

361°

361 DERECE • SAYI 12 • Kasım-Aralık 2023



361°

EDİTÖR 361

UNUTAMAYACAĞIMIZ BİR YILI UĞURLUYORUZ...

2023 yılı, başından sonuna kadar hem Türkiye hem dünya genelindeki enflasyonist görünüm nedeniyle sıkı para politikalarının izlendiği bir dönem oldu. Krediyeye ulaşmanın hem zor hem de yüksek maliyetli olduğu bu dönemde pek çok farklı önlem ve gelişmeyle karşılaştık.

Dönem dönem çeşitli önlemlerle arttırılmak istenen konut satışları, son çeyreğe girerken önceki yıla göre yaklaşık %15 oranında azalmış durumda. Bu durumda hem yükselen konut fiyatları hem de kemer sıkma politikalarının etkisinin olduğu söylenebilir. Kredi maliyetleri ve erişilebilirliği temel nedeniyle ipotekli konut satışlarında ise önceki yıla göre neredeyse %30'luk bir düşüş gözlemlendi. Yabancıya satışlarda önemli bir düşüş gözlemlendi ve önceki yılın aynı dönemine göre %43,5 oranında azalma yaşandı. Tüm bunların nedenlerinden biri de, bu yılki genel seçimler öncesi ve sonrasındaki gözlemlene dönemi olarak değerlendirilebilir. Konut fiyatlarının yükselişine devam ettiği dönemde, konuta erişilebilirlikle ilgili çözüm önerileri de düşünülmeyle devam ediyor.

2023 yılının ülkemiz için unutulmayacak bir yıl olduğu kesin; kaybettiğimiz insanların acısını unutmak mümkün değil. Ancak her felaketten sonra olduğu gibi, ders almanın mümkün olduğunu sürekli kafamızda çeviriyoruz. Bunun için ilk sıraya koyduğumuz kentsel dönüşümle ilgili bazı düzenlemeler Kasım ayında yapıldı. Bu sayımızda da hem malikler tarafında süreçte nelerin değiştiğine ve kentsel dönüşüme sağlanabilecek katkıyla ilgili yorumlarımıza hem de hukuki boyutta yaşanacak değişikliklere değindik. Umuyoruz ki hedeflenen ulaşmada etkili olur, yaşam alanlarımız yenilenir ve herkese sağlıklı yapılarda ve çevrelerde yaşama imkanı artık sunulabilir.

Genel bir kavram olan kentsel dönüşümü oluşturan birçok farklı prensip ve bileşen var; yani kentsel dönüşüm sadece riskli yapıları yıkip yerine yenilerinin gelişigüzel yapılması değil. Bu sayımızda bu bileşenlerden olan, kentsel gelişimin de önemli unsurlarından yapı çevreye değindik; kavramın anlam ve amacını, önemini sizler için ortaya koyduk.

Bültenimizi hazırladığımız sırada gerçekleşen COP28, bekleneni vermiş gibi görünüyor. Fosil yakıtlardan uzaklaşma ve sonunda da kullanımın sonlandırılması konusunda ilk defa küresel bir mutabakata varılan organizasyonda, iklim değişikliğinden etkilenerek zor durumda kalan ülkelere sağlanacak Kayıp ve Zarar Fonu konusunda da olumlu karar çıktı. COP28'de ayrıca, küresel yenilenebilir enerji kapasitesinin 2023 yılına kadar üç katına çıkarılması taahhüdü tekarlandı.

Avrupa'nın en büyük 5. yenilenebilir enerji kurulu gücüne sahip ülkesi Türkiye'de ilk tarım GES ekim ayında faaliyete geçti. Bültenimizin bu sayısında yeni tanıştığımız tarım GES'e, ülkemiz için yeni olan bu sistemden beklentilere değindik.

Sürdürülebilirlik boyutunda farklı kimliklerle zenginleştirilmeye çalışılan şehir merkezlerinde uygulanabilecek faydalı bir proje olarak kent içi tarımı ve bu konuda yapılan bazı örnek projeleri sizin için konu ettiğimiz bu bültende ayrıca yine sürdürülebilirlik başlığı altında karşımıza çıkan en önemli hedefi, 1,5°C'yi etrafıca konuştuk.

Bir yılın daha sonuna gelirken, önümüzdeki yılın güzellikler getirmesini ve bizi sağlıklı, umutlu yarınlara hazırlamasını diliyoruz.

2023'ün son bültenini keyifle okumanız dileğiyle,

361° Ailesi

EDITOR 361

WE FAREWELL TO AN UNFORGETTABLE YEAR...

2023 was a period in which tight monetary policies were followed from the beginning to the end due to the inflationary outlook both in Turkey and around the world. In this period, when access to credit was both difficult and costly, we encountered many different measures and developments.

Housing sales, which were tried to be increased with various measures from time to time, have decreased by approximately 15 per cent in the last quarter compared to the previous year. It can be said that both rising house prices and austerity policies had an impact on this situation. On the other hand, mortgaged house sales declined by almost 30 per cent compared to the previous year, mainly due to credit costs and accessibility. There was a significant decline in sales to foreigners, down 43.5 per cent compared to the same period of the previous year. One of the reasons for all this can be considered as the observation period before and after this year's general elections. In the period when housing prices continue to rise, solutions for accessibility to housing continue to be considered.

It is certain that 2023 was an unforgettable year for our country; also it is not possible to forget the pain of the lives we lost. However, as after every disaster, we are constantly turning in our minds that it is possible to learn lessons. For this, some regulations on urban transformation, which we put in the first place, were made in November. In this issue, we have touched upon what has changed in the process on the owners' side and our comments on the contribution that can be provided to urban transformation, as well as the changes to be experienced in the legal dimension. We hope that it will be effective in achieving the target, our living spaces will be renewed and everyone will be able to live in healthy buildings and environments.

There are many different principles and components that make up urban transformation, which is a general concept, so urban transformation is not just demolishing risky buildings and replacing them with new ones haphazardly. In this issue, we have touched upon the built environment, which is one of these components and one of the important elements of urban development, and we have revealed

the meaning, purpose and importance of the concept for you.

COP28, which took place while we were preparing our bulletin, seems to have given what was expected. In the organization where a global consensus was reached for the first time on moving away from fossil fuels and eventually ending the use of fossil fuels, a positive decision was also taken on the Loss and Damage Fund to be provided to the countries in difficult situations affected by climate change. COP28 also reiterated the commitment to triple the global renewable energy capacity by 2023.

In Turkey, the country with the 5th largest renewable energy installed capacity in Europe, the first agricultural SPP became operational in October. In this issue of our bulletin, we have touched upon the agricultural SPP, which we have just met, and the expectations from this system, which is new for our country.

In this bulletin, in which we discussed urban agriculture as a useful project that can be applied in city centers that are trying to be enriched with different identities in the dimension of sustainability and some sample projects in this field, we also talked about the most important goal that we encounter under the title of sustainability, 1.5°C.

As we come to the end of another year, we wish that the coming year will bring good things and prepare us for a healthy and hopeful tomorrow.

We hope you enjoy reading the last newsletter of 2023,

361° Family

DÜŞÜNME YERİ°

PLACE OF THINKING°

SON GELİŞMELERLE KENTSEL DÖNÜŞÜM HIZLANACAK MI?

Kentler, içinde buldukları zamana bağlı ve yaşayan bir mekan olarak insan eliyle birtakım değişimlere uğramaktadır. Her bir değişim beraberinde bir neden-sonuç ilişkisini de beraberinde getirmektedir. Örneğin gecekodulaşma ve buna karşın gecekodu imar planlarıyla ıslah çalışmalarının yapılması gibi. Kentlerin değişime uğraması veya özellikle planlanan kentsel dönüşüm çalışmalarının nedenleri ve sonuçları arasında ekonomik, sosyal ve siyasal bağlamda birçok sacayağı bulunmaktadır.

Planlama disiplini içerisinde kentsel dönüşüm; yenileme, sağlıklaştırma, koruma, yeniden canlandırma, yeniden geliştirme, yeniden düzenleme gibi tanımlamalar ve kavramsal çerçeveler ile açıklanmaya çalışılmıştır. Kentsel dönüşüm, yasa kapsamında içerik olarak genel hatlarıyla afet anında ve sonrasında yapılacak işlere ilişkin kavramsal bir çerçeveye tarif edilmektedir. Kanun, afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde sağlıklı ve güvenli yaşama çevreleri oluşturmak için iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları düzenlemeyi amaçlamaktadır.

6 Şubat'ta yaşadığımız, 11 ili kapsayan ve milyonlarca vatandaşımızın etkilendiği depremle birlikte kentsel dönüşüm konusu tekrar gündemde yoğun yer kaplar hale geldi. Kentsel dönüşüm kanunu olarak bilinen Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunda değişiklikler yapıldı ve kanun, 09.11.2023 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girdi. Kanunun çıkarılmasında 6 Şubat depreminde yaşadığımız kayıplar ve

gelecekte olması beklenen büyük Marmara depremi nedeniyle artık kaçınılmaz olan afet riski altındaki alanların kentsel dönüşüm süreçlerinin hızlandırılması konuları etkili oldu.

Kentsel dönüşüm süreçlerinin hızlandırılması amacıyla kurumlarda yapısal dönüşümlere gidilerek ilk adım atılmış oldu. Daha önce Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı bünyesinde yer alan Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü kaldırılarak yerine Kentsel Dönüşüm Başkanlığı kuruldu. Başkanlık, afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde kentsel dönüşüm uygulamalarını yürütmek üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına bağlı ve özel bütçeye sahip olarak kuruldu. Bakanlık görev ve yetkileri arasında olan depreme karşı dayanıksız yapılar ile imar mevzuatına, plan proje ve eklerine aykırı yapıların ve bunların bulunduğu alanların dönüşüm projelerini ve uygulamalarını yapmak veya yaptırmak yeni düzenlemeyle Kentsel Dönüşüm Başkanlığına devredildi. Ayrıca Bakanlığın merkezi yönetim hizmet birimlerinden olan Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü ile Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün görev ve yetkileri genişletildi. Böylelikle kentsel dönüşüm sürecinin hız kazanması ana hedefiyle yürütülecek çalışmalar ağırlıklı olarak bir merkezde toplanmış oldu.

Başkanlık, merkez ve taşra teşkilatından meydana gelecek şekilde yapılandırıldı. Merkez teşkilatı hizmet birimlerinden, taşra teşkilatı ise her ilde kurulan doğrudan merkeze bağlı kentsel dönüşüm müdürlüklerinden oluşuyor.

Hilal GÜNEŞ
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Aden Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.



Hilal GÜNEŞ
Real Estate Appraiser
Aden Real Estate Appraisal and
Consultancy INC

361°

WILL URBAN TRANSFORMATION ACCELERATE WITH THE LATEST DEVELOPMENTS?

Cities, as a time-dependent and living space, undergo some changes by human hands. Each change brings with it a cause and effect relationship. For example, squatter settlement and, on the contrary, the rehabilitation works carried out with squatter zoning plans. There are many pillars in the economic, social and political context between the causes and consequences of the change of cities or especially the planned urban transformation works.

Within the discipline of planning, urban transformation has been tried to be explained with definitions and conceptual frameworks such as renewal, sanitation, conservation, revitalization, redevelopment, reorganization. Within the scope of the law, urban regeneration is generally described with a conceptual framework regarding the works to be carried out during and after disasters. The law aims to regulate the procedures and principles regarding improvement, liquidation and renovation in order to generate healthy and safe living environments in areas under disaster risk and in lands and plots with risky buildings outside these areas.

With the earthquake we experienced on 6 February, covering 11 provinces and affecting millions of our citizens, the issue of urban transformation has become a hot topic on the agenda again. Amendments were made to the Law on the Transformation of Areas Under Disaster Risk, known as the urban transformation law, and the law entered into force after being published in the Official Gazette dated 09.11.2023. The acceleration of the urban transformation processes of the areas under disaster risk, which is now inevitable due to the losses we experienced in the earthquake of 6 February and the great Marmara earthquake expected

in the future, was effective in the enactment of the law.

In order to accelerate the urban transformation processes, the first step was taken by making structural transformations in the institutions. The General Directorate of Infrastructure and Urban Transformation Services, which was previously under the Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change, was abolished and replaced by the Urban Transformation Presidency. The Directorate was established under the Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change with a special budget in order to carry out urban transformation practices in areas under disaster risk and in lands and plots with risky buildings outside these areas. The Ministry's duties and powers to carry out or have carried out the transformation projects and implementations of earthquake-resistant structures and structures contrary to the zoning legislation, plan projects and annexes, and the areas where they are located, which were among the duties and powers of the Ministry, were transferred to the Urban Transformation Presidency with the new regulation. In addition, the duties and authorities of the General Directorate of Local Governments and the General Directorate of Construction Works, which are among the central administration service units of the Ministry, have been expanded. Thus, the activities to be carried out with the main objective of accelerating the urban transformation process have been mainly gathered in one centre.

The Presidency was structured to consist of central and provincial organizations. The central organization consists of service units, while the provincial organization consists of urban transformation directorates established in each

Başkanlık bünyesinde, 'Kentsel Dönüşüm', 'Marmara Kentsel Dönüşüm' ve 'Taşınmaz ve Kaynak Geliştirme' olmak üzere üç ayrı genel müdürlük oluşturuldu. Marmara Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü yalnızca Marmara Bölgesindeki kentsel dönüşüm sürecini yürütecek, Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü ise Marmara dışında kalan bölgelerdeki çalışmalara yönelecek. Beklenen Marmara depreminin yanı sıra Marmara Bölgesi'nin ekonomi alanında ülkenin lokomotifi niteliğinde olup iş gücünün önemli bir bölümünü barındırması, nüfus yoğunluğunun çok yüksek olması ve tüm bunların yanında, riskli bina stokunun da çok fazla olması, süreçte ayrı bir birim olarak teşkilatlanmaya gidilmesinde etkili oldu. Taşınmaz ve Kaynak Geliştirme Genel Müdürlüğü, kentsel dönüşüm sürecine kaynak oluşturmak amacıyla taşınmazların tespit, planlama ve değerlendirme işlemlerini gerçekleştirecek. Yurt genelinde yaptığı tespitlerle, tescil dışı kalmış taşınmazların hazine adına tescilini sağlayıp kaynağa ihtiyaç duyulduğu zamanlarda bunların satışını planlayacak. Başkanlığın, görevleriyle ilgili konularda kamu kurum ve kuruluşları, üniversiteler, yerel yönetimler, sivil toplum kuruluşları, özel sektör ve uluslararası kuruluşlarla iş birliği ve koordinasyon halinde olması planlanıyor.

