

## Sanayi alanları yeni düzenleme stratejileri - İstanbul örneği

Ayşe Şebnem YÜZER\*, Cengiz GİRİTLİOĞLU

İTÜ Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü, 34437, Taksim, İstanbul

### Özet

Günümüzde ileri bilgi teknolojileri ve telekomünikasyondaki gelişmelerin etkisiyle, sanayi alanları yerleşimi ekonomileri önemini kaybetmeye başlamış, sanayi alanları bir ölçüde alana bağlı olmaktan kurtulmuştur. Bu çalışmada İstanbul Metropolitan Alan bütününde üretim alanlarının yapısal özelliklerinin belirlenmesi, desantralizasyon koşullarının test edilmesi ve yeni yer seçimi eğilimlerinin ortaya konması amaçlanmaktadır. İstanbul'da merkez özelliği gösteren yerleşmelerde bulunan küçük sanayi kuruluşları ve büyük sanayi kuruluşları ile anket çalışmaları yapılmıştır. Buna göre, büyük sanayi kuruluşlarının yer seçimi tercihlerinde "ekonomik büyüme potansiyeli" ile "pazar" faktörlerinin en fazla tercih edilen faktörler olduğu ve "işgücü sunusu" faktörünün bütün sanayi kuruluşlarında diğer faktörlere göre daha az önemsenen faktör olduğu tespit edilmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Sanayi, yerleşim farklılaşmaları, metropoliten şehirler, İstanbul.

### New organization strategies of industrial areas - İstanbul case study

#### Abstract

The manufacturing industry which is one of the specialized activities in cities defines the value added characteristics of raw materials that facilitate the development of commerce. Because of the settlement models of the location of industry and it's relation with political control and their effects on cultural landscape in the whole environment, industry has an important effect from the point of urban planners. Today, with the development of information technology and telecommunication, location economies of industrial areas have lost their importance and decrease their dependence to the area. In this research, determination of structural properties of production areas in the whole of İstanbul Metropolitan Area, testing the decentralization conditions and creating new industrial location tendencies are aimed. To put forward the reasons of transformations and differentiations in the Central Business District (CBD) and sub-centers depend on the development process of settlements and determine the expectations and tendencies of manufacturing industry locations, questionnaires with small scale manufacturing industries locating in CBD, 2nd and 3rd degree sub-centers and large scale manufacturing industries were done. According to data getting from the questionnaires, the most preferred factors for large scale manufacturing industries are "economic growth potential" and "market". "Cheap land supply" is the third preferred factor. "Labour supply" factor is the least preferred factor by both small scale and large scale manufacturing industries.

**Keywords:** Industry, location differentiations, metropolitan cities, İstanbul.

---

\*Yazışmaların yapılacağı yazar: Ayşe Şebnem YÜZER. syuzer@ibb.gov.tr; Tel: (216) 651 64 64 dahili: 201.

Bu makale, birinci yazar tarafından İTÜ Mimarlık Fakültesi'nde tamamlanmış olan "Yerleşmede sanayi alanları yer seçimi alan tahsisleri yeni düzenleme stratejileri-İstanbul örneği" adlı doktora tezinden hazırlanmıştır. Makale metni 16.10.2002 tarihinde dergiye ulaşmış, 16.12.2002 tarihinde basım kararı alınmıştır. Makale ile ilgili tartışmalar 30.09.2003 tarihine kadar dergiye gönderilmelidir.

## Giriş

200 yıllık bir dönemi kapsayan sanayileşme, yüksek derecede ihtisaslaşmış şehirler oluşturarak, şehir büyümesinde özel fonksiyonların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Teknolojide ilerlemelerle birlikte, şehirlerin hiyerarşik sıralanması kavramı, hem yığılma hem de yoğunlaşmaya göre büyük oranda değişme göstermiş ve bu duruma bağlı olarak bazı bölgelere büyük yararlar sağlayan ve diğerlerine maliyet getiren, yeni bir metropoliten biçimi ortaya çıkmaya başlamıştır.

Hızlı teknolojik değişim çağında nüfus, iş ve gelir artışında başarılı olan metropoliten alanlar ve şehirler, yeni teknoloji sistemlerine başarılı bir biçimde uyum sağlamaktadır. Uyum sağlayamayan metropoller, şehirler yada şehir parçaları, ekonomik yönden düşüş yada durgunlukla karşılaşmak ve gerileme riski taşımakta dolayısıyla, ekonomide sanayinin önemi azalmakta ve bu durum kentlerin gelişim süreçlerinde etkili olmaktadır (Atkinson vd., 1995). Ekonomide sanayinin öneminin azalması, tüketilen kaynakların, düşük ürün kalitesinin, yüksek maliyet seviyesinin yada zıt hükümet politikalarının sonucu oluşan rekabet kaybı ve sebebi ne olursa olsun üretim imkanlarının yeniden yerseçiminde idari kararlar, teknolojik ilerlemeler vb. çeşitli sebeplerden ileri gelmektedir (IALHI News Service, 2001).

