

T.C.
İNÖNÜ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ



**BİR SERMAYE BİRİKİM ARACI OLARAK KENTSEL TOPRAK
RANTININ PAYLAŞIM SÜRECİ
- ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAN İMAR PLANINA- :
ADİYAMAN KENTİ ÖRNEĞİ
YÜKSEK LİSANS TEZİ**

DANIŞMAN
Dr. Öğr. Üyesi Canan Emek İNAN

HAZIRLAYAN
Ahmet Sefa TEKİN

MALATYA-2020

T.C.
İNÖNÜ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

BİR SERMAYE BİRİKİM ARACI OLARAK
KENTSEL TOPRAK RANTININ PAYLAŞIM SÜRECİ
- ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAN İMAR PLANINA- :
ADİYAMAN KENTİ ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

HAZIRLAYAN:

Ahmet Sefa TEKİN

DANIŞMAN

Dr. Öğr. Üyesi Canan Emek İNAN

MALATYA-2020

T.C.
İNÖNÜ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**BİR SERMAYE BİRİKİM ARACI OLARAK
KENTSEL TOPRAK RANTININ PAYLAŞIM SÜRECİ
- ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAN
İMAR PLANINA- :
ADIYAMAN KENTİ ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

DANIŞMAN
Dr. Öğr. Üyesi C. Emek İNAN

HAZIRLAYAN
Ahmet Sefa TEKİN

Jürimiztarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda bu yüksek lisans tezini (oybirliği/oyçokluğu) ile başarılı bulunarak Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, Kentleşme ve Çevre Sorunları Bilim dalında yüksek lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyelerinin Unvan Ad Soyadı

1. Doç. Dr. Ahmet TUNÇ
2. Dr. Öğr. Üyesi Murat SEZİK
3. Dr. Öğr. Üyesi C. Emek İNAN

imzası



İnönü Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yönetim Kurulunun tarih vesayılı kararıyla bu tezin kabulü onaylanmıştır.

Prof. Dr. Mehmet KUBAT
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürü

ONUR SÖZÜ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Bir Sermaye Birikim Aracı Olarak Kentsel Toprak Rantının Paylaşım Süreci - Çevre Düzeni Planından İmar Planına- :Adıyaman Kenti Örneği” başlıklı bu çalışmanın bilimsel ahlak ve aykırı bir yardıma başvurulmaksızın, tarafımdan yazıldığını, yararlandığım bölüm eserlerin hem metin içinde hem de kaynakçada yöntemine uygun biçimde gösterilenlerden oluştuğunu belirtir, bunu onurumla doğrularım.

...../...../2020

Ahmet Sefa TEKİN

ÖNSÖZ

Yüksek Lisans Tezi olarak hazırlanan bu çalışma, Adıyaman Belediyesi'nde çalıştığım yıllarda görevli olduğum Planlama Bürosu'nda, kent planlama pratiğinden öğrendiklerimi anlamlandırma çabasından doğmuştur.

Benim bu amacımı gerçekleştirebilmem için yardımlarını esirgemeyen, danışman hocam Dr. Öğr. Üyesi Canan Emek İNAN'a teşekkür ederim.



ÖZET

Sanayi kentinin sorunlarına çözüm bulmak için bilimsel bir disiplin haline gelen kent planlaması pratiği, tarihsel süreç içerisinde egemen sınıfın talepleri doğrultusunda farklı amaçları gerçekleştirmek üzere kullanılmıştır. Kamu yararını savunması gereken plancı, söz konusu egemen gücün isteklerini kâğıda döken bir teknik eleman konumuna itilmiştir.

Neo-liberal dönem öncesinde küçük ölçekli çıkarların alanı olan kentler, 1980'li yıllarda, devletin yerel yönetimler aracılığıyla sermayeye kaynak aktarımını sağladığı kentsel yatırımlarla birlikte büyük ölçekli sermaye gruplarının odağı haline gelmiştir. Böylece kent toprağı hiç olmadığı kadar değer kazanmaya başlamıştır. Bu dönemde dünyada olduğu gibi Türkiye'de de yerelin önemi artmıştır.

Kentsel rantın paylaşımının en önemli aracı olan imar planlarının, yüz yüze ilişkilerin görece yoğun olduğu yerel yönetimlere devredilmesi plan kararlarını esnek hale getirmiştir. Plan kararlarının esnekleşmesi imar haklarını ve imar planı sınırlarını esnekleştirmiştir. İmar planları ile üretilen artı değer, sermaye birikim aracı olarak kullanılması yaygınlaşmıştır. Bu tezde, imar planı kararlarının kentsel rantın paylaşım sürecindeki etkileri Adıyaman Kenti örneğinde incelenmektedir.

Anahtar Kelimeler: Kent Planlama, Kentsel Toprak, Kentsel Toprak Rantı.

ABSTRACT

The practice of urban planning, which has become a scientific discipline for finding solutions to the problems of the industrial city, has demands of the ruling class in the historical process. The planner, who had to defend the public interest, was pushed into the position of a technical person who put the wishes of the sovereign power on paper.

Before the neo-liberal period, cities, which were the areas of small-scale interests, became the focus of large-scale capital groups in the 1980s, together with urban investments in which the state provided funds to capital through local governments. Thus, the land of the city began to gain value more than ever. In Turkey, as in the world during this period has also increased the importance of the local area.

The transfer of urban development plans, which are the most important means of sharing urban rent, to local administrations where face-to-face relations are relatively intense has made the plan decisions flexible. The flexibility of the plan decisions has made the zoning rights and zoning plan boundaries flexible. The use of surplus value produced by zoning plans as a capital accumulation tool has become widespread. In this thesis, the effects of zoning plan decisions on the sharing process of urban rent are examined in the case of Adıyaman City.

Key Words: City Planning, Urban Land, Urban Land Rent.

İÇİNDEKİLER

ONUR SÖZÜ.....	iv
ÖNSÖZ	v
ÖZET	vi
ABSTRACT.....	vii
İÇİNDEKİLER.....	viii
TABLO LİSTESİ.....	x
ŞEKİL LİSTESİ.....	xi
1. ARAŞTIRMANIN KONUSU AMACI, DENENCELERİ VE YÖNTEMİ.....	1
1.1. Araştırmanın Konusu ve Amacı.....	1
1.2. Araştırmanın Denenceleri ve Yöntemi.....	3
1.3. Bilgi Derleme ve İşleme Araçları	4
1.4. Kavram Tanımları	4
1.5. Araştırmanın Sunuş Sırası.....	6
2. RANT, KENTSEL TOPRAK VE PLANLAMA	8
2.1. Rant Kuramları.....	8
2.1.1. Klasik İktisatta Rant	9
2.1.1.1. Adam Smith	9
2.1.1.2. David Ricardo	11
2.1.2. Karl Marx	14
2.1.2.1. Farklılık Rantı	14
2.1.2.2. Mutlak Rant	16
2.1.2.3. Tekel Rantı.....	17
2.1.3. Neoklasik İktisatta Rant	19
2.2. Kentsel Toprak	20
2.2.1. Kentsel Toprak Kavramı	20
2.2.2. Kentsel Toprak Üretimini Ekonomi Politikası	23
2.2.3. Kentsel Toprak Rantı.....	28
2.2.3.1. Marksist İktisatta Kentsel Toprak Rantı	29
2.2.3.2. Neoklasik İktisatta Kentsel Toprak Rantı.....	32
2.3. Kent Planlama	34
2.3.1. Kent Planlama Kavramı	34

2.3.2. Kent Planlama Kuramları	44
2.3.2.1. Klasik Planlama Yaklaşımı.....	44
2.3.2.2. Kapsamlı Planlama Yaklaşımı	45
2.3.2.2.1. Geniş Kapsamlı Planlama Yaklaşımı.....	47
2.3.2.2.2. Rasyonel Geniş Kapsamlı Planlama Yaklaşımı.....	49
2.3.2.3. Adım Adım (Aşamalı) Planlama Yaklaşımı	51
2.3.2.4. Çoğulcu ve Savunucu Planlama Yaklaşımı	52
2.3.2.5. Stratejik Planlama	54
3. TÜRKİYE’DE KENTSEL PLANLAMA İLE KENTSEL TOPRAK RANTI	
ARASINDAKİ İLİŞKİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ.....	57
3.1. 1848-1923 Dönemi.....	57
3.2. 1923-1945 Dönemi.....	61
3.3. 1945-1960 Dönemi.....	67
3.4. 1960-1980 Dönemi.....	73
3.5. 1980 Sonrası.....	78
4. ADIYAMAN KENTİ’NDE, BİR SERMAYE BİRİKİM ARACI OLARAK	
KENTSEL TOPRAK RANTININ PAYLAŞIMI SÜRECİ	86
4.1. Adıyaman Kenti Genel Özellikleri.....	86
4.1.1. Coğrafi Konum.....	86
4.1.2. Demografik Yapı	89
4.1.3. Sosyal ve Ekonomik Yapı	92
4.2. Adıyaman Kenti Mekânsal Gelişim Süreci.....	94
4.2.1. 1979 İmar Planı	95
4.2.2. 1988 İmar Planı	96
4.2.3. 1996 İmar Planı	98
4.2.4. 2018 İmar Planı	108
4.3. Adıyaman’da Kentsel Toprak Rantının Paylaşım Sürecinde İmar Planı	
Kararlarının Etkileri	114
5. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ.....	125
KAYNAKÇA.....	130

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Adıyaman Kenti Nüfus Sayım Sonuçları	90
Tablo 2: Adıyaman İli'nin 1975-2000 Yılları Arasındaki Göç Durumu	91
Tablo 3: Adıyaman İli'nin 2007-2018 Yılları Arasındaki Göç Durumu	91
Tablo 4: Adıyaman Kentinde İstihdam Edilenlerin Sektörel Dağılımı (2012).....	92
Tablo 5: Adıyaman İlinde Belirli Yıllardaki İşsizlik Oranları.....	92
Tablo 6: Adıyaman'da Yıllara Göre Onaylanan İmar Planı Değişikliği Sayıları.....	104
Tablo 7: Adıyaman'da Yıllara Göre Onaylanan İmar Planı Değişikliği Sayıları.....	104
Tablo 8: Adıyaman Belediyesi İmar Planı Ücret Tarifesi	106
Tablo 9: Esentepe Mahallesi 162 Parsel İçin Alınan Emsal Değerler	115
Tablo 10: Petrol Mahallesi 35 ada 39 Parsel İçin Alınan Emsal Değerler	116
Tablo 11: Atatürk Bulvarı'nda Yer Alan Dükkân İçin Alınan Emsal Değerler	117
Tablo 12: Arka Sokaklardan Cephe Alan Dükkân İçin Alınan Emsal Değerler	118
Tablo 13: Ticaret Alanına İlişkin Alınan Emsal Değerler	119
Tablo 14: Konut Alanına İlişkin Alınan Emsal Değerler-1	120
Tablo 15: Konut Alanına İlişkin Alınan Emsal Değerler-2	121

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Adıyaman İlinin Ülke ve Bölge İçinde Konumu.....	86
Şekil 2: Adıyaman İli İdari Yapısı.....	87
Şekil 3: Adıyaman İl Merkezinin İlçe Merkezlerine Uzaklığı	88
Şekil 4: Adıyaman Belediye Sınırları	89
Şekil 5: Adıyaman Kenti İmar Planı Sınırlarının Tarihsel Gelişimi.....	94
Şekil 6: Adıyaman Kenti 1979 Yılı İmar Planı Sınırları	95
Şekil 7: Adıyaman Kenti 1988 Yılı İmar Planı Sınırları	96
Şekil 8: Adıyaman Kenti 1979-1988 Yılları İmar Planı Sınırları.....	97
Şekil 9: Adıyaman Kenti 1996 Yılı İmar Planı Sınırları	99
Şekil 10: Adıyaman Kenti 1979-1988-1996 İmar Planı Sınırları.....	100
Şekil 11: Eski Diş Hastanesi Bölgesi İlave İmar Planı.....	101
Şekil 12: Eski Diş Hastanesi Bölgesi Hava Fotoğrafı	102
Şekil 13: 400 Yataklı Devlet Hastanesinin Bulunduğu Bölgenin İmar Planı ve Hava Fotoğrafı.....	102
Şekil 14: TOKİ Uygulamalarına Ait Hava Fotoğrafı	103
Şekil 15: Adıyaman Çevre Düzeni Planı	108
Şekil 16: Adıyaman Kenti 2018 Yılı İmar Planı Sınırları	109
Şekil 17: Adıyaman Kenti İmar Planı Sınırlarının Tarihsel Gelişimi.....	111
Şekil 18: Proje Geliştirme Yöntemi 1	122
Şekil 19: Proje Geliştirme Yöntemi 2.....	123

**BİR SERMAYE BİRİKİM ARACI OLARAK
KENTSEL TOPRAK RANTININ PAYLAŞIM SÜRECİ
- ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAN İMAR PLANINA- :
ADIYAMAN KENTİ ÖRNEĞİ**

Ahmet Sefa TEKİN

1. ARAŞTIRMANIN KONUSU AMACI, DENENCELERİ VE YÖNTEMİ

Araştırmanın bu bölümünde, araştırmanın konusu, amacı ve denenceleriyle birlikte araştırmada kullanılan yöntem açıklanmaktadır.