Yeni çıkan yasayla riskli yapı tespiti, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya idarece resen yapılabilecek. Kentsel dönüşüm kararının hayata geçebilmesi için ise maliklerden üçte iki oran yerine artık salt çoğunluk aranacak. Bu da kentsel dönüşümün önündeki finansman dışındaki en büyük engellerden görülen karar verme sürecinin hızlanmasını sağlayacak. Bununla birlikte kentsel dönüşümüne konu olması için yapılarda yapılan tespitlere itiraz süresi de kısaltılarak bu aşamada yaşanan zaman kayıpları önlenmeye çalışılıyor. Yeni gelen kanuni düzenlemeyle tek elden yürütülecek süreçte karar alma sürecinin kolaylaşması, yenileme, tahliye ve yıkım süreçlerinin hızlanması bekleniyor. Kentsel dönüşüm çalışmalarının yönetimsel bölgelendirme yapılarak yapılması, özel bütçeli bir başkanlık olarak kurulması, sistemin hızlı ve kararlı bir şekilde ilerlemesi hedefinin göstergesi niteliğinde.

Olumlu özellikleri ve beklentilerin yanı sıra kanunun mülkiyet hakkına müdahale etmeye açık maddeler içerdiği öne sürülerek otoriterler tarafından eleştiriler



province and directly reporting to the head office.

Within the Directorate, three separate general directorates, namely 'Urban Transformation', 'Marmara Urban Transformation' and 'Real Estate and Resource Development' were established. The Marmara Urban Transformation General Directorate will carry out the urban transformation process only in the Marmara Region, while the Urban Transformation General Directorate will focus on the works in the regions outside Marmara. In addition to the expected Marmara earthquake, the fact that the Marmara Region is the locomotive of the country in the field of economy and hosts a significant part of the labor force, has a very high population density and, in addition to all these, has a very high stock of risky buildings, has been effective in the organization of the process as a separate unit. The General Directorate of Real Estate and Resource Development will carry out the identification, planning and valuation of immovable properties in order to generate resources for the urban transformation process. It will ensure the registration of unregistered immovable properties in the name of the Treasury and plan their sale when resources are needed. The Directorate is planned to cooperate and coordinate with public institutions and organizations, universities, local administrations, non-governmental organizations, private sector and international organizations in matters related to its duties.

With the new law, risky building determination can be made ex officio by the Urban Transformation Presidency or the administration. In order for the urban transformation decision to be implemented, an absolute majority will be required from the owners instead of two thirds. This will accelerate the decision-making process, which is seen as one of the biggest obstacles to urban transformation other than financing. In addition, the objection period to the determinations made in the buildings to be subject to urban transformation is also shortened and time losses experienced at this stage are tried to be prevented. With the new legal regulation, it is expected that the decision-making process will be facilitated and the renewal, evacuation and demolition processes will be accelerated. The fact that urban transformation works will be carried out through administrative zoning and the establishment of a presidency with a special budget are indicative of the goal of fast and decisive progress of the system.

In addition to its positive features and expectations, the law is also criticized by authoritarians on the grounds that it contains articles that are open to interference with

de yapılıyor. Eleştiriye konu kanun maddelerinden biri mevcut yerleşim alanlarının da rezerv yapı alanı olarak ilan edilebilmesine olanak tanınması. Eski kanunda rezerv yapı alanlarının gelişmeye açık yeni yerleşim bölgelerinden seçilmesi söz konusuydu. Yeni kanunla, kent içinde kalıp yüksek değerlerden işlem gören ve mevcutta yerleşim bulunan bölgelerin rezerv yapı ilan edilerek kamulaştırılabilmesi ve bu bölgelerde yaşayan kimselerin mülkiyet hakkına müdahale edilebilmesi tartışmaları ortaya çıkmış durumda.

Mekanlar da yaşayan organizmalar olarak değerlendirildiğinde, bir yerleşim yerini planlamak ve bu plana uygun yaşam adaptasyonunun sağlanması zaman alan bir süreçtir. Bu nedenle konuyla ilgili alınan kararların sonuçlarını ve etkilerini kısa veya uzun zaman zarfındaki görmektediriz. Temennimiz, düzenlemesi yapılan bu kanunla birlikte kamu kurumları, meslek odaları, sivil toplum kuruluşları ve toplum iş birliği ile kentsel dönüşüm sürecinin sağlıklı bir biçimde hayata geçirilmesi ve ülkece yaşadığımız maddi ve manevi kayıpların tekrar yaşanmaması olacaktır.°

property rights. One of the articles of the law subject to criticism is the possibility of declaring existing residential areas as reserve construction areas. In the old law, reserve construction areas were to be selected from new settlement areas open to development. With the new law, discussions have emerged on the possibility of expropriating areas within the city, which are traded at high values and are already inhabited, by declaring them as reserve areas and interfering with the property rights of the people living in these areas.

When spaces are considered as living organisms, planning a settlement and ensuring the adaptation of life in accordance with this plan is a time-consuming process. For this reason, we see the results and effects of the decisions taken on the subject in a short or long time. Our hope is that the urban transformation process will be implemented in a healthy manner with the cooperation of public institutions, professional chambers, non-governmental organizations and the community, and that the material and moral losses we have experienced as a country will not be experienced again.°





KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE YENİ DÖNEMİN HUKUKİ BOYUTU

7471 Sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" 09.11.2023 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

06.02.2023 depremi ülkemizde büyük acılara yol açmış ve bu acılardan bir kez daha ders çıkarmamız gerektiğini bize öğretmiştir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında esas olan, kanunun amacına uygun olarak uygulamaların şekillenmesidir.

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.

09.11.2023 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiş olan Kentsel Dönüşüm uygulamalarına ilişkin yeni düzenlemelere genel olarak değineceğim.

Deprem Bölgesindeki Görülen İdari Uyuşmazlıkta Sürecin Hızlanması

06.02.2023 tarihli depremin yaşandığı bölgelerle sınırlı olmak kaydıyla, idari yargıda görülen davalarda (depremin etkisiyle meydana gelmiş olan hasar tespit raporuna ilişkin tesis edilen idari işlemler) yargı sürecini hızlandı-

ran düzenlemelere yer verilmiştir. Hasar tespiti, itirazlar, bilirkişi raporlarının düzenlenmesi gibi aşamalarda sürecin hızlandırılması amaçlanmıştır. Bu değişiklik ile ilgili olarak dikkat edilmesi gereken husus; değişikliğin sadece 06.02.2023 depremi ile genel hayata etkili afet bölgesi olarak kabul edilen yerlerde uygulama alanı bulmasıdır.

Riskli Yapı Tespitinin Engellenmesinin Önüne Geçilmesi

Riskli yapı tespiti kentsel dönüşüm sürecinin hem hukuki hem de teknik olarak en önemli noktalarındandır. Riskli yapı tespiti yapılması için binadan, daireden karot örneği alınması gerekmektedir. Kimi zaman bazı kat malikleri bu duruma karşı çıkmaktadır. Yeni düzenleme ile de yaşam hakkının korunması amaçlanmaktadır. Yeni düzenleme ile de kat maliklerinin can güvenliğinin konut dokunulmazlığının önünde yer aldığını belirtmek isterim.

Kentsel Dönüşüm Sürecindeki Tebligat İşleyişinin Değişmesi

Kentsel dönüşüm süreçlerini en olumsuz etkileyen, yavaşlatan ve durdurabilen nokta tebligat aşamalarına ilişkindir. Bu noktada getirilen yeni düzenleme ile tebligat aşamalarındaki süreci olumsuz etkileyen aksaklıkların önüne geçilmesi amaçlanmıştır.

Tebligatın Hukuka Uygunluğundan Söz Edebilmek İçin:

Riskli yapının tahliye edilmesi ve yıkılmasına ilişkin belge bina ortak yeri olan ana giriş kapısına asılacak,

LEGAL DIMENSION OF THE NEW ERA IN THE URBAN TRANSFORMATION PROCESS

Law No. 7471 "Law on the Amendment of the Law on the Transformation of Areas under Disaster Risk and Certain Laws and Decree Law No. 375" entered into force after being published in the Official Gazette dated 09.11.2023.

The 06.02.2023 earthquake caused great suffering in our country and taught us that we need to learn lessons from these sufferings once again. The main thing in urban transformation practices is to shape the practices in accordance with the purpose of the law.

The purpose of the Law No. 6306 on the Transformation of Areas Under Disaster Risk is to determine the procedures and principles regarding the improvement, liquidation and renovation in order to create healthy and safe living environments in accordance with the norms and standards of science and art in areas under disaster risk and in lands and lands outside these areas where risky buildings are located.

09.11.2023 dated 09.11.2023 I will mention the new regulations regarding Urban Transformation practices that have entered into force after being published in the Official Gazette.

Acceleration Of The Process In The Administrative Dispute In The Earthquake Zone

06.02.2023 dated 06.02.2023, provided that it is limited to the regions where the earthquake was experienced, regulations are included to accelerate the judicial process in

cases in administrative jurisdiction (administrative actions regarding the damage assessment report that occurred due to the earthquake). It is aimed to accelerate the process in stages such as damage assessment, objections, and the preparation of expert reports. It should be noted that this amendment will only be applied in the areas that were accepted as disaster zones affecting general life with the earthquake of 06.02.2023.

Preventing The Prevention Of Risky Building Determination

Risky building detection is one of the most important points of the urban transformation process both legally and technically. In order to determine the risky building, a core sample must be taken from the building and flat. Sometimes some floor owners object to this situation. The new regulation aims to protect the right to life. I would like to state that with the new regulation, the life safety of the floor owners takes precedence over the inviolability of the dwelling.

Change In The Notification Process In The Urban Transformation Process

The most adversely affecting, slowing down and stopping urban transformation processes is related to the notification stages. At this point, with the new regulation introduced at this point, it is aimed to prevent the problems that negatively affect the process in the notification stages.

Riskli yapının tahliye edilmesi ve yıkılmasına ilişkin belge kat maliklerine e-Devlet üzerinden bildirilecek,

Riskli yapının tahliye edilmesi ve yıkılmasına ilişkin belge muhtarlıkta 15 gün süre ile ilan edilecek ve muhtarlıktaki bu ilanın 15. günü tebliğ edilmiş kabul edilecektir.

Riskli Yapının Tahliyesi ve Yıkılması İçin En Fazla 90 Gün Süre Verilmesi

Riskli yapı tespiti kesinleştikten sonra idare tarafından kat maliklerine riskli yapının boşaltılması ve yıktırılması adına ilk olarak 60 günden az olmamak için süre verilmekte, sonrasında da bu süre zarfında riskli yapının kat malikleri tarafından yıktırılmamış olması ve tahliye edilmemiş olmasının tespiti akabinde son olarak 30 günden az olmamak kaydıyla bir süre daha verilmekteydi. Uygulamadaki bu işleyişe bütünlük kazandırma adına riskli yapı tespitinin kesinleşmesi ile birlikte en fazla 90 gün içerisinde riskli yapının tahliye edilmesi ve yıktırılması için süre verileceği yeni düzenleme ile yasalaşmıştır.

Salt Çoğunluğun Kararına Katılmayan Kat Maliki/Maliklerine İlgili Kararın Tebliği ve Paylarının Satışı

Eski uygulamada 2/3 çoğunluk ile kentsel dönüşüm sürecine ilişkin karar alınarak yüklenici ile anlaşma yoluna gidiliyordu. Bu noktada da çoğunluk kararına katılmayan kat maliki/ maliklerine bildirim yapılarak paylarının açık arttırma yolu ile satışı sürecine geçiliyordu. Yeni düzenleme ile 2/3 çoğunluk yerine arsa payı bakımından salt çoğunluğun kararına katılmayan kat maliki/maliklerine kentsel dönüşüm sürecindeki tebligat işleyişinin değişmesi başlığı altında belirttiğimiz usul-ler doğrultusunda tebliğ süreci işletilmektedir. Kat malikleri açısından yenilik olan düzenleme salt çoğunlukla alınan karara katılmayan maliklere notere ek olarak "ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmek yolu" ile bildirim yapılması imkânı getirilmesidir.

Rezerv Alan Tanımında Değişikliğe Gidilmesi

Mevcut haliyle yapılaşma olan, rezerv alan olarak belirlenen yerde dönüşüme ihtiyacı olan ancak yapılaşma bulunan İstanbul gibi yerlerde söz konusu tanım birçok uyuşmazlığa neden olabilmekteydi. Yeni düzenleme ile rezerv alan tanımında yer alan "yeni yerleşim alanı" ifadesi madde metninden çıkartılmıştır.



In Order To Be Able To Talk About The Lawfulness Of The Notification:

The document regarding the evacuation and demolition of the risky building will be posted on the main entrance door, which is the common place of the building,

The document regarding the evacuation and demolition of the risky building will be notified to the floor owners via e-Government,

The document regarding the evacuation and demolition of the risky building will be announced in the office for 15 days and the 15th day of this announcement in the office will be deemed to have been notified.

