı: Ayşe Sema Kubat

KENTSEL PLANLAMA VE TASARIM SÜREÇLERİNDE KENTSEL KUŞAK ALANLARI: İSTANBUL VE BARCELONA KENTLERİ KARŞILAŞTIRMALI DEĞERLENDİRMESİ

Dalya HAZAR

Bu çalışmada öncelikle kentsel kuşak alanı kavramı anlaşılmasına çalışılmıştır. Tarih boyunca kent gelişimine çeşitli disiplinlerce birçok farklı açıdan yaklaşılmıştır. Bu yaklaşımlardan biri morfolojik yaklaşımdır. Kentsel kuşak alanı kavramı da son yarım yüzyıldır kent morfoloğları ve coğrafyacılar tarafından araştırılan, ancak planlama ve tasarım ölçeklerinde fazla tanımlanmamış bir kavramdır. Uygulanan farklı planlama sistemlerinin kuşak alanlarını hangi açılardan etkilediği, bu alanların kent içerisindeki konumları, fonksiyonları ve kente kazandırdıkları değerlerin anlaşılması açısından, çalışmada çeşitli kavramlar belirlenmiş ve bir puanlama sistemi oluşturularak sayısallaştırılmıştır. İstanbul ve Barselona şehirleri üzerinde uygulanan yöntem ile şehirlerin gelişim süreçleri, kuşak alanları üzerindeki olası etkileri ve kuşak alanı oluşumları karşılaştırılmıştır. Kuşak alanları, yapılaşma döngüleri arasında kent çeperinde oluşan ve kentin genişlemesiyle kent içinde gömülü kalan kentsel birimlerdir. Sıklıkla önemli kent mirası ve ekolojik koridor özellikleri gösteren kuşak alanları, turizm potansiyeline sahip olmakla birlikte, kent sakinlerinin geleneksellik ve süreklilik hissi açısından önemlidir. Ayrıca bu alanlar, kentin doğaya ve kırsal bölgelere olan olumsuz etkisini azaltan tampon bölgelerdir. Ancak, hızlı nüfus artışı ve artan rant sonucunda, özellikle kent merkezinde bulunan iç kuşak alanlarına yeni gelişim alanları olarak bakılmaya başlanmıştır. Kuşak alanlarının kimliklerini korumalarının, geleceğe miras bırakılabilecek bir kentsel kalite olabileceği düşünülmektedir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Kuşak Alanı, Kent Morfolojisi, Kentsel Planlama, Kentsel Tasarım

FRINGE BELTS IN THE PROCESS OF URBAN PLANNING AND DESIGN: COMPERATIVE ANALYSES OF ISTANBUL AND BARCELONA

In this study, I tried to apprehend what is urban fringe belt. Many substantial developments about urbanization have been made to fulfill the needs of the population increase. In this process, many heuristic approaches have been used to maintain an efficient development in urban planning. One of those approaches is urban morphology. Urban morphologists and geographers have been studying urban fringe belt concept since the last half of the century. However, it is not a well-known concept in planning and design scales. In this study, several concepts were evaluated with a scoring system to understand the effects of different planning policies to these areas. Development processes of Istanbul and Barcelona cities and their effects on fringe formations were studied and compared. Urban fringe belts are the urban entities, which have been created between the building cycles at urban periphery, then embedded within the city during the process of urbanization. In contrast to densely built up areas, fringe belts are the breathing spaces which can be evaluated with several alternative usages and protected. Besides, these areas are the buffer zones which protect nature and rural areas from the negative effects of the city. However, as a result of the rapid

population increase and need for new development plots, these areas have been under the threat of alienation. Protection of these areas' fringe character creates an urban quality, an inheritance to be left in the future.

Keywords: Urban Fringe Belt Area, Urban Morphology, Urban Planning, Urban Design

Programı: Gayrimenkul Geliştirme

Danışmanı: Funda Yirmibeşoğlu

PERAKENDE TİCARET MAĞAZALARININ DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER – BAKIRKÖY ÖRNEĞİ

Şirin KASIMOĞLU

Perakendecilik sektörü, küreselleşme ile birlikte, üretim ve tüketim alışkanlıklarında yaşanan değişime hızlı bir şekilde adapte olarak eski geleneksel, küçük ölçekli yapısından büyük ölçekli ve dış pazarlara açık bir yapıya dönüşmeye başlamıştır. Böylece perakendecilik sektörü giderek daha çok gelişmiş ve Türkiye’de önemli işkollarından biri haline gelmeye başlamıştır. Perakendecilik sektörü çok geniş olduğundan, bu sektörde yaşanan değişimler tüm diğer sektörleri de etkileyebilecek yapıya sahiptir. Perakendeciler müşterinin ihtiyaç duydukları malı, ulaşabilecekleri mekânlarda, müşterilere en hızlı bir şekilde ulaştırma çabasıdadırlar. Bu çalışmada, perakende mağazalarının değerlerine etki eden faktörler varyans analizi ve regresyon ile incelenmiştir. Çalışmada kullanılan veriler Bakırköy meydan bölgesinde yapılan anketler, incelemeler ve bölgede pazarda bulunan gayrimenkul sahipleri, gayrimenkul aracıları ve uzmanlar ile anketler ve görüşmeler sonucu elde edilmiştir. Araştırmada 100 adet perakende ticaret mağazası incelenmiş ve bu mağazalara 22 adet kriter analize tabi tutulmuştur. Bu kriterler, hitap ettiği gelir grubu, yapı cinsi, yapı nizamı, işçilik kalitesi, malzeme kalitesi, ana gayrimenkulün kat adedi, katı, merkezîyet, parsel giriş çıkış imkânları, kît bulunurluk, görünürlük, yaya yoğunluğu, iç mekân durumu ve amaca uygunluğu, kullanım durumu, ısıtma sistemi, jeneratör, toplam kullanım alanı, zemin kat kullanım alanı, caddeye cephe uzunluğu, konum, kira getirisi ve 1 yıldaki ciro değişimi’dir. Araştırma sonucunda, perakende ticaret mağazalarının hitap ettiği gelir grubu, merkezîyet, kît bulunurluk, görünürlük, yaya yoğunluğu, iç mekân durumu ve amaca uygunluğu, toplam kullanım alanı, zemin kat alanı, caddeye cephe uzunluğu, konum ve ciro değişimi ölçütleri artıkça mağaza kirasında da artış yaşandığı görülmüştür. Perakende ticaret mağazalarının ciroları ile mağazanın hitap ettiği gelir grubu, ana gayrimenkulün kat adedi, merkezîyet, kît bulunurluk, görünürlük, iç mekân durumu ve amaca uygunluğu, caddeye cephe uzunluğu ve kira getirisi arasında anlamlı bir ilişki bulunmuştur.