Bugün dünya ekonomisi hızla imalat sanayi, tarım ve diğer mal üreten sanayilerin tarihi baskınlığından, hizmet-sağlayan aktivitelerin üstünlüğüne doğru değişmektedir. Gelişmiş dünya şehirlerini karakterize eden çok yüksek derecede ihtisaslaşma, günümüzde artık mevcut değildir. Etkili haberleşme yerseçimi kısıtlılıklarını azaltmıştır (Haren ve Hooling, 1979). Sonuçta sanayi yerseçimi ekonomileri ileri bilgi teknolojileri ve telekomünikasyondaki gelişmelerin etkisiyle önemini yavaş yavaş kaybetmekte, şehirleşme ekonomileri ve dışsal ekonomiler ise, daha çok önem kazanmaktadır. Büyük metropollerin ekonomi ve dışsal ekonomileri arasındaki etkileşim gelecek metropoliten alanları şekillendirmede ve yapılarında önemli rol oynayacaktır (Atkinson vd., 1995).

Şehirsiz kalabalık, trafik sıkışıklığı, çevrenin bozulması, yüksek arazi değerleri gibi problemler, firmaların desantralizasyonuna sebep olmakta ve ücret oranlarındaki farklılıklar da bu süreci hızlandırmaktadır. Desantralizasyon bir taraftan yeni yerleşmelerin organizasyonunu gündeme getirirken, diğer taraftan şehir merkezlerinde dönüşüm ve dönüşüm sonrası alan tahsisi ve kullanımı olgusunu önemli kılmaktadır.

Şehirlerin süreç içindeki gelişmelere bağlı olarak merkezi iş alanı (MİA) ve alt kademe merkezlerde dönüşüm ve farklılaşmalarının nedenlerinin, etkilerinin ortaya konması, imalat sanayi yer seçim beklentilerinin ve eğilimlerinin belirlenmesi ile İstanbul'da bulunan AR-GE ve yüksek teknolojiye sahip Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarının yer seçim tercihlerinin ve geleceğe yönelik beklenti ve projelerinin belirlenmesi amacıyla bir anket çalışması yapılmıştır.

İstanbul Sanayi Odası 2002 verilerine göre %6 örneklem büyüklüğü alınarak, İstanbul'da MİA bölgesinde 13 adet, II. derece alt kademe merkezlerden Avcılar ve Kartal ilçelerinde toplam 50 adet, III. derece alt kademe merkezlerden Bağcılar, Küçük Çekmece, Ümraniye, Maltepe ve Pendik ilçelerinde toplam 129 adet ve havzalarda 50 adet küçük ölçekli sanayi anketi ve 18 adet büyük ölçekli sanayi anketi rastgele yöntemiyle yapılmıştır.

## İstanbul metropoliten alanı planlama süreci

Çalışma kapsamında İstanbul Metropoliten alanının planlama süreci incelenmiş ve İstanbul Metropoliten Alanı Alt Bölge Nazım İmar Planında belirlenen MİA ve diğer alt merkezlerin özellikleri ve bu merkezlerde yer alan sanayi alanlarının yapısal özellikleri açıklanmıştır.

### 1933-1966 dönemi planlama çalışmaları

Cumhuriyet devrinde İstanbul şehir gelişmesinin planlanması çabaları 1933 yılından itibaren başlamıştır. 1936 yılında İstanbul Belediyesi Prof. Henry Prost başkanlığında Nazım Plan

çalışmaları başlatmıştır. Tarihi Yarımada, Beyoğlu, Anadolu yakası için ayrı planlar hazırlanmış ve bu planlar 1939-1940 yıllarında Bayındırlık Bakanlığı'na onanmış, 1950 yılına kadar yerel uygulama planları geliştirilmiştir. Bu dönemde İstanbul'un imarı, mevcut tarihi şehir merkezi etrafında ve her istikamette genişleyen tek merkezli büyüme modeline göre hazırlanan bölgesel nazım imar planları ile tarihi şehir dokusunun yıkılıp, yenilenmesi şeklinde devam etmiştir (İBB, 1995).

1951'de revizyon komisyonu tarafından, Beyoğlu yakasının 1/5.000 ölçekli Nazım Planı ile İstanbul Sanayi Bölgeleri Planı düzenlenmiş ve yürürlüğe girmiştir. 1957 yılında İstanbul İmar ve Planlama Müdürlüğü kurulmuş, 1958 yılında planlama çalışmalarına başlanmış ve bu yıllarda Piccinato danışman olarak görev yapmıştır. Piccinato, İstanbul'un, ülkenin bütününe ve Marmara Bölgesine yönelik doğrusal biçimde planlanmasının gerektiğini savunmuştur (Güzelsu, 1985).

#### 1966 onanlı sanayi nazım imar planı

1966 yılında onaylanarak yürürlüğe giren Sanayi Nazım İmar Planında büyümenin yerleşik alandan daha büyük bir çerçevede ele alınması; öncelikle Doğu Marmara ve Trakya Alt Bölgesi ve daha sonra İstanbul'un metropoliten sınırları içinde düşünülmesinin gerekliliği vurgulanmıştır (Zaimoğlu, 1971).

Bölge ölçüsünde İzmit ve Bursa gibi şehirlerin sanayi-hizmet gelişmesinin desteklenmesi, metropoliten ölçüde sanayi gelişmesinin doğu yakasında gözlenen büyüme eğiliminin Organize Sanayi Bölgeleri kurulması suretiyle teşvik edilmesi öngörülmüştür. Batı yakasında da çeşitli sanayi bölgelerinin organize edilmesinin gerekliliği, altyapı yatırımlarının gelişme sınırlarını belirlenmesinde bir araç olarak kullanılması önerilmiştir. Planda Doğu yakasının Batıya göre daha hızlı gelişebileceği ve çevre yolları ile batı-doğu yönünde ikinci bir aksın oluşturulması ile desantralizasyonun daha kolay hale gelebileceği öngörülmüştür.