Maximum 90 Days For The Evacuation And Demolition Of The Risky Building

After the determination of the risky building was finalized, a period of not less than 60 days was given to the floor owners by the administration for the evacuation and demolition of the risky building, and then another period of not less than 30 days was given after the determination that the risky building was not demolished and evacuated by the floor owners during this period. In order to bring integrity to this process in practice, it has been enacted with the new regulation that a period of time will be given for the evacuation and demolition of the risky building within a maximum of 90 days after the finalization of the risky building determination.

Notification Of The Relevant Decision To The Condominium Owner(S) Who Do Not Agree With The Decision Of The Absolute Majority And Sale Of Their Shares

In the old practice, a decision regarding the urban transformation process was taken with 2/3 majority and an agreement was made with the contractor. At this point, the landlord/owners who did not agree with the majority decision were notified and the process of sale of their shares through auction was started. With the new regulation, instead of 2/3 majority, the notification process is carried out in accordance with the procedures stated under the title of change in the notification process in the urban transformation process to the floor owner/owners who do not agree with the decision of the absolute majority in terms of land share. The new regulation for the condominium owners is the possibility of notifying the

Rezerv Alanın Belirlenmesinin İdare Dışında Da Talep Konusu Olması

Eski düzenlemede rezerv alanın belirlenmesi talep ve yetkisi idaredeydi. Yeni düzenleme ile malikler ile yüklenicilere de rezerv alan belirlenmesine ilişkin talep hakkı verilmiştir.

Dar Gelirli Vatandaşlara Yönelik Yeni Düzenleme

Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından yapılacak olan kentsel dönüşüm süreçlerinde dar gelirli/yoksul vatandaşların taraf olacağı gecekondü bölgesi esas alınarak kentsel dönüşüm uygulaması gerçekleştirilmesi amaçlanmaktadır. Bu noktada da kamuoyunda oluşan bilgi kirliliğini düzeltmek adına önemle vurgulamak isterim ki, Kentsel Dönüşüm Başkanlığının sadece gecekondü bölgelerinde yürüteceği kentsel dönüşüm süreçlerinde Başkanlığın inşaat için harcamış olduğu tutar oranında hak sahibinin payına ortak olması yasallaştırılmıştır. Şöyle ki; ekonomik gücü zayıf olan vatandaşlara ek bir

maliyet oluşturmaksızın yaşam hakları ve can güvenlikleri korunarak kanunun amacında belirtildiği üzere sağlıklı ve güvenliği yaşama çevresi inşası için çalışma yapılacak olup Kentsel Dönüşüm Başkanlığı da harcamış olduğu tutar oranında paylı mülkiyet esasıyla hissedar olacaktır. °

owners who disagree with the decision taken by absolute majority by "announcement in the relevant office for fifteen days" in addition to the notary public.

Change In The Definition Of Reserve Area

In places such as Istanbul, where there is already a construction and there is a need for transformation in the area designated as a reserve area but there is no construction, the definition in question could cause many conflicts. With the new regulation, the expression "new settlement area" in the definition of reserve area has been removed from the text of the article.

The Determination Of The Reserve Area May Also Be Requested By Other Than The Administration

In the old regulation, the request and authority to determine the reserve area was vested in the administration. With the new regulation, the owners and contractors have also been given the right to request the determination of the reserve area.

New Regulation For Low-Income Citizens

In the urban transformation processes to be carried out by the Urban Transformation Presidency, it is aimed to implement urban transformation on the basis of the slum area where low-income/poor citizens will be parties. At this point, in order to correct the information pollution in the public opinion, I would like to emphasize that in the urban transformation processes to be carried out by the Urban Transformation Presidency only in slum areas, it has been legalized that the Presidency will share the share of the right holder in proportion to the amount spent by the Presidency for construction. Namely, work will be carried out for the construction of a healthy and safe living environment as stated in the purpose of the law by protecting the right to life and life safety without creating an additional cost for citizens with weak economic power, and the Urban Transformation Presidency will be a shareholder on the basis of shared ownership in proportion to the amount spent. °



MAKİNE & ENDÜSTRİ°

MACHINERY & INDUSTRY°

Hakan ERKAN
Genel Sekreter
GENSED



Hakan ERKAN
Secretary General
GENSED

361°

TÜM BİLEŞENLERİYLE YEŞİL: TARIM GES

Avrupa'da Hollanda, Fransa, Belçika, Yunanistan, İspanya ile birlikte Güney Afrika'da başarıyla uygulanan "Tarım GES" in ülkemizdeki ilk örneği Ankara Ayaş'ta faaliyete geçti ve yeni bir gelişme olarak ilgi topladı. Bugün için Türkiye'de tarım GES ile ilgili bir mevzuat bulunmamakta ve projeler ancak özel izinlerle, pilot uygulamalar şeklinde yapılmaktadır.

Bugünkü durumda ülkemizde, GES kurulacak arazinin tarıma elverişli olmaması gerekiyor. Bu durum, ilgili İl Tarım Müdürlüklerinden temin edilen "marjinal yazısı" ile tespit ve teyit ediliyor. Bunu, tarıma elverişli olmayan arazilerin atıl kalmasının önüne geçmek açısından da oldukça faydalı bir düşünce olarak değerlendirebiliriz. Bu tür araziler özellikle İç Anadolu, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu'da oldukça fazla bulunmakta ve bu bölgelerde güneş enerjisi potansiyeli de oldukça yüksek olduğundan, arazi tipi GES yatırımlarında yoğunluk bu bölgelerde yer almaktadır.

Güneş tarlası dediğimiz GES kurulumu için yaklaşık 15 kriterin bir arada sağlanması gerekir. Bunlar arasında en önemlileri arazinin düzgün bir formda ekilemiyor olması ve bölge trafo bağlantı kapasitesinin müsait olmasıdır. Piyasada 5.1.h olarak bilinen ve Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 5. madde, birinci fıkrasının (h) bendi kapsamında tüketim tesisi ile aynı veya farklı dağıtım bölgesinde GES kurulumuna imkan tanınması yatırımların hızlanmasında önemli katkı sunmaktadır. Özellikle farklı dağıtım bölgelerinde kurulum imkanı Marmara bölgesinde yer alan yüksek tüketime sahip tesislerin ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik büyük güçlerde GES kurulumlarını hızlandırmıştır. Arazinin şekline ve eğimine göre değişmekle beraber genel olarak 1 MW GES için 15 dönüm araziye ihtiyacı göz önünde bulundurulduğunda



EVERY ROOF IS A SOLAR POWER PLANT

The first example of "Agriculture SPP", which has been successfully implemented in the Netherlands, France, Belgium, Greece, Spain and South Africa in Europe, has been put into operation in Ayaş, Ankara and has attracted attention as a new development. Today, there is no legislation on agricultural SPP in Turkey and projects are only carried out with special permits in the form of pilot applications.

In the current situation in our country, the land where SPPs will be installed must not be suitable for agriculture. This is determined and confirmed with a "marginal letter" obtained from the relevant Provincial Directorates of Agriculture. We can consider this as a very useful idea in terms of preventing land that is not suitable for agriculture from remaining idle. Such lands are especially abundant in Central Anatolia, Eastern Anatolia and Southeastern Anatolia, and since the solar energy potential in these regions is quite high, the density of land-type SPP investments is located in these regions.

Approximately 15 criteria must be met together for the installation of SPP, which we call solar field. The most important of these are that the land cannot be cultivated in a proper form and the transformer connection capacity of the region is available. Within the scope of subparagraph (h) of the first paragraph of Article 5 of the Regulation Amending the Regulation on Unlicensed Electricity Generation in the Electricity Market, known as 5.1.h in the market, allowing the installation of SPP in the same or different distribution region with the consumption facility makes a significant contribution to the acceleration of investments. In particular, the possibility of installation in different distribution regions has accelerated the installation of SPPs with large power to meet the needs of facilities with high

kurulacak 200-300MW'lık GES ler için oldukça büyük arazilere ihtiyaç duyulmakta. Tarım GES bu tip büyük arazi ihtiyaçları içinde bir çözüm olarak yer almaktadır.

Büyük tarım arazilerinin sulanması için derinden su çekilmesi ve geniş alana bu suyun dağıtılması büyük güçteki pompalarla sağlanmakta. Bu güçleri karşılamaya yönelik kurulacak GES ler için de Tarım GES kesin çözüm olarak görülmektedir.

Tarım GES, sehpa yüksekliği yerden yaklaşık 2-3 metre civarında olan üzerine tek eksenli güneşe göre yön değiştiren güneş panellerinin bulunduğu aynı zamanda altındaki bitkilere değişik açılardan güneş almasını sağlayarak tarım imkanı sunan bir sistemdir. Özellikle gölge isteyen bitkiler için verimli bir uygulama olarak görülmektedir.

Ankara Ayaş'taki pilot uygulamada, konstrüksiyonun yerden yüksekliği, rüzgar yükleri, panel çeşitlerine göre ağırlıklarının etkisi, güneşe göre yön değiştiren panellerin bitkiler üzerine yansımaları, maliyetler vb. bir çok parametre ve kriterler göz önünde bulundurularak Türkiye şartlarında fizibilite açısından en optimum çözüm sağlayan modellerin oluşturulması hedeflenmektedir. Tarım GES fizibilite çalışmaları kapsamında artan yatırım maliyetleri ile birlikte üretilen enerjinin ve tarımdan elde edilecek ürün gelirleri dikkate alınmaktadır. Tarım GES' te yetişen bitkinin, standart bir arazide ekili olması durumunda alınacak hasat ile tarım GES den alınan hasat kıyaslanması da fizibilite de önemli yer tutmaktadır.

Fizibilitelerle elde edilen finansal sonuçlar çerçevesinde tarıma elverişli olmayan bir alanda GES kurulumu imkanı mevcutken, yatırım geri dönüş açısından tarım arazisi üzerine GES kurulumu uygun olmayacaktır. Ancak trafo kapasite müsaitliğinin tarıma elverişli alanlara yakın yerde olması veya sulama birliklerinin elektrik ihtiyacını karşılamaya yönelik büyük güçte GES kurma istekleri tarım GES lere yönelmelerinde etkili olabilecektir.

Tarım GES'in dünyada henüz yeni bir konu olduğunu söyleyebiliriz. Bu sistemlerde hangi bitkilerin en verimli şekilde yetişeceği, GES altında hasat, bitki bakımı vb. işler için insan gücü mü, yoksa traktör gibi makinalarla mı, yapılacağı ülke şartlarına göre belirlenmesi daha doğru olacaktır.

Tarım GES'in Türkiye'de öncelikle, sulama birlikleri, büyük kapasiteli GES kurulumu yapmak için uygun arazi veya trafo kapasitesi bulamayan yatırımcılarla birlikte enerji ve tarımı birlikte yapmayı amaçlayan firmalar tarafından da tercih edilebileceğini düşünüyoruz. Zaman içerisinde gerek yurtdışından gerekse hükümet politikalarıyla sağlanacak ilave teşvikler de Tarım GES lerin çoğalmasına katkı sağlayacaktır.

Ülkemizde henüz tarım GES ile ilgili bir mevzuat bulunmazken, yakın zaman içerisinde hazır hale geleceği tahmin edilmektedir. Bu kapsamda Ankara-Ayaş'taki gelişmeler gözlemlenirken aynı zamanda mevzuat düzenlemeleri için geniş katılımlı çalışmalar yapılması da önem kazanmaktadır. Yurtdışındaki uygulamaların detaylı incelenmesi de mevzuatın hazırlanmasına katkı sunacaktır. İlgili mevzuat hazırlanırken izin ve denetim süreçlerinde suistimalleri önleyecek kapsamlı düzenlemelerin olması tarım arazilerinin geleceği açısından büyük önem taşıyacağını da özellikle belirtmek isteriz. Bunun için tüm detayların yer aldığı kapsamlı bir yol haritası hazırlanarak ve üzerinde ilerlenmesi uygun olacaktır.

Yenilenebilir enerji kaynaklarının en verimli olanlarından GES'ler ile ilgili pek çok güzel gelişmeyi beraberce izlemek dileğiyle...

consumption in the Marmara region. Although it varies according to the shape and slope of the land, considering the need for 15 acres of land for 1 MW SPP in general, quite large lands are needed for 200-300 MW SPPs to be installed. Agricultural SPP is a solution for this type of large land needs.

For the irrigation of large agricultural lands, deep water is drawn and the distribution of this water over a large area is provided by large power pumps. Agriculture SPP is seen as a definite solution for SPPs to be installed to meet these powers.

Agriculture SPP is a system with solar panels that change direction according to the axial sun on the trestle height of about 2-3 meters from the ground, and at the same time, it is a system that offers agriculture by providing sunlight to the plants under it from different angles. It is seen as an efficient application especially for plants that require shade.

In the pilot application in Ayaş, Ankara, the height of the construction from the ground, wind loads, the effect of weights according to panel types, the reflections of the panels that change direction according to the sun on the plants, costs, etc. It is aimed to create models that provide the most optimum solution in terms of feasibility under Turkish conditions by considering many parameters and criteria. Within the scope of Agriculture SPP feasibility studies, the energy produced and the product income to be obtained from agriculture are taken into consideration together with the increasing investment costs. The comparison of the harvest to be obtained if the plant grown in agriculture SPP is cultivated on a standard land and the harvest obtained from agriculture SPP also has an im-

portant place in feasibility.

Within the framework of the financial results obtained with the feasibilities, while there is the possibility of SPP installation in an area that is not suitable for agriculture, SPP installation on agricultural land will not be appropriate in terms of return on investment. However, the availability of transformer capacity close to the areas suitable for agriculture or the desire of irrigation unions to install SPPs with large power to meet their electricity needs may be effective in their orientation towards agricultural SPPs.

We can say that agriculture SPP is a new subject in the world. Which plants will grow most efficiently in these systems, harvesting under SPP, plant maintenance, etc. whether manpower or machines such as tractors will be used for the works, it will be more accurate to determine according to the conditions of the country.