Anahtar Kelimeler: Perakende ticaret mağazaları, Bakırköy, gayrimenkul değerlendirme, istatistiksel analiz

THE FACTORS INFLUENCING THE VALUE OF RETAIL – A CASE STUDY ON BAKIRKÖY

Retail sector has transformed from its previous traditional and small-scale structure to a new large-scale structure that is active in the foreign markets, by adapting itself to the changes on production and consumption habits along with globalization. Thus, retail sector has developed increasingly and has become Turkey’s one of the most important lines of business. Since retail sector is a large-scaled one, the changes that occur in this sector have the potency that could influence all other sectors. The retailers endeavor to deliver the products needed by the customers and expose these products at the accessible locations for the customers in an utmost fastest way. In this project, the factors influencing the retail stores’ valuations are researched via variance and regression analyses. The data that is used in this project is gathered from

surveys, observations and interviews conducted with real estate owners, mediators and experts at the regional market of Bakırköy Square, Istanbul. Throughout this project, 100 retail trade stores have been observed and these stores have been subjected to 22 criteria of analysis. These criteria are; a retail store's target income group, the type of its building, the arrangement of its building, its building's workmanship quality, its building's construction material quality, the number of storey at the main real estate, the storey of the main real estate, its centrality, possibilities of the entrance to and exit from the plot, its scarcity, its visibility, its pedestrian intensity, its indoor conditions and the indoor conditions' suitability to the objective, its utilization conditions, its heating system, its generator, its total usage area, its ground floor usage area, its length of front to the street, its location, its rental and the change of turnover in a year. In consequence of this research project, the fact that as the retail trade stores' target income group, centrality, scarcity, pedestrian intensity, their indoor conditions and the indoor conditions' suitability to the objective, its total usage area, its ground floor usage area, its length of front to the street, its location and the measures of its turnover changes increase, the rental of the retail store escalates proportionately, has been determined. Besides, the relations between a retail store's turnovers, its target income groups, the number of storey at the main real estate, its centrality, its scarcity, its visibility, its indoor conditions and the indoor conditions' suitability to the objective, its length of front to the street, its location and the measures of its turnover changes have been found out as statistically significant.

Keywords: Retail Stores, Bakırköy, Real Estate Valuation, Statistical Analysis

Programı: Bölge Planlaması

Danışmanı: Gülden Erkut

TÜRKİYE NİN BÖLGELERARASI FARKLILIKLARINA DEMOGRAFİK GEÇİŞ KURAMI ÇERÇEVESİNDEN BİR BAKIŞ

Melek KURTAR

Türkiye'nin nüfus yapısı giderek gelişmiş ülkelerinkine benzemeye başlamıştır. Türkiye'nin demografik değişim sürecini başlatan doğurganlık oranının düşmesi sadece nüfus artış hızının yavaşlamasına neden olmamakta, aynı zamanda nüfusun yapısında da çok ciddi değişimlere yol açmaktadır. Demografik geçiş teorisi yüksek doğurganlık ve yüksek ölüm oranlarının hüküm sürdüğü bir durumdan ,doğumların bilinçli olarak kontrol edildiği ve ölüm oranlarının düşmüş olduğu yeni bir duruma geçişi ifade etmektedir. Yapılan araştırmalar temel olarak Türkiye'nin sürekli büyüyen ve genç nüfus yapısının dönüşüme uğradığını, nüfusun giderek yaşlandığını göstermektedir. Bütününde giderek yaşlanan bir nüfus yapısına sahip olan Türkiye'nin bazı bölgeleri ilk aşamada iken bazı bölgeleri ikinci aşamada ,bazı bölgeleri üçüncü aşamada ,bazıları ise son geçiş aşamasındadırlar. 'Bölgeleri arasında belirgin farklar gösteren Türkiye ,Demografik Geçiş Sürecinde de homojen bir yapı izlemeyecektir' hipotezi ile yola çıkan bu çalışma bu farklı geçiş aşamalarına sahip bölgeleri tespit edecektir. Ayrıca demografik geçiş sürecinin Türkiye'de bölgelerarasında farklılaştığına ulaşarak, bu farklı bölgeler için olası riskler ve fırsatlar çeşitli planlama önerileri ile şehir ve bölge planlama disiplini açısından irdelenecektir. Demografik değişimin sunduğu fırsatlardan faydalanabilmek ve yol açtığı risklerden korunabilmek, doğru zamanda doğru politikaların doğru bölgelere uygulanması ile mümkün olacaktır. Türkiye'deki demografik dönüşüm sürecini bölgeler düzeyinde ele alıp, her bir bölge için muhtemel etkilerini irdelleyen bu çalışma, Türkiye'de yaşanacak olan demografik gelişmelerin ,yöneticilere, karar verme aşamasında nasıl yardımcı olabileceğine ışık tutacaktır. Ayrıca, bu çalışma bölgelerin nüfus olarak nereye gittiklerini görmeleri açısından ,demografik modellerin neresinde olduklarını görerek geleceği planlamaları açısından önemlidir. Yapılan araştırmalarda bugüne kadar yaşanan nüfusla ilgili değişimlerin ağırlıklı olarak geçmişte uygulanan nüfus politikalarından kaynaklanmadığı sonucuna ulaşılmıştır. Nüfus artışını sağlamak amaçlı belirlenen politikalar, nüfusu arttırmada başarılı olmadığı gibi ,nüfus artışını sınırlandırmaya yönelik belirlenen politikalar da nüfus artış hızını azaltmada başarılı olmamışlardır. Bugüne kadar nüfus hep bağımlı değişken olarak ele alınmış ve nüfusa yönelik müdahaleler yapılmıştır. Bu çalışmada nüfus bağımsız bir değişken olarak ele alınmış ve illerin yada bölgelerin mevcut yada olası nüfus yapısına ve özelliklerine göre planlama müdahalelerin yapılmasının gerekliliği ele alınmıştır.

Anahtar Kelimeler: Nüfus, bölgelerarası farklılıklar, demografik geçiş teorisi, planlama

A LOOK TO INTERREGIONAL DIFFERENCES OF TURKEY IN TERMS OF DEMOGRAPHIC TRANSITION THEORY

Demographic structure of Turkey have started to resemble developed countries. Decreasing fertility rate which triggered Turkey's process of demographic change not only caused the decreasing population growth

rate but also caused critical changes in population structure. Demographic transition theory states transition from high fertility rate and high mortality rate to conscious controlled birth and low mortality rate. Researchers show that Turkey's continuously growing and young population structure has changed and population has increasingly aged. In general Turkey has aging population structure, some regions of Turkey is first stage, some of them is second, some of them is third and some of them is last transition period. This study will set out with the hypothesis "Turkey which has distinct differences between regions, will also not show a homogenous structure in Demographic Transition Period. Also this study will also determine opportunity and risks in city and regional planning discipline by reaching differentiation of Turkey's between regions. To take advantages of demographic change and to avoid risks, will be possible with implementing accurate politics in accurate time. The study that will take demographic transition in level of regions and examine possible effects for each region, will set light to how demographic changes can help to managers while giving decisions. Also this study is important since to show regions how their future will be and to plan of regions the future by seeing where they take place in demographic models. According to researches, changes about population are not related with politics which were applied for changing the population growth rate. Both politics for increasing the population growth rate and decreasing the population growth rate were unsuccessful. Until now population is always seen as dependent variable but population should be seen as independent variable instead of dependent variable.

Keywords: Population, Regional Differences, Demographic Transition Theory, Planning

Programı: Şehir Planlama

Danışmanı: Lale Berköz

DEMOKRATİK YERİNDEN YÖNETİM ANLAYIŞI DİYARBAKIR SUR BELEDİYESİ ÖRNEĞİ

Ayşegül LAÇİN

Bu yüksek lisans tezi kapsamında yerel yönetimlerin tarihsel arka planı çizilerek, yerinden yönetim modelinin Türkiye’de uygulanabilirliği konusunda tartışılmıştır. Dünyadan farklı örnekler ve Türkiye’den Fatsa örneği ile çalışmanın kuramsal boyutu geliştirilmiştir. Demokratikleşme, sivil toplum ve katılım kavramları ele alınarak yerinden yönetimin çok aktörlü yapısı aktarılmıştır. Sivil toplum, katılımcılık ve çeşitli toplumsal taban hareketleri aktararak yerel yönetimlerin paydaşları incelenmiştir. Araştırmanın alan çalışması bölümünde Diyarbakır Sur Belediyesi’ne ait bilgiler yerinde yapılan incelemeler sonucu edinilmiştir. Araştırma sonucunda, Diyarbakır Sur Belediyesi örneğinin gerek bölgesel, gerekse yerel eşitsizliğin giderilmesi açısından, önemli bir noktada olduğu gözlenmiştir. Yoğun göçün Diyarbakır’da en fazla hissedilen alan olduğu Sur İlçesi, yerinden yönetim modeli ile kentsel dinamikleri canlı tutabilir. Böylelikle yetkiler genişlerken, kendi bütçesini kendi ihtiyaçları doğrultusunda, kentsel yerel dinamiklerle katılımcı bir politika izleyen bir yaklaşıma ulaşılabilir.