Doğu Marmara Bölge Planına göre bölge ve metropoliten sınırları içinde "ölçülü bir desantralizasyon" kutuplaşma noktalarının mevcudiyeti, altyapının bu yönde geliştirilmesi, bir "iç gelişme aksı" ve Organize Sanayi Bölgelerinin oluşturulması ile metropoliten yapının değiştirilmesi önerileri yapılmıştır (Tablo 1). Bu önerilere paralel olarak, doğrusal şehir makroformunun elde edilmesine yönelik önemli bazı yerleşme kararları oluşturulmuş, çevre yolu, boğaz geçişi, üniversite kampüsleri, deri sanayinin yer değiştirmesi, nakliye ambarları, demirciler ve keresteciler siteleri, hal alanları gibi ana fonksiyon kararları üretilmiş ve enerji yetersizliğinin Ambarlı fuel-oil santrali ile büyük ölçüde karşılanabileceği kabul edilmiştir.

Tablo 1. 1966 sanayi nazım planında sanayi için ayrılan alanlar (İSO, 1981)

Bölge	Mevcut Alan (ha)	Boş Alan (ha)	Toplam Sanayi Alanı (ha)
Rami Sanayi Bölgesi	43.50	167.00	210.50
Topkapı Sanayi Bölgesi	58.30	147.00	207.30
Halkalı Sanayi Bölgesi	43.90	225.00	268.90
Levent Sanayi Bölgesi	13.00	37.00	50.00
Bomonti Sanayi Bölgesi	6.60	15.00	21.60
Levent Oto Sanayi Bölgesi	4.70	4.50	9.20
Kurtköy	-	285.00	285.00
Ümraniye	-	63.00	63.00
<b>Toplam Alan</b>	<b>170.00</b>	<b>885.00</b>	<b>1140.50</b>

### **1980 onanlı metropoliten alan nazım planı**

1979 yılında başlatılan çalışmalar sonucu 1/50.000 ölçekte İstanbul Metropoliten Alan Nazım Planı, 1995 hedef yılına göre eylem planları ile birlikte hazırlanarak 29.7.1980 tarihinde bakanlıkça onaylanmıştır.

İstanbul metropolünün, ülke ve dünyaca bilinen özdeğerlerini yitirmeden uluslararası düzeydeki önemini ülke yararına artırılması bu arada, ülke kalkınmasına uyumlu olarak, metropolün büyüme ve gelişmesinde gerekli fonksiyon ve hizmetlerin yaratılması 1980 onanlı planın amacı olarak belirlenmiştir. “İstanbul metropoliteni ile Marmara Bölgesi gelişmesinin ülkenin kalkınma düzeni içinde bütünleşmesi, doğal, tarihi ve kültürel değerlerin korunması, İstanbul’un içme suyu kaynaklarının korunması, enerjiden optimum düzeyde yararlanmak, sanayinin fonksiyonel kirliliği dikkate alınarak sanayi alanlarının planlanması bu amaç doğrultusunda saptanan hedeflerdir.

1980 onanlı İstanbul Metropoliten Alan Nazım Planı’nın sanayi sektörüne yönelik politikaları:

- Metropoliten çalışma alanlarının dengelenmesi,
- Sanayinin metropolden desantralizasyonun ve eğilimlerinin yönlendirilmesi,
- Sanayi eğilimlerinin düzenlenmesi ve değerlendirilmesi,
- Kirlitici nitelikli sanayilerin metropol içinde kurulmaması,
- Kamunun yönlendirmesi ile sanayinin kirlitici niteliğinin teknolojik önlemlerle giderilmesi,
- Metropoliten şehir bütününde merkezi iş alanının ana merkez olarak gelişmesidir (merkezler kademelenmesi).

Ayrıca planda sanayi alanları ile ilgili olarak İstanbul’da kurulmaları gerek kendileri gerek İstanbul için yararlı olacak ileri teknoloji ve beceri yoğun sanayilerin yer almasının teşvik edilmesi, standart teknoloji ve rasyonel işgücü yoğun birimlerle, fazla sanayi suyu ve/veya enerji tüketen sanayilerin İstanbul dışındaki bölgelere planlı olarak yerleştirilmesi veya buralara nakledilmeleri gerekliliği vurgulanmıştır (BİNPB, 1980).

### **1995 onanlı İstanbul metropoliten alan alt bölge nazım planı**

1/50.000 ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Alt Bölge Nazım Planı 15.11.1995 tarihinde onanarak yürürlüğe girmiştir. İstanbul’un tarihi, kültürel, doğal öz değerlerine sahip çıkılması, metropole bir dünya şehri statüsü kazandırılması, büyüme ve gelişme doğrultusunda dünya metropollerinin ekonomik yapılarıyla bütünleşen, bölgesel fırsatları iyi kullanan ve bu yapılanmada öncü rol üstlenen tarih, bilim, kültür, sanat, siyaset, ticaret ve hizmet ağırlıklı bir metropoliten şehir olma yönünde koruma ve gelişme dengesinin sağlanması Nazım Planının amacı olarak belirlenmiştir (İBB, 1995).