We think that Agriculture SPP in Turkey can be preferred primarily by irrigation unions, investors who cannot find suitable land or transformer capacity for large capacity SPP installation, as well as companies aiming to combine energy and agriculture. Over time, additional incentives to be provided both from abroad and through government policies will contribute to the proliferation of Agricultural SPPs.

While there is no legislation on agriculture SPP in our country yet, it is estimated that it will be ready in the near future. In this context, while observing the developments in Ankara-Ayaş, it is also important to carry out studies with broad participation for legislative arrangements. Detailed examination of the practices abroad will also contribute to the preparation of the legislation. While preparing the relevant legislation, we would like to emphasize that comprehensive regulations that will prevent abuses in permit and inspection processes will be of great importance for the future of agricultural lands. For this purpose, it would be appropriate to prepare a comprehensive road map with all the details and proceed on it.

We hope to follow many good developments related to SPPs, one of the most efficient renewable energy sources, together...



GLOBAL°

GLOBAL°

RICS, 2023 YILI SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORUNU YAYIMLADI

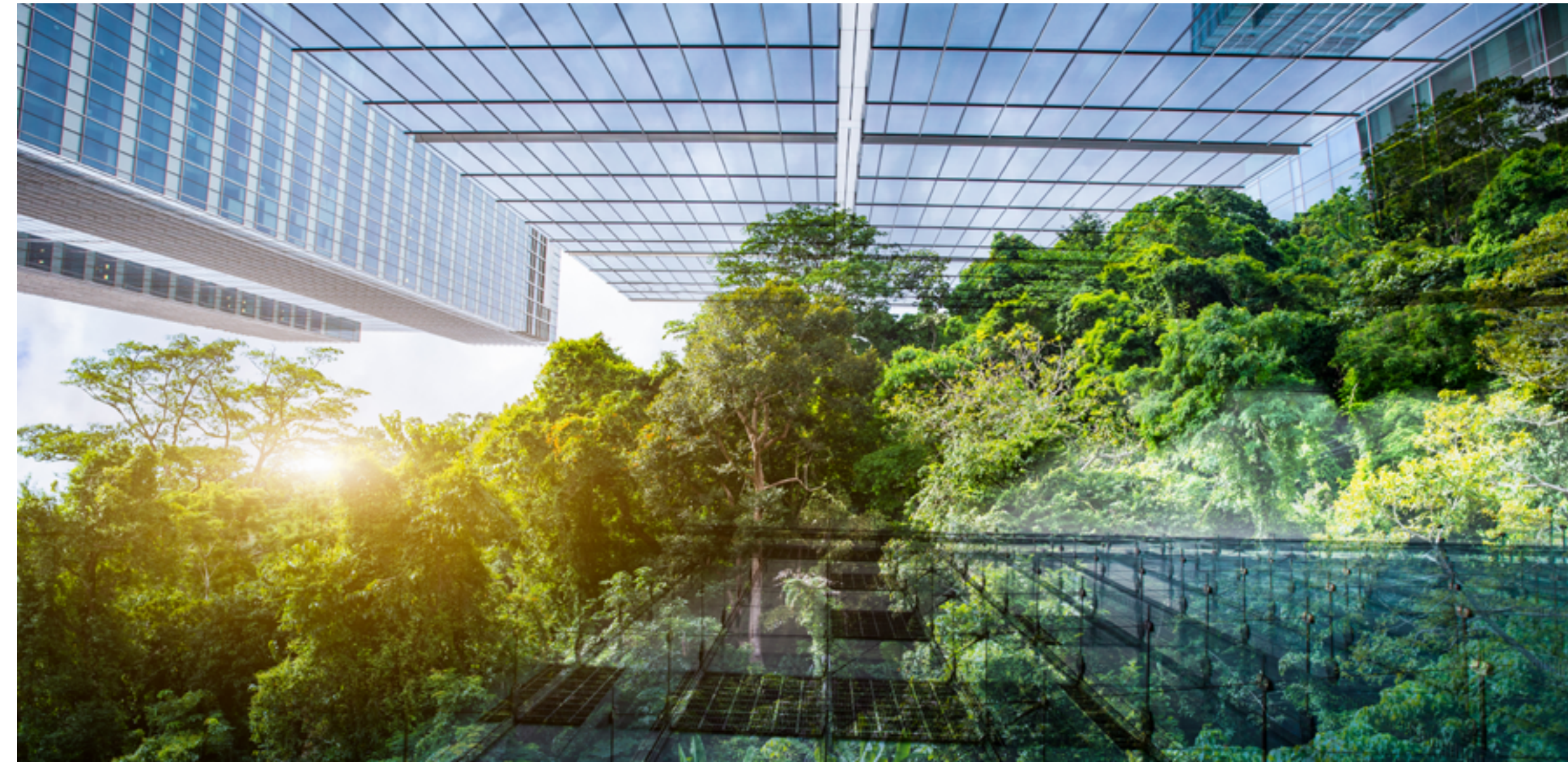
RICS, bu yılki sürdürülebilirlik raporunu, sektöre bir uyarı çağrısı olarak nitelendiriyor. Bunun nedenini ise, sektörün düşük karbon seviyelerine ulaşmak için yeterince istekli olmayışına ve buna bağlı olarak 2050 yılına kadarki karbon sıfır hedefine ulaşma noktasına bugün oldukça uzak oluşumuzla açıklıyor.

Dünya genelindeki karbon salınımının %40'ı inşaat sektöründen, yapılardan kaynaklanırken sektörde sürdürülebilirlikle ilgili en yoğun talebi yeşil bina sertifikalarının görmesi, aslında sektörde konunun daha çok markaya prestij kazandıracak davranışlar boyutunda kaldığını gösteriyor. Raporda, sertifikalar dışında da yapılacak, yapılması gereken çok şey olduğundan bahsediliyor.

Rapor, dünyanın dört bir yanından katılımcılara yöneltilen soruların yanıtları üzerinden değerlendirmeler yapıyor. Raporun oluşmasında başvuru katılımcılar, sürdürülebilirlik konusundaki değişimin önündeki temel engelin bilgi ya da anlayış eksikliğinden ziyade maliyet ve yatırımın getirisiyle ilgili endişeler olduğunu belirtiyor. Sürdürülebilirliğin bu yavaş ilerleyişinin devam etmesinin hedeflerle çeliştiği ve gidişatın değişmemesi durumunda şu an tercih olarak görünen adımların karşımıza yaptırımlar olarak çıkacağı konusu raporda net şekilde ifade ediliyor. Avrupa Yeşil Mutabakatı'yla bu sene uygulamaya giren Sınırdaki Karbon Düzenleme Mekanizması da bunun örneklerinden biri; geçiş döneminde olduğumuz sürecin ardından, 2025 yılı sonu itibarıyla yaptırımlar başlıyor. Konunun önündeki en büyük engellerden biriye, ortak standartların, tanımlamaların bulunmayışı olarak belir-

tiliyor. Hedefler ortak iken, bu hedeflere ulaşmada takip edilecek yol için de bir ortak dili artık belirlemek gerekiyor.

Dünya genelinde sürdürülebilirlikle ilgili adımlar atılıyor ancak hız konusunda gelişmek gerekiyor. RICS'in 2021 ve 2022 yıllarında yaptığı katılımcı görüşmeleriyle, 2023 yılı ikinci çeyreğinde yaptığı görüşmeler kıyaslandığında, geçen zaman içinde sektördeki yeşil dönüşümün dikkat çektiğinden bahsediliyor. Bu değişiklik üzerinde hükü-



RICS PUBLISHES SUSTAINABILITY REPORT FOR 2023

RICS characterizes this year's sustainability report as a wake-up call to the industry. The reason for this is that the sector is not eager enough to reach low carbon levels and accordingly, we are far from reaching the carbon zero target by 2050.

While 40% of the carbon emission in the world is caused by the construction sector and buildings, the fact that green building certificates are the most intensive demand for sustainability in the sector shows that the issue remains

in the dimension of behaviors that will bring prestige to the brand. In the report, it is mentioned that there is much more to be done besides certificates.

The report makes evaluations based on the answers to the questions posed to the participants from all over the world. The participants consulted for the report state that the main obstacle to change in sustainability is not a lack of knowledge or understanding, but concerns about cost and return on investment. It is clearly stated in the report that the continuation of this slow progress of sustainability contradicts the goals and that if the course does not change, the steps that are currently seen as preferences will appear as sanctions. The Carbon Regulation Mechanism at the Border, which came into force this year with the European Green Deal, is one of the examples of this, and sanctions will start at the end of 2025, after the transition period. One of the biggest obstacles to the issue is the lack of common standards and definitions. While the goals are common, it is now necessary to determine a common language for the path to be followed in achieving these goals.

Sustainability-related steps are being taken around the world, but speed needs to be improved. When the participant interviews conducted by RICS in 2021 and 2022 are compared with the interviews conducted in the second quarter of 2023, it is mentioned that the green transformation in the sector has attracted attention over the past time. It is stated that government policies may have played a very important role in this change.

met politikalarının oldukça önemli bir rol oynamış olabileceği belirtiliyor.

2023'te yeşil binalara talep en fazla Avrupa'da ve tabii İngiltere'de artarken, yapılan araştırmaya konu tüm bölgelerde de artış görülüyor. Sürdürülebilir yapılara olan kullanıcı talebinin son 12 ayda arttığı raporda yer alıyor. Bu artış Avrupa'daki katılımcıların %80'i tarafından onaylanırken, katılımcıların yaklaşık %25'i "dikkat çekici bir artış" olduğundan bahsediyor. Bu oran, İngiltere'deki katılımcılarda %14 seviyesinde. Oranlar değişip biraz düşse de yatırımcı tarafında da artan bir talep olduğu sonucu gözlemleniyor. Bu konuya olan yatırımcı ilgisi de kullanıcıda olduğu gibi Avrupa'da en yüksek seviyelerde.

Sürdürülebilir yapılara olan talep ve ilginin Avrupa'da en yüksek seviyelerde olmasının sebebi, hükümet politikalarının sonucu olarak açıklanabilir. Örneğin bu yıl, 2028'e kadar tüm yeni binaların sıfır emisyonlu olarak inşa edilmesine karar verildi. Orta Asya da yeşil bina standartları ve sertifikaları konusunda iyi ilerleme kaydediyor. Özellikle Singapur'da, 2022 yılı sonunda binaların neredeyse %55'i yeşil sertifikalıydı.

Yeşil sertifikalı binaların hem geliştirici hem yatırımcı tarafında en büyük soru işaretini oluşturan tarafı, yeşil bina maliyetine katlandıktan sonra getiri boyutunda da bu farkı hissedip hissedememek. Rapor katılımcılarının yalnızca yaklaşık %6'sı yeşil bina olmanın kira bedelinde de satış bedelinde de fark yaratmadığını düşünüyor.

Yeşil binaların sahip olduğu özellikler ve sağladığı kazanımların başlıcaları sorulduğunda katılımcıların en yoğun şekilde söyledikleri, yatırımcılar ve kullanıcılar açısından bazı noktalarda farklılaşıyor. Bu fark en fazla, yeşil bina sertifikalarında ve iç mekanda ısıtma-soğutma ve hava kalitesinde sağlanan verimlilik ve konfor kriterlerinde ortaya çıkıyor. Bahsi geçen sertifikalara sahip proje satışlarında sağlanan prestij ve bunun fiyatlara yansımaya olasılığının, konuyu yatırımcılar için daha önemli kıldığı yorumu yapılabilir. Enerji verimliliği/enerji sarfiyatının ve fosil yakıt kullanımının azaltılması, su tüketiminin azaltılması, iklim değişikliği etkilerinden daha az etkilenme, atık yönetiminin sağlıklı şekilde yapılabilmesi gibi diğer kriterler de katılımcıların konuyla ilgili belirttiği diğer kazanımlardan bazıları.

Global katılımcıların büyük çoğunluğu, buldukları bölgede bu kazanımlara olan genel yaklaşımın olumlu olduğunu söylüyor.

Raporda inşaat sektörünün sürdürülebilirlikle ilgili durumuyla ilgili de bilgi veriliyor. Dünya genelinde inşaatlarda yeniden kullanılabilir ve geri dönüştürülebilir malzemelerin kullanımı yaygınlaşıyor ve atık yönetimine daha fazla dikkat ediliyor. Bu durum raporda, RICS'in farklı araştırmalarında ortaya koyduğu, bazı bölgelerde yaşanan malzeme kıtlığının da çözümü olarak değerlendiriliyor.

RICS Yaşam Boyu Karbon Döngüsü çalışmasının, sürdürülebilirliğin merkezinde olduğunu ancak sürdürülebilirliğin yalnızca karbon emisyonundan ibaret olmadığı raporda belirtiliyor. Ölçebildiğimiz her şeyi yönetebiliriz ve emisyon da bunun ilk adımı olarak karşımızda. RICS, bu sürece destek vermeye devam edeceğini ancak süreçte tüm yapı ve çevre profesyonellerinin de rolünün büyük olduğunu söylüyor.

Karbon salınımını azaltmak için inşaat sektörüne büyük iş düşerken raporda, şirketlerin karbon fiyatlandırma mekanizması konusundaki konumu sorgulanıyor. Katılımcıların görev yaptığı şirketler arasında en az bir projesinde bu sürece dahil olmuş ve henüz hiç dahil olmamış şirket sayısı birbirine oldukça yakın. Gayrimenkul geliştiricilerin hala karbon emisyon ölçümleri ve bununla ilgili önlemler konusunda yetersiz çalıştığı belirtiliyor. Bu gibi aksaklıkların önüne geçmek içinse hem eğitim ve pratik kazandırıcı faaliyetlerin hem de hükümet politikalarının etkili olacağı görüşü aktarılıyor. Bölgeden bölgeye katılımcı fikirleri değişse de genele bakıldığında bu konuda hükümetlerin rolünün, prensip ve hedeflerinin kritik derecede önemli olduğunun altı çiziliyor.