1.1. Araştırmanın Konusu ve Amacı

Sanayi devrimi ile birlikte 19. yüzyılda birçok alanda yenilikler yaşanmıştır. Sanayileşmeyle birlikte kırsal bölgelerde yaşayan nüfus, hızlı bir şekilde büyümekte olan kent merkezlerine göç etmiştir. Kentsel nüfusun artmasıyla ortaya çıkan barınma talebini karşılayacak yeterli miktarda konut alanı bulunmadığından, kentler alan olarak da büyümeye başlamıştır. İşçi sınıfının, barınma ve sağlık gibi konularda yaşadığı sorunlar, kentsel alanlarda bir düzenleme yapılması mecburiyetini beraberinde getirmiştir. Her ne kadar eski çağlardan beri kentlerin belli bir plana sahip olduğu görülse de kent planlama, ancak 19. yüzyılın sonlarında bilimsel bir disiplin haline gelebilmiştir.

Türkiye’de kent planlaması konusunda yapılan çalışmalar 19. yüzyılın ikinci yarısına dayanmaktadır. 1840’lı yıllardan itibaren Osmanlı ekonomisi kapitalist ilişkilere açılmış ve yönetici elitler tarafından bazı yapısal değişiklikler gerçekleştirilmiştir. Kapitalist ilişkiler neticesinde merkezi iş alanı gelişmiş ve içerisinde para akışını sağlayan bankalarla birlikte sigorta şirketleri, konaklama için oteller, hanlar kurulmuştur. Kentlerdeki bu gelişim nüfus artışı beraberinde getirmiş ve kentler genişlemeye başlamıştır. Kentlerdeki nüfus artışı kentsel sorunların ortaya çıkmasına neden olmuş ve bunun neticesinde kentsel planlama çalışmalarıyla fiziki düzenlemeler gerçekleştirilmiştir.

Cumhuriyetin ilanı köklü değişlikleri içeren düzenlemeler gündeme gelmiştir. Ulusal kurtuluş savaşının önderleri tarafından oluşturulmak istenen ulusal burjuvazinin yaşantısının İstanbul'daki eski burjuva yaşantısından farklı olması amaçlanmıştır. Bu doğrultuda ve amaçta ilk olarak Ankara'nın kent planı hazırlanmıştır. 1930 yılında çıkarılan 1580 sayılı Belediye Kanunu ile nüfusu 2000'i aşan yerleşmelere plan yapma zorunluluğu getirilmiştir. Ancak o dönemde çok kısıtlı olan devlet kaynakları büyük oranda sanayi yatırımlarına harcanmış, dolayısı ile hazırlanan planlar için kaynak bulunamamış ve bu planlar başarısızlıkla sonuçlanmıştır.

II. Dünya Savaşı sonrası sanayinin gelişmesiyle birlikte kentlerde hızlı nüfus artışları yaşanmış ve kentin yeni üyeleri kentsel sorunları da beraberinde getirmiştir. Yeni üyelerine hazırlıklı olmayan kentlerde söz konusu üyelerin barınma talebi için yeterli arzın üretilmemesi, kısıtlı olan kent topraklarını olduğundan daha kıymetli hale getirerek kentlerin en önemli sorunlarından biri olan arsa sorununa neden olmuş ve bu sorun tarihsel süreç içerisinde artarak devam etmiştir. Barınma talebi için yeterli arzın üretilmemesi ve toprağın kıymetlenmesiyle imarlı alanlarda yer edinemeyen yeni üyeler, kent çeperlerindeki hazineye ait alanlar üzerine yerleşerek Türkiye siyasetini uzun bir süre yönlendirecek olan gecekonduculardır.

Henüz büyük sermaye gruplarının ilgi odağında bulunmayan kentlerde, gecekondu sorununa çözüm amacıyla çıkarılan yasalarda, gecekondu yapımı yasallaşırken, gecekonduculara kentsel ranttan pay alma olanağı sağlanmıştır. İmar afları ile kentsel rantın ortağı olma olanağı bulan gecekonducuların odağında olan kentler, 1980 sonrası neoliberal politikalara geçişin yaşandığı yıllarda büyük sermaye gruplarının odağı haline gelmiştir. Bunun sonucunda, kent toprakları, imarlı ya da imarsız olsun, daha da değer kazanmış ve kazanmaya devam etmektedir. Aynı dönemde müdahalecilikten düzenleyiciliğe geçen devlet, kamu yatırımlarını sermaye birikim sürecine katkı görevinde bir araç olarak kullanmaya başlamıştır. Bu geçişle daha önceleri merkezi devlet tarafından yaptırılmakta olan imar planları yerel yönetimlere devredilmiş, emanet usulüyle yapılan birçok kamu yatırımı ihale yöntemiyle yapılmaya başlanmıştır.

Kentsel rantın paylaşımının en önemli aracı olan imar planlarının, yüz yüze ilişkilerin daha yoğun olduğu yerel yönetimlere devredilmesi plan kararlarını esnek hale getirmiştir. Kentsel toprağın hiç olmadığı kadar değerli hale gelmesi ve plan

kararlarının esnekleşmesi ile sermaye birikim sürecinde plan kararları en etkili araç haline gelmiştir. Plan karar sürecinde yer alan aktörler de kentsel rant paylarının dağıtımını üstlenmektedir. Bu nedenle söz konusu aktörler, kapitalist girişimcilerin baskısına maruz kalmaya başlamıştır.

Bu araştırmada, imar planı kararları ile kentsel toprak rantı arasındaki ilişki, Adıyaman kenti örneği üzerinden incelenmektedir. Bu doğrultuda, Belediye Meclisi tarafından alınan imar planı kararlarının kentsel toprak rantına etkileri, emlak değerleri arasındaki farklılıklardan yola çıkılarak incelenmektedir.

1.2. Araştırmanın Denenceleri ve Yöntemi

Bu araştırmanın hazırlanmasında tarihsel ve betimsel araştırma yöntemleri kullanılmaktadır. Araştırmanın teorik kesimini oluşturan kavram ve kuramların ortaya çıkışından günümüze kadarki tarihsel gelişim süreci incelenmektedir. Söz konusu teorilerin pratikteki karşılığı betimsel araştırma yöntemiyle ele alınmaktadır.

Bu araştırma aşağıda sunulan iki denenceye dayandırılmaktadır:

Denence 1: Çevre Düzeni Planı kararları doğrultusunda hazırlanan imar planları ile kentsel toprak rantı arasında bir ilişki vardır.

Bölge, havza veya il düzeyinde genel arazi kullanım kararlarının belirlendiği çevre düzeni planlarının ilke ve esaslarına uygun olarak hazırlanan nazım ve uygulama imar planları aracılığıyla, kentsel toprağın niteliğine ve niceliğine karar verilmektedir. Kentsel toprağın niteliği ve niceliği kentsel topraktan elde edilecek rantı belirler. Dolayısı ile kentsel toprak rantı paylarını, imar planı kararları belirler.

Denence 2: Adıyaman kentinde, imar planı kararları ile sermaye birikimine katkı sağlanmaktadır.

İmar planları, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelerce, dışında ise il özel idarelerince onaylanmaktadır. Kentsel toprak rantını birikim aracı olarak gören sermaye sahipleri, kentsel ranttan pay elde edebilmek için plan karar organlarından imar planı üzerinden hak talebinde bulunur. Kentsel toprak rantından elde edilecek pay, karar mercilerinin onayına bağlıdır. Kentsel rantın paylaşım sürecinin aktörleri sermaye sahipleri ile plan karar organlarıdır.

Adıyaman kentinde gayrimenkullerin kira ve satış değerleri, son yıllarda inşaat sektörünün canlanmasıyla birlikte hızlı bir artış göstermiştir. İnşaat sektörü kentin

ekonomisi açısından önemli bir yer tutmaktadır. Kentin önceki imar planı 1996 yılında yapılmış, mevcut imarlı alanlar doluluk sınırına yaklaştığından inşaat yapımına elverişli kentsel toprak arzı talepler karşısında yetersiz kalmıştır. Arzın az olması gayrimenkul değerlerinin üst seviyelere ulaşmasına yol açmıştır. İnşaat yapımına elverişli kentsel toprak arzının arttırılması amacıyla çevre düzeni planı kararları doğrultusunda ilave imar planı ve mevcut imarlı alanlarda imar planı revizyonu yapılmıştır. Adıyaman kenti ilave imar planı ve revizyonu, kentsel toprak rantının paylaşım sürecini belirlemektedir. Ayrıca gerçekleştirilen imar planı değişiklikleriyle de kentsel topraklar üzerinde artı değer oluşmakta ve sermaye birikimine katkı sağlanmaktadır.

1.3. Bilgi Derleme ve İşleme Araçları

Türkiye’de kent planlarını onaylama yetkisi, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyelerde, bu alanlar dışında ise il özel idarelerindedir. Bu araştırmada imar planı kararlarının kentsel toprak rantı üzerindeki etkileri incelenmektedir. Adıyaman kentine yönelik imar planı kararları Adıyaman Belediyesi tarafından verilmektedir. Bu doğrultuda araştırma örneklemini olan Adıyaman kenti, araştırmanın amacına uygun olarak seçilmiştir.

Araştırmada hem nitel hem de nicel veri toplama tekniği kullanılmaktadır. Kavram ve kuramların tarihsel gelişimi ile birlikte Adıyaman kentine ait bilgiler, basılı ve elektronik ortamdaki yazılı kaynakların taranması yoluyla elde edilmiştir. Adıyaman kentinde emlak değerlerine ilişkin nicel ve nitel veriler için gayrimenkul danışmanlarıyla yüz yüze görüşmeler yapılmıştır. Adıyaman kentine ait yayımlanmamış veriler ise Adıyaman Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’ne ait arşiv dosyaları taranarak elde edilmiştir.

1.4. Kavram Tanımları

Bu başlık altında araştırmada kullanılan anahtar kavramlar tanımlanmaktadır. Bu kavramlar şunlardır:

Kent Planlama: Planlama, Webster’s Dictionary’ de, “önceden düzenlemek, sosyal ya da ekonomik bir birim için hedef ve politikalar oluşturmak” olarak tanımlanmaktadır. Plan ise, belirli bir hedefe ulaşmak için geliştirilen yöntem veya eyleme dönüşecek programların ayrıntılı olarak formüle edilmesi olarak ifade

edilmektedir. Planlama, kuramsal bilginin sistematik olarak eyleme dönüştürülmesidir. En geniş anlamıyla planlama, gelecekte belirli amaçlara ulaşmak için sistemli bir şekilde gerçekleştirilen eylemler bütünüdür (Ersoy, 2007: 9). Kent ise, mekânsal form ile toplumsal sürecin sürekli ve karmaşık bir ilişki içerisinde bulunduğu dinamik bir sistemdir (Harvey, 2013: 48).

Howard (Howard'dan akt. Karaman, 2013: 12), kent planlama kavramını, kentsel alanların fiziksel, toplumsal ve ekonomik değişimine yön verilmesi olarak tanımlar. Kent planlama salt fiziksel bir eylem değil toplumsal ve ekonomik boyutları olan da bir eylemdir. Keleş'e (1990: 57) göre kent planlama, kentlerin sosyal ve ekonomik gereksinimleriyle birlikte fiziksel gelişmelerinin biçimlenmesine yön vermekle ilgili sorunlarla uğraşan bir bilim, sanat ve uğraş alanıdır.

Kentsel Toprak: Kentbilim Terimleri Sözlüğü'nde kentsel toprak kavramı "kentsel alanlarda yapı inşa edilmesi için ayrılan, yerel yönetimlerin sağladığı olanaklardan faydalanılabilecek arazi" olarak tanımlanmaktadır (Keleş, 1998: 41). Tekeli'ye göre kentsel toprak, yakın zamanda kentsel arsaya dönüşmesi beklentisiyle el değiştirmeye başlamış, piyasa değeri tarımsal ürün getirisine göre değil de arsa olma ihtimaline göre şekillenen topraklardır (Tekeli, 1992: 51). Bu tanıma göre kentsel arsa ile kentsel toprağın farklı iki kavram olduğu ve kentsel toprakların, üzerinde imar planı yapılması ya da imar planına eklemlenmesi muhtemel tarım alanlarını kapsadığı anlaşılmaktadır.

Bu tanımlardan hareketle kentsel toprağı, imar planı sınırları içerisinde yer alarak kentsel altyapı hizmetlerine erişebilmiş, üzerinde yapıların yer aldığı veya almadığı topraklar ile imar planı sınırlarına yakın bölgelerde yer alan ve imar planı sınırlarına dâhil edilmesi gelecek zamanlarda muhtemel olan topraklar olarak tanımlayabiliriz.

Kentsel Toprak Rantı: Kent toprakları üzerinden emek harcanmadan oluşan gelire kentsel toprak rantı olarak adlandırılmaktadır (Keskin, 2007: 19). Marksistlere göre kentsel ya da kırsal bölgelerde, eğer bir rant oluşmuşsa orada farklılık rantı da oluşmuştur ve tarımsal üretim üzerinden açıklanan farklılık rantı ile aynı yasalara tabidir. Yerkürede bulunan doğal özellikler, bir şekilde bir yerlerde tekel altına alınabilmiş ise tekeli elinde bulunduranlar ortaya çıkan fazla karın sahibi olacak ve tekel rantını elde edecektir. Tarım alanlarında ya da kentsel topraklarda rant, bir şekilde mutlak, tekel ve farklılık rantı olarak ortaya çıkmaktadır (Kahraman, 2010: 51).

Neoklasiklere göre, kentsel toprakta, ulaşım maliyetleri, istihdamın, iş alanlarının dağılımı, zevk ve tercihler rantı belirlemektedir. Gayrimenkullerin fiyatlarını belirleyen merkezle arasındaki mesafedir. Kentsel toprağın değeri merkezden uzaklaştıkça azalmaktadır. Neoklasik yaklaşıma göre, kentsel toprak rantının özünde, kentin merkezindeki ticaret alanlarında yer almak, değerli bir konumda olmak, üst sınıfların tercih ettiği bir bölgede yer almak gibi nedenler yer alır (Öztürk, 1992: 16).