Nazım Plan’da sanayi alanları ile ilgili olarak sıhhileştirme, dönüşüm ve desantralizasyon hedefleri belirlenmiş ve bu doğrultuda kararlar üretilmiştir. Sıhhileştirilecek sanayi alanlarındaki sanayi kuruluşlarının, ileri teknoloji üreten sanayi birimlerinin yanısıra üretim ve satış işlevlerinin birlikte yürütülebileceği hizmet birimlerine dönüşmeleri teşvik edecektir. Doğu yakasında Tuzla, Maltepe, Kartal ve Pendik ilçelerinde, Batı yakasında ise Bahçelievler, Bayrampaşa, Zeytinburnu ve Bakırköy ilçelerinde sanayiden hizmet sektörüne dönüşüm alanları belirlenmiştir. Eminönü ilçe sınırları içinde bulunan üretim birimlerin desantralizasyonu sonucu bu alanların tarihi ticaret, hizmet ve turizm alanları olarak değerlendirilmesi prensip olarak kabul edilmiştir.

Planda, Batı yakasında Topkapı, Maltepe, Rami’de tevsi imkanları bulunmaması, altyapı yetersizliği, çevre kirliliği gibi olumsuz koşullardan dolayı çöküntü bölgeleri haline gelen alanlardaki üretim birimlerinin desantralize edilmesiyle bu alanların metropoliten alana hizmet eden ve Merkezi İş Alanına yönelik fonksiyonların getirileceği bölgeler haline gelmesi hedeflenmiştir.

1995 onanlı nazım planda Batı yakasında 2901 ha, Doğu yakasında ise 1791 ha olmak üzere İstanbul bütününde 4692 ha planlı sanayi alanı belirlenmiştir. Şehir içinde kalan ve süreç içinde problemlili hale gelen küçük ve orta ölçekli sanayi kuruluşlarının tür ayrımı yapılarak

sektörlerine göre Doğuda Tuzla Tepeören, Pendik Kurtköy, Batıda Hoşdere, Avcılar gibi planlı sanayi alanlarına transferi hedeflenmiştir (İBB, 1995).

Küçük ve orta ölçekli sanayilere planlı bir alanda çözüm bulma amacıyla 1995 yılı sonrasında İkitelli Organize Küçük Sanayi ve Tuzla Deri Organize Sanayi Bölgeleri'ne ek olarak Dudullu ve Tepeören'deki sanayi alanlarının bir kısmı Organize Sanayi Bölgeleri haline gelmiştir.

İstanbul metropoliten alanının gelişim süreci ve planlama çalışmaları doğrultusunda ortaya çıkan sanayi alanlarında desantralizasyon koşullarının oluşup oluşmadığının belirlenmesi ve yatırımcıların sanayi alanı yer seçimi ile ilgili beklentilerinin ortaya konmasına yönelik olarak çalışma kapsamında yapılan inceleme ve sorgulama sonucunda, İstanbul MİA ve diğer alt kademe merkezlerde aşağıdaki bulgular elde edilmiştir.

### **Tarihi Yarımada'daki imalat sanayi birimlerinin gelişim süreçleri ve yer seçimi eğilimlerine yönelik bulgular**

Metropoliten şehirlerde yerleşen yatırımlar İstanbul gibi büyük yerleşmelerin gelişme eğilimleri ve makroformları üzerinde etkili olmuştur. Kuruluş yıllarında ticaret ve küçük el sanatları birimlerinin yer aldığı tarihi şehir merkezi, metropoliten şehrin gelişme eğilimleri doğrultusunda kabuk değiştirmiş ticaret alanlarıyla birlikte, konut bölgelerinde de küçük üretim birimleri yer almaya başlamıştır (Giritlioğlu vd., 1998).

Tarihi Yarımada'da yerleşen üretim birimlerinin genel yapısı ve yer seçme eğilimlerinin nedenleri şu şekilde sıralanabilir:

- Kuruluş maliyetinin minimum olması,
- Piyasaya yakın olma,
- Fazla sermaye gerektirmeyen sektörlere uygun piyasanın mevcut olması,
- Kalifiye ve kalifiye olmayan ucuz işgücü sunusu,
- Ara madde ürün kullanan üretim birimlerinin bir arada bulunması,

- Merkezin kayıt-dışı ekonomik faaliyetlere uygun zemin oluşturması,

### **Kuruluş maliyetinin minimum olması**

MİA içinde yerleşen imalathaneler merkezin verdiği tüm avantajlarla kuruluş maliyetini minimize etmektedir. Özellikle uzun yıllar prestijli konut bölgesi konumunda olan Süleymaniye Bölgesinde kullanıcı kitlesinin değişmesi ve yapısal bakımsızlık, kiraların oldukça düşmesi gibi nedenlerden dolayı, bu bölgede yer alan konut yapıları zaman içinde üretim birimleri için tercih edilen alanlar olmuştur.

### **Piyasaya yakın olma**

Kuruluş yıllarından itibaren İstanbul'la birlikte tüm Türkiye'ye hizmet veren çalışma alanlarının hazır olması yeni kurulacak imalathaneler için cazip koşullar yaratmıştır. Üretilen malın pazarlanmasında ulaşım maliyetlerinin minimuma inmesi imalathanelerin bölgede yerleşmesi için önemli neden oluşturmuştur.