2024 yıl sonu sürdürülebilirlik raporunda, gayrimenkul ve inşaat sektörlerinde daha büyük adımların atıldığını RICS Sürdürülebilirlik Raporu'ndan okumayı diliyoruz.°

While the demand for green buildings in 2023 increases the most in Europe, followed by the UK, an increase is also seen in all regions subject to the research. The report shows that user demand for sustainable buildings has increased in the last 12 months. This increase is confirmed by 80 per cent of respondents in Europe, with around 25 per cent of respondents citing a "remarkable increase". This compares to 14 per cent of respondents in the UK. Although the rates vary and fall slightly, it is observed that there is an increasing demand on the investor side. Investor interest in this issue is at the highest levels in Europe, just like the user.

The reason why the demand and interest in sustainable buildings is at the highest levels in Europe can be explained as a result of government policies. For example, this year it was decided that all new buildings will be zero-emission by 2028. Central Asia is also making good progress on green building standards and certifications. In Singapore in particular, almost 55 per cent of buildings were green certified by the end of 2022.

The biggest question mark of green-certified buildings for both developers and investors is whether they can feel the difference in the return dimension after incurring the cost of green building. Only about 6% of the report participants think that being a green building does not make a difference in either rental or sales price.

When asked about the characteristics of green buildings and the main gains they provide, the most common statements of the participants differ in some points in terms of investors and users. This difference is most evident in green building certificates and the efficiency and comfort criteria provided in indoor heating-cooling and air quality. It can be interpreted that the prestige provided in the sales of projects with the aforementioned certificates and the possibility of its reflection on prices make the issue more important for investors. Other criteria such as energy efficiency/reducing energy consumption and fossil fuel use, reducing water consumption, being less affected by the effects of climate change, and healthy waste management are some of the other gains mentioned by the participants. The vast majority of global respondents say that the general attitude towards these gains is positive in their region.

The report also provides information on the state of the

construction sector in relation to sustainability. The use of reusable and recyclable materials in construction is becoming more widespread around the world, and more attention is being paid to waste management. This situation is evaluated in the report as a solution to the material scarcity experienced in some regions, as revealed by RICS in different researches.

The report states that the RICS Lifetime Carbon Cycle study is at the centre of sustainability, but sustainability is not only about carbon emissions. We can manage everything we can measure, and emission is the first step. RICS says that it will continue to support this process, but that all construction and environmental professionals have a big role in the process.

While the construction industry has a big job to do to reduce carbon emissions, the report questions the position of companies on the carbon pricing mechanism. Among the companies where the participants worked, the number of companies that have been involved in this process in at least one project and the number of companies that have not yet been involved is quite close to each other. It is stated that real estate developers are still working inadequately on carbon emission measurements and related measures. In order to prevent such failures, both training and practical activities and government policies will be effective. Although participant opinions vary from region to region, it is underlined that the role of governments, principles and goals are critically important in this regard.

In the 2024 year-end sustainability report, we hope to read in the RICS Sustainability Report that greater steps have been taken in the real estate and construction sectors.°

AVRUPA'DA YATIRIM İÇİN HER ZAMAN İLK 5'TE: MADRID

İspanya'nın başkenti Madrid, hem ülkenin ve Avrupa'nın yatırım için önde gelen şehirlerinden olup hem de iş, kültür, spor gibi sosyal olanakların da ülkedeki merkezi konumunda. PwC tarafından yıllık olarak hazırlanan Gayrimenkulde Gelişen Trendler-Avrupa raporunun 2024 için hazırlanmış en güncel versiyonunda Madrid, yatırım, geliştirme, kiralama ve sermaye başlıklarının her birinde 3. sırada geliyor. Madrid, 2019 yılından bu yana listede kendine en fazla 4. sıradan yer buluyor.

Madrid, nüfus artış hızı açısından İspanya'da başı çekiyor. Şehirdeki kentleşme de hem yurt dışından aldığı göç hem de iç göç nedeniyle sürekli artıyor. Yeni inşaatlara olan talepte de Madrid, İspanya'da ilk sırada geliyor. 2023 yılında ülke genelindeki yeni yapı ruhsatlarının yaklaşık %14'ü Madrid için alınmış durumda. Ancak buna rağmen şehirdeki toplam yeni yapı ruhsatı sayısı 2022'ye göre %23 seviyesinde daha geride. Yeni inşaat fazlalığına rağmen şehirdeki yapıların ortalama yaşı 40 civarında.

İspanya vatandaşları arasındaki ev sahipliği oranı yaklaşık %80 seviyelerinde. Madrid'deki konut satışları 2007'den 2022'ye kadar devam eden süreçte hep artarak devam etmişken, 2023'te neredeyse %20'ye yakın oranda bir gerileme izlendi.

Madrid, hem küçük hem büyük yatırımcılar için ilgi çeken bir lokasyon olarak talep görüyor. Yurt dışı yatırımcıları tarafından da güçlü yasal düzenlemeler ve si-

yasi istikrar sayesinde talep gösterilen Madrid'de Latin Amerikalı yatırımcı sayısı azımsanamayacak kadar fazla. Varlıklı Latin Amerikalılar şehri, daha çok ikinci konut için tercih ediyor ve daha çok lüks konutlara yatırım yapıyorlar. Hatta bu sayede Madrid, "yeni Miami" olarak lanse ediliyor. Madrid, yabancı yatırımcı açısından İspanya'da en çok talep gören 5. şehir konumunda. Ülkede yatırım yapanların yaklaşık %6'sı Madrid'i tercih ediyor.

Colliers İspanya Konut Sektörü 2023-Kasım raporuna göre Madrid, 210.000 EUR ortalama konut bedeliyle İspanya'da Balear Adaları'ndan sonra en yüksek fiyatlı konut piyasasına sahip. 2023'ün ilk yarısında gerçekleşen satışların ortalama birim fiyatı 2.755 EUR/m2. Bununla birlikte Madrid'deki konutlar için ortalama satış bedeli bugünlerde 3.500 EUR/m2 seviyelerinde ifade ediliyor. Madrid'de yapılan bir konut yatırımının geri dönüş süresinin ortalama 21-22 yıl seviyelerinde olduğu söylenebilir. Bununla birlikte bazı bölgelerde ise bu süre 15-20 yıl arasında da gerçekleşebiliyor.

Kira artışları bugün dünyanın birçok bölgesinde en yüksek seviyelere ulaşmışken önümüzdeki dönemde artışların yavaşlaması bekleniyor. PwC Gayrimenkulde Gelişen Trendler-Avrupa 2024 raporuna göre Madrid ve benzeri şehirlerde yavaşlamadan çok söz edilemeyeceği beklentisi hakim. Bunun nedeni ise şehirde talebin hala arzdan daha fazla olması şeklinde gösteriliyor. Madrid'in farklı bölgelerinde öğrenci ve göç-

ALWAYS IN THE TOP 5 FOR INVESTMENT IN EUROPE: MADRID

Madrid, the capital of Spain, is not only one of the country's and Europe's leading cities for investment, but also the centre of business, culture, sports and social opportunities in the country. In the latest version of PwC's annual Emerging Trends in Real Estate-Europe report for 2024, Madrid ranks 3rd in each of the investment, development, leasing and capital categories; Since 2019, Madrid has been ranked 4th in the list at most.

Madrid leads Spain in terms of population growth rate. Urbanization in the city is also constantly increasing due to both immigration from abroad and internal migration. Madrid also ranks first in Spain in terms of demand for new constructions. In 2023, approximately 14% of the new building licenses across the country were issued for Madrid. However, despite this, the total number of new building permits in the city is 23% lower than in 2022. Despite the surplus of new construction, the average age of buildings in the city is around 40 years old.

The home ownership rate among Spanish citizens is around 80 per cent. While house sales in Madrid continued to increase from 2007 to 2022, there was a decline of almost 20 per cent in 2023.

Madrid is in demand as an attractive location for both small and large investors. The number of Latin American investors in Madrid, which is also in demand by foreign investors thanks to strong legal regulations and political stability, is considerable. Wealthy Latin Americans pre-

fer the city for second homes and invest mostly in luxury residences. Thanks to this, Madrid is even touted as the "new Miami". Madrid is the 5th most popular city in Spain in terms of foreign investment. Approximately 6% of those investing in the country prefer Madrid.

According to Colliers Spain Housing Sector 2023-November report, Madrid has the highest priced housing market in Spain after the Balearic Islands with an average house price of 210,000 EUR. The average unit price of sales realized in the first half of 2023 is EUR 2,755/m2. However, the average selling price for residential properties in Madrid is nowadays expressed at EUR 3,500/m2. It can be said that the return period of a housing investment in Madrid is 21-22 years on average. However, in some regions, this period can be realized between 15-20 years.

While rent increases have reached the highest levels in many parts of the world today, increases are expected to slow down in the coming period. According to the PwC Emerging Trends in Real Estate-Europe 2024 report, there is an expectation that there will not be much slowdown in Madrid and similar cities. The reason for this is that demand is still higher than supply in the city. In different parts of Madrid, seasonal rentals for students and migrants are also available. The advertisement periods for renting are quite short and this leads to a short return on investment.

The highest housing prices in Madrid are observed in Sal-

menlere sezonluk kiralık konutlara da rastlanıyor. Kiralama için ilan süreleri oldukça kısa gözleniyor ve bu da yatırımların geri dönüş süresinin kısa olmasını sağlıyor.

Madrid'de en yüksek konut fiyatları Salamanca'da izlenirken Villaverde en düşük konut fiyatlarının görüldüğü bölge. Madrid'de konut sektöründe arz artmaya devam ederken lüks konut sektörü de gelişmeye devam ediyor. Hatta şehir, lüksün sınırlarını zorlayan projelerle, global lüks konut pazarında artık farklı bir noktada konumlanıyor. Global markalı rezidans markalarına Madrid'de rastlamak mümkün.

Madrid'de yabancı konut edinimi aslında çok zor değil. Konut edinimi için öncelikle bir vergi numarası gibi de düşünebileceğimiz NIE (Número de Identificación de Extranjero), yani yabancı kimlik numarası almak gerekiyor. Sonrasında satın alınan gayrimenkulün 500.000 EUR değerinde olması durumunda Golden Visa'ya hak kazanılabiliyor. Oturma izni böylece alındıktan sonra ülkede yasal olarak en az 10 yıl ikamet edilirse de vatandaşlığa hak kazanılabiliyor.

İspanya'da konut edinirken kullanılacak kredide, ülke vatandaşlarına göre daha dezavantajlı şartlarla karşılaşılıyor. Vatandaş olmayanlar için kredi süreleri ise genellikle 15-20 yıl arasında değişiyor.

İspanya'da da tıpkı Türkiye'de olduğu gibi taşınmazın, rayiç değer ve pazar değeri olarak iki farklı değerine rastlıyoruz. Bunların kullanım alan ve amaçları da Türkiye ile neredeyse aynı; rayiç değer vergi hesaplamasında dikkate alınırken piyasada gerçekleşen alım-satım bedelleri pazar değeri üzerinden ifade ediliyor.

İspanya'da konut alımında kritik konulardan biri, mülk üzerinde borç olmadığından emin olmak. Eğer taşınmaz üzerinde bir borç görünüyorsa bu ödenip satış bedelinden düşülebilir ya da satan taraftan ödeyip taşınmazı borçsuz şekilde teslim etmesi istenebilir. Bu süreçler için ise bölgede uzman bir aracından destek alınması daha sağlıklı olacaktır.°



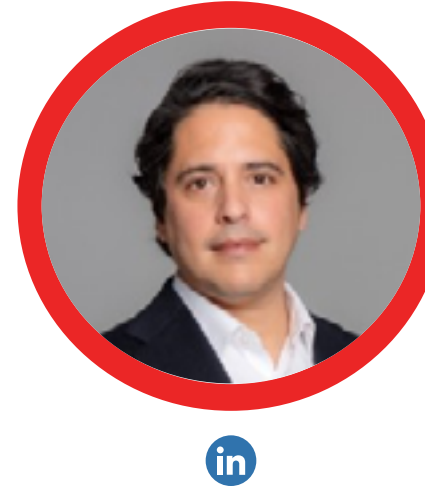
amanca, while Villaverde has the lowest housing prices. While the supply in the housing sector in Madrid continues to increase, the luxury housing sector also continues to develop. In fact, the city is now positioned at a different point in the global luxury housing market with projects that push the boundaries of luxury. It is possible to come across global branded residence brands in Madrid.

Acquiring a foreign residence in Madrid is actually not very difficult. In order to acquire a property, firstly, it is necessary to obtain a NIE (Número de Identificación de Extranjero), which can be thought of as a tax number. Afterwards, if the property purchased is worth 500.000 EUR, the Golden Visa can be obtained. After obtaining a residence permit, citizenship can also be obtained if you reside in the country legally for at least 10 years.

In the loan to be used when buying a house in Spain, more disadvantageous conditions are encountered compared to the citizens of the country. Loan periods for non-citizens generally vary between 15-20 years.

In Spain, just like in Turkey, we come across two different values of the immovable property as market value and market value. While the market value is taken into account in the tax calculation, the purchase and sale prices realized in the market are expressed in terms of market value.