Anahtar Kelimeler: Yerel yönetimler, demokrasi, katılımcılık, sivil toplum, yerinden yönetim

UNDERSTANDING DEMOCRATIC DECENTRALIZATION EXAMPLE OF SUR MUNICIPALITY

The scope of this master s thesis, explaining the historical background of local government, decentralization on the applicability of the model are discussed in Turkey. Different examples from around the world and with the example of Fatsa from Turkey, the theoretical size of the study is developed. By taking the concepts of democratization, participation and sivil society , many actors around decentralization is transferred. As a result of the research sample in terms of Sur Municipality of Diyarbakir elimination of regional and local inequality is an important point that has been observed. Intensive migration that mostly felt in Sur district of Diyarbakir, urban dynamics, may keep live with the model of decentralization Thus, expanding the powers, which have their own budget for their needs, using the local dynamics of an equal level of service is provided to the public.

Keywords: Local Government, Democracy, Participation, Civil Society, Decentralization

Programı: Bölge Planlaması

Danışmanı: Gülden Erkut

ÜNİVERSİTELERİN YEREL AKTÖRLER İLE KURDUKLARI AGLARIN YENİLİK ÜRETİMİ VE BİLGİ PAYLAŞIMI İLE İLİŞKİSİNİN ARAŞTIRILMASI: ÇANAKKALE İNCELEMESİ

Elvin ÖZDEMİR

Dünya ekonomik sistemindeki değişen modeller ve eğilim göre artan rekabet koşullarında bölgeler, kalkınma politikalarında enformasyon çağının beklentilerini yakalamak amacıyla yenilikçilik kavramlarından son dönemlerde yoğun bir şekilde söz eder duruma gelmişlerdir. Bilgi teknolojileri, bilgi transferleri, yaratıcılık ve yenilikçilik değişen sistem içerisinde kent ve bölgelerin ekonomik sürdürülebilirliklerini koruyabilmeleri için anahtar terimler haline gelmişlerdir. Bu kavramlarla birlikte bölgesel ekonomik sürdürülebilirliğin sağlanması amacıyla sosyal ve ekonomik potansiyellerin korunması ve geliştirilmesi, hatta diğer kent ya da bölgelerle bütünleşme sürecine girilmesi gerekliliği vurgulanmıştır. Bölgesel kalkınma politikalarına bakışın değişmesiyle birlikte yenilikçilik akımı, bölgelerin gelişmesinde önemli rol oynayan aktörlerin birbirleri ile olan ilişkilerinin de evrilmesinde etkili olmuştur. Bu tez çalışmasında, küreselleşen ekonominin beraberinde gelen rekabetçilik avantajlarının yakalanması açısından bölgede yer alan üniversitenin bilgiyi paylaşmaya ve diğer kurumlar ile birlikte üretmeye ne kadar açık olduğu, bölgedeki sektörlerin yenilikçiliğe uyumu; kurumlar arası bağların/ağların gelişiminin bölgenin ekonomik gelişimindeki rolü değerlendirilecektir. Son yıllardaki Bölge bilimi çalışmalarında, yerel aktörlerin ve kurumların ağ oluşturması; bölgelerin bilgi kapasiteleri, paylaşılan bilgi ve teknoloji, güven ilişkileri, işbirlikleri kalkınmanın önemli bileşenleri olarak ifade edilmektedir. İçerik olarak bu tez çalışmasında bölge bilgi kapasitenin ve paylaşımının ölçülmesi amacıyla bölgede yer alan üniversitenin yerel aktörler ile etkileşim ve işbirliği başarıları analiz edilecektir. Ağlar ve çeşitli işbirlikleri (firmalar arası, üniversite ile firmalar arası, yerel yönetim ile üniversite arası) ekonomik kalkınmanın ve yenilikçiliğe uyum sürecinin tamamlayıcı araçları olarak varsayılmaktadır. Bu tez çalışmasının örnek-olay incelemesi için Batı Marmara bölgesi ve ayrıntılı olarak Çanakkale kenti uygun görülmüştür. İstanbul'a yakınlığı ve son yıllarda gösterdiği bölgesel gelişme ve bütünleşme dinamikleri ile Batı Marmara bölgesi yenilikçilik ve ağ yapılanması potansiyellerinin test edilebileceği bir bölgedir. Tezin uygulama çalışması için, Çanakkale'ye gidilerek yerel kurumlar ile görüşmeler yapılarak (Belediye, Üniversite, Kent konseyi, Sanayi ve ticaret odası, Kalkınma ajansı) kurumlar arası etkileşim ve paylaşım incelenecektir. Bu görüşmeler doğrultusunda kurumlar arası ilişkilerin yenilik kapasitesini geliştirmek üzere ne kadar etkili olduğu niteleyici olarak değerlendirilecektir.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul Yönetimi, Müstakil Kat Karşılığı İnşaat, Süreç Yönetimi, Vakıflar Genel Müdürlüğü

**PROCESS MANAGEMENT AND APPLICATION OF THE PROPERTY
EVALUATION TECHNIQUE: SAMPLE OF GENERAL DIRECTORATE OF
FOUNDATIONS**

In this study of thesis, process management is defined and a sample of application is analyzed. In the sample application, the main process of General Directorate of Foundations is determined and property management basic process is attained from these processes. The sub process of the institution in the main process of property management is derived and the sub process of construction for flat is achieved and defined. Self-contained flat process step which is the detail of the sub process of construction for flat and a critical process in property management is modeled with process modeling. The definition, flow of work, documentation, indicators of performance and identification of process of this technique of property evaluation are prepared and process betterment is applied. For that purpose, the necessary process analyzing and its control are done. Restructure of the technique of self-contained flat is aimed with process modeling. Proposals about the study of process improvement are denoted and the contribution of the gains achieved to the technique of property development is emphasized.