1.5. Araştırmanın Sunuş Sırası

Araştırma 5 bölümden oluşmaktadır. Araştırmanın “ARAŞTIRMANIN KONUSU, AMACI, DENENCESİ VE YÖNTEMİ” başlıklı birinci bölümünde, araştırmanın konusu ve amacı, denenceleri ve yöntemi, bilgi derleme ve işleme araçları, kavram tanımları ile araştırmanın sunuş sırası yer almaktadır.

Araştırmanın “RANT, KENTSEL TOPRAK VE PLANLAMA” başlıklı ikinci bölümünde, rant, kentsel toprak ve kent planlama gibi kavramların kuramsal yapıları incelenmektedir. Rant kuramlarının yer aldığı ilk başlıkta, Klasik İktisadın öncüleri Adam Smith ve David Ricardo, onların eleştirisini yapan Marx ve Neoklasik İktisat’ın rant üzerine kavramsal çerçeveleri ele alınmaktadır. Rant teorilerinin detaylı incelemesinden ziyade temelleri açıklanmaktadır.

Kentsel toprak kavramının ele alındığı ikinci alt başlıkta kentsel toprağa ilişkin daha önceki araştırmalarda yapılan farklı tanımlar incelenerek tanımlanmaya çalışılmaktadır. Kentsel toprağın daha iyi anlaşılabilmesi için özellikleri irdelenerek kentsel toprak üretiminin ekonomi politiği tartışılmakta ve kentsel toprak ile özel mülkiyet ilişkisi ortaya konulmaya çalışılmaktadır. Ayrıca bu başlığın altında kentsel toprak ile rant arasındaki ilişki sonucu oluşan kentsel toprak rantı kavramı Marksist ve Neoklasik iktisat teorileri üzerinden incelenmektedir.

Bölümün son alt başlığında ise kent planlamanın tarihsel gelişimi kavramsal ve kuramsal olarak incelenmektedir. Kent planlama kavramı alt başlığı altında, kent planlaması kavramına yönelik belli başlı tanımlarla birlikte “Güzel Kent Hareketi, Camillo Sitte’cilik, Bahçe Kent, Amsterdam Planlaması, Cite Industriel” gibi kent planlama yaklaşımları incelenmektedir. Kent planlama kuramları alt başlığı altında ise “Klasik Planlama, Kapsamlı Planlama-Geniş Kapsamlı ve Rasyonel Geniş Kapsamlı olmak üzere, Adım Adım (Aşamalı) Planlama, Çoğulcu ve Savunucu Planlama,

Stratejik Planlama” gibi planlamanın yöntemine ilişkin olan kentsel planlama kuramları incelenmektedir.

Araştırmanın “TÜRKİYE’DE KENTSEL PLANLAMA İLE KENTSEL TOPRAK RANTI ARASINDAKİ İLİŞKİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ” başlıklı üçüncü bölümünde, Türkiye’deki kent planlama pratiğinin oluşum süreci ve kentsel toprak rantı arasındaki ilişkinin tarihsel gelişimi incelenmektedir. İnceleme dönemleri oluşturulurken, Türkiye’de kırılma noktaları olarak bilinen tarihi ve siyasi olayların yaşandığı yıllar temel alınmaktadır. İnceleme kapsamı dışında olmasına rağmen Osmanlı’da 19. yüzyılda yaşanan gelişmeler Cumhuriyet dönemindeki planlama deneyimine zemin hazırladığından bu dönem ayrı bir başlık olarak incelenmektedir.

Araştırmanın “ADİYAMAN KENTİ’NDE, BİR SERMAYE BİRİKİM ARACI OLARAK KENTSEL TOPRAK RANTININ PAYLAŞIMI SÜRECİ” başlıklı dördüncü bölümünde, Adıyaman kentinin genel özellikleri ve mekânsal gelişimi ile Adıyaman Kenti’nde kentsel rantın paylaşım süreci, imar planı kararları üzerinden incelenmektedir.

Adıyaman kentinin Genel Özellikleri alt başlığında, Adıyaman kentinin coğrafi konumu, demografik yapısı ile sosyal ve ekonomik yapısına ait genel bilgiler yer almaktadır. Adıyaman Kenti Mekânsal Gelişim Süreci alt başlığı altında, kentin imar planları tarihsel olarak incelenmektedir. Adıyaman’da Kentsel Toprak Rantının Paylaşım Sürecinde İmar Planı Kararlarının Etkileri adlı alt başlıkta ise Adıyaman Kenti’nde kentsel toprak değerleri ile imar planı kararları arasında ilişki kurulmaktadır.

Araştırmanın beşinci bölümü ise, “GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ” bölümüdür. Araştırmanın en sonunda alfabetik sıraya göre hazırlanmış olan “KAYNAKÇA” yer almaktadır.

2. RANT, KENTSEL TOPRAK VE PLANLAMA

Bu bölümde araştırmanın kavramsal çerçevesini oluşturan rant, kentsel toprak ve kent planlama gibi kavramlar hakkında yapılan kuramsal çalışmalar incelenmektedir.

2.1. Rant Kuramları

İktisadi açıdan rant, bir sermaye birikim aracı olan kentsel ya da tarımsal topraktan elde edilen ücret ya da belirli bir süre işletilmesi karşılığında toprak sahibine ödenen bedeldir. Fransızca 'rente' sözcüğünden dilimize girmiştir. Bu kelime, topraktan elde edilen artı değer anlamına gelmektedir. Rant kavramı, iktisatçılar tarafından genel olarak toprak üzerinden açıklanmıştır. Ancak bazı iktisatçılar rantın anlamını genişleten kuramlar geliştirmişlerdir. Alfred Marshall, herhangi bir üretim aracının kazandırdığı net gelirin rant olduğunu savunmaktadır. Örneğin, herhangi bir mala olan talebin artması ve malın arzının kısıtlı olması neticesinde fiyatının artmasıyla, o malın üreticisi fazla kar elde eder (Keskin, 2007: 11). Bu araştırma kapsamı gereği toprak rantı kuramları incelendiğinden Marshall'ın teorileri detaylı olarak incelenmemektedir.

Sanayi devrimi ile doğan klasik okulun iktisat teorileri bir asır boyunca etkili olmuştur. Adam Smith, David Ricardo ile John Baptiste Say, Thomas Robert Malthus ve John Stuart Mill, Nassau William Senior gibi isimler okulun başlıca temsilcileridir. Adam Smith, Ulusların Zenginliği adlı kitabı ile klasik iktisadın kurucusudur. Adam Smith dışında okulun diğer en önemli temsilcisi ise değer kuramı konusunda yaptığı dizgesel ve tutarlı açıklamalar ile David Ricardo olmuştur. Bu okulu izleyen ise, klasik okulun fayda değer üzerine inşa ettiği teorilerini, emek değer teorileri üzerinden eleştiren Marksist iktisat olmuştur (Kahraman, 2010: 7).

Bu bölümde öncelikle klasik, Marksist ve neoklasik iktisat teorilerinin rant kavramına yaklaşımları incelenmektedir. Bu bölümün esas amacı kentsel toprak rantını açıklayan farklı teorilerin kavramsal çerçevelerini ortaya koymaktır. İlk olarak klasik iktisadın önde gelen temsilcilerinden Adam Smith, David Ricardo, klasik iktisadın eleştirisini yapan Marx ve rant teorileriyle öne çıkan neoklasik iktisatçılar aracılığıyla farklı iktisat teorilerinin geliştirdiği rant kavramları incelenmektedir.

2.1.1. Klasik İktisatta Rant

İngiltere’de sanayi devrimi ile birlikte doğan klasik okul, 1776–1873 yılları arasında etkili olmuştur. Klasik okul, devletin piyasaya müdahale etmemesini, piyasa işleyişinin görünmez bir el tarafından gerçekleştirileceğini, özel mülkiyet, bireysel girişim ve serbest rekabete dayalı bir sistemin toplumsal yararı en çoğa çıkaracağını savunur. Klasikler öncelikle değerler değişmez ölçüsünü bulmaya çalışmışlardır. Rantı ve karı toplumca yaratılan artık olarak nitelendirmiş ve birbirlerinden ayırmışlardır. Değer kavramı konusunda klasikler arasında tam bir uzlaşma sağlanamamıştır (Turan, 2008: 11).

Bu araştırma kapsamında, rant kavramını ilk olarak dizgesel bir şekilde inceleyen klasik okul, okulun en önemli isimleri olan Adam Smith ve David Ricardo üzerinden incelenmektedir.

2.1.1.1. Adam Smith

Smith, İngiltere’de sanayi ve işçi sınıfının ortaya çıktığı dönemde, çalışmalarının merkezine sanayi sermayesini yerleştirmiştir. Sermaye birikiminin kaynağını sanayi sermayesinde aramaya başlamıştır. 1766 yılında Ulusların Zenginliği isimli çalışmasını yayınlayan Smith, sanayi sermayesinin kar, ücret ve rantını tüccar sermayesinin karından ayırır ve bunlara denk gelen kapitalistler, toprak sahipleri ve özgür işçi sınıflarını tanımlar. Kar, rant ve ücretin bölüşümünde çıkar ortaklığı olduğunu ve bu bunlar arasındaki ilişkilerin uyum içinde olduğunu savunur. Bir malın üretilebilmesi için harcanmış olan emeği değişim değerinin temeli olarak görmez. Sermaye birikiminin kaynağını değişim değerini bulmak için kullanan Smith, bir malın değişim değerinin gerçek ölçüsünü o malın satın alabileceği ya da yönlendirebileceği emek miktarında arar. Değişim değerinin kaynağını ücrete, kara ve ranta bağlar. Smith’in üretim maliyetleri kuramı olarak adlandırılan bu yaklaşımı “çıkılmaz yol” olarak ifade edilir. Çünkü Smith burada, emeği değişim değerini belirleyen tek değişken olarak kabul etmekten vazgeçer (Turan, 2008: 13).

William Petty, 1662 yılında rant kavramını emek kavramı üzerinden inceleyerek ifade etmiştir. Adam Smith, Petty’den çok sonra, rantın kar ve ücret gibi üretim faktörleri arasında yer aldığını iddia etmiş ve rant kavramını bu şekilde ele almıştır. Bu teoriye göre, üretimin bileşenleri emek, sermaye ve topraktır. Emek bileşeni ücret

kavramı olarak, sermaye bileşeni kar, toprak bileşeni ise rant kavramına karşılık gelmektedir. Emeğin bir kısmı ücret, bir kısmı ise kar olarak ürüne katılır. Toprakta rant elde edilmesi, toprağın özel mülkiyete tabi olmasıyla ve mülkiyet sahiplerinin arazinin tabii ürünleri için bile piyasa mekânizmasında yer alarak fazla ücret talep etmesiyle oluşur (Keskin, 2007: 12).

Rantı özel mülkiyet altındaki toprağı kullanabilmek için sahibine ödenmesi gereken ücret olarak tanımlanmaktadır. Bu tanıma göre rant, bir tekel fiyatıdır. Smith'e göre rantı, çiftçinin ödeme gücü belirlemektedir. Ürünün ortalama fiyatı da çiftçinin ödeme gücünü belirlemektedir. Yani rantın ödenip ödenmeyeceği ürün talebine bağlı olan fiyat tarafından belirlenmektedir. Bu fiyat üreticinin harcama yaptığı masraflar ile üründen elde edeceği gelirin toplamından fazlaysa, bu fazlalık toprak sahibine rant olarak ödenir. Fiyatın bu limitin altında ya da üstünde olması ise o mala ne kadar talep olacağına bağlıdır. Toprak sahibine rant ödenip ödenmeyeceği ürün talebine bağlı oluşacak fiyat tarafından belirlenir. Ancak rant bir tekel fiyatı ise toprak sahibine her durumda söz konusu fiyatın sahibine ödenmesi gerekir (Önal, 2002: 3).

Toprağın sahibi değilken çalışarak elde edilen ürünleri elde etmek maksadıyla çalışan kimsenin topladığı şeylerin bir bölümünü mülkün sahibine vermesi gerekir. Mülkiyet sahibine verilen bölüm birçok meta fiyatının üçüncü bileşeni olan toprak rantını oluşturur. Smith ile Ricardo'nun rant hakkında ayrıştırdıkları nokta burasıdır. Ricardo toprağı üretim faktörü olarak görmeyip rantı da fiyat bileşeni olarak ele almaz. Ancak Smith bunun tam tersini iddia eder: Toprak, üretimin bir bileşenidir ve rant, kar ve ücretin yanında fiyatı oluşturan unsurlardan biridir. Smith'e göre toplam fiyat doğrudan doğruya ya da eninde sonunda üç bileşene rant emek ve kara ayrışacaktır (Öztürk, 1992: 4).

Smith'e göre bir şeye ne kadar emek harlandıysa ya da ulaşılması ne kadar zor ise o şey o kadar değerlidir ve ne kadar kolay ulaşılabilir ya da az emek harcanmış ise o kadar ucuzdur, değersizdir. Smith'in bu önermesi emek-değer teorisinin temelidir. Emek-değer teorisinin, sermaye birikiminden ve toprakta özel mülkiyet oluşumundan sonra meşruiyetini yitirdiğini söylemektedir. Aynı zamanda işin içine kâr ve rant da girdiğinden, piyasa fiyatı ürünün üretimi sürecinde üretim için harcanan sermayenin yani maliyetlerin üst üste eklenmesi neticesinde doğal bir fiyatın oluştuğunu yani toplanma teorisini ileri sürmüştür. Önal'a (2002: 4) göre Smith, toplama teorisi

nedeniyle rantın topraktaki tekelden kaynaklandığı sonucuna varmıştır ve sonuç olarak tutarlı bir rant teorisi geliştirememiştir.