One of the critical issues in buying a property in Spain is to make sure that there is no debt on the property. If there is a debt on the property, this can be paid and deducted from the sale price or the selling party can be asked to pay and deliver the property debt-free. For these processes, it would be healthier to get support from an intermediary specialized in the region.°



BİR TİYATRO OYUNU SAHNESİ GİBİ; YAPILI ÇEVRE

Gelişmiş toplumlarda yapılan araştırmalar incelendiğinde insanların zamanının %90'ından fazlasını binaların içinde geçirdiği görülmektedir. Günümüzde hızla artan nüfus ve kentlere göç ile dünya nüfusunun %50'den fazlası kentsel alanlarda yaşamaktadır ve bu oranın 2050 yılından sonra %70'in üzerine çıkacağı tahmin edilmektedir. Kentsel ya da kırsal alanlarda ortaya çıkan yapı çevre; konutlar, ofisler, kamu ya da sanayi binaları gibi mekanları kapsamakla birlikte, yollar, köprüler, metro hatları gibi alt yapıları ya da parklar, meydanlar, açık alanlar gibi unsurları da kapsamaktadır. Doğal çevreden ayrı olarak günlük yaşantımızı şekillendiren en önemli unsur olan yapı çevre, doğal çevreye sonradan eklenmiş ve sosyal çevrenin oyuncuları olduğu bir tiyatro oyunun sahnesi olarak da tanımlanabilir. Bu nedenle sağlığımız, güvenliğimiz, eğitimimiz gibi tüm toplumsal ilişkilerimiz ve ihtiyaçlarımız yapı çevrede şekillenmekte ve bu sahnenin oyuncuları olarak bizler de yaşadığımız çevreden doğrudan etkilenmekteyiz.

Yerel ve merkezi yönetimler, mimarlar ve plançılar, inşaat mühendisleri, müteahhitler, geliştiriciler, yerel işletmeler, yerel halk ve sivil toplum kuruluşları yapı çevrenin başlıca aktörleri olarak sayılabilir. Ancak yapı çevrenin oluşumunda ulusal ve uluslararası tüm insanlığın ortak katkısı olduğu ve bu çevrenin, doğal ve sosyal çevre koşulları ile de şekillendiğini söylemek yanlış olmaz. Her bir aktör doğrudan ve dolaylı olarak yaşadığımız çevreye bir katkı sunmakta, aynı zamanda sosyal, ekonomik ve ekolojik



BUILT ENVIRONMENT LIKE A STAGE FOR A THEATRE PLAY

When the researches conducted in developed societies are analyzed, it is seen that people spend more than 90% of their time in buildings. Today, with the rapidly increasing population and migration to cities, more than 50% of the world's population lives in urban areas and it is estimated that this rate will exceed 70% after 2050. The built environment, which emerges in urban or rural areas, includes spaces such as residences, offices, public or industrial buildings, as well as infrastructure such as roads, bridges, metro lines or elements such as parks, squares, open spaces. Apart from the natural environment, the built environment, which is the most important element shaping our daily lives, can also be defined as the stage of a theatre play in which the social environment is the actors. For this reason, all our social relations and needs such as our health, safety and education are shaped by the built environment and we, as the actors of this theatre, are directly affected by the environment we live in.

Local and central administrations, architects and planners, civil engineers, contractors, developers, local businesses, local people and non-governmental organizations can be counted as the main actors of the built environment. However, it would not be wrong to say that all national and international humanity has a common contribution in the formation of the built environment and that this environment is also shaped by natural and social environmental conditions. Each actor directly or indirectly contributes to the environment we live in and also shapes the social, economic

çevreye de biçim vermektedir. Ancak Türkiye özelinde baktığımızda belediyeler ve müteahhitler, yapılı çevre üzerinde en etkili gruplar olarak öne çıkmaktadır. Yine gelişmiş ülkelerden farklı olarak müteahhitler çoğu zaman gayrimenkul geliştiricisi olarak da yapılı çevrenin oluşum sürecinde etkin yer almaktadırlar.

Yerel halk, yapılı çevrenin oluşumu ve dönüşümünde hayati ve çok yönlü bir rol oynamaktadır. Yapılı çevredeki gelişim ve değişikliklerin, orada yaşayan ve çalışan insanların gerçek ihtiyaçlarına ve tercihlerine uygun olmasını sağlamak için onların katılımı çok önemlidir. Burada üç temel konu üzerinde durmamızda yarar olacaktır; katılımcılık, şeffaflık ve kapsayıcılık. Yerel halkın bu üç başlık altında yapılı çevrenin oluşumuna katkı sunabilmesi yaşanabilir, güvenli, dirençli ve sürdürülebilir kentler yaratılabilmesi açısından son derece önemlidir. Ne yazık ki Türkiye'de kapsayıcılık, şeffaflık ve katılımcılık süreçlerinde iyileşmeler gözlemlense de hala yerel halkın yapılı çevrenin oluşumunda söz sahibi olması zayıf olarak görülmekte; bu da kentlerimizin ekonomik, sosyal, ekolojik ve fiziksel yapısını olumsuz etkilemektedir.

Artan nüfus, göç hareketleri ve kentleşme, ekonomik nedenler, teknolojik gelişmeler, çevresel sorunlar, afetler, sosyal ve kültürel değişimler ve dönüşümler, ulusal ve uluslararası politikalar yapılı çevrenin değişimine ve dönüşümüne neden olan şartları belirler. Özellikle bu başlıklar altında yaşanan değişim ve dönüşümler, riskler ya da ihtiyaçlar yapılı çevrenin de değişim ve dönüşümüne zemin hazırlar. Türkiye'de bu durum 1950'lerden sonra hızlı nüfus artışı ve kentleşme hareketleri ile şekillenirken günümüzde niteliksiz yapı stoku ve afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi ve iyileştirilmesi olarak meşrulaşmaktadır. Önümüzdeki yıllarda güncelliğini koruyacak dönüşüm hareketlerinde, çevresel ve ekonomik sorunların da etkili olacağını ekleyebiliriz.

Yapılı çevrenin değişiminde ve dönüşümünde öncelikli olarak uzun vadeli sürdürülebilir bir kent modeli olması başlıca prensip olarak belirlenebilir. Sosyal, ekonomik, ekolojik ve güvenli bir yapılı çevrenin yaratılması en temel amaç olmalıdır. Sürdürülebilir ve yaşanabilir bir yapılı çevre için mutlaka yasalara ve mevzuata uygun, katılımcı, şeffaf ve kapsayıcı süreçlerin sağlanması gerekmektedir.

Özetle, yapılı çevredeki değişim ve dönüşüm, hem mevcut hem de gelecek nesiller için sürdürülebilir, dirençli,

kamu yararını gözetken, kapsayıcı, şeffaf, katılımcı, etik, estetik, esnek ve yaşanabilir açıdan dengeli çok boyutlu bir yaklaşımla ele alınmalıdır.

Tüm bileşenler doğru şekilde dikkate alınarak uygulanan projenin sonucunu, etkilerini gözlemlemek, gelişimi sürekli devam ettirebilmek için çok önemlidir. Yapılı çevrede ihtiyaç dolayısıyla meydana gelen değişim veya dönüşümün başarısını yorumlayabilmek için bilimsel anlamda çevresel, ekonomik, sosyal etki değerlendirmeleri yapılabilmektedir ve birçok farklı kurum ve kuruluş yaşanabilirlik konusunda bilimsel anlamda endeksler oluşturmakta, bu konuda kriterler geliştirmektedir. Ayrıca kullanıcı memnuniyeti ve buna benzer performans ölçümleri yapılı çevrenin değişim ve dönüşümünün başarısı konusunda fikir verebilmektedir. Son yıllarda artan dijital veri akışı ve büyük veri olanakları ile son derece dinamik ölçme ve değerlendirme yöntemleri de kullanılmaktadır.°

and ecological environment. However, when we look at Turkey in particular, municipalities and contractors stand out as the most influential groups on the built environment. Again, unlike developed countries, contractors are often active in the formation process of the built environment as real estate developers.

Local communities play a vital and multifaceted role in the formation and transformation of the built environment. Their involvement is crucial to ensure that development and changes in the built environment are in line with the real needs and preferences of the people who live and work there. It would be useful to emphasize three key issues here: participation, transparency and inclusiveness. The ability of local people to contribute to the formation of the built environment under these three headings is extremely important for the creation of livable, safe, resilient and sustainable cities. Unfortunately, although improvements have been observed in the processes of inclusiveness, transparency and participation in Turkey, it is still seen as weak that local people have a say in the formation of the built environment, which negatively affects the economic, social, ecological and physical structure of our cities.

Increasing population, migration movements and urbanization, economic reasons, technological developments, environmental problems, disasters, social and cultural changes and transformations, national and international policies determine the conditions that cause the change and transformation of the built environment. Especially the changes and transformations, risks or needs experienced under these headings prepare the ground for the change and transformation of the built environment. In Turkey, while this situation was shaped by rapid population growth and urbanization movements after the 1950s, today it is legitimized as the transformation and improvement of unqualified building stock and areas under disaster risk. We can add that environmental and economic problems will also be effective in the transformation movements that will remain topical in the coming years.

In the change and transformation of the built environment, a long-term sustainable urban model can be determined as the main principle. Creating a social, economic, ecological and safe built environment should be the main objective. For a sustainable and livable built environment, it is necessary to ensure participatory, transparent and inclusive processes in accordance with laws and regulations.

In summary, change and transformation in the built environment should be handled with a multidimensional approach that is sustainable, resilient, public interest, inclusive, transparent, participatory, ethical, aesthetic, flexible and livable for both current and future generations.

It is very important to observe the results and effects of the project implemented by taking into account all components in the right way in order to maintain continuous development. In order to interpret the success of the change or transformation in the built environment due to need, environmental, economic and social impact assessments can be made in a scientific sense, and many different institutions and organizations generate scientific indices on livability and develop criteria in this regard. In addition, user satisfaction and similar performance measurements can give an idea about the success of the change and transformation of the built environment. In recent years, with the increasing digital data flow and big data opportunities, highly dynamic measurement and evaluation methods are also used.°





SÜRDÜRÜLEBİLİR BİR DÜNYA İÇİN HEDEF 1,5°C

Yerküremizin varoluş tarihinin en hayati sorunu olarak nitelendirilebileceğimiz küresel iklim krizini önleyebilecek son nesil belki de bizleriz, hızla ısınan yerküremizin sıcaklık artışını tercih "1,5°C" ile sınırlandırmak ve net karbon emisyon oranlarını 21. yüzyılın ikinci yarısı içerisinde sıfırlanmasına yönelik tüm aksiyonları zaman kaybetmeden almamız gerektiği gerçeğiyle artık yüzleşme zamanımız geldi de geçiyor bile...

"1,5°C Neden Önemli & Paris İklim Zirvesi"

1,5°C kavramı 2018 yılında açıklanan IPCC (Hükümetlerarası İklim Değişikliği Paneli) tarafından "Hedef 1,5°C derece" adlı raporuna dayanmaktadır. Dünya sıcaklık artışını "1,5°C" ile sınırlamayı vaat eden hedeflerin ve bu hedefler doğrultusunda alınması gereken aksiyon planlarının hayati önem taşıdığını söyleyebilirim; iklim zirvelerinde alınan aksiyon planlarına geçmeden önce, söz konusu risklerin tahmin edilebilenlerinin ve bilinenlerinin bazılarını şöyle sıralayabiliriz; seller, heyelanlar, çığ düşmesi, çökmeler, fırtınalar, taşkınlar, tayfunlar, kuvvetli kar ve yağmur yağışları, şiddetli donlar, aşırı soğuk ve sıcak dalgalar, kuraklık, çölleşme, iklim göçleri, tarımsal üretimin yavaşlaması, artan viral hastalıklar, ekonomik istikrarsızlıklar, artan yangınlar, volkanik hareketlerin tetiklenmesi ve son yıllarda hızla artan depremler.

Şu istatistiğin de önemli bir veri olduğunu düşünüyorum; "geçtiğimiz yüzyılda Dünya'nın ortalama sıcaklığının 1°C kadar yükseldiği ancak bu artışın 0,5°C'lik kısmının son 33 yılda gerçekleşmiş olması ve 2030 yılına kadar ortalama sıcaklığın en az 0,5°C daha yükseleceğinin öngörülmesi" içinde bulunduğumuz küresel iklim krizinin boyutlarını daha net bir şekilde ortaya koymaktadır.

Eldeki tüm veriler değerlendirildiğinde "1,5 °C"lik ısınma hedefinin Dünyamızın dayanabileceği nihai eşik olarak doğru ve son derece hayati bir hedef olduğu ortaya çıkıyor. Bu seviye-

nin üzerindeki en ufak kademeli artışlar "doğal felaketlerin" ve beraberindeki risklerin maalesef artarak yaşanmasını anlamına geliyor.

30 Kasım – 12 Aralık 2015 tarihleri arasında küresel iklim değişikliği ile mücadele ve düşük karbonlu sürdürülebilir bir dünya yaşamına yönelik faaliyet ve yatırımların tartışıldığı "Paris İklim Zirvesi"nde 2020 yılı ve sonrası için bir nevi iklim değişikliği rejiminin yol haritası tayin edilmiş ve bu amaç doğrultusunda alınan kararlar katılımcı ülkeler tarafından kabul edilmişti.

Paris İklim Anlaşması'nda alınan başlıca kararlar:

- *Yenilenebilir enerji kaynaklarına önem vermek ve bu kaynakların kullanımını öne çıkarmak.
- *Atmosferdeki sera gazı seviyesini 21. yüzyılın yarısı seviyesine kadar azaltmak.
- *Küresel ısınmayı sanayi öncesi döneme kıyasla 2°C'nin altında tutmak ve mümkünse 1,5°C'yle sınırlamak.
- *Zengin ülkelerden yoksul ülkelere iklim finansmanın sağlanması.

"1,5 °C Hedefi"nin neresindeyiz?

"İçinde bulunduğumuz noktada, yapılan güncel araştırmalar ve raporlar ışığında şunu ifade etmekte fayda var; Paris Anlaşması kapsamında verilen taahhütler, küresel ısınmayı 1,5°C'de sınırlandırmaya maalesef yetmiyor. Başta gelişmiş ülkeler olmak üzere tüm ülkelerin taahhütlerini vakit geçirmeden yenilemesi gerekiyor." (IPCC,1,5°C' Küresel Isınma Özel Raporu)

Evet, 57 ülke ve AB'nin iklim değişikliği konusundaki performanslarını değerlendiren "İklim Değişikliği Performans Endeksi 2021" raporuna göre ülkelerin hiçbiri Paris Anlaşması'nın

We are perhaps the last generation that can prevent the global climate crisis, which can be described as the most vital problem in the history of the existence of our earth, and it is high time we face the fact that we must take all actions to limit the temperature increase of our rapidly warming earth preferably to "1.5°C" and to zero net carbon emission rates in the second half of the 21st century without wasting time.