Keywords: Real Estate Management, Construction for Self-Contained Flat, Process Management, General Directorate of Foundations

Programı: Kentsel Tasarım

Danışmanı: Handan Türkoğlu

**SÜRDÜRÜLEBİLİR KENTSEL TASARIMDA KENTSEL TARIMIN ROLÜ,
“İSTANBUL ÖRNEĞİ”**

Sara RASOULİ

20. yüzyıldan itibaren tarım ve tarıma bağlı faaliyetler büyük ölçüde kentlerden uzak tutulduğundan dolayı, özellikle nüfus yoğunluğu yüksek olan kent merkezleri ve banliyöler, tarımsal gıda üretimi alanlarından yoksun kalmıştır. Günümüzde ise söz konusu kentsel alanların en yoğun bölgelerinde bile belirli sayı ve çeşitli ölçülerde kentsel tarım faaliyetleri açısından, potansiyel boş arazilerin bulunmasına rağmen, kentlilerin günlük gıda tüketim ihtiyaçları, kimyasal, koruyucu, işleme ve taşıma gibi çeşitli nedenlerden dolayı besin değeri ve tazeliğini yitirmiş şekilde uzak mesafelerden kentlere ulaştırılmaktadır. Son yıllarda ise kentsel mekanların tasarım ve geliştirilmesi konusunda kentsel tarımın yenilikçi yaklaşımı plancı ve tasarımcılar tarafından benimsenerek, kentsel tarımın çeşitli fiziksel, mekansal, sosyal, ekonomik ve çevresel boyutları plancı, tasarımcı ve gıda üreticileri için ortak faaliyet alanları sağlayarak kentsel tarımı etkin bir planlama ve tasarım aracı olarak ortaya çıkarmaktadır. Kentsel tarımın arazi kullanım planlaması gibi çeşitli uzmanlık alanları ile bulunan gücü bağlantıları kentsel tarımın sosyo-ekonomik ve mekansal boyutlarını bütüncül biçimde destekleyerek, sağlıklı ve karşılanabilir gıda erişimi gibi sağlık konularında da değerli bir araç haline gelmektedir. Kentsel tarım toplumsal gıda sisteminin bir parçası olarak kırsal alanlar, kent çeperleri, banliyöler ve kentsel alanların bütünleştirilmesinde önemli role sahip olmaktadır. Topluma dayalı gıda sistemleri toplum içinde gıda güvenliği, toplumsal sağlık ve eşitlik, çevresel sağlık ve iyileştirmenin yanı sıra ekonomik olarak da verimli ve dayanıklı ekonomik faaliyet olanakları sağlamaktadır. Kentsel tarımın mekana dayalı olması, ekolojik açıdan duyarlılığı, ekonomik olarak verimliliği, sosyal açıdan bütünleştiriciliği ve gıda üretimi ve erişimi konusunda güven sağlaması, söz konusu yaklaşımın çeşitli yönlerini ortaya çıkarmaktadır. Özellikle çevresel ve ekonomik sorunlar yaşayan kentlerde, kentsel tarım kentlerin dayanıklılığı açısından önemli bir faktör olarak görülmektedir. Post-endüstriyel kentlerde, nüfusun kaçıışı ve yatırımların azalması gibi çeşitli etkenlerden dolayı ortaya çıkan büyük ölçüdeki boş araziler, kentsel tarım faaliyetleri için potansiyel alanlar oluşturarak, söz konusu faaliyetlerin yoğun kentsel alanlarda önemli bir arazi kullanım biçimi olarak yeniden değerlendirilmesine yol açmaktadır. İstanbul'da yakın geçmişte yaşanan kentsel gelişim süreçlerine bakıldığında, özellikle uzun ve zengin bir tarihe tanıklık etmiş, günümüzde ise kentin merkezi ve yoğun bölgeleri olarak bilinen ilçelerin yakın geçmişlerinde çok sayıda ve çeşitli ölçek ve biçimlerde kentsel tarım faaliyetlerinin yapıldığı görülmektedir. 20. yüzyılın sonlarından itibaren plancıların ve yerel yönetimlerin kentsel gıda sistemleri için getirdikleri kısıtlamalar sonucunda, kentlilerin konuya yönelik ilgi ve duyarlılıkları azalarak, yeni kentsel düzenleme ve projeler sayesinde bu ilgi tamamen kaybolmuştur. Bu araştırma kapsamında kentsel tarım faaliyetleri için İstanbul ili genelinde bulunan ve söz konusu çalışmalar açısından tarihi değerler taşıyan potansiyel alanlar tespit edilerek, geleceğe yönelik sürdürülebilir kentsel mekanlar,

sağlıklı toplumlar ve güvenilir gıda üretim sistemleri oluşturmak amacıyla yapılan değerlendirmeler sunulmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Tasarım, Kent Tarımı, Uygulama Örnekleri, İstanbul

THE ROLE OF URBAN AGRICULTURE IN SUSTAINABILITY OF URBAN DESIGN PRACTICES IN ISTANBUL

For decades agriculture has been largely absent from cities. The places that food production activities can occupy have been ignored from densely populated areas and vast suburban spaces in addition to unused parcels of land where significant urban agriculture could occur. In most urban areas food arrives to the city from distances noticeably away from the city while the nutritional value and freshness of it has been reduced by pesticides, transport, and processing. Designers have recently considered the effective role of urban agriculture in developing new types of urban places. The physical and spatial aspects of urban agriculture activities could significantly interface food issues with urban planning and design. Along with its connections to land use planning urban agriculture can contribute to the empowerment of social connections. Urban agriculture also offers mechanisms for health promoting activities with improving access to healthy and affordable food, so it could become a valuable tool in promoting community food security, particularly in low income neighborhoods. In cities that have been especially hit by economic decline or that suffer from degraded environments, urban agriculture is increasingly being viewed by communities as a useful indicator of resilience. Post-industrial cities with acres of vacant land resulting from depopulation and disinvestment could be emerged as centers for urban agriculture initiatives. Yet urban agriculture is also an increasingly important land use in densely built and populated cities. Finally, urban agriculture is part of a larger community based food system that ties rural, periurban, suburban and urban areas. A community based food system approach has the potential to address issues of food security, public health, social justice and ecological health as well as economic vitality. Such approach emphasizes on different aspects of urban agriculture, aiming to be place based, ecologically sound, economically productive, socially cohesive, food secure and literate. Placed in the city of Istanbul, there could be found vast numbers of urban agriculture activities, legally implicated as a land use during its history. Planners and local governments have had limited interests in food system issues and food policies while urban programs and projects hindered the replication and effectiveness of these sustainable and healthy urban food systems by absence of public policies that provide governmental and institutional support for their continuum from past decades. This study aims to recover the potentials for urban agriculture activities in Istanbul metropolitan area throughout its historical background to address issues of creating more sustainable urban spaces and communities as well as healthier food systems.

Keywords: Urban Design, Urban Agriculture, Implementation Examples, İstanbul

Programı: Bölge Planlaması

Danışmanı: Şevkiye Şence Türk

**5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE YASASI KAPSAMINDA
METROPOLİTEN ALANLARDA SINIR TESPİTİNİN
DEĞERLENDİRİLMESİ**