### **Fazla sermaye gerektirmeyen sektörlere uygun piyasanın mevcut olması**

Önceki dönemlerde bölgede tüm ülkeye yönelik üretim yapan imalathaneler bulunurken günümüzde piyasa değişmiştir. Bugün bölgede ağırlıklı olarak İstanbul'a hizmet eden ve düşük kalitede fason üretim yapan, fazla sermaye gerektirmeyen ve az işçi çalıştıran ve aynı zamanda sağlıksız koşullarda üretim yapmaya çalışan imalathaneler bulunmaktadır. Bu tür imalathaneler gerek çalışma alanı ve gerekse depolama ihtiyacı bakımından büyük alana gereksinim duymadığından dolayı mevcut konut bölgelerindeki yapıları kullanmaktadır. Konut bölgelerindeki yapıların düşük standatta olması, kiraların fazla olmaması gibi nedenler yatırımcılar için cazip koşullar oluşturmaktadır.

### **Kalifiye ve kalifiye olmayan ucuz işgücü sunusu**

Bölgedeki piyasalara bağlı olarak kalifiye ve kalifiye olmayan işgücü oluşmuştur. Fazla sermaye gerektirmeyen imalathanelerde kalitesiz ve fason üretim yapıldığından ucuz işgücü kullanılmaktadır. Bölgede barınma ihtiyacına

cevap verebilecek konut potansiyelinin olması ve bu konutların düşük kiralarla kullanıcılara sunulması beraberinde bölgeye kalifiye olmayan işçi akımını güçlendirmiştir.

### **Ara madde ürün kullanan üretim birimlerinin birarada bulunması**

Bölgede yer alan birçok sektör ilişki içindedir. Basın ve matbaacılıkla ilgili olarak kağıt ticareti, konfeksiyon imalatı ile ilgili kumaşçılık, ayakkabı sektörüyle ilgili deri ve diğer aksesuar ticareti gibi üretim birimleri bir arada bulunmaktadır. Bu durum yeni kurulacak imalathanelerin yer seçim kararlarında etkili olmaktadır.

### **Merkezin kayıt-dışı ekonomik faaliyetlere uygun zemin oluşturması**

Merkezi İş Alanı (MİA) içinde faaliyet gösteren küçük imalathanelerin büyük kısmı çalıştırdıkları işgücünü sigorta ettirmemektedirler. Aynı zamanda ekonomiye de kayıtlı olmayan bu firmalar, üretimde maliyeti düşürerek son ürünü daha rahat pazarlama imkanı bulabilmektedirler. Genellikle konut alanlarının işyeri olarak kullanılması vergi denetimini güçleştirmekte olup, yeni işyeri açacak girişimcilere ekonomik avantajlar sağlamaktadır. Küçük imalat sanayi firmalarından bazıları MİA'dan ayrılırlar da daha düşük ücretle çalışan ve daha düşük gelirli alıcılara hizmet veren sanayiler buradaki fonksiyonlarını hala sürdürmektedir. Bu gelişmekte olan ülke MİA'sının tipik bir yönüdür ve yeni kurulan firmalar genellikle böyle bir çevrede yerleşmeyi tercih etmemektedirler.

Yukarıdaki nedenlere bağlı olarak MİA'da yerleşen ve ucuz işgücü kullanan imalat sanayi birimleri için niteliksiz çalışma koşulları, ulaşım problemi, görsel kirlilik oluşturması, pazarın değişmesi ve MİA dışında yeni üretim birimlerinin gelişmesi gibi etkenlerden dolayı merkezden taşınma gündeme gelmiştir.

Özellikle Tarihi Yarımada'da bulunan üretim birimlerinin bu bölgeden taşınması yerel yönetim tarafından zorunlu hale getirilmiş ve alınan plan kararları ile uygulama yönlendirilmeye çalışılmıştır. Kısa dönemde taşınmanın gerçekleşmesi beklenirken ve bunu sağlamak

üzere İkitelli Küçük Organize Sanayi Bölgesi gibi alanlar bu yatırımcılar için planlanırken yapılan araştırma sonucunda, söz konusu yatırımcıların bir kısmının bu bölgelere taşındığı, ancak önemli bir kısmının Tarihi Yarımada'da faaliyetlerine devam ettiği belirlenmiştir.

Sanayi kuruluşlarına bölgeden taşınma eğilimlerinin belirlenmesine yönelik olarak sorulan sorularda, %85 oranında yatırımcının bölgeden taşınmama eğiliminde olduğu tespit edilmiştir. Diğer %15 oranındaki yatırımcı ise, pazar imkanındaki olumsuz koşullar nedeniyle, bölgeden taşınmayı istediklerini, yeni işyeri tercihlerinin İstanbul içinde bir yer olacağını açıklamışlardır. Yapılan değerlendirmede Tarihi Yarımada'da yer alan ve mevcut işyerlerini taşınmayı düşünmeyen yatırımcıların bölgeyi terk etmeme nedenleri şu şekilde tespit edilmiştir.

- Bölgede oluşmuş piyasayı kaybetme endişesi,
- Kayıt dışı ekonomik faaliyeti sürdürme isteği,
- Mevcut ucuz ve sosyal güvenliği olmayan işgücünün kaybedilmesi riski,
- Kısa süreli işçi bulma kolaylığının ortadan kalkması,
- İşyerlerine ödenen kiraların düşük olması,
- Üretilen ürünün pazarlanması sırasında ortaya çıkabilecek ulaşım maliyetinin artması endişesi,
- Bölgede fazla sermaye gerektirmeyen
- imalathanelerin bulunması ve bölgenin kısa süreli vadeli alış veriş imkanına açık olması,
- Bölgede faaliyetini sürdüren üretim birimlerinin ağırlıklı olarak kiracılardan oluşmasıdır.