Müderrişoğlu'nun (2006: 4) yaptığı özetlemeye göre, rant hakkında toprağın üretim farkı, mülkiyeti, talep düzeyi, bireysel fiyatlarla piyasa fiyatları farkı, toprağı iyileştirmek için kullanılan sermaye, toprağın nitelik farkı, rant kaynağı, büyüklüğü gibi konulara değinmiş ancak detaylı ve tutarlı bir açıklama getirememiştir.

2.1.1.2. David Ricardo

Ricardo'ya göre, toprağın verimi niteliğine bağlıdır, birbirinden farklı nitelikteki topraklar arasında verim farkı oluşur. Bu nitelik farkı toprağın getirisini etkiler. Rantı oluşturan toprağın farklı özelliklere sahip oluşudur ve rant aynı nicelikteki iki sermaye ve emeğin aynı nicelikteki toprak üzerinde kullanılması neticesinde ortaya çıkan ürünler arasındaki farka bağlıdır. Ancak pazarda bütün ürünlerin fiyatı aynıdır. Düşük verimli toprakta üretilen ile en verimli toprakta üretilen ürünün fiyatı veya en düşük maliyetle üretilmiş ürün ile en çok maliyetle üretilmiş ürünün değeri birbirine eşittir. Ürünlerin fiyatı eşit olmasaydı eğer düşük verimli toprakta üretim yapılamayacaktı. Bu şekilde, nitelikli toprağın ürünü piyasada daha değerli olacağından bir artı değer meydana getirir ve rant bu şekilde oluşur (Kahraman, 2010: 27).

Toprak rantını tutarlı olarak açıkladığı kabul edilen Ricardo, teorilerini toprak niteliklerinin farklı olduğu dolayısı ile verimliliklerinin de farklı olduğu görüşüne dayandırmaktadır. Bu kurama farklılık rantı (diferansiyel rant) da denilmektedir. Tam rekabet koşullarında her bir mal için yalnızca bir fiyat oluşacağını varsaymıştır. Tarımsal ürün talebi ile nüfus artışı arasında doğrusal bir ilişki olduğunu öne sürmüştür (Ertürk ve Sam, 2009: 149).

Diferansiyel rant, toprağın verimliliğinin ve pazara uzaklığının farklı oluşuyla meydana gelir. Toprağın farklı verimlilikte olmasından kaynaklanan rant: azalan verimler kanunu (Varsayım 1), nüfus ve ihtiyaçların artması ile giderek daha verimsiz toprakların üretime katılması (Varsayım 2), piyasa mekânizması içerisinde yalnızca bir fiyat oluşması (Varsayım 3) gibi üç temel varsayımı bulunmaktadır (Meydan, 2011: 17).

- *Varsayım 1*: Aynı toprakta üretime koşulan işgücü arttıkça, bir süre sonra işgücünün verimliliği azalmaya başlar.

- *Varsayım 2*: Toprakların verimlilikleri aynı değildir. Önceleri en verimli topraklar üretime açılırken, ürün talebi arttıkça az verimli toprakların üretime açılır.
- *Varsayım 3*: Tam rekabet koşulları altında piyasada, her tarımsal ürünün tek fiyatı vardır. Bu fiyat ise, en verimsiz toprakta üretim yapan çiftçinin maliyet fiyatına eşittir.

Teorinin kendisi - diferansiyel rant teorisi - açık ve nettir. Kapitalist girişimciler, artan nüfusu beslemek, proletarya ve toplumun yeniden üretimini gerçekleştirmek için toprağı kullanma karşılığında, geleneksel olarak arazi sahiplerine toprak rantını ödemektedir. Birbirinden farklı özellikteki topraklar farklı miktarlarda rant getirisi sağlamaktadır. Daha iyi topraklarda daha yüksek verimlilik nedeniyle veya daha elverişli olması nedeniyle daha yüksek getiri elde edilmektedir (Deák, 1985: 29).

Üretim yapılan toprağın kendine has ve yok edilemeyecek özelliklerinin kullanılmasıyla ortaya çıkan üründen toprak sahibinin elde ettiği artı değer rant olarak ifade edilmektedir. Eğer barındıracağı nüfusa karşılık fazlasıyla bol ve verimli toprağı olan bir ülkeye yerleşilirse toplam toprağın çok küçük bir kısmı kullanılacağı için rant ödemesi olmaz. Çünkü özel mülkiyet yoktur ve kimsenin ödeme yapması beklenemez. Hepsi aynı nitelikte sınırsız sayıda toprak olsaydı rant oluşmazdı. Ne zamanki toprağın diğer topraklardan farklı olduğu belirginleşirse, kıt olmaya başlarsa o zaman toprağı kullanmak değerli hale gelir ve rant oluşur. Nüfus artışı ve sermaye birikimi neticesinde daha niteliksiz topraklar kullanılmaya başladığında en verimli toprak artı değer üretir. Ödenecek rantın miktarı, bu artı değere yani üretim yapılan topraklar arasındaki nitelik farkına bağlıdır. Rantta oluşacak artış, farklı nitelikteki topraklarda kullanılan sermaye ve emeğe bağlı olarak üretilen malların miktarları arasındaki farklılığa uygun olarak değişecektir (Önal, 2002: 6).

Ricardo, toprak sahiplerinin topraktan elde edilen ranta el koymasını kapitalist toplumun gelişmesi için bir engel olarak görmüştür. Bu nedenle rant kuramıyla ilgilenmiştir. Toprak sahiplerinin yoğun bir şekilde ranta el koyduğu bir zamanda bu soruna çözüm üretmeye girişmiştir. Ricardo, toplumu emek kuramı ve üretim bağlamında görür, sınıf çatışmasına yoğunlaşarak sermaye sahipleri ile proletaryanın çıkarlarını karşı karşıya koyar. Toprak sahipleri, toplumun genel çıkarıyla uyum içinde olan kapitalistlerin önünden bir engeldir. Çünkü karlarına el koymaktadır. Rantı,

yaratılan değerin bir nedeni değil, sonucu olarak görür. Bu değer, toprak sahibi tarafından yaratılmamıştır. Emek ve sermayenin ortak ürünü olan değer, emek ve sermaye sahipleri arasında blşlmelidir. Rant fiyatların belirlenmesine girmez ve bölüşüm sorunu da sermaye ile emek arasındaki bölüşüme dönüşür (Turan, 2008: 14).

Ürünün göreli fiyatının artmasının nedeni toprak sahibine ödenen rant değil nihai ürün için daha fazla emek harcanmasıdır. Toprak sahibine ödenecek rantın miktarından vazgeilse bile ürünün fiyatı değişmez. Çünkü verimsiz toprakta ürünün hazırlanması için harcanan emek azalmayacaktır. Yani ürünün fiyatı yüksek olduğu için rant ödenir. Rantın artması ülkedeki zenginliğin ve ülkenin nüfusunun artması sonucu ihtiyaç duyulan ürünün üretilmesinde karşılaşılan zorlukların sonucudur. Rant zenginliğin nedeni değil zenginliğin belirtisidir. Kullanılan toprağın verimliliği azalırken rant daha hızlı yükselir. Zenginlik ise emek miktarında büyük bir artış olmadan da kullanılan toprağın arttırılabildiği, ranttaki yükselmenin yavaş olduğu ülkelerde hızlı bir şekilde artar. rn fiyatı rantın sonucu olsaydı rant fiyatın bir parçasını oluştururdu. Ancak ürünün fiyatını belirleyen o ürünü üretmek için gerekli olan emek miktarının en fazla olduğu anda oluşturduğu durumdur. Bu nedenle rant ürün fiyatının bir parçası değildir. Böylelikle Ricardo, Smith'in varsayımını rtmş olur (nal, 2002: 9).

Ricardo, retim yapıldığı toprağın pazara olan uzaklığı ile taşıma maliyetinin artacağını söylemiştir. Yani merkeze uzak olan toprağın taşıma maliyeti ile merkeze yakın olan toprağın taşıma maliyeti arasında fark vardır. Taşıma maliyeti bir üretim maliyetidir. Merkeze yakın topraklarda üretim maliyeti daha düşüktür ve bu da bir artı değer sağlamaktadır. Taşıma maliyetlerinin oluşturduğu bu artı değere diferansiyel rant denilmektedir. İngiliz iktisatçı David Ricardo'nun ortaya koyduğu tüketim merkezine uzaklığının farklı oluşundan kaynaklanan rant, yani mesafe ile taşıma maliyeti arasındaki ilişkiden kaynaklanan rant olgusu daha sonra Alman Von Thünen tarafından daha sistemli olarak incelenmiştir. Ancak David Ricardo'nun diferansiyel rantı ile Von Thünen'in mevki rantı arasında bir fark bulunmaktadır. Diferansiyel rantta farklı yerlerdeki toprağın farklı verimi temel alınırken, Thünen toprağın verimini homojen kabul etmektedir (Meydan, 2011: 19).

Ricardo ve Smith'in ileri sürmüş olduğu kuramlar sayesinde kapitalizm, toplumsal uyum ve sınıf atışması bağlamında değerlendirilir. Bu iki önemli klasik iktisatıdan sonra gelenler arasında derin bir ayırışma olmuştur. Bazıları emek ve fayda kuramlarını

bir arada tutmaya çaba harcamışlarsa da başarılı olamamışlardır. Fayda kuramı içindeki bu ayrışma günümüze kadar devam ederek kent kuramlarını da etkilemiştir (Turan, 2008: 15).

2.1.2. Karl Marx

Marx, Ricardo'nun rant yaklaşımına farklılıklar getirmiştir. Ricardo Marx'tan önceki bütün iktisatçılar gibi kapitalizmi evrensel ve doğal bir üretim biçimi olarak ifade etmiştir. Diğerlerinden farklı olarak, sermaye, ücret, kar ve rant evrensel ve doğal görünümünden çıkıp kapitalist üretim ilişkilerine özgü kategoriler haline gelmiştir (Müderrişoğlu, 2006: 7).

Marx'a göre rant, tarımsal üretimde emek için ödenen pay çıktıktan sonra geriye kalan artıktan, toprağın kirası karşılığında mülkiyet sahibine ödenen paydır. Toplumsal bölüşüm içinde mülk sahibinin aldığı payı rant olarak ifade etmektedir (Kahraman, 2010: 21-22). Üretim sürecinde, kapitalist girişimci olan çiftçi toprağı işlemeleri için ücretli işçileri istihdam eder. Mülk sahibi ile ücretli işçi arasında kapitalist çiftçi yer alır. Böylece eskiden kırsal alanda gerçekleştirilen üretim tarzındaki ilişkiler yeni bir boyut kazanmıştır. Kapitalist çiftçi ile mülkiyet sahibi arasında bedel karşılığında bir sözleşme ilişkisi bulunur. Bu sözleşmeye göre çiftçi toprağı kullanma karşılığında yaptığı sözleşme gereği mülk sahibine önceden belirlenen tarihlerde bir pay verir. Marx, toprak sahibine ödenen bu payların hepsinin toprak rantı olduğunu ifade etmektedir (Keskin, 2007: 15).

Klasik iktisat okulunun rant kuramlarını eleştiren Marx, bu kuramlardaki eksiklikleri inceleyerek rant kavramını daha detaylı olarak ele almaktadır. Rantı, özel mülkiyet ve kapitalist üretim biçiminde yer alan sınıf çelişkileriyle açıklamaktadır. Rantın toplumsal ilişkilerin temelinde yer alan sınıf ilişkilerinden kaynaklandığını ve piyasa içinde sürekli değişkenlik yaşadığını ifade eder. Marx, Ricardo'dan farklı olarak farklılık rantını iki kısımda incelemiş ve bu incelemeye mutlak ve tekel rantı kategorilerini de eklemiştir (Kahraman, 2010: 27).

2.1.2.1. Farklılık Rantı

Marx, farklılık rantını iki biçimde inceler. Farklılık rantının ilk biçiminde rant konum ve verimlilik farkı ile açıklanmaktadır. Diğerinde ise toprak için harcanan

sermaye miktarı ile tarımsal üretim sonucunda oluşan rant arasındaki ilişki incelenmektedir. Genellikle, Ricardo'nun toprak rantı kuramlarını izleyerek geliştiren iktisatçılar, toprak rantını kentsel alanlarla ilişkilendirerek teoriler üretmişlerdir. Marx'ın farklılık rantı kuramına katkısı söz konusu yaklaşımlarda görmezden gelinmiş olsa da Marksistler bu durum karşısında çeşitli eleştiriler sunmuşlardır. Sonuç olarak kentsel toprak rantı kuramlarında Marksist anlayışın egemen olduğu söylenebilir (Turan, 2010: 41). Bu araştırmada kentsel toprak rantı ayrı başlık altında incelendiğinden bu başlık altında daha fazla ayrıntıya girilmemektedir.

Farklılık rantı I, farklı verimlilikteki topraklarda aynı miktarda sermaye ve emek gücünün uygulanması neticesinde oluşmaktadır. Eşit büyüklükteki araziye eşit miktarda sermaye uygulanmasına rağmen, toprağın doğal verimlilik farkı ve konumundan dolayı farklı sonuçlar ortaya çıkar. Marx'a göre hiç rant getirisi olmayan en verimsiz toprakta üretilen ürünün üretim maliyeti her zaman piyasa fiyatını belirleyen fiyattır. Bundan dolayı pazar fiyatı daha çok verim alınan topraklarda yapılan üretim maliyetinden daha fazla olduğundan verimli olan topraklardan rant elde edilir. Toprakların verimlilik farkları ve uygulanan sermayenin eşit olmasının yanı sıra, en iyi toprak alanının sınırlı olduğunu varsaymaktadır (Keskin, 2007: 16).