Özge Müberra SOYDAL

Sınır kavramının ve metropoliten alan kavramının detaylı incelendiği bu çalışmada öncelikle bu iki kavram arasındaki ilişki detaylı incelenmiştir. Özellikle metropollerin yönetimi konusunda sınır kavramının idari, hukuki ve coğrafi açıdan önemli bir belirleyici unsur olduğu görülmüştür. Ardından Türkiye ile diğer ülkelerin kıyas edildiği çalışmada, Türkiye ile diğer ülkeler arasında metropoliten alanın genişletilmesi stratejileri bakımından bazı benzerlikler olmasına rağmen uygulama ve yöntem açısından farklılıkların bulunduğu tespit edilmiştir. Kamu hizmetlerinin karşılanmasında piyasa mekanizmasına daha fazla ortam hazırlanması, Türkiye ile diğer ülkelerdeki ölçek genişletmelerinin ortak üst amacıdır. Bu amaç ortaklığına rağmen ölçek genişletme uygulamaları ülkelerin sahip oldukları yönetim geleneğinden etkilenmektedir. Bu kapsamda Türkiye'deki uygulamanın ayırt edici özelliği, merkezi yönetimin büyük ölçüde belirleyici olduğu bir bütünleştirme sürecinin yaşanmasıdır. Dünya'daki diğer metropoller incelendiğinde, özellikle metropol alanların nasıl oluşacağına ilişkin farklı kriterlerin belirlendiği görülmektedir. Bu farklı kriterlerle oluşturulan metropollerde de farklı yönetim sistemleri oluşturulmuştur. Örneğin; Danimarka'da tek kademeli metropoliten yönetim sistemi bulunurken, Tokyo'da iki kademeli, San Francisco'da gönüllü metropoliten yönetim sistemi vardır. Bu farklı yönetim sistemlerinin sınır konusuna bakış açısı da farklıdır. Metropoliten alanlarda sınırların belirlenmesi konusundaki uygulamalar genellikle benzerdir. Nüfus kriteri, coğrafi kriterler, uzaklık kriteri..gibi kriterler belirlenerek metropollerin sınırları tarif edilmiştir. Türkiye'deki sisteme bakıldığında ise, metropoliten alanlardaki sınır tespitine ilişkin çıkarılan 5216 sayılı büyükşehir belediye kanununda geçen pergel kuralının, büyükşehirlerde planlama çalışmalarına olan olumsuz etkilerinin belirlenerek, büyükşehirler için uygun bir yöntem olmadığının gösterilmesi amaçlanmaktadır. Çalışma 7 bölümden meydana gelmektedir. İlk bölümde çalışmanın amacı ve yönteminden kısaca bahsedilmektedir. 2. bölüm, çalışmanın kuramsal çerçevesini sunmakta, metropoliten alan kavramını, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerdeki metropolitenleşme süreçlerini ve politikalarını incelemektedir. 3. bölümde dünyada metropoliten yönetiminin nasıl olduğu incelenmiş olup metropoliten alanlarda sınır kavramının hangi ölçütler doğrultusunda belirlendiği ele alınmıştır. 4. bölümde Türkiye'deki metropoliten alanların gelişimi ve yönetimine ilişkin geçirilen süreç incelenmiş, ardından da metropoliten alanlarda sınır kavramının nasıl belirlendiği üzerine incelemeler yapılmıştır. 5.bölümde Türkiye'deki toplam 16 büyükşehirde sınır belirleme üzerine bir analiz yapıldıktan sonra seçilen bir örneklem üzerinden çalışma detaylandırılmıştır. Bu bölümde çalışmada gerçekleştirilen analizlerin sonuçları değerlendirilmektedir. Çalışmanın 6. ve son bölümünde ise eleştirilen yasaya yönelik gerçekleştirilmesi muhtemel çalışmaları ve yöntemler için öneriler yer almaktadır.

Anahtar Kelimeler: Büyükşehir,büyükşehir belediyesi,sınır,metropoliten alan,metropol,pergel,5216 sayılı yasa

**EVALUATION OF DETERMINATION OF THE METROPOLITEN
MUNICIPALITIES BOUNDARY IN THE LATES FORM OF THE LAW
NUMBERED 5216**

This study focus on the definition of the metropolitan areas and borders. Than try to make a price the relation between metropolitan areas and the boundry. The boundry senses supports the manage the metropolitan areas by different ways. For example; administrative situation, geographical situation and juristic situation. The other next step is to try make compare Turkey and the other countries. According to this chapter, there are some similarities about the two different countries. Espeacially some different criterias control the administration of the metropolitan areas. This criterias consist of the quality of the country, different management system, different development process. These different criterias supply the different management system. For example; Denmark have a single metropoliten management system, Tokyo has a two step metropoliten management system, San Fransisco has a voluntary metropoliten management system. The different management system cause a different look on the boundary subject. An implmentation of the metropolitan borders in the countries has a similar perspective. Population criterias, distance criterias, geographical criterias...etc. determines by the conture the boundry of the metropolitan areas. Although there are some similarities between Turkey and the other countries about the strategies of enlarged the metropolitan borders, there are some different methods on the implemantation and management. Because the metropolitan areas in Turkey has a big direction of central government on the local government. So it effects the process of the expansion the metropolitan areas border. The first "Municipalities Law" numbered 3030 was approved in 1984 in Turkey. This law brought some good and bad situation for metropolitan areas in our country. According to some academics, this law is successful about seperating the jobs between metropolitan municipalities and local administration. But some academics things this law isn't explain the how the metropolitan areas to be formed, which criterias must be and how the borders must be drawn.So; this law numbered 3030 didn't enough to metropolitan areas about drawing borders and authority. The latest form of this Law, numbered 5216, has been approved in 2004 with several revisions in the responsibilities and powers of the authority of greater municipalities. One of them is about the authority between metropoliten municipalities and local municipalities. According to this law; metropoliten municilapities has lots of effective authority on the local municipalities. They can easily take a decision on the local municipalities that is good or bad. The aim of Law of Metropolitan Municipalities, 5216 is to control and direct the spatial development of metropolitan cities and to provide an planned and effective urban development for metropolitan cities and their fringe in terms of investment and urban servises. This legal regulation has important result. The most important one is to create an effective control mechanism on the municipalities which are beside in the competence region of metropolitan cities. Planning and urban development had been detrimental in general for greater cities. However, redefinition of the territories of greater municipalities by the last Law has eliminated the privileged status of sub-district municipalities and collected the management and control of all district and subdistrict municipalities within one hand. As understood from the sentences above, by this Law both the authorization area of the metropolitan municipalities are enlarged and at the same time they have

authorized with the preparation of upper-scale plans. This law has a criterias about drawing the borders of the metropolitan areas. So, this situation is a good process for big cities. Determining a population criteria make the metropolitan areas defined. But the other criteria that the other countries have is not defined. Only the population criteria is not enough to manage the metropolitan areas. This criticism shows that metropolitan areas don't have a well reasoned criterias about defined the metropolitan areas. About the drawing borders in the metropolitan areas, there is only population criteria is explained; • If the metropolitan area has a less than 1.000.000 population, the border is drawing 20 km radius that the location is a cities governorship. • If the metropolitan areas has 1.000.000-2.000.000 population, the bourder is drawing 30 km radius that the location is a cities governorship. • If the metropolitan areas has more tahn 2.000.000 population, the bourder is drawing 50 km radius that the location is a cities governorship. • But only İstanbul and Kocaeli provinces has a large border that all the cities boundries is accepted. This law has a detail population criteria than the previous law numbered 3030. So this is good process for the metropolitan areas. But the critices of this law is, why the only two cities has a different special criteria and why the bourders is drawing according to the cities governorship. It is not a determinant criteria to compose the boundry. This study shows that this criteria that is about drawing metropolitan areas borders in some cities especially near the sea, some of the km radius lapse the sea. This is not a acceptable situation. Because in our country all the metropolitan areas don't have some characteristics. Some metropolitan cities has a linner urban makroform and some of them has a compact makroform. But; the law has a same rule for the all metropolitan areas. This study aims to show that rule of the compass in the law of 5216 is not suitable for planning studies of the metropolitan municipalities. Firstly, All the metropolitan area in Turkey analized. This boundry rule was checked for all 16 metropolitan areas. According to their population and their makroform, radius rule was drawn on the google maps and try to show this rules nor suitable for all different characteristics include on the metropolitan cities. After the analising the 16 metropolitan areas, İzmir province was choose for the detail analizes. Because İzmir has a big problem for this boundary rules. And this study shown that according to İzmir metropolitan areas, determining the borders in the metropolitan areas doesn't work. There is a large quastionarre for the local municipalities in İzmir in this study. All the quastionarre analized in two ways, general and detail analizes. Although some local municipalities thing that this rule has a goos solution for us, more than half of them thing that this rule is not effective, helpfull and is not for İzmir characteristics. This thesis consists of seven main parts. In first part summaries the aim and methodology of the study. Second part firstly research the boundry and metropol words, after that the relationship between this two words. This chapter try to explain the process of the metropolitan cities and politics of being metropolitan municipality. Third chapter of study provides a literature review of metropolitan areas in the World, then in the fourth part focus on Turkey's situation that have 16 metropoliten municipalities while the fifth part analyze the drawing metropolitan municipalities boundary of 16 metropolitan areas in Turkey. This chapter evaluate the detail of the interview and survey's results on the one example that chosen in 16 metropolitan areas. The last part of this thesis criticise the hole situation and develop new suggestion about redefinition of the territories in the law, numbered 5216.