Yapılan anketlerde belli bir aktivite üzerinde idareci-işçi eğilimlerini belirleyerek, geçmişte değişik zamanlarda kurulan mevcut tesislerin yer seçimleri değerlendirmeleri ve ideal yer seçimi tercihleri incelenmiştir.

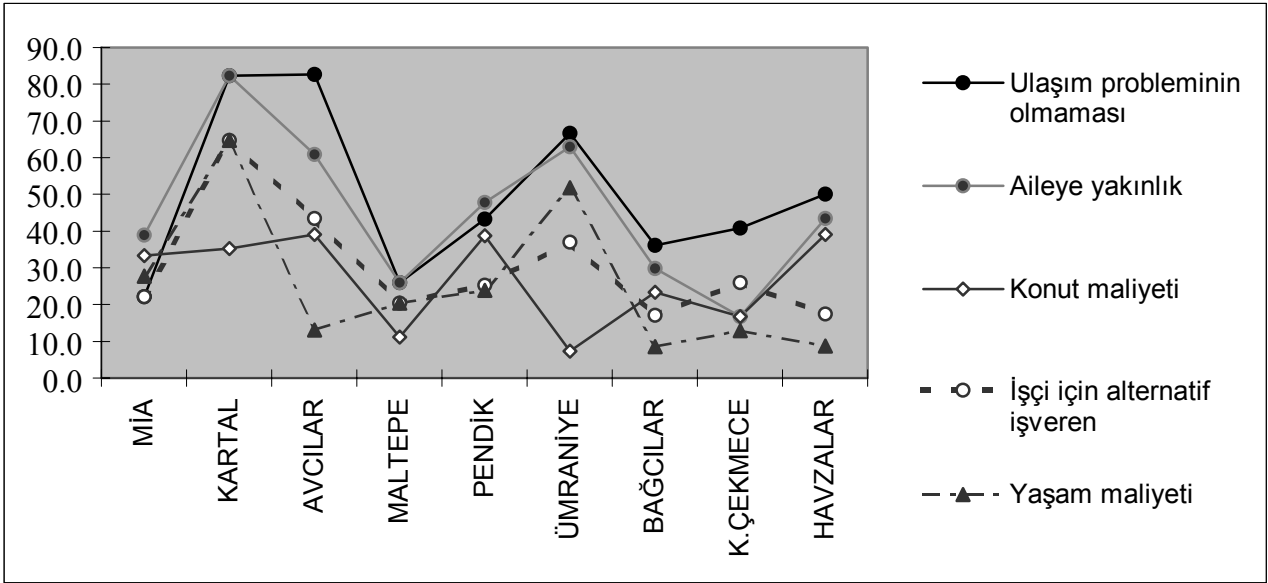
İstanbul bütününde MİA'da, 2. ve 3. Derece merkez özelliği gösteren 7 ilçede ve havzalarda yapılan anketlerden çıkan ortak değerlendirmede, işçilerin yer seçimi tercihleri "ulaşım probleminin olmaması, aileye yakınlık, konut

maliyeti, işçi için alternatif işveren, yaşam maliyeti, eş için alternatif işverenin” olmasıdır (Şekil 1).

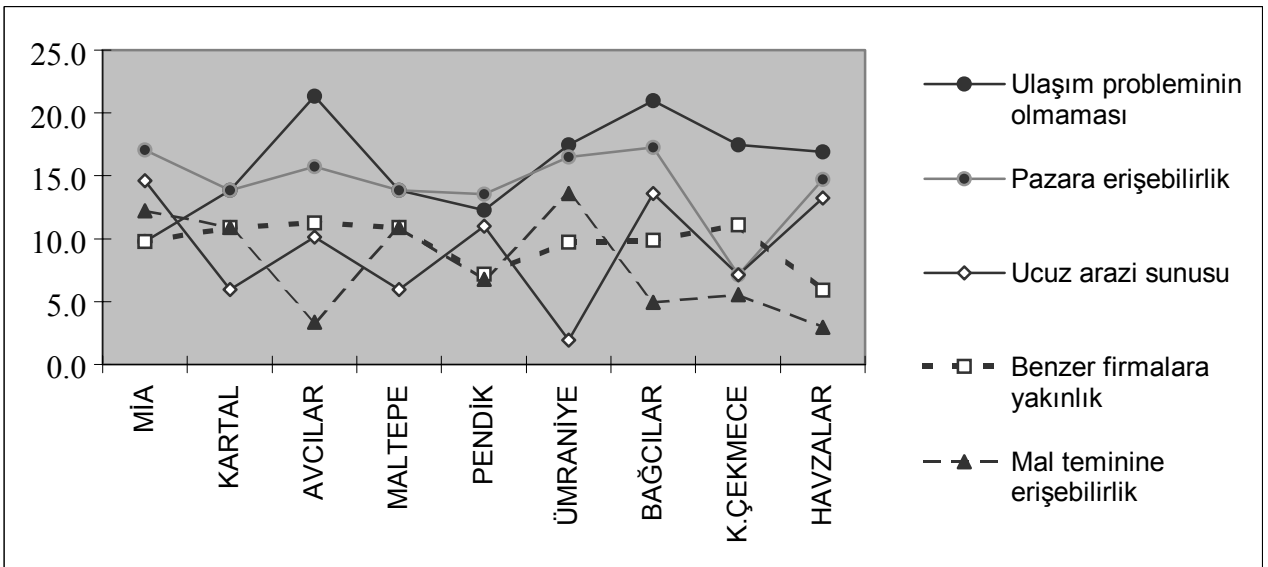
İdarecilerin yer seçimi tercihlerinde “tesisin bulunduğu yerde ulaşım probleminin olmaması” faktörü ilk sırada yer almaktadır. “Pazara erişebilirlik” faktörü ikinci sırada, “ucuz arazi sunusu” ve “benzer firmalara yakınlık” faktörleri üçüncü sırada, “mal teminine erişebilirlik” faktörü ise beşinci sırada belirtilmiştir (Şekil 2). İşçilerin tercihleri irdelendiğinde, özellikle kira