Farklılık rantı II'de yatırılan sermaye miktarı değişiklik göstermektedir. Farklılık Rantı I' den farklı olarak, değişik verimliliklerdeki sermayenin, aynı topraklara yan yana yatırılmasıdır. Bu rant biçiminde piyasaya yansıyan fiyatı belirleyen, sermayenin harcandığı en verimsiz toprakta üretilen ürünün maliyetidir. Üretimi için daha az sermaye harcanan ürünler daha fazla rant sağlamaktadır (Müderrişoğlu, 2006: 9).

Farklılık rantı II, farklı verimlilikteki sermayenin aynı toprak üzerinde peş peşe ya da birbirine bitişik olacak şekilde ekilmesi nihayetinde oluşmaktadır. Yani, toprağa yatırılan sermayenin verimlilik farkına sahip olmasıyla rant ortaya çıkar. Piyasaya yansıyan fiyatı, sermayenin harcandığı en verimsiz toprakta üretilen ürünün maliyeti belirlerken, üretim maliyeti düşük olan ürünler rant sağlamaktadır (Keskin, 2007: 16).

Farklılık rantı II'de üretim fiyatının sabit olduğu durumlarda piyasa fiyatları en kötü topraktaki ürünün üretim fiyatına bağlı olarak değişkenlik göstermektedir. Yatırılan ek sermayenin veriminin rant getirmesi, en kötü toprağın verimiyle arasındaki farka bağlı olarak belirlenmektedir. Ek sermaye ile birlikte verim alınır ve ek ürün getirirse topraktaki artan sermaye yatırımının sonucu olarak ve bu sermaye artışıyla

doğru orantılı olacak şekilde rant artmaktadır. Üretim fiyatının düştüğü ve ek yatırımın üretkenlik oranının azaldığı durumlarda mutlak olarak rant artarken, rantın sermayeye oranı azalmaktadır. Üretim fiyatı yükseldiğinde ise hiç rant getirmeyen en kötü toprakta üretilen ürünün bireysel üretim fiyatının artmasını öngörmektedir. Farklılık rantı I ve II birbirine sınırlar getirmektedir (Müderrişoğlu, 2006: 10).

2.1.2.2. Mutlak Rant

Özel mülkiyetin varlığı sermaye yatırımına ve sermayenin toprakta serbest olarak yayılmasına bir sınırlama getirir. Mutlak rant, en niteliksiz toprağın yarattığı rant olarak kabul edilir. Söz konusu en verimsiz toprağa sermaye harcaması yapmak isteyen müteşebbis, toprağı kullanma talebine karşılık olarak mutlak rant adı altında mülkiyet sahibine bir pay öder (Önal, 2002: 17). Yani mutlak rant yalnızca özel mülkiyet durumundan kaynaklanan ranttır.

Piyasada alınıp satılan bir mal için talep ne kadar çok artarsa o mal da o kadar kıymetlenir ve bu nedenle fiyatı yükselir. Fiyat yükseldiği için kar da yükselir. Yüksek kar getirdiği için o malı üretmek üzere yeni işletmeler kurulur. Kurulan işletmeler bu malı ürettikçe piyasadaki arzı artacağı için fiyatı düşmeye başlar. Ancak toprak için bu durum farklıdır. Çünkü toprak miktarı artmaz, arzı sabittir. Bu nedenle talep arttıkça fiyatı artmaya devam eder. Toprağın kıt olması, sahibine bir değer sağlamaktadır. Kıtlık sonucu oluşan bu değere kıtlık rantı da denilmektedir. Bu durumda en verimsiz topraklar bile kısa ya da uzun vadede sahibine rant sağlar. O halde mutlak rant, toprak faktörünün arzının arttırılamaması nedeniyle ortaya çıkan kıtlıktan beslenmektedir. Artan nüfusla birlikte mevcut üretim alanlarının yeterli miktarda olmaması sonucunda, toprağa sahip olanlar, hiçbir çaba sarf etmeden, sadece toprak mülkiyetine sahip olduklarından ve toprağın kıt bir kaynak olmasından dolayı fazladan bir artı değer elde etmektedirler. Bu değer Marx tarafından mutlak rant olarak tanımlanmıştır (Meydan, 2011: 20).

Toprak mülkiyetinin var oluşuyla ortaya çıkan sınırlama neticesinde piyasa fiyatı, mutlak rantın oluşabilmesi için, en verimsiz topraktaki ürünün üretim maliyetinin üzerinde bir getiri sağlayabileceği düzeye çıkmalıdır. Mutlak rant toprağın veriminden bağımsız gelişmektedir. Toprak mülkiyeti, toprağın, toprak sahibine istediği geliri getirinceye kadar, toprağını kullandırmama hakkını vermektedir. Bu şekilde toprak

mülkiyetini elinde bulunduran kişi piyasada üretim için kullanılan toprak miktarı hakkında söz sahibi olur (Keskin, 2007: 17).

Toprağın bir kıt kaynak olması ve özel mülkiyete tabi oluşuyla beraber tekel özelliğe sahip olması neticesinde bir artı değer oluşmaktadır. Topraktaki bu özel mülkiyet hakkıyla oluşan tekel, sanayi ile tarım arasındaki sermaye dolaşımını yavaşlatmaktadır. Özel mülkiyetin varlığı, aynı nicelikteki sermayenin tarımsal üretime yatırılması sanayiye yatırılmasına oranla daha fazla getiri sağlamaktadır. Oluşan bu getirinin sanayi sermayesiyle paylaşılmasının önünde özel mülkiyet engeli bulunmaktadır. Mülk sahipleri, topraktaki özel mülkiyetten dolayı edindikleri haklar doğrultusunda, toprağa yatırım yapan kapitalist girişimciden üretim sonucu oluşan artı değerden kendine düşeni almaktadır. Marx toprağın kıtlığı ve özel mülkiyet hakkı kavramları arasındaki farklılığı ortaya koymaktadır. Mutlak rant ile farklılık rant arasındaki farkı da bu şekilde açıklamaktadır (Kahraman, 2010: 32).

2.1.2.3. Tekel Rantı

Karl Marx'a göre üreticinin normalden daha fazla gelir elde etmesine olanak veren bir tekel durumunda olması halinde elde edilen rant tekel rantıdır. Mülkiyet sahibi, elde edilen fazla gelire el koyar ve böylece tekel rantı meydana gelir. Ürünü talep edenlerin ihtiyaçları ve iktisadi kabiliyetleri doğrultusunda reel bir tekel fiyatı belirlenir. Bu fiyat ise ürünün maliyeti neticesinde ortaya çıkan üretim fiyatı veya malın kendi değerinden bağımsız olarak sadece bireylerin talepleri ve iktisadi kabiliyetleriyle belirlenmektedir (Keskin, 2007: 17).

Marx'a göre tekel rantı, yerkünün kendine has ve ikame edilmesi zor olan koşullarına hâkim olunması ile bu koşulları barındıran toprakların piyasa fiyatının yükselmesi için mülk sahiplerinin kendi aralarında girdikleri yarışın sonucudur. Genel olarak tekel rantını kentsel alanlardaki rantlar üzerinden açıklamaktadır. Tarım alanlarındaki tekel rantını, yalnızca tarımsal üretim sonucu oluşan ürünlerin birbirleriyle bağıntılı değeri üzerinden açıklamaktadır. Az miktarlarda ve değeri fazla olan ürünlerin üretiminin, mülk sahibine getiri sağlayacağını ve bu şekilde tekel rantı oluşacağını ileri sürmektedir. Karl Marx tekel rantını açıklayabilmek için şarap üretiminden örnek vermiştir. Kaliteli şarap tüketicisinin ürüne harcayabileceği para miktarıyla ürüne olan düşkünlüğü tekel fiyatı oluşturur. Kaliteli şarabın alıcı bulması ile oluşan bu tekel fiyat

neticesinde fazla bir değer meydana gelecektir. Oluşan bu değer mülkiyet sahibi tarafından el konularak tekel rantına dönüşmüştür. Örnekten de anlaşılacağı üzere alıcının talebi ve iktisadi kabiliyeti neticesinde tekel rantı oluşmaktadır. Tekel rant, bir yandan kendine has özellikleri olan toprağın tekel altına alınması neticesinde mülkiyet sahibinin toprağı kullanan kapitalist üreticiden elde ettiği fazla değerdir. Diğer bir yandan da toprağı satıp satmama opsiyonunu elinde bulunduran mülk sahiplerinin tatmin olacağı miktarda paha biçilmedikçe topraklarını satmama istekleridir. Yeterli toprak arzının olmaması ve toprağın kıt kaynak olarak görülmesi toprağa olan talebi arttırmaktadır. Toprağın elde edilmesi için oluşan talep ile bir tekel fiyatı oluşmaktadır. Toprağın alınıp satılması konusunda oluşan tekel fiyat ile birlikte tekel rantı meydana gelmektedir. Bu rant biçimi barınma için konut üretim maliyetinden tarımsal ürünlerin üretim maliyetine kadar toprakla ilişkili olan her şeyin fiyatını arttırmaktadır (Kahraman, 2010: 33).

Tekel rantı, toprağı ya da üzerindeki yapıyı talep edenin ödeyebileceğı fiyata göre ortaya çıkar. Kentsel toprak söz konusu olunca mülk sahibinin tekel fiyatı olarak bir fiyat belirlenmesi toprağının kent içinde bir konuma sahip olma özelliğini taşımasını gerektirir. Bu konum üretilemeyen, kıt nitelikte olmalıdır. Kent içinde belli bir konuma sahip olan ve arttırılamayan toprağın fiyatının alıcının ödeme gücüne göre, mülk sahibince fiyatının belirlenmesiyle tekel rantı ortaya çıkar. Söz konusu fiyat talep edilen toprağın sahibine belli bir artı sağlarken talep edenin de toprağın konumu nedeniyle sunduğı avantajlar sayesinde ortalamanın üstünde bir kar sağlaması mümkün olmaktadır (Öztürk, 1992: 25).

Marx, tekel olma durumunu diğer rant kategorilerinde ele almıştır. Ancak tekel rantını açıklarken de diğer rant kategoriler ile ilişkilendirmektedir. İlişkilendirmeyi yaparken bu rant kategorileri arasında önemli farklılıklar olduğunu belirtmektedir. En başta farklılık rantı ve mutlak rant iki farklı türdeki tekele bağlıdır. Bunlardan biri farklılık rantından kaynaklanan tekel diğeri mutlak rantın kaynağı özel mülkiyet tekelidir. Topraktaki özel mülkiyetle ilişkilendirilerek sınıflandırılan tekel rantı ile mutlak rant arasında da ayırım yapmaktadır. Tekel rant, bir kişinin bir başkasının özellikle talep ettiği bir şeye sahip olmasıyla oluşurken, mutlak rant, belli bir üretimdeki üretim koşulları gereğı oluşur (Kahraman, 2010: 34).

2.1.3. Neoklasik İktisatta Rant

Neoklasik iktisat, klasik iktisat okulunun geliştirdiği kuramların eleştirisi ile başlamıştır. Marshall'ın neoklasik iktisadı kurmasıyla klasik iktisadın egemenliğinin sona erdiği söylenebilir. Marshall'a göre iktisat, insanın, günlük işi içinde incelenmesidir. Bu yaklaşımı ile iktisadı, politikadan bağımsız olarak insan davranışları bilimi olarak ele almıştır. Piyasa ekonomisinin başarısızlığını kabul ederek piyasanın tek başına en iyiyi yakalamaktan uzak olduğunu ve bu nedenle kamu ekonomisinin gerekliliğini savunur. Rantı sermaye sahiplerinin hakkı olarak görürler. Neoklasiklere göre rant, toprak üzerinde gerçekleştirilen üretim nihayetinde oluşan artı değerlerin tamamıdır. Neoklasiklerin ranta bakış açıları, bu bakımdan diğer iktisat okullarının rant kuramlarından ayrılmaktadır. Neoklasik iktisatta tarımsal üretim neticesinde oluşan artı değerlerin tamamı rant olarak ifade edilmektedir (Kahraman, 2010: 34).

Neoklasik teori, Smith'in yaklaşımını benimserken Ricardo ve Marx'ı eleştirmektedir. Ricardo yaşadığı dönemin koşulları ile sınırlı kaldığı gerekçesiyle eleştirilmiştir. Ricardo'nun "ürünün fiyatı yüksek olduğu için rant ödenmektedir, rant ödendiği için ürünün fiyatı yüksek değildir" saptamasını ise kısmen doğru kabul etmektedirler. Ricardo'nun savunusu ise, toprak talebinin ürüne olan talepten kaynaklandığı ve toprak arzının toplamda sabit olduğudur. Bir diğer eleştiri ise, Ricardo'nun varsayımı üzerinedir. O'na göre toprağın tek kullanım şekli vardır. Neoklasiklere göre, toprak birden fazla amaç için kullanılmaktadır. Ürünün fiyatı da toprağın rantına bağlı olarak artabilmektedir. Yani neoklasik teoride toprak rantı, üretim maliyetinin unsurlarından biri olarak kabul edilmektedir (Müderrişoğlu, 2006: 12).