Keywords: Metropolitan, Metropolitan Municipality, Border, Metropolitan Area, Compass, Law 5216

Programı: Şehir Planlama

Danışmanı: Nuran Zeren Gülersoy

**UNESCO DÜNYA MİRAS LİSTESİNDE YER ALMANIN, ÜLKE KÜLTÜREL
MİRAS KORUMA POLİTİKALARINA ETKİLERİ ÜZERİNE BİR
DEĞERLENDİRME**

Aylin ŞENTÜRK

Bu çalışma, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde yer almanın kültürel mirasın korunmasında alana ve ülkeye sağladığı avantajlar nelerdir ve dezavantajları var mıdır? Olarak belirlenmiş araştırma sorusu çerçevesinde hazırlanmıştır. Bu soru doğrultusunda öncelikle kültür, kültürel miras ve koruma anlayışının gelişimi ele alınmış, koruma konusundaki etkin aktörler kısaca açıklanmıştır. Bu aktörlerden biri olan UNESCO ve bünyesinde kurulan Dünya Miras Merkezi detaylı olarak incelenmiş ve Dünya Miras Listesi'nin oluşumunun ilke ve kriterleri, hangi durumda listeden çıkarılma tehlikesi altında olunacağı açıklanarak konuyla ilgili kavramsal durum ortaya konulmuştur. Dünya Miras Listesi'nde yer almanın öncelikle listedeki alana, sonra ülkeye kültürel mirasın korunması konusunda üretilen koruma politikalarına ne boyutta etki ettiğini ortaya koyabilmek tezin amacını oluşturmaktadır. Bu etkinin farklı ülkelerde farklı boyutlarda olacağı öngörülerek listede yer alan ülkelere İsveç ve Almanya örnek olarak seçilmiştir. Örnek ülkelerinde kültürel mirasın korunması bağlamında koruma politikaları değerlendirilerek, alanlarda gerçekleştirilmiş çalışmalar incelenmiş, koruma sürecinde etkin kurum ve aktörlerle birebir görüşmeler yapılmış, koruma konusundaki mevcut politikalarına ek olarak üretim aşamasındaki politikalar hakkında bilgi toplanmıştır. Türkiye kapsamında öncelikle Dünya Miras Listesi'nde yer alan alanlar açıklanmış bu alanlardan biri olan İstanbul Tarihsel Alanları ayrıntılı olarak ele alınmıştır. Bu alanlarda gerçekleştirilen projeler UNESCO Dünya Miras Komisyon uyarıları ile ilişkilendirilerek değerlendirilmiştir. Araştırma sorusu kapsamında hazırlanan anket ile koruma sürecinden sorumlu tüm aktörler ile görüşmeler yapılmış bu şekilde konuyu nasıl değerlendirdikleri tespit edilmiştir. Son olarak İsveç ve Almaya ülkelerindeki başarılı uygulamalar ile İstanbul çerçevesindeki analizler ve anket sonuçları değerlendirilmiş ve Dünya Miras Listesi'nde yer almanın avantajlarının benimsenip bu avantajların ülke politikalarına olumlu yönde katkı sağlayabilmesi doğrultusunda bazı öneriler geliştirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Dünya Miras Listesi, Kentsel Koruma, Koruma Politikaları, İstanbul Tarihsel Alanları

**AN ASSESSMENT OF THE IMPACTS OF BEING ON THE UNESCO WORLD
HERITAGE LIST ON A COUNTRY S CULTURAL HERITAGE PROTECTION
POLICIES**

This study prepared according to "What are the advantages of being in a UNESCO World Heritage List for a cultural property and its nation and is there any disadvantages in this relation?" Research question. Culture, cultural heritage and protection were introduced to clearly reflect the conceptual basis of those notions. And effective actors about protection policies were briefly explained. Literature scan continue with introduction to

World Heritage Center, the most effective actor in heritage protection, then to help analyze the protection policies World Heritage concept and the principles and criteria of World Heritage List was explained, and finally the terms that lead a heritage to be put out of the list were introduced. The main objective of this work is to bring up the effects, of being in the World Heritage List, firstly on the heritage itself, then the protection policies of home country. Due to these effects can be changed from country to country Sweden and Germany was chosen as a case study. Sweden and Germany were examined within the context of cultural heritage protection policies. Several Interviews were made with the actors in order to reflect their ideas about being in the World Heritage List. In Turkey context Turkish properties that are in the World Heritage List were introduced and Historical Areas of Istanbul were considered in detail. Existing projects were judged on their relation with World Heritage Commission's warnings. A survey parallel to the research question has been conducted among all the responsible actors for Historical Areas of Istanbul. With the help of that survey and several interviews, a clear understanding on how they consider the subject has been obtained. Finally the successful projects and applications from Sweden and Germany, analysis and survey outcomes that have been made around Istanbul were evaluated. The advantages of being in the World Cultural List were adopted and those advantages were transformed into several recommendations to help improve the national protection policies.

Keywords: World Heritage List, Heritage Protection, Protection Policies, Historical Areas of Istanbul

Programı: Gayrimenkul Geliştirme

Danışmanı: Mehmet Ali Yüzer

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK BAĞLAMINDA YEŞİL BİNA OLMA KRİTERLERİ “KAĞITHANE OFİSPARK PROJESİ ÖRNEĞİ”

Emine Pınar ŞİMŞEK

Yeşil Bina kavramı tüm Dünya’da ve Avrupa’da son yıllarda gelişmeye başlamış, bu doğrultuda yeni kurumlar kurulmuş, yeni sertifika programları oluşturulmuş ve yeşil bina kavramı tüm ülkelerde yayılmaya ve ilgi görmeye başlamıştır. Yeşil binaların en önemli özellikleri, çevre ve hava kirliliğinde büyük oranda etkiye sahip olan binaların sürdürülebilir olmalarını sağlayarak gelecekte daha sağlıklı bir çevre elde edilmesine katkı sağlamalarıdır. Tez çalışması kapsamında öncelikle yeşil binalara kavramsal olarak yaklaşmış; ardından bir binanın yeşil bina olması için gerekli olan ana kriterler ele alınmıştır. Yeşil bina kavramının dünyada ve Türkiye’deki tarihsel gelişim süreçleri incelenerek geçmişten günümüze nasıl bir yol izlediği, bunun sonucunda ne tür sertifika programlarının oluşturulduğu ortaya konmuştur. Türkiye’de henüz gelişmekte olan yeşil bina sertifikası almış binaların inşa edilmesi sonucunda ortaya çıkabilecek olumlu ve olumsuz sonuçları ortaya koymak amacıyla yapılan bu çalışmada; Kağıthane OfisPark Projesi örneği üzerinden ilenlenmiştir. Projenin yeşil bina olması için yapılan çalışmalar detaylı olarak incelenmiş; maliyet kısmında ise projenin geleneksel bina ve yeşil bina olarak inşa edilmesi ayrı ayrı iki alternatif olarak ele alınmıştır. Proje geliştirme aşamasındaki gelir ve gider kalemlerinin her iki alternatifte nasıl değişkenlik göstereceği belirlenerek; bu değişkenliğin projenin net bugünkü değerine etkisi ortaya konmuştur. Bunun sonucunda yeşil binaların inşa edilmesi sonucunda ortaya çıkabilecek sonuçlar ve eksikliklerin neler olabileceği belirlenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Yeşil bina, Sürdürülebilirlik