"Why 1.5°C Matters & Paris Climate Summit"

The 1.5°C concept is based on the IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change) report titled "Target 1.5°C degrees" announced in 2018. I can say that the targets promising to limit the world temperature increase to "1.5°C" and the action plans to be taken in line with these targets are of vital importance, before moving on to the action plans taken at climate summits, we can list some of the predictable and known risks in question as follows: floods, landslides, avalanches, collapses, storms, floods, typhoons, heavy snow and rainfall, severe frosts, extreme cold and heat waves, drought, desertification, climate migration, slowing agricultural production, increasing viral diseases, economic instability, increasing fires, triggering volcanic movements and rapidly increasing earthquakes in recent years.

I think that the following statistic is also an important data, "the average temperature of the Earth has increased by 1°C in the last century, but 0.5°C of this increase has occurred in the last 33 years and it is predicted that the average temperature will increase by at least 0.5°C until 2030" reveals the dimensions of the global climate crisis we are in more clearly.

When all available data are evaluated, it becomes clear that the "1.5°C" warming target is a correct and extremely vital target as the final threshold that our Earth can withstand. The smallest gradual increases above this level mean that "natural disasters"

and the accompanying risks will unfortunately increase.

Between 30 November - 12 December 2015, at the "Paris Climate Summit", where activities and investments for combating global climate change and for a low-carbon sustainable world life were discussed, a kind of road map of the climate change regime for 2020 and beyond was determined and the decisions taken for this purpose were accepted by the participating countries.

The main decisions taken in the Paris Climate Agreement are as follows

- * To give importance to renewable energy sources and to emphasize the use of these sources.
- * To reduce the level of greenhouse gases in the atmosphere by half of the 21st century.
- * To keep global warming below 2°C compared to the pre-industrial period and to limit it to 1.5°C if possible.
- * To Provide climate finance from rich countries to poor countries.

Where are we on the "1.5°C Target"?

"At this point, in the light of current research and reports, it is useful to state that the commitments made under the Paris Agreement are unfortunately not enough to limit global warming to 1.5°C. All countries, especially developed countries, need to renew their commitments without delay." (IPCC, 1.5°C' Global Warming Special Report)

Yes, according to the "Climate Change Performance Index 2021" report, which evaluates the performance of 57 countries and the EU on climate change, none of the countries are acting in line with the targets set by the Paris Agreement. However,

ortaya koyduğu hedeflerle uyumlu hareket etmiyor. Oysa zaman kaybetmeden ve hemen Paris Anlaşması hedeflerini karşılamak ve küresel ısınmayı 1,5°C ile sınırlandırabilmek için ülkelerin kolektif bir şekilde sera gazı emisyonlarına neden olan fosil yakıt üretimlerini küresel ölçekte yıllık yüzde 6 azaltması gerektiği gerçeği ile karşı karşıyayız.

Yine "BM Çevre Programı" tarafından hazırlanan "Üretim Açığı Raporu"nun 2020 verilerine göre de dünyadaki toplam fosil yakıt üretimindeki düşüş seviyesi küresel ısınmayı 1,5°C sınırının altında tutmak için gereken seviyeye hiç de yakın değil. Dünyamızın fosil yakıt üretiminde yıllık yüzde 2'lik bir artışa doğru ilerlediği belirtilmektedir. Yerküremizde fosil yakıtların yoğun bir şekilde kullanıldığı gelecek senaryolarında ise, önümüzdeki 20 yıl içerisinde sıcaklıkların 1 ila 1,5°C artabileceği öngörülmüyor. Bu durum, Paris Anlaşması'nda belirlenen sıcaklık artışı sınırlandırmasının 2050 yılından çok daha önce aşılması anlamına geliyor ki bu durum dünyamız için en kötü senaryolardan birisi olarak kabul edilebilir.

"Eğer her ağaç Wi-Fi sağlayabilseydi, her yeri ağaçlandırmakla uğraşırđık."

21. yüzyılın en büyük zorluğu ile karşı karşıyayız; "sürdürülebilir" bir yaşam ve bize emanet olan dünyamızı koruyabilmek için biz insanoğlunun üzerindeki sorumluluk oldukça fazla.

Milyonlarca canlı türüyle beraber bir hayatı paylaştığımız ve insanlık tarihinin var olduğu yer olan gezegenimizden başka yuvamız en azından şimdilik yok. Küresel ısınma ve iklim değişikliği olgusunun ne kadar gerçek bir sorun olduğunun ötesinde, sorunun ne kadar hızlı büyüdüğünü anlamakla ve anlatmakla belki de işe başlamalıyız, daha fazla geç kalmamak için... Yazımızın giriş paragrafında da belirtmeye çalıştığım gibi iklim değişikliğini önleyebilecek son kuşak belki de şu an bu yazıyı okumakta olan "bizleriz". Banki Moon'un iklim değişikliği konulu distopik hikayesinde Dünyamız ve biz insanoğlunun iklim değişikliği kaynaklı adeta bir yok oluşla karşı karşıya olduğu senaryosu işlenmektedir, işte tam da bu nedenle "sürdürülebilir" bir ekosistem için "wifi/internet sağlayıcı" sistemlerinden çok daha fazla hiç şüphesiz ağaçlara, ormanlara, doğal yaşam alanlarına ve kaynaklarına ihtiyacımız olduğu gerçeğini bir an evvel idrak etmeli ve aşağıdaki satırlarda kalın puntolarla geçen meşhur sözü yaşayarak deneyimlememek için dünyamız ve kendi geleceğimizi düşünerek doğru tercihler yaparak sorumluluğu üstlenmeliyiz;

"Son ağaç kesildiğinde, son balık yendiğinde, son nehir zehirlendiğinde, ancak o zaman paranın yenemeyeceğini anlamış olacağız."

Sağlıcakla kalın.

we are faced with the fact that countries should collectively reduce their fossil fuel production, which causes greenhouse gas emissions, by 6 per cent annually on a global scale in order to meet the Paris Agreement targets and limit global warming to 1.5°C.

Again, according to the 2020 data of the "Production Gap Report" prepared by the "UN Environment Programme", the level of decline in total fossil fuel production in the world is nowhere near the level required to keep global warming below the 1.5°C limit. It is stated that the world is moving towards a 2 per cent annual increase in fossil fuel production. In future scenarios in which fossil fuels are intensively used on our planet, it is predicted that temperatures may increase by 1 to 1.5°C in the next 20 years. This means that the temperature increase limit set in the Paris Agreement will be exceeded long before 2050, which can be considered as one of the worst scenarios for our world.

"If every tree could provide Wi-Fi, we'd have to reforest everywhere."

In the 21st century, we are faced with the biggest challenge of the 21st century, a "sustainable" life and the responsibility on us human beings to protect our world entrusted to us is quite high.

At least for the time being, we have no home other than our planet, where we share a life with millions of living species and where human history exists. Beyond how real a problem global warming and climate change are, perhaps we should start by understanding and explaining how fast the problem is growing, so that it is not too late... As I tried to state in the introductory paragraph of our article, perhaps the last generation that can prevent climate change is "us" who are reading this article right now. Banki Moon's dystopian story about climate change depicts a scenario in which our Earth and we human beings are facing extinction due to climate change, which is precisely why "wi-fi/internet."

"When the last tree is cut down, the last fish eaten, the last river poisoned, only then will we realize that money cannot be eaten."

Stay in good health...°

UZMAN GÖRÜŞÜ°

EXPERT OPINION°

KENT İÇİ TARIM

Kentsel tarım; "kent içinde ve kent çeperlerinde yapılan tarımsal faaliyetleri, metropollerin merkezi alanlarında gıda ve diğer ilgili ürünlerin üretim, dağıtım ve pazarlanmasını kapsamaktadır. Geniş çaplı bir bakışta ise, söz konusu çalışmalar toplumsal gıda güvenliğini, mahalle ve komşuluk gelişimini, çevresel sürdürülebilirliği, arazi kullanımı planlamasını, tarım ticaret ağları ile gıda ağlarını, tarımsal arazilerin korunmasını ve diğer ilgili konuları içermektedir" (Community Food Security Coalition'dan aktaran Rasouli, 2012: 15). Bu tanımdan hareketle, kent içi tarım, denilebilir ki, modern toplumun hızlı fakat dengesiz gelişiminin farklı boyutlar bağlamında gözden geçirilmesinde ve yeni bir kalkınma modelinin geliştirilmesinde önemli bir bakış açısı sağlamaktadır.

İşlevsel anlamda kentsel tarım çeşitli tarım faaliyetleri ve birçok fonksiyonu birlikte sergileyebilen dinamik bir süreçtir. Bu noktadan hareketle düşüncelerini ifade eden Kanbak'a göre; "kent sisteminin gıda, ekonomi ve

ekoloji alanında gerekli bir parçası olan kentsel tarım; kırsal alanların, kent çeperlerinin, banliyölerin ve kentsel alanların bütünleştirilmesinde önemli role sahiptir. Bu işlevleri yanında, yerel kalkınmaya, yoksulluğun azaltılmasına, gıda güvenliğine, biyolojik çeşitliliğin sürdürülmesine ve kentsel atıkların ve atık suların tekrar kullanımına da imkân sağlamaktadır. Mekana dayalı olması, ekolojik açıdan duyarlılığı, ekonomik olarak verimliliği, sosyal açıdan bütünleştiriciliği, gıda üretimi ve erişimi konusunda güven sağlaması bu yaklaşımın çeşitli yönlerini oluşturmaktadır" (Kanbak, 2018: 194).

Bölgesel düzlemde "kaynakların yerinde ve etkin kullanımını sağlamak ve yerel potansiyeli harekete geçirmek suretiyle (...), gelişmenin sürdürülebilirliğini sağlamak üzere" oluşturulmuş kamu kurumları olarak kalkınma ajanslarının da, gerek vatandaşların yeterli ve sağlıklı gıdaya erişimi gerekse de sorumlu oldukları bölgenin doğal kaynaklarının korunması ve geliştirilmesi konu-

Metin TATLI
Antalya Yatırım Destek Ofisi
(YDO) Uzmanı
Batı Akdeniz Kalkınma Ajansı
(BAKA)



Metin TATLI
Antalya Investment Support Office
(YDO) Specialist
West Mediterranean Development Agency
(BAKA)

361°

IN-CITY (URBAN) AGRICULTURE

Urban agriculture encompasses "agricultural activities within and on the urban periphery, and the production, distribution and marketing of food and other related products in the central areas of metropolises. Broadly speaking, it includes community food security, neighborhood and neighborhood development, environmental sustainability, land use planning, agribusiness and food networks, agricultural land protection and other related issues" (Community Food Security Coalition as cited in Rasouli, 2012: 15). Based on this definition, it can be said that urban agriculture provides an important perspective in reviewing the rapid but unbalanced development of modern society in the context of different dimensions and developing a new development model.

In a functional sense, urban agriculture is a dynamic process that can exhibit various agricultural activities and many functions together. According to Kanbak, "urban ag-

riculture, which is a necessary part of the urban system in the field of food, economy and ecology, has an important role in integrating rural areas, urban peripheries, suburbs and urban areas. In addition to these functions, it also enables local development, poverty alleviation, food security, maintenance of biodiversity and reuse of urban waste and wastewater. The various aspects of this approach are that it is place-based, ecologically sensitive, economically efficient, socially integrative, and provides confidence in food production and access" (Kanbak, 2018: 194).

As public institutions established at the regional level "to ensure the sustainability of development by ensuring the appropriate and effective use of resources and mobilizing local potential", it is necessary for development agencies to take measures and take actions both in terms of citizens' access to adequate and healthy food and the protection and development of the natural resources of the region



larında önlemler almalarının ve eylemler gerçekleştirmelerinin gerekliliği vakidir. TR61 (Batı Akdeniz) Düzey 2 Bölgesi, gerek doğal kaynaklarının bolluğu gerekse açık alanda ve örtü altında sürdürülen tarımsal üretim faaliyetlerinden elde edilen katma değer yüksekliği ile Türkiye'nin meyve ve sebze deposu olarak tanımlanabilecek durumdadır. Ancak yine de bir yandan köylerden kentlere doğru gerçekleşen iç göç; bir yandan da dış göç ile bölgenin gıda ihtiyacı tüm dünyada olduğu üzere gündün güne artmaktadır. Ayrıca Antalya ilini sınırları içinde barındıran Batı Akdeniz Bölgesi'nde, yoğun turist varlığı ile özellikle yaz aylarında ciddi miktarda gıda tüketimi gerçekleştirilmektedir. Bu durum göz önünde bulundurulduğunda bölgenin tarımsal üretimde giderek artan bir ivme yakalaması gerektiği anlaşılmaktadır. Kentlerin nüfus artışı ve göçlerin sonucu olarak kırsal alanları kuşatacak şekilde genişlemesi ve tarım alanlarının azalmasına ek olarak, suyun bilinçsiz kullanımı sebebiyle su kaynaklarının kuruması da bölgenin gerek ülke içinde gerekse yurt dışı pazarında kendine yer bulan tarımsal ürünlerinin çok da uzak olmayan bir gelecekte yok olma tehlikesiyle karşı karşıya kalacağı anlamına gelmektedir.