Toprak, özel mülkiyetin sağladığı haklar doğrultusunda, alınıp satılabilmesiyle gelir elde etmeye yarayan ve daha fazla değer elde edilebilmesi için kiraya verilebilen bir rant aracıdır. Topraktan elde edilen bu rant, sermaye sahiplerinin arz ve taleplerine göre şekillenmektedir. Sanayi ve sanayi sermayesinin öneminin giderek daha da arttığı bu dönemde toprak sahipliliğinin önemi azalmıştır. Bütün dünyada sermayenin egemen olması için gösterilen çaba rant teorilerinde de kendini göstermiştir. Rant, daha önceden hak edilmemiş gelir girdisi olarak kabul ediliyorken neoklasik iktisat anlayışıyla birlikte tüm üretim girdilerini kapsar hale gelmiştir. Neoklasiklerle birlikte tüm üretim girdilerini kapsayan rant kavramı okunurluğunu yitirmiştir. Bu yaklaşımda sermayenin karı ve emeğin ücretinin de rant içerdiği vurgulanmaktadır. Neoklasik anlayış, toplumu

incelerken sınıfsal ayrımı yok saymaktadır ve gelir farklılıklarının toplum içinde bir öneme sahip olmadığını düşünmektedir. Bu anlayış kapitalizmin çelişkili sınıf yapısını bölüşüm ilişkilerini meşrulaştırmaktadır (Kahraman, 2010: 34).

Neoklasik yaklaşım, kıt bir kaynak olan toprağın arzının sabit olduğunu ve arttırılamayacağını varsayar. Endüstri için toprağın arz enerjisi dikeydir, fiyat esnekliği sıfırdır. Neoklasikler özel mülkiyeti tartışmamaktadır. Toprak, üretimde yer alan diğer unsurlar gibi üretim sürecinde yer alan unsurlardan biridir. Herhangi bir yatırımcı toprağı kullandığında, üretime katılan diğer faktörler gibi toprağı kullanma karşılığında, üretim maliyetine etkisi oranında mülk sahibine bir bedel ödemektedir. Üretimin gerçekleştiğı toprağın tasarrufunu elinde bulunduran kişi, bu şekilde rant elde etmektedir (Müderrişoğlu, 2006: 13).

Neoklasiklerin bazı noktalardan eleştiriler de Adam Smith'in izinden gittiğı anlaşılmaktadır. Neoklasiklerin asıl itiraz ettiğı teoriler, Karl Marx ve David Ricardo'nun benimsediğı emek-değer ve artık değer teorileridir. Neoklasiklere göre üretim faktörleri olan emek, sermaye ve toprak arasında nitelik açısından bir fark yoktur. Marshall'dan itibaren rant kavramının anlamı daha genişletilmiştir. Rant kavramı toprak dışındaki diğer üretim faktörlerine yayılmıştır. Neoklasik iktisatta bütün üretim faktörlerinin arz analizi yapılırken azlık ya da kıtlık kavramları baz alınmaktadır. Bu nedenle toprağın fiyatı da neoklasik iktisatta kıtlık rantı olarak ifade edilmektedir (Keskin, 2007: 18).

2.2. Kentsel Toprak

Toprak rantının kentsel alanlardaki tezahürü olan kentsel toprak rantını tanımlayabilmek için öncesinde kentsel toprağı tanımlamak gerekir. Kentsel toprak, arsa, arazi, gibi kavramlar eş anlamlı olarak da kullanılabilir.

2.2.1. Kentsel Toprak Kavramı

Kent, mekânsal form ile toplumsal sürecin sürekli ve karmaşık bir ilişki içerisinde bulunduğu dinamik bir sistemdir (Harvey, 2013: 48). Toprak ise en önemli doğal kaynak olup doğada hazır halde bulunmaktadır. Tarımsal toprak ve kentsel toprak ayrımı yapılmaktadır. Tarımsal topraklar, tarım yapılması için ayrılmış ve üzerinde tarım yapılan topraklardır. Daha önce yapılmış çalışmalar incelendiğinde kentsel toprak

ile ilgili olarak farklı tanımların yapıldığı görülmektedir. Araştırmanın sınırları çerçevesinde, kentsel toprak hakkında yapılan tanımlardan bazıları aşağıda yer almaktadır.

Kentbilim Terimleri Sözlüğü'nde kentsel toprak kavramı “kentsel alanlarda yapı inşa edilmesi için ayrılan, yerel yönetimlerin sağladığı olanaklardan faydalanılabilecek yer” olarak tanımlanmaktadır (Keleş, 1998: 41). Yerey kavramı ise, Türk Dil Kurumu (TDK, 2019) tarafından arazi olarak tanımlanmaktadır. Bu nedenle bu tanıma göre, her kentsel toprağın aynı zamanda arazi olduğunu söyleyebiliriz.

Tekeli'ye göre kentsel toprak, yakın zamanda kentsel arsaya dönüşmesi beklentisiyle el değiştirmeye başlamış, piyasa değeri tarımsal ürün getirisine göre değil de arsa olma ihtimaline göre şekillenen topraklardır (Tekeli, 1992: 51). Bu tanıma göre kentsel arsa ile kentsel toprağın farklı iki kavram olduğu ve kentsel toprakların, üzerinde imar planı yapılması ya da imar planına eklenmesi muhtemel tarım alanlarını kapsadığı anlaşılmaktadır.

Bir başka çalışmada arsa kavramı “planlama aracılığıyla altyapısı hazırlanmış ve üstyapıya ilişkin imar hakları ile donatılmış kentsel topraklardır” şeklinde tanımlanmaktadır (Karakayacı, Zuhul Karakayacı, 2012: 112). Bu tanım da yukarıda anılan kentsel toprak tanımları ile çelişkiler taşımaktadır.

Oxley, arsayı “Kentsel alanlarda toprağın adı arsadır” şeklinde tanımlarken Harvey arazi hakkında “Kent merkezinden uzaklaştıkça arazinin arzının daha elastik bir yapı gösterdiği genel olarak kabul edilmektedir” demektedir (Alkan, Varol, Eceral, 2010: 308). Bu tanım ve kabullere göre de arsa ile arazi eş anlamlı hale gelmektedir. Harvey kentsel alanlardan arazi olarak bahsederken, Oxley bu alanlara arsa demektedir.

Bu tanımlardan hareketle kentsel toprağı, imar planı sınırları içerisinde yer alarak kentsel altyapı hizmetlerine erişebilmiş, üzerinde yapıların yer aldığı veya almadığı topraklar ile imar planı sınırlarına yakın bölgelerde yer alan ve imar planı sınırlarına dâhil edilmesi gelecek zamanlarda muhtemel olan topraklar olarak tanımlayabiliriz.

Kentsel toprağın ne olduğu ve ne olmadığına bağlı olarak kentsel toprağın özellikleri de farklılaşmaktadır. Kavramın tanımı üzerinde yapılmaya çalışılan tanım karmaşası, kavramın özelliklerini ortaya koymaya çalışan araştırmalarda da kendini göstermektedir.

Kentsel toprak ile kentsel arsa tanımları arasında Tekeli (1992: 51)'nin yapmış olduğu gibi bir ayırım yapılırsa eğer, kentsel toprağın özellikleri sayılırken toprağın arsaya dönüştüğü halindeki özelliklerinin ayıklanması gerekecektir. Bu araştırmada kentsel toprağın özellikleri, kentsel toprak ile kentsel arsa kavramları eşanlamlı olduğu kabul edilerek incelenmektedir.

Kartal (1993: 25) kentsel toprağın temelde 5 özelliğinin bulunduğunu söylemiştir. Bunlar;

- *Zaman içerisinde değerinin sürekli değişmesi*: Toprağın kıt olmasına ve sürekli nüfus artışına bağlı toprağa talebin artması kentsel toprağın değerini değiştirir, ülke ekonomisine ve enflasyona da bağlı olarak genellikle değer artışları görülür. Kentsel nüfusun oluşturacağı kentsel toprak talebine karşılık toprak arzının, nüfusun doğal artışı ile aynı hızda olmaması durumunda mevcut kentsel alanlarda aşırı değer artışları olabilmektedir. Mülkiyet sahibi, emek göstermeden sermayesini arttırmaktadır (Meydan, 2011: 49).

- *Kent bütünü içindeki görelî yerinin sürekli değişmesi*: Kentin canlı bir organizma gibi olması, nüfus artışlarına ve yatırımlara bağlı olarak gelişip yayılması, kentsel toprakların birbirleriyle olan ilişkilerini de sürekli olarak günceller. Dolayısı ile kent merkezine uzak varsayılan bir kent toprağı, merkezin büyümesi ya da alt merkezlerin oluşması sonucu başka bir merkeze yakın olabilmektedir.

- *Sahibinin denetimi dışındaki etkilere sürekli açık olması*: Merkezi ya da yerel yönetimler tarafından yapılan re'sen uygulamalar neticesinde kentsel toprak, sahibinden bağımsız olarak daha değerli, daha az değerli ya da görelî konumu daha farklı hale gelebilir.

- *Çok sayıda işleve sahip olması*: Plan kararlarına bağılı olsun ya da olmasın kentsel topraklar farklı alan kullanımlarına dönüşebilirler. Okul, hastane, park, konut gibi kullanımların yanı sıra üzerinde yapı bulunmadığında dahi alınıp satılarak sahibine para kazandırma işlevi de bulunmaktadır.

- *Zaman içerisinde sürekli olarak özelliklerinin değişmesi*: Sayılan diğer dört özelliğe bağılı olarak kentsel toprağın özellikleri zamanla farklılaşmaktadır. Daha değerli, daha değersiz, merkeze yakın, merkeze uzak, farklı işlevlere bürünerek özellikleri değişebilmektedir (Kartal, 1993: 25).

Bir parselin ya da bir bölgenin kentsel toprak olabilmesi için kentsel altyapı, üstyapı ve imar hakları ile ilişki içinde olması gerekmektedir. Kent toprakları bu üçünün birbirini tetiklemesi ile oluşur. Bu, altyapısı bulunmayan ve imar planına dâhil edilmemiş dolayısı ile üzerinde yapı bulunmayan toprakların kentsel toprak olmadığı anlamına gelmemektedir. İmar planı sınırları içerisinde yer alarak kentsel altyapı hizmetlerine erişebilmiş, üzerinde yapıların yer aldığı veya almadığı topraklar ile imar planı sınırlarına yakın bölgelerde yer alan ve imar planı sınırlarına dâhil edilmesi gelecek zamanlarda muhtemel olan topraklar kentsel topraklar olarak kabul edilmektedir.

Harvey (2013: 147), toprak ve yapıların özellikleriyle ilgili olarak; yerlerinin istenildiğinde değiştirilemeyeceğini, kimsenin onlarsız yapamayacağını, perakende sektöründe yer alan mallara göre daha seyrek el değiştirdiklerini, kalıcı ve uzun ömürlü olduklarını, piyasa değerinin zaman içerisinde oluştuğunu ve çok sayıda işlevleri olduğunu söylemektedir. Sayılan özelliklerin kentsel topraklar için de geçerli olduğunu söyleyebiliriz.

2.2.2. Kentsel Toprak Üretiminin Ekonomi Politikası

Smith'e göre, uygar devlet, iktidar ilişkisinin en önemli nedeni olan servet olgusundan kaynaklanır. Büyük ölçekli servetin oluşması insanlar arasında bir eşitsizlik yaratır. Uygar devlet, böyle bir ekonomik eşitsizliklerin olduğu ortamda doğar ve gelişir. Devlet, zengini fakirlerden korur. Devletin var oluş amacı zenginin zenginliğinin devamlılığını ve güvenliğini sağlamaktır (TASAM, 2011). Yani Smith'e göre mülkiyet de zengini fakirden ayırmak için ortaya çıkmıştır.

İlkel toplumlarda toprakta mülkiyet yoktur. Toprak mülkiyetinin önem kazanabilmesi, tarımsal üretimin artık değeri yaratabilecek bir teknolojiye ulaşmasıyla olmuştur. Bu ilk olarak köleci toplum düzeninde görülmüştür. Toprak üzerinde özel mülkiyetin anlamı, toplum tarafından yaratılan ve toprakta sabitleşen değerlerin bir özel kişi tarafından tekel altına alınması demektir. Dolayısıyla toprağı sadece bir üretim aracı olarak görmemek gerekmektedir. Toprak üretim aracı olduğu kadar da değer yaratma aracı olmuştur (Geray, vd, 1970: 58). Marx'a göre toprak mülkiyeti, sahibi olunan bölge hakkında hiç kimsenin iradesini kabul etmeden yalnızca kendi tekelindeki irade

alanı olarak kabul etmesidir (Yeşil, 2008: 25). Toprak mülkiyeti kavramı kapitalist üretim biçiminin en önemli unsurlarındandır.

Kentler, Ortaçağ'a kadar kırsal bölgelerde yapılan tarımsal üretimin kontrolünü gerçekleştiren idari birimler olmanın ötesine gidememişlerdir. Ortaçağdan itibaren kırsal kentleşmesi süreci başlamıştır. Feodal lord, kentsel alanlarda kendini göstermeye başlayan kapitalist sınıf tarafından alt edilerek kentlerde kapitalizm başlıca üretim tarzı haline gelmiştir. Kapitalizm kentsel mekânı işgal etmeye başlamıştır.

Neoliberal dönem öncesinde küçük ölçekli çıkarların alanı olan kentler, 1980'li yıllarda, devletin yerel yönetimler aracılığıyla sermayeye kaynak aktarımını sağladığı kentsel yatırımlarla birlikte orta ve büyük ölçekli sermaye gruplarının odağı haline gelmiştir.