THE CRITERIA FOR BEING GREEN BUILDING IN CONTEXT OF SUSTAINABILITY “KAĞITHANE OFİSPARK PROJECT AS AN EXAMPLE”

The concept of green building has developed throughout the world and Europe in recent years, accordingly new institutions have been established, and new certification programmes have been organized. Therefore, the concept of green building have circulated and attracted attention in all countries. The most prominent feature of green buildings is their contribution towards a healthier environment in future by providing sustainability in the area of buildings, which have substantial effect in environmental and air pollution. In the scope of this master’s thesis, firstly, a conceptual approach towards green buildings is adopted, secondly the main criteria necessary for green building are discussed. By examining the historical development of the concept of green building in Turkey and in the world, the historical transformation of the concept as well as the resulting certification programmes are explored. This study aims at revealing the positive and negative consequences which may result from the construction of green buildings, which have been certified in recent process, especially by considering the Kağıthane OfisPark example. The efforts toward transforming the OfisPark project into a green building are analysed in detail; regarding cost, two separate alternatives are handled: the project including the construction with a traditional building or a green building. By determining

the variability of income and outcome items in two alternatives, the effect of the variability on the current net value of projects is estimated. Consequently, the possible consequences and defects of green building construction are specified.

Keywords: Green Building, Sustainability

Programı: Şehir Planlama

Danışmanı: Nilgün Ergun

KENTSEL YENİLEMEDE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK, EMEKYEMEZ VE ARAP CAMİ MAHALLELERİ ÖRNEĞİ

Süheyla TÜRK

İstanbul'da Beyoğlu yüzyıllar boyu gelişmenin ve ticaretin merkezi olmuştur. Beyoğlu, günümüze gelinceye dek çeşitli değişimlere uğramasına rağmen, İstanbul'un diğer tarihi bölgeleriyle kıyaslandığında, tarihsel niteliklerini ve yoğunluğunu hala koruyabilen bir bölgedir. Özellikle tanzimattan sonra, kendilerine tanınan ayrıcalıkların artırılmasıyla, başta Avrupa kökenli Levantenler olmak üzere, Rum, Ermeni ve Musevi grupların semtteki etkinlikleri ve ağırlıkları yoğunlaşmıştır. Bu grupların Beyoğlu'na kazandırdığı önemli sosyal ve fiziksel nitelikler, buranın özgün ve kültürel bakımdan renkli bir semt haline dönüşmesini sağlamıştır. Halic'in kuzeyindeki Galata bölgesi, karşısındaki tarihi yarımadadaki imparatorluk merkezi dışında gelişen bir yerleşimken, 13. Yüzyıldan itibaren bölgeye Cenevizlilerin yerleştirilmesiyle hızlı bir gelişim göstermiş, İstanbul'un fethinden sonra da bu özerk statüsünü korumuştur. Osmanlı imparatorluğu döneminde gelişmiş bir ticaret merkezi olan bölge, batılılaşmanın ilk ve en önemli etkilerinin yaşandığı yerdir. Ancak bu gelişme Cumhuriyet sonrası bir duraklama dönemine girmiş, özellikle 1950'lerde başlayan imar hareketleriyle, Galata'nın dokusundaki olumsuz değişiklikler hızla artmıştır. Çalışma alanı, Beyoğlu'nda, kuzeyde Büyük hendek caddesi, güneyde Marmara Denizi, batıda Yolcuzaade İskender Caddesi ve doğuda da Galata kulesi sokakla sınırlanmaktadır. Bölgede yapılan çalışmanın amacı, değerlerin çok çabuk yitirdiği günümüzde, kültürel miras kalıntılarının ve tarihi yapıların yoğun olduğu bölgedeki tarihi dokunun sıhileştirilmesi ve korunması, sosyal dokunun incelenmesi ve iyileştirilmesi, gelecek nesillere aktarılabilmesi için önerilerin geliştirilmesidir. Bölgenin karakteristik özelliklerini ve günümüzdeki durumunu ortaya çıkartmak amacıyla, alan üç kere farklı zaman aralıklarında gezilip fotoğraflanmıştır. Ayrıca çeşitli dönemlere ait harita ve fotoğraflardan fiziksel ve işlevsel değişim izlenmeye çalışılmıştır. Bölgede hızlı değişim gösteren sosyal yapı profiline belirlenmesine yönelik çalışmalar yapılmış gerek analizlerle gerekse de alan çalışmalarıyla elde edilen tüm bilgiler ışığında, çalışma alanının ve çevresinin korunması ve yaşatılmasına yönelik bir öneri geliştirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel yenileme, sürdürülebilirlik, soylulaştırma, ticari soylulaştırma

KENTSEL YENİLEMEDE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK, EMEKYEMEZ VE ARAP CAMİ MAHALLELERİ ÖRNEĞİ

A city doesn't a total which comes in the form of people and infrastructures, a city is a mixture of all of them in a complicated way. Towards the activities and process continue in cities and city life, the wasting away of natural resources in time has become a current issue in these days. With the improving of cities and increasing possibilities of city life, population has occurred from immigration and it has increased. Thus social differences has started in communities. Various problems have become and this had people to find solutions.

Social decompositions have occurred from social differences in communities and this has become a problem in metropolises and big cities. The people, who abandoned the cities with the result of suburbanisation, are turning back to ratty and disused historical areas close to city centers because of their convenient locations. The city parts which are frazzled and failed former function, are considering and planning again. The city parts are redeveloping and renewing with political, governmental, economical, social sequence of actions which are flexible and feasible for change. In the process of urban renewal, a concept has been discussed nowadays named sustainability. Sustainability principles are explained with variable laws agreements. Urban renewal activities are planning according to sustainability principles as cities are designing with respect to sustainability. Usually, in the urban renewal project in historical areas, cultural functions are given as a concept. But in time, low-income residents become living from the renewed area replacing with middle-income working class. For mitigating this situation, urban renewal projects should plan with the sustainable principle. It should be primary objective to improve local economy and to give importance to local requirements. The plans should appeal to everyone. In this context, the definition of urban renewal and the explanation of types of urban renewal were discussed. Under the title of urban revitalisation, gentrification and commercial gentrification were investigated. After that, urban renewal aspects were discussed. Legal aspects of urban renewal in Turkey in the course of history and legal aspects of urban renewal were explained. Sustainable aspects of urban renewal were investigated and legal aspects of sustainability in urban renewal were discussed. After all these literature study, the investigation study of urban renewal samples from the world and case study were carried on together. The urban renewal samples were selected according to have similarities with case area. The urban renewal samples were selected from Europe, U.S.A., Canada, Asia and Turkey. It was given importance for samples designed with sustainable principles and commercial gentrification samples in historical urban areas were investigated. In addition, the recommendations were improved for avoiding direct or indirect displacement and the strategies from the world samples were discussed to mitigate it. The case study, which has carried on at the same time, was selected from county of Beyoğlu, İstanbul. For many centuries, Beyoğlu has been a development and trade center in İstanbul. Although Beyoğlu has faced various changes until today, when compared the other historical regions of İstanbul, it is one of districts which can still conserve its' historical characteristics and concentration in which physical structure deformations are seem less. Particularly, after Tanzimat Period, the activities and efficiencies of Levantines of European origin especially Greek, Armenian and Jewish groups were more concentrated in the district due to the increase of the privileges given to them. The important social and physical qualities contributed to Beyoğlu by these groups, caused this district to turn into a colourful one in original and cultural aspects. Galata region which situated North side of Golden Horn, developed outside of The Ottoman Empire center that situated Peninsula. Beginning of the 13. century, Genoese were located in the area, the area protected its special status after the congestion of İstanbul. The area was the center of trade of the Ottoman Empire period, where contemporary development has experienced at first and most powerful way. Development paused after the republican period, Galata tissue changed negatively with the rebuilding program from the beginning of 1950s. The study area is bordering between Bankalar Street is the North side, Tersane Street is the South side, Kemeraltı Street is the East side and Yolcuzaade İskender Street is the West side in Beyoğlu. The study area places the boundaries of Arapcami and Emekyemez districts. The study area shelters Bankalar Street, valuable cultural heritage remains and monuments. The aim of the work