Dünya çapında kent içi tarım uygulamalarında sıkça kullanılan bir iklimlendirme yöntemi olarak seracılık "Antalya'da ilk kez 1940 yılından sonra Merkez ilçenin doğu mahallelerinde kent halkının sebze ihtiyacını karşılamak amacıyla cam seraların kurulması ile başlamıştır. 1950 yılından sonra ise Merkez ilçeye bağlı yakın köylerde, Serik ve Alanya ilçelerine bağlı köylerde yaygınlaşmıştır" (Antalya İl Tarım Master Planı, 2002). Ancak yukarıda da sayılan sebeplerle şehir merkezlerinin yalnızca iskân ve otelcilik maksatlarına yönelik biçimde kullanılabilir hale gelmesi ve kentsel dönüşümün tarım alanlarının aleyhine gerçekleştirilmesi, durumu bugünkü haline getirmiş ve gerek Antalya özelinde gerekse de bölge genelinde kent-kır ayrımı derinleşmiştir. Bu da yine yukarıda sayılan çevresel, toplumsal ve bireysel-ruhsal (psikolojik) sonuçlara yol açmıştır. Dolayısıyla, Batı Akdeniz Bölgesi'nde üretim tekniklerinin bilimsel yenilikler uyarınca geliştirilmesiyle birlikte kent içi tarım alanlarının planlanmasının ve uygulamaların yaygınlaştırılmasının bölgenin, "mutlu yaşam bölgesi" olarak öne çıkmasında önemli bir rol oynayacağı değerlendirilmektedir. Ayrıca, ülke sathın-

da özellikle gıdaya erişim ve istihdam gibi alanlarda dengeleri olumsuz anlamda etkileyen göç sorununun sorun olmaktan çıkması hususunda da kent içi tarım uygulamalarının sağlayacağı katkının önemli ölçülerde olacağı öngörülebilir. Sayılan tüm bu sebeplerle, kent içi tarım uygulamalarına ilişkin Batı Akdeniz Kalkınma Ajansı tarafından aşağıdaki gibi bazı örnek çalışmalar yürütülmüştür:

Dikey çiftliklerin, özellikle kent içi tarım için son dönemin en ideal tarımsal işletmeleri olarak görülmeye başlanmasıyla, hâlihazırda çözülmesi gereken önemli sorunları olsa da sağladığı pek çok avantaj nedeniyle üzerinde durulması gereken bir seçenek olduğu değerlendirilmektedir. Su kaynaklarının kullanımının önemi yıldan yıla daha da artmış ve çoğu ülke için hayati bir mesele haline gelmiştir. Çok az su kullanarak tarımsal üretime imkân vermesi, geniş tarım arazilerine ihtiyaç duymaması ve çevresel şartlardan kolay kolay etkilenmeden yıl boyunca üretim yapabilmesi gibi özellikleri sayesinde dikey çiftliklerin, başta su ve güvenilir gıda temini noktasında sorun yaşayan ülkeler için önemli bir alternatif olduğu düşünülmektedir.

Kent içi tarıma ilişkin projelerden biri Antalya Ticaret ve Sanayi Odasının (ATSO) yürütücü olduğu, Ajansın 2022 Yılı Girişimcilik Ekosisteminin Geliştirilmesi Mali Destek Programı kapsamında desteklenen ATSO Tarım Teknolojileri Girişimcilik ve İnovasyon Merkezi isimli projedir. Proje ile ATSO İnovasyon ve AR-GE Merkezi (İNOVATSO) bünyesinde Tarım Teknolojileri Girişimcilik ve İnovasyon Merkezi (Şekil 1) kurularak bölgeyi teknoloji üreten ve ihraç eden bir bölgeye dönüştürecek girişimcilik ekosisteminin desteklenmesi amaçlanmaktadır. Proje kapsamında kurulacak Tarım Teknolojileri Girişimcilik ve İnovasyon Merkezi bünyesinde dikey-topraksız tarım ünitesinde gerekli donanımın kurulması, danışmanlık, mentörlük ve eğitim programlarının uygulanması, dikey tarım üniteleri otomasyon ve yazılımlarının geliştirilmesi ve Antalya dikey-topraksız tarım uygulama rehberinin hazırlanması planlanmıştır. Fiziki altyapı oluşturulmuş olan projede topraksız tarım üretimleri başlamış olup AR-GE çalışmaları halen devam etmektedir.

Tarımsal üretimde en önemli problemlerin başında çevresel etki gelmektedir. Toprağın ve tatlı su kay-

for which they are responsible. TR61 (Western Mediterranean) NUTS 2 Region can be defined as the fruit and vegetable warehouse of Turkey with its abundance of natural resources and the high added value obtained from agricultural production activities carried out in the open field and under cover. However, the food need of the region is increasing day by day, as in the whole world, due to internal migration from villages to cities on the one hand and external migration on the other. In addition, in the Western Mediterranean Region, which includes the province of Antalya within its borders, a significant amount of food consumption is realized especially in the summer months with the intense presence of tourists. Considering this situation, it is understood that the region should catch an increasing momentum in agricultural production. In addition to the expansion of cities to encircle rural areas as a result of population growth and migration and the decrease in agricultural areas, the drying up of water resources due to the unconscious use of water means that the agricultural products of the region, which have a place in both domestic and foreign markets, will face the danger of extinction in the not too distant future.

Greenhouse cultivation, as an acclimatization method frequently used in urban agricultural practices worldwide, "started for the first time in Antalya after 1940 with the establishment of glass greenhouses in the eastern neighborhoods of the Central district in order to meet the vegetable needs of the city people. After 1950, it became widespread in the nearby villages of the central district and in the villages of Serik and Alanya districts" (Antalya Provincial Agricultural Master Plan, 2002). However, for the reasons mentioned above, the fact that the city centers have become used only for housing and hotel purposes and that urban transformation has been carried out to the detriment of agricultural areas has brought the situation to its present state and the urban-rural divide has deepened both in Antalya and in the region in general. This has led to the above-mentioned environmental, social and individual-spiritual (psychological) consequences. Therefore, it is considered that the development of production techniques in the Western Mediterranean Region in accordance with scientific innovations, as well as the planning of urban agricultural areas and the dissemination of practices will play an important role in the region's emergence as a "happy living region". In addition, it can be pre-

dicted that the contribution of urban agriculture practices will be significant in terms of eliminating the problem of migration, which negatively affects the balances in areas such as access to food and employment throughout the country. For all these reasons, some sample studies on urban agriculture practices have been carried out by the Western Mediterranean Development Agency as follows:

As vertical farms have started to be seen as the most ideal agricultural enterprises of the recent period, especially for urban agriculture, it is considered that it is an option that should be emphasized due to its many advantages, although it still has important problems to be solved. The importance of utilization of water resources has increased year by year and has become a vital issue for most countries. Vertical farms are considered to be an important alternative for countries that have problems in terms of water and reliable food supply, thanks to their features such as enabling agricultural production using very little water, not requiring large agricultural lands and being able to produce throughout the year without being easily affected by environmental conditions.

One of the projects related to urban agriculture is the ACCI Agricultural Technologies Entrepreneurship and Innovation Centre, which is implemented by the Antalya Chamber of Commerce and Industry (ACCI) and supported under the Agency's 2022 Financial Support Programme for the Development of Entrepreneurship Ecosystem. The project aims to support the entrepreneurship ecosystem that will transform the region into a technology producing and exporting region by establishing the Agricultural Technologies Entrepreneurship and Innovation Centre (Figure 1) within the ATSO Innovation and R&D Centre (İNOVATSO). Within the scope of the project, it is planned to establish the necessary equipment in the vertical soilless agriculture unit within the Agricultural Technologies Entrepreneurship and Innovation Centre, to implement consultancy, mentoring and training programmes, to develop automation and software for vertical agriculture units and to prepare Antalya vertical soilless agriculture application guide. In the project where the physical infrastructure has been established, soilless agriculture productions have started and R&D studies are still ongoing.

Environmental impact is one of the most important problems in agricultural production. The decrease and pollu-

naklarının azalması ve kirlenmesi orta ve uzun vadede bölge için önemli problemler doğuracaktır. Akdeniz Üniversitesi'nin (AÜ) yürütücü olduğu, Ajansın 2016 Yılı Sürdürülebilir Çevre Mali Destek Programı kapsamında desteklenen "Yükselen Trend Akuaponik: Sürdürülebilir Çevre İçin Sürdürülebilir Kentsel Tarım Örneği" isimli proje ile söz konusu problemlerin çözülmesine katkı sağlanması için yeni trend ve teknolojilerin tanıtılması, kullanımının artırılması, üreticilerin ve bölge halkının konu hakkında eğitilip, aynı zamanda çevresel duyarlılığının artırılması ve bu üretim yöntemleri konusunda kalifiye eleman yetiştirilmesi amaçlanmıştır. Japonya ve Çin gibi ülkelerde kapalı devrede gerçekleştirilen balık üretiminde ortaya çıkan nitratın sebze yetiştiriciliğinde kullanıldığı akuaponik sistem, Türkiye'de ilk kez Antalya'da uygulanmıştır (Şekil 2). Ülkemizde kurulan ilk örnek model akuaponik ünitesi, bu konuda yatırım yapmak isteyen yerli yabancı yatırımcıların sistem mantığını anlayabileceği ve öğrenebileceği bir modeldir. A.Ü. Su Ürünleri Fakültesinde düzenlenen, ülkemizdeki ilk akuaponik üretim kurslarında farklı şehirlerden ve farklı meslek gruplarından çok sayıda kişiye eğitim verilmiştir. (AÜ, 2021).

Isparta Belediyesinin yürütücü olduğu, Ajansın 2020 Yılı Sosyal Gelişmeyi Destekleme Programı kapsamında desteklenen "TAB ve Süs Bitkilerinin Çeşitliliğinin Arttırılması ve Bölge Tarımına Kazandırılması ile İstihdamın Arttırılması" isimli proje ile tıbbi ve aromatik bitkiler ile süs bitkilerinin üretim koşullarının belirlenmesi, yeni ürünlerin bölge tarımına kazandırılması, bu bitkilerin üretimi ve işlenmesi konularını odağına alan eğitimler verilmesi ve bu bitkilerin kent peyzajında kullanılması, dezavantajlı gruplar ile kadın ve genç bireylerin üretime, istihdama katılımının teşvik edilmesi yoluyla sosyoekonomik yaşam standartlarının iyileştirilmesi ve onlar için yeni bir gelir modeli oluşturulması amaçlanmıştır.

Ayrıca Batı Akdeniz Kalkınma Ajansı personeli tarafından kent içi tarım uygulamalarına ilişkin Ajansın gelecekteki plan, program ve projelerinde yol gösterici olması amacıyla Kent İçi Tarım Uygulamaları Araştırma Raporu ile 2024-2028 Bölge Planı'na kaynak teşkil etmesi amacıyla Örtü Altı Üretim ve Yenilikçi Tarım İhtisas Komisyonu Raporu yazım çalışmaları gerçekleştirilmiş ve bu raporlar Ajans internet sitesinde yayımlanmıştır.

tion of soil and fresh water resources will cause significant problems for the region in the medium and long term. Supported by the Agency's 2016 Sustainable Environment Financial Support Programme and implemented by Akdeniz University (AU), "Rising Trend Aquaponics: An Example of Sustainable Urban Agriculture for Sustainable Environment", the project aims to introduce new trends and technologies to contribute to the solution of these problems, to increase their use, to educate the producers and the people of the region on the subject, to increase environmental awareness and to train qualified personnel on these production methods. The aquaponic system, in which nitrate produced in closed-circuit fish production in countries such as Japan and China is used in vegetable cultivation, was applied for the first time in Turkey in Antalya (Figure 2). The first model aquaponic unit established in our country is a model in which local and foreign investors who want to invest in this field can understand and learn the system logic. Many people from different cities and different professional groups were trained in the first aquaponic production courses in our country, organised at A.U. Faculty of Fisheries (AU, 2021).

Determining the production conditions of medicinal and

aromatic plants and ornamental plants and bringing new products to the agriculture of the region with the project titled "Increasing the Diversity of TAB and Ornamental Plants and Increasing Employment by Introducing them to Regional Agriculture", which is supported within the scope of the Agency's 2020 Social Development Support Programme, carried out by Isparta Municipality, It is aimed to provide trainings focusing on the production and processing of these plants and the use of these plants in the urban landscape, to improve the socio-economic living standards of disadvantaged groups, women and young individuals by encouraging their participation in production and employment and to generate a new income model for them.

In addition, the staff of the Western Mediterranean Development Agency has written a Research Report on Urban Agricultural Practices to guide the Agency's future plans, programmes and projects on urban agricultural practices and a Specialized Commission Report on Greenhouse Production and Innovative Agriculture to serve as a source for the 2024-2028 Regional Plan and these reports have been published on the Agency's website.



TOPLANTI&ORGANİZASYONLAR°

COMING SOON°

MIPIM Asia Summit

5-6 Aralık 2023, Hong Kong
<https://www.mipim-asia.com/>

RE360 Gayrimenkul Buluşması

13 Aralık 2023, İstanbul, Türkiye
<https://digitalnetworkalkas.com/event/re360-2023>

9. KBAM Sempozyumu

15-17 Aralık 2023, İzmir, Türkiye
<https://kbam.metu.edu.tr/9-kbam-sempozyumu/>

Depreme Dayanıklı Binalar Zirvesi

20-23 Aralık 2023, İstanbul, Türkiye
<https://depremedayaniklibinalar.com/>

11. Gayrimenkulde Liderler Zirvesi

11 Ocak 2024, İstanbul, Türkiye
www.managementplus-tr

MIPIM Asia Summit

5-6 December 2023, Hong Kong
<https://www.mipim-asia.com/>

RE360 Grand Gathering of Real Estate

13 December 2023, İstanbul, Türkiye
<https://digitalnetworkalkas.com/event/re360-2023>

9. KBAM Symposium

15-17 December 2023, İzmir, Türkiye
<https://kbam.metu.edu.tr/9-kbam-sempozyumu/>

Earthquake Resistant Building Summit

20-23 December 2023, İstanbul, Türkiye
<https://depremedayaniklibinalar.com/>

11. Leaders of Real Estate Summit

11 January 2024, İstanbul, Türkiye
www.managementplus-tr

361°

361 DERECE • SAYI 12 • Kasım-Aralık 2023