Sosyo-ekonomik aktivitelere bağlı olarak büyüme isteğinde bulunan kentlerde, artan nüfusun ihtiyacına bağlı olarak kentsel toprak talebi oluşur. Söz konusu taleplere arz oluşturabilmek için kentlerin büyümesi gerekir. Kentler de sosyo-ekonomik aktivitelerin aktörlerinin oluşturduğu talebe ve büyümesi önündeki eşiklerin oluşturduğu maliyete bağlı olarak sınırlarını genişletebilir. Kentler, nüfus artışı sonucu oluşan kentsel toprak taleplerini; yayılma, yoğunlaşma, hem yayılma hem yoğunlaşma yöntemiyle karşılar. Hangi yöntemin kullanılacağı kentin ya da devletin iktisadi kabiliyetine ve devlet politikalarına bağlı olarak belirlenir. Toprak doğal ve kıt bir kaynak iken, dünyadaki toplam toprak miktarı sabit iken kentsel toprak arzı oluşturmak, tarımsal toprağın devletin politika ve uygulamalarıyla toprağın niteliğinin değiştirilmesiyle mümkün olmaktadır. Bu yöntemle aslında toprak değil değer üretilmektedir (Yeşil, 2008: 20).

Tekeli (1992: 51) kentsel arsanın kentsel topraktan farklı olduğunu belirterek, onun kentsel toprağın nitelik değiştirmiş hali olduğunu ve kamu tarafından yapılan işlemler sonucu kentsel topraktan kentsel arsa üretildiğini söylemektedir. Tekeli, sanayi üretiminden örnek vererek miktarını yok etmeden üretim yapmanın mümkün olduğunu savunmaktadır. Tekeli'nin kentsel toprak ve kentsel arsa tanım kabullerinden yola çıkarak kentsel arsa üretimi hakkındaki savı, bu araştırmada kabul edilen kentsel toprağın da üretilebilir olduğunu göstermektedir. Eğer kentsel arsa artıyor ise kentin imar sınırları genişliyor demektir. Bu da kentin sınırlarının genişlemesi, etki alanının büyümesi ve dolayısı ile kentsel toprakların da genişlemesi anlamına gelmektedir.

Kentsel arsaya dönüşen kentsel topraklar da kendini yenileyecek ve imar sınırına komşu olan yeni kentsel topraklar oluşacaktır.

Kentsel nüfusun artışı sonucu oluşacak kentsel hizmet talebine arz oluşturabilmek için kamu tarafından, konut alanları, çalışma alanları, dinlenme alanları gibi yeni kentsel alanlar oluşturulması gerekmektedir. Yeterince yoğunlaşan kentlerde bunun gerçekleşebilmesi için kent sınırlarının genişlemesi, yayılması gerekmektedir. Bu da yeni kentsel toprakların oluşmasını sağlayacaktır. Kentsel toprağa dönüşen tarımsal toprağın kazandığı değer, tarımdan elde edilen ürünün kazandırdığı değer önüne geçmektedir. Böylece kentsel alanlara dâhil edilen toprağın sahibi de rıza göstermektedir.

Evans, toprak sahipleriyle ilgili olarak “Toprak, elinde bulunduranlara artı değer getiren, üretim alanlarına girdi oluşturan dolayısı ile talep edilen bir maldır. Ancak toprağın arzı bazı özellikleri nedeniyle diğer üretim faktörlerinden farklıdır. Toprağın fiyatı ya da değeri belirlenirken bulunduğu konum, mekânsal ilişkiler, farklı toprak sahiplerinin farklı şekillerde tanımlanmış farklı amaçları piyasada fiyat oluşumunu etkilemektedir.” demektedir (Alkan vd., 2010: 308).

Toprağın kıtlık özelliği, nüfusu kırsal alanlara göre daha yoğun olan kentlerde daha yoğun bir şekilde hissedilmektedir. Bu da kentsel toprağın değerlenmesine neden olmaktadır. Hiçbir emek göstermeye gerek kalmadan sadece kıt olduğu için değerlendirilen toprak kendi fırsatçılarını yaratmaktadır. Toprağın kıt olması meselesi ise aşırı üretim-tüketim ilişkilerinin bir sonucu olarak ortaya çıkmıştır. Sermayenin sınırsız büyüme isteği de yine kapitalist üretim biçiminin bir sonucudur.

Lefebvre 'in (2015: 76-77) görüşünde kapitalizmin üretim faaliyetleri bir mekânda sonuçlanmaktadır ve bu mekân maddidir. Marksın düşüncesinin diğer kategorilerinde olduğu gibi, para ve emek gücü yoğunlaştırılmış bir soyutlamadır. Mekân hem toplumsal ilişkilerin maddi bir ürünü ve somut bir tezahürü, hem de soyut olarak ilişkinin kendisidir. Zamanın olduğu kadar toplumsal ilişkilerin de bir parçasıdır. Lefebvre, (2015: 60-63) mekânın kapsamlı bir karaktere sahip olduğunu ve toplumsal ilişkiler seviyesine girdiğini söylemiştir. Onun, hem algılanabilecek fiziksel bir mahal olduğunu hem de plancılara, politikacıların ve benzerlerinin alanını nasıl incelediğini anlatan bilimsel bir soyutlama olduğunu ifade etmiştir. Toplumsal ilişkiler aynı zamanda mekânsal ilişkileri oluşturmaktadır.

Lefebvre'e göre, toprak ve toprağın kapitalist üretim ilişkilerinde "menkulleşme" olarak ilerlemesi, sermayenin ikinci dolaşımı tamamlamakta, hatta ayrı bir sınıf olarak toprak sahiplerini içerisinde barındırmamaktadır. Bu sermayenin dolaşımı, konutların inşası, mekânın gelişimi, finansallaşma, arsa spekülasyonu birinci dolaşımdan farklı olarak ikinci endüstriyel birikimi oluşturmaktadır. Lefebvre ikinci dolaşımın, toplumun esas gücü ve artı değer üretmenin kaynağı olduğunu iddia etmektedir. Birinci dolaşım ile ilişkili olmasına rağmen, ikinci dolaşımın kendine özgü bir mantığı olduğunu ileri sürmektedir (Lefebvre, 2015: 339-341).

Lefebvre, şeylerin mekân üzerindeki üretimi sürecinden mekânın kendisinin meta olarak üretimi sürecine geçildiğini ifade etmektedir. Kapitalizmin mekânının soyut mekân olduğunu belirterek, mekân kavramının tarihsel süreç içerisinde edindiği toplumsal değerlerin tek başına anlam ifade etmediğini söylemektedir. Kapitalizm açısından bu olguların mekânın değişim değerine ne kadar katkı sundukları önemlidir. Bunlar, piyasada alınıp satılabilen soyut birer gayrimenkul olmanın dışında başka bir anlam ifade etmemektedir (Şengül, 2001: 15).

Harvey (2015a: 424, 425), kentsel mekânı birikim ve sınıf mücadelesine dayandırmaktadır. Kentleşmeyi, daha çok mekânsal olarak temellenen toplumsal bir süreç olarak tanımlamaktadır. Harvey'e göre (2015b: 158, 159), kentleşme ve bölgesel gelişme özerk kapitalist bir etkinlik haline gelmiştir. Çünkü coğrafi yayılma ve mekânların yeniden organizasyonu sırasında sadece sermaye ve emek fazlası sömürülmemekte, aynı zamanda kapitalizme uzun vadede karlı girişimler için yeni fırsatlar üretmektedir. Bu sayede sermaye fazlası toprağın altında ve üstünde uzun bir süre sabit kalmaktadır. Ayrıca sermayenin genişlediği coğrafyalarda toprağın üstünde uzun dönemli sabit kalması, sermayenin aşırı birikim krizlerine karşı geliştirdiği bir savunma mekânizması olarak da tabir edilmektedir. Aşırı birikimi ortadan kaldırmak için, yatırım yapılan yollar köprüler, fabrikalar ve kentler gibi duran varlıklar hala aktif bir büyüme olarak gözüke de dönemsel krizin bir nevi habercisidir.

Sabit sermaye yatırımındaki geçici krizler, genellikle, birikimin devamının gereksinimlerine uyum sağlamak için mekânın periyodik olarak yeniden şekillendirilmesi olarak kendilerini dışarı vurmaktadır (Harvey, 2015a; 306). Kapitalist gelişim, belirli bir zaman ve mekânda yapılmış, geçmiş bağılıkların değerlerini korumak ya da birikim için taze bir mekân açmak için onların değerini düşürmek

arasında gergin ve tehlikeli bir kararı müzakere etmektedir. Bu yüzden kapitalizm, toplumsal ve fiziksel bir peyzaj yaratmaya ve kendi ihtiyaçlarını karşılamaya çalışmaktadır (Harvey, 2015a; 404- 405).

Marksist yaklaşımlar, yapılı çevre üretiminin sermaye birikim sürecine katkısını incelemektedir. Yapılı çevre üretiminin başlıca aracı olarak büyük sermaye ya da büyük alan kullanımı gerektiren kentsel dönüşüm ve tasarım projeleri ile sermaye birinci çevrimden ikinci çevrime aktarılır ve bu şekilde sermaye birikiminin sürekliliği sağlanır. Söz konusu projeler ile kentsel topraklardan elde edilebilecek maksimum rant ile mevcuttaki haliyle elde edilmiş rantı arasındaki makasın daraltılması hedeflenmektedir. Soylulaştırıcı dönüşüm projeleri gibi neoliberal kentleşme mekânları sermaye birikimine katkı sağlamak üzere kurgulanmıştır (Penpecioğlu, 2013: 99).

Neoklasik iktisat teorisine göre spekülasyon davranış biçimini, toprağın kullanım hakkına sahip olmak için en fazla parayı verenin toprağı kullanması karşısındaki en büyük engellerden biridir. Çünkü beklenen toprak beklenen değere ulaşıncaya kadar piyasanın dışında tutulur. Kapitalizmin sürdürülebilirliğinin sağlanması için sanal sermayenin akışkanlığının sürmesi ve büyük ölçekli yatırımlar yapılması gerekmektedir. Bunun için de spekülasyona ihtiyaç duyulmaktadır. Sonuç olarak, Neoklasik iktisat spekülasyonu piyasanın işlerliği önünde bir engel olarak görürken Marksist teori çerçevesinde spekülasyon kapitalist sistemin ilerleyişinin vazgeçilmez bir unsuru olarak görülmektedir. Marksist teoriye göre spekülasyon mutlak rantın sermayeye dönüştürülmesidir (Önal, 2002: 45).

Kentsel toprakta özel mülkiyet hakkının olması toprağı alınıp satılan bir meta haline getirmektedir. Bu hak kişiye, piyasa koşullarında mülkiyetini istediği fiyattan satışa çıkarabilmesi, istediği değeri biçebilmesi ve onu kullanıp kullanmama hakkı vermektedir. Kapitalist düzende sermayenin sınırsız büyüme emeli vardır. Maksimum kar elde etme isteğı, özel mülkiyetin vermiş olduğu yetkilerle toprağın kıt oluşunu kullanarak mülkiyet sahiplerini spekülatöre dönüştürmektedir.

Keleş (1990: 394), arsa spekülasyonu kavramını, “ileride meydana gelebilecek değer artışlarından yararlanabilmek için, bireylerin ellerindeki arsaları boş bekletmelerine, bu amaçla arsa satın almalarına arsa spekülasyonu adı verilmektedir” şeklinde tanımlamaktadır. Spekülatör, özellikle gelişmekte olan ülkelerin enflasyonist özelliğı ile özel mülkiyet hakkını ve genellikle plan kararlarını lehlerine kullanan

kimseler şeklinde tanımlanabilir. Spekülatörlerin öncelikli özellikleri toprak sahibi olmalarıdır. Bu kişiler toprağı miras yoluyla edinmiş de olabilir başka sektörlerde kazandıklarını bu sektöre yatırarak toprak sahibi olmuş da olabilirler. Her toprak sahibi spekülatör olmayabilir. Elindeki toprağı, sanayi, inşaat veya tarımsal üretim vb. için kullananlar bu kapsamın dışında kalmaktadır. Toprağını üretim için kullanan kişiler risk almaktadır. Gayrimenkul yatırımı aracılığıyla kar elde etme amacıyla olan bu kişiler, üretim faktörlerini devreye sokmadıkları için risk almamaktadırlar. Spekülatörler risk almadan kazanç elde etme amaçındadırlar.

Spekülatörler risk almadıkları için yerel yönetimlerle de iyi ilişkiler kurmak zorundadırlar. Çünkü mülkiyetler üzerindeki hakların dağıtımını yapanlar yerel yönetimlerdir. Kurdukları bu ilişkiler sayesinde arsaları üzerinde avantaj kaybettirebilecek alan kullanım kararlarına engel olabilmektedirler. Bu durum oluşabilecek bütün riskleri ortadan kaldırmaktadır. Ayrıca hiçbir riske girmeden toprağını bekletip pahalandığında satmak veya kent topraklarının maliyetlerini arttırmak özel veya kamusal yatırımlar üzerinde yavaşlatıcı bir etki göstermektedir. Bu da toprak sahiplerinin topraklarının tekelleşmesine neden olarak tekrar değer artışı meydana getirmektedir. Çünkü kıtlık derecesi daha da artmıştır. Kentleşmenin hızlı yaşandığı kentlerde topraklar hızlı bir şekilde tüketildiği için, çeperlere doğru genişleme ya da yoğunlaşma durumu söz konusu olmaktadır. Bu da imar sınırları içerisinde veya bitişindeki hemen hemen her toprağın değerinin artmasına neden olmaktadır. Bu durumu öngörebilen çevreler, kentsel topraklar üzerinden haksız kazanç sağlamak ve toprağın değerinin normalden daha fazla artmasına sebep olmaktadır.