değerlerinin düşük olduğu veya geçkondi nitelikli yapıların yoğun bulunduğu Bağcılar, Pendik ve havza yerleşmelerinde konut maliyeti faktörü ilk sıralarda belirtilmiştir. Buna karşılık Kartal ve Avcılar gibi II. derece merkezlerde konut maliyeti en az tercih nedeni olarak belirtilirken bu yerleşmelerde “ulaşım” ve “alternatif işveren” tercihleri ilk sıralarda yer almıştır.

Merkezlerde yer alan tesislerin sahipleri veya



Şekil 1. Mia ve alt kademe merkezlerdeki işçilerin yer seçimi tercihleri



Şekil 2. MİA ve alt kademe merkezlerdeki idarecilerin yer seçimi tercihleri

idarecileri tarafından yapılan yer seçim tercihleri sıralaması ilçelere göre farklılıklar göstermektedir. Avcılar, Ümraniye, Bağcılar, K.Çekmece ve Havzalarda yer seçimi tercihinde “ulaşım probleminin olmaması” ilk sırada belirtilen faktör olurken, Pendik ve Merkezi İş Alanı’nda “pazara erişebilirlik” faktörü ilk sırayı almıştır. Bu merkezlerden Kartal ve Maltepe’de ise “ulaşım” ve “pazar” faktörleri eşdeğer olarak ilk sırada belirtilen faktörler olmuştur.

Sanayiciler İstanbul’un sunmuş olduğu avantajlarda %40,2 oranı ile “pazar payı büyüklüğünü” diğer faktörler arasında en önemli faktör olarak belirtmiştir. Bu soruya verilen cevaplarda “ulaşım imkanı” ve “mal temini kolaylığı” 2. ve 3. sırada belirtilen faktörler olurken, “ekonomik potansiyel”, “kalifiye işgücü temini”, “dış piyasaya yakınlık”, “kar marjı yüksek”, “bilgiye ulaşım kolaylığı” cevapları sıralanan diğer faktörlerdir.

Anket yapılan tüm işyerlerindeki idarecilere işyerinin taşınması eğilimine yönelik olarak sorulan soruya %34,1 gibi önemli bir oranda “evet” cevabı verilmiştir. Bu soruya Merkezi İş Alanı dışındaki merkezlerde genel ortalamaya yakın evet cevabı verilirken, Merkezi İş Alanı’nda bu oran düşük düzeyde kalmıştır. Özellikle Maltepe ve Havza yerleşmelerinde taşınma isteği ortalamanın üzerindedir. Verilen cevaplarda ağırlıklı olarak mülk sahibi olanların işyerini taşımayı düşünmedikleri; buna karşılık kiracıların yer değiştirmede daha serbest davranabildikleri anlaşılmaktadır. Taşınma isteğinin nedenlerinde alan yetersizliği ve işyerinin piyasaya uygun olmaması ağırlıklı olarak belirtilmiştir.

Diğer cevaplar ise, “alım gücünün düşük olması”, “yerleşim alanı içinde kalmak”, “ekonomik açıdan diğer bir alana taşınma”, “hammadde ve yan sanayiye yakın olamama”, “kira değerinin yüksek olması”, “satış oranındaki azalma”, “ekonomik durgunluk”, “pazarın başka ilçeye kayması”, “deprem” (Avcılar ilçesi) nedeniyledir.

## Sonuç

Uzun yıllar metropoliten kentler sanayi yatırımcıları için çekim merkezi olmuştur. Çok büyük metropollerde görülen yüksek yaşam maliyetleri, suç, kirlilik, trafik sıkışıklığı ve açık alanlara erişim eksikliği gibi problemlerin yanı sıra metropoliten alanlar, sanayi için büyük ve çeşitli işgücü temini, daha zengin tüketici pazarları, ulaşım ve haberleşme imkanları, teknik ve onarım hizmetlerinin (dış ekonomik göstergeler) sağlanmasını içeren avantajlar sunduğundan sanayi yer seçimi ekonomileri için hala önem taşımaktadır. Bu bölgelerde yatırım yapan kuruluşlar mevcut altyapı olanaklarından yararlanmakta, imalat girdileri minimumda tutmakta, servis olanaklarından yararlanmakta ve işletme maliyetini düşürerek karı maksimize etmektedirler.