in the region is upgrading of the sanitary tissue where cultural heritage and historic buildings are concentrated although values are being lost quickly in today's world. Moreover, examining and improving the social fabric and to develop recommendations will be transmitted these heritages to new generations. The goal of revealing area's characteristics and situations, photos from area have been taken in three times in different periods. Physical and functional changes in various periods will try to be monitored from the maps and photos. Analyses were made by municipality were investigated and planning studies were discussed. Analysis of current usage was made. List of land values in last decade was taken from municipality and they were evaluated. List of businesses has worked in last decade were found from the Chamber of Commerce. Opened and closed business were investigated and checked the functional change in last decade. Census list of 2007 was investigated, and the profile of residents were determined. Questionnaires were made with businesses to identify the profile of changing social structure. Around Perşembe Pazarı Street in the study area, mainly were used by commercial function at the 18.th century. The other areas were used by residential function which is established from historical maps. At the beginning of 20th century, Voyvoda Street and Tershane Street which situate between Arap Mosque and Tophane Kapısı district were full of business buildings. All of these show us, the history of commercial function has attended since 18th century. Emekyemez district was mainly used by residential function. After Turkish – Greek population exchange, property tax and Cyprus problems, Greek origin Turkish residents left from the area. New residents situated in area from different cities of Anatolia with the immigration and the manufacturing function has started in the area. After that period, residential usage replaced between manufacturing and commercial function. Thus, the area has turned to outdated and ragged. Urban renewal projects has increased in Beyoğlu during the last decade. The study area is bordering between Galata Tourism Center Project is the northeast side, Perşembe Pazarı Urban Renewal district project is the southside, Galataport Cruise Port Project is the east side, Haliç Cultural Special District Project is the west side in Beyoğlu. The observation of Beyoğlu in last years is the day after day changes and the study area might effect from that. In recent days, the historical Ottoman Bank and Sumer Bank buildings are sold and transforming to museum and boutique hotel this development might accelerate the urban renewal process. The rumour business sector and equipment sector will be transformed to tourism sector in the area made the companies to buy buildings. The axle of Bankalar Street and the east side of Arap Mosque has the majority of khans and monumental buildings, has Genoise Houses and court. It is remarkable that the area is transformin to tourism function rapidly from the boutique hotel projects. 1/1000 development plan designed at 2010 that gave new functions and that shows the signals of radical changes. The aim of the work in the region is upgrading of the sanitary tissue where cultural heritage and historic buildings are concentrated although values are being lost quickly in today's world. Moreover, examining and improving the social fabric and to develop recommendations will be transmitted these heritages to new generations. With the help of structural analysis and research studies, we will develop a proposal to sustainable conservation and revitalization of study area and surroundings.

Keywords: Urban Renewal, Sustainability, Gentrification, Commercial Gentrification

Programı: Kentsel Tasarım

Danışmanı: Mehmet Ali Yüzer

ŞEHİRSEL DOKU ANALİZİ İÇİN BİR METODOLOJİ: KORÇA ÖRNEĞİ

Egin ZEKA

Şehir, fiziksel ve sosyo-ekonomik faktörlerin etkisinin sonucunda oluşan bir yapıdır. Buna bağlı olarak, kentsel tasarım da, bu faktörleri göz önünde bulundurarak, insanların hayat kalitesini artıracak ve şehrin sorunlarına çözüm üretecek yeni metodlar geliştirmeye çalışan bir disiplindir. Kentsel tasarımı yönlendiren en önemli etkenler: doğal çevre; sosyo-ekonomik yapı; teknolojik gelişmeler; mülkiyet durumu; ve tasarımcının bilgi birikimi olarak sıralanabilir. Bunların dışında, kentsel tasarım çalışmalarında, bir yol gösterici olarak, dikkate alınması gereken başka çok önemli bir konu da, mevcut (geleneksel) şehirselle dokusunun ve onu oluşturan elemanların özellikleridir. Ancak, yapılan birçok yeni kentsel tasarımlarda, bu dokunun yapısına yeterince önem verilmiyor ve bunun sonucunda birbirinden kopuk ve mekansal kurgusunda çok başarılı olmayan yerleşmeler ortaya çıkıyor. Bu bağlamda, bu çalışmanın temel amacı, geleneksel kentsel dokusunun özelliklerini ortaya çıkarmaya ve onun mekansal organizasyonunu yeni tasarımlarda, günümüzün koşullarına uygun olarak yorumlamaya çalışan bir metodoloji geliştirmektir. Bunu gerçekleştirmek için, öncelikle, çalışma alanı olarak, Korça şehrinde geleneksel dokusunu korumuş bir bölge seçilerek, detaylı morfolojik analizler yapıldı. Bu analizler ve onların sentezi sonucunda, alanın mekansal kurgusunun özellikleri ile ilgili önemli tespitler yapıldı. İkinci aşamada ise, bu özellikleri, Korça'nın yeni gelişme alanlarının tasarımlarına taşıyacak bir kentsel tasarım rehberi oluşturulmaya çalışıldı.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Doku, Morfolojik analizler, Kentsel Tasarım Rehberi, Korça

A METHODOLOGY FOR ANALYZING URBAN FORM: CASE OF KORÇA

The city is a very complex phenomenon that is formed under the effect of different actors and their relationships with each other. Urban design, as a discipline that tries to establish the most appropriate models (methods) of city building, is also a complex field that is influenced by various factors. The main determinants that effect the urban design decisions can be summarized as: natural environment; socio-economical structure; technological innovations and the division of land ownership (plot pattern). Besides these elements, another very significant actor that should orientate the urban design decisions is the typology of existing (traditional) urban pattern and its spatial organization, since it is a manifestation of different local values (social, cultural, physical) and the identity of the city. Actually, this fact has been neglected by many urban design practices in nowadays. In this context, this study tries to develop a methodology for analyzing (understanding) the characteristics of the traditional urban form and its elements, and implementing their spatial qualities into the design of new urban areas by interpreting them to the conditions of our days. A traditional urban zone in the city of Korça in Albania was chosen as a case study for doing the morphological analyses for understanding the characteristics of this pattern. After that, a design guide was developed within a context that tries to interpret the spatial features of the traditional urban form into the design of new residential areas in Korça.

Keywords: Urban Pattern, Morphological Analyses, Urban Design Guide, Korça