2.2.3. Kentsel Toprak Rantı

Sanayileşen ve sanayileşmekte olan toplumlarda hızla artan kent nüfusu söz konusu yerleşim bölgelerinde yer alan toprak değerlerinin hızlı bir şekilde artmasına yol açmıştır. Yaşanan ekonomik gelişmeler, toprakta ortaya çıkan rant kavramının genişletilmesi ihtiyacını doğurmuştur. Henry George, kent toprakları üzerinde emek harcanmadan oluşan gelire kentsel rant adını vermektedir (Keskin, 2007: 19).

Marx ile onun toprak rantı kuramlarını eleştirerek ve rantı başka alanlarda tanımlayarak birtakım yeni teoriler ortaya koyan neoklasik iktisadın savunucuları, kentsel rant kuramı çalışmalarında da birbirinden ayrılarak iki yaklaşım haline gelmiştir.

20. yüzyıl kentsel sorunlara yönelik çalışmaların başlangıcı olarak kabul edilmektedir. Bu çalışmalar neoklasikler ile Marksistlerin kentsel rant teorileri hakkındaki araştırmalarının temelini oluşturmuşlardır (Kahraman, 2010: 39).

2.2.3.1. Marksist İktisatta Kentsel Toprak Rantı

Marx'ın kentsel ranta yönelik olarak sistemli bir yaklaşımı bulunmamaktadır. Ancak, açıklamalarında kentsel toprak ve ranta ilişkin bazı izlere ulaşmak mümkündür. Kentsel topraklar için arsa sorununu tanımlarken özel mülkiyet hakkının yarattığı ilişkileri ön planda tutarak bir değerlendirme yapmaktadır. Kentsel alanda kapitalist üretim ilişkileri neticesinde oluşan artı değer kavramı ile kentsel mekân arasındaki ilişkiyi inceleyerek rantı açıklamaktadır. Kentsel alanlardaki inşaat faaliyetleri ile tarımsal üretim üzerinden açıklanan toprak rantını ilişkilendirmektedir. Bu faaliyetlerin toprak rantı kuramlarındaki gibi artı değer üreterek rant yarattığını ileri sürmektedir. Büyük ölçekli sermayelerin meşruiyet kazandığı kapitalizmin ileri seviyelerinde, söz konusu kapitalist sermaye grupları tarafından konut üretimi kapitalist üretim ve tüketim alanının içine taşınmaktadır. Söz konusu üretim faaliyetlerinde asıl amaç yapı inşa etmekten çok ranta ulaşma isteğidir. Bu varsayıma göre inşaat firması ya da yapı inşa etmek isteyen kapitalist müteşebbis, yapıyı inşa ederken gerçekleştirdiği spekülasyon faaliyetleri neticesinde topraktan bir artı değer elde etmektedir (Kahraman, 2010: 49).

Marx'a göre kentsel ya da kırsal bölgelerde, eğer bir rant oluşmuşsa orada farklılık rantı da oluşmuştur ve tarımsal üretim üzerinden açıklanan farklılık rantı ile aynı yasalara tabidir. Yerkürede bulunan doğal özellikler, bir şekilde bir yerlerde tekel altına alınabilmiş ise tekeli elinde bulunduranlar ortaya çıkan fazla karın sahibi olacak ve tekel rantını elde edecektir. Tarım alanlarında ya da kentsel topraklarda rant, bir şekilde mutlak, tekel ve farklılık rantı olarak ortaya çıkmaktadır (Kahraman, 2010: 51).

Kentsel topraklarda farklılık rantı iki biçimde ortaya çıkmaktadır. Birincisi, kent merkezi ile arasındaki mesafe ile toprağın değerinde gerçekleşen artış veya azalma ile ilgilidir. Kent merkezinden uzaklaştıkça toprağın değeri azalmakta, yaklaştıkça artmaktadır. Merkezdeki topraklar değeri en fazla olanlardır. Mesafeyle gerçekleşen değer farklılığı bir artı değer sağlamaktadır. Bu artı değer en uzak noktada bulunan kentsel toprak için yapılacak taşıma maliyetine eşdeğerdir. İkincisi, tarım toprağının verimini sulama, gübreleme ve araç gereç kullanımı gibi yatırımlarla arttırmak için

harcanan sermayenin sağladığı ranta benzer şekilde kentsel toprakta da altyapı hizmetlerinin götürülmesi yoluyla bir değer farklılaşması ortaya çıkar. Bu değere de farklılık rantı adı altında toprak sahibi el koyar (Yeşil, 2008: 37).

Mutlak rant, topraktaki özel mülkiyet tekelinden kaynaklanır. Artan nüfusla birlikte kentsel toprak arzı yetersiz hale gelmeye başlar. Halihazırda toprağın sahibi olanlar fazladan bir değer elde ederler. Bu rant aynı zamanda kıtlık rantıdır. Toprağın kıtlığı ise ekonomik faaliyete konu olmasından kaynaklanır. Toplu konut üreticileri, şahıslar ya da tüzel kişilerle birlikte kamu kurumları toprakları bekleterek, altyapı hizmetlerini geciktirerek, plan üreterek ya da üretmeyerek mutlak rantın oluşmasına katkı sağlarlar (Aykut, 2010: 59).

Tekel rantı, tüketicilerin gereksinimleri ve satın alma güçleri doğrultusunda oluşur. Bir girişimcinin kentsel alanda bulunduğu yerin özellikleri dolayısıyla ortalamadan daha fazla kar elde eder. Elde edilen karın tümünü ya da bir bölümünü arsa sahibi alır. Kent topraklarının miktarı arttırılsa bile belirli konumdaki toprağın arzı kıt kalır, arttırılmaz. Böyle alanlarda yer alan topraklar kentin diğer bölgelerinde kalan topraklara göre daha avantajlıdır. Bu nedenle artı bir kazanç sağlarlar. Toprağın konumu nedeniyle oluşan tekel rantının kaynağı kıtlıktır (Yeşil, 2008: 39).

Kentli nüfus artışına paralel olarak kent toprakları da sürekli artış göstermektedir. Kent toprağının arttırılabiliyor olması düşünüldüğünde kentsel alanlarda sadece farklılık rantı oluşacak bu da çok yüksek düzeylere ulaşamayacaktır. Ancak tekel rantı ve mutlak rant, kentsel toprağın arttırılamadığı durumda ortaya çıkmaktadır. Tekel rantı, toprağın kent içerisinde belli bir konuma sahip olmasıyla oluşmaktadır. Kente farklı konumlarda yeni alanlar eklenmektedir. Arttırılamayan belli konuma sahip olan topraktır. Tekel rantı bu şekilde oluşmaktadır. Mutlak rant ise özel mülkiyet sahiplerinin kendi sınırlamalarıyla, kamunun toprakları kullanıma arz etmemesi, plan yapmaması sonucu oluşur. Toprak sahibi böylece normalden daha fazla getiri elde eder. Toplumu zarara uğratarak oluşan tekel ve mutlak rantlar, piyasanın daha iyi işleyebilmesi önündeki engellerdir. Bu nedenle müdahale edilerek düzeltilmesi gerekir (Tekeli, 1991: 119).

1970'li yıllarda Marksist rant teorisi David Harvey ile yeniden canlandırılmıştır. Harvey, kentsel topraklardaki rant sorununu sınıf tekel rantı teorisiyle açıklamaktadır. Sınıf tekel rantı, özel mülkiyet hakkının sağlamış olduğu tasarruf hakkı doğrultusunda mülkiyet sahiplerinin topraklarının piyasaya sürülmesi konusundaki keyfi davranışlarını

incelemektedir. Harvey'e göre, keyfi olarak belirledikleri bedelin üstünde ödeme yapılmaması halinde topraklarını piyasanın dışında tutan bir sınıf bulunmaktadır. Böylece söz konusu sınıfın piyasadaki tutumu ile sınıf tekel rantı meydana gelmektedir. Sınıf tekel rantı ile mutlak rant arasında benzerlik olduğunu iddia etmektedir. Sınıfsal ilişkileri ve topraktaki özel mülkiyeti öne çıkarmadan kentsel rantları iktisadi rant kavramıyla açıklayan neoklasik iktisadın aksine Marksist iktisat sınıfsal ilişkileri ve özel mülkiyeti vurgulamaktadır (Önal, 2002: 27).

Sanal sermaye, gelecekteki gelir üzerindeki mülkiyet hakkı anlamını taşımaktadır. Harvey'e göre sanal sermayenin her zaman spekülasyona ihtiyacı vardır. Sermayenin sanal biçimlerinin büyük ölçekli yatırım hareketleri olmadan kapitalizm işlerliğini yitirir. Sanal sermaye tanımı içerisinde yer alan "gelecek" kelimesi ileriye dönük beklentileri ve belirsizlikleri örtülü olarak kendinde barındırır. Gelecekteki aşırı gelir elde etme beklentisi, toprağın bugünkü fiyatını etkilemektedir. Gelecekle ilgili bu beklenti ile birlikte spekülasyon, toprak pazarının ve kapitalist üretim ilişkilerinin bir unsuru haline gelmektedir. Maksimum gelir elde edebilmek için toprak sahiplerinin toprağı piyasa dışında tutmasının Marksist ifadesi; mutlak rantın sermayeye dönüştürülmesidir (Keskin, 2007: 23).

Harvey, Marksist toprak rantı kuramlarını kentsel alanlara uyarlamıştır. Kullanım değeri ile değişim değeri arasındaki karşılıklı çatışmadan hareketle kentsel toprak kullanım kuramını oluşturmuştur. Kullanım değeri ve değişim değerini Marksist anlayışla inceleyerek, kentsel alanlardaki toprak kullanımına ilişkin sorunlarla mekânsal ve iktisadi yaklaşımlar arasında bir ilişki kurmuştur. Kentsel alanlardaki rant oluşumu açıklanırken genellikle Marksist toprak rantı kuramları arasından mutlak rant yerine tekel rantının tercih edildiğini vurgulamaktadır (Turan, 2008: 39).

Harvey, tekel rantı kavramını, kentsel alanlarda eksik rekabet gibi özel durumlarda oluşan bir rant kategorisi olduğunu ileri sürmektedir. Kentsel topraklar arasındaki rekabet sonucunda oluşan rant, mutlak rant olarak ifade edilmektedir. Tekel rantı ise sadece kentsel topraklar arasında bulunan rekabetteki önemli kusurlar sonucu oluşabilir. Harvey, kentsel mekândaki rantların ana nedeni konusunda Marx'tan ayrılmaktadır. Marx'a göre ana neden tekel rantıdır. Harvey'e göre kentsel alanlarda mülkiyetin özel olması ile ortaya çıkan rantı mutlak rant kavramı ile ifade etmek

gerekir. Ayrıca Harvey'e göre, Marx'ın bütün rant kategorileri de kentsel alanlarda meydana gelen rantın oluşumunda etkili olmaktadır (Kahraman, 2010: 59).

2.2.3.2. Neoklasik İktisatta Kentsel Toprak Rantı

Neoklasiklere göre, kentsel toprakta, ulaşım maliyetleri, istihdamın, iş alanlarının dağılımı, zevk ve tercihler rantı belirlemektedir. Gayrimenkullerin fiyatlarını belirleyen merkezle arasındaki mesafedir. Kentsel toprağın değeri merkezden uzaklaştıkça azalmaktadır. Neoklasik yaklaşıma göre, kentsel toprak rantının özünde, kentin merkezindeki ticaret alanlarında yer almak, değerli bir konumda olmak, üst sınıfların tercih ettiği bir bölgede yer almak gibi nedenler yer alır (Öztürk, 1992: 16).

Neoklasik iktisadın kentsel toprak rantına yaklaşımı Adam Smith'in toprak rantı yaklaşımı ile Ricardo'nun farklılık rantı yaklaşımından beslenmektedir. Ricardo'nun teorileri üzerinden gelişen neoklasik yaklaşımda kentsel toprak rantı, kuramları, arazinin yer aldığı konumun sağladığı ranta vurgu yapmaktadır. Tarihsel olarak incelendiğinde, arazi kullanım kuramlarının ilk örneği, Von Thünen'in ortaya koymuş olduğu kuramıdır. Sonradan, kentsel alanlarda oluşan rantı açıklamak üzere öne sürülen kuramlar da Von Thünen'in merkezden çepere doğru radyal olarak farklılaşmış toprak kullanımlarından oluşan yerleşim modeli üzerinden gelişmiştir (Kahraman, 2010: 40).

Von Thünen, "Yerkürenin geriye kalan kısmından engebeli topraklarla ayrılmış bir devlet var ise, bu devletin tüketim merkezi etrafında arazi kullanışı nasıl belirlenir?" şeklinde bir soruyla yola çıkmıştır. Thünen bu cevap ararken geliştirdiği kentsel yerleşim modelinde, maliyet oluşturabilecek diğer bütün değişkenleri sabit tutarak, üretimin gerçekleştiği toprak ile tüketim merkezleri arasındaki uzaklığın üretim maliyeti üzerindeki etkilerini incelemektedir. Thünen'e göre rant, tarımsal üretimin gerçekleştiği toprakların, pazarın yer aldığı merkeze olan mesafelerinin farklı olması neticesinde ulaşım maliyetlerinin farklılaşmasıyla oluşmaktadır. Merkeze en yakın olan arazi sahipleri mülkiyetlerinin konumu sayesinde bir rant elde ederler (Turan, 2008: 46).

Von Thünen'in rant teorisi aslında tarımsal ekonomi üzerinden gelişmiştir. Ancak kentsel ranta yönelik olarak oluşturulan ilk teori olarak kabul edilmektedir. Von Thünen'in modelinde, ilk halkada pazara en yakın olması gereken çabuk