İlk yatırım maliyetini minimize eden bu yatırımcılar, bir taraftan metropolitenin verdiği bu avantajları kullanırken, diğer taraftan mevcut altyapı olanaklarını da kullanarak pazara kısa sürede erişebilmekte ve üretilen ürünleri kolay pazarlama imkanı bulabilmektedirler. Bu durum özellikle İstanbul gibi büyük metropollerin çekim hızını arttırmakta ve metropoliten kentler hızla büyümektedir. Bu gelişmelerin planlama çalışmaları doğrultusunda kontrol edilmesi beraberinde, düzenli, yaşanabilir, ekonomik seviyesi yüksek, ilişkilerin optimum düzeyde sağlıklı olduğu kentler ortaya çıkaracaktır.

Ancak söz konusu yatırımların hızla arttığı, gelişmelerin plan dahilinde olmadığı metropoliten kentlerde, problemler ortaya çıkmakta ve merkezlerde yığılmalar sonucu ilişkiler düzeninin bozuk olduğu, mekansal çözümlerinin yetersiz kaldığı sağlıksız ve kimliksiz kentler oluşmaktadır.

İstanbul metropoliten alanında da planlı gelişmeyen sanayi yatırımlarının dağılım düzeni zaman içinde merkez ve alt merkezlerde problemlere neden olmuş, bir taraftan teknolojik gelişmelerin etkisi, diğer taraftan metropoliten kentin büyümesi ile özellikle merkezlerde arazi değerlerinin hızla artması, sanayi yatırımlarının bu merkezlerden desantralizasyonunu kaçınılmaz hale getirmiştir.



Çalışma kapsamında elde edilen bulgulara göre sanayi alanları yer seçimine yönelik olarak şu değerlendirmeler yapılabilir:

Sanayi yer seçimi yönlendiricilerinden “pazar imkanı” faktörü İstanbul gibi metropoliten şehirler için sanayinin nerede yerleşeceğine karar vermede anahtar rol oynamaktadır. “Ulaşım” ve “ucuz arazi sunusu” faktörleri kullanıcılar tarafından yüksek derecede tercih edilmiştir. İstanbul metropoliten alanı için ileriye yönelik geliştirilecek planlama çalışmaları ve kararlarında bu faktörler ile sanayi alanları tahsisleri birlikte ele alınmalıdır.

Eğilimlerden çıkan sonuçlara göre, günümüzdeki teknolojik değişim metropoliten alanların büyümesinde önemli rol oynamaktadır. Bu bakımdan metropoliten alanların yatırımcılar için hala cazibesini koruduğu gerçeğiyle, plan çalışmalarında ve bölgeler arası geliştirilen üst ölçekli kararlarda, bu doğrultuda politikaların geliştirilmesi ve metropoliten kentlerdeki yatırımlar için gerekli olan alan tahsislerinin organize şekilde planlanması gerekmektedir.

Desantralizasyon kararları doğrultusunda yatırımların yeni bölgelere transferi konusunda aktif ve pasif araçlar yönlendirici olarak kullanılmalıdır. Aktif yönlendiriciler olarak ucuz arsa temini, altyapı olanakları, planlama dahilinde bölgelerin sanayi alanı olarak tanımlanması, kredi ve teşvikleri, transfer harcamalarının karşılanması ile pasif yönlendiriciler olarak sanayi yer seçimini yönlendirici politika ve yönetmelikler ile mekansal (işçi için konut, ulaşım vb.) politikalar araç olarak kullanılmalıdır.

## Kaynaklar

- Atkinson, R. A., Hausken, T., Linsenmeyer, J., Mallett, W., ve Thornett, R., (1995). *Technological Reshaping of Metropolitan America*, U.S. Congress, Office of Technology Assessment, U.S. Government Printing Office, Washington, 5-12.
- BİNPB, (1980). *1/50.000 Ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Nazım Planı Raporu*, Büyük İstanbul Nazım Plan Bürosu Başkanlığı, İstanbul. 27-28, 46sh
- Giritlioğlu C., Yüzer M. A. ve Yüzer Ş., (1998). The Examination of Differentiation Seen in Location of Industrial Areas in İstanbul, *38th Congress of The European Regional Science Association*, Vienna-Austria.
- Güzelsu, K., (1985). İstanbul Metropoliten Alan Planlaması, *Türkiye’de Metropoliten Alan Planlama Ve Sorunları Kolokyumu*, 29. Dünya Şehircilik Günü, 77-86sh, MSÜ, İstanbul.
- Haren, C. C. ve Holling R. W. (1979). *Industrial Development in Non-Metropolitan Area: A Locational Perspective* in Lonsdale R. E. ve Seyler H. L. eds, *Non-metropolitan Industrialization*, Washington DC:VH Winston,13-45.
- İBB, (1995). *1/50.000 Ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Alt Bölge Nazım Plan Raporu*, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü, İstanbul, 177-180sh
- İSO, (1981). *İstanbul Metropoliten Alanında Sanayi Yerleşim Planlaması*, İstanbul Sanayi Odası Yayınları, İstanbul, 150sh.
- Zaimoğlu, S., (1971). *İstanbul Sanayi Bölgeleri*, Hüsniyat Matbaası, İstanbul, 177-194.

---

IALHI News Service, (2001). *Consequences of Deindustrialization: The Societal Consequences of Deindustrialization, 1750-2000*. <http://www.ialhi.org/news/i0104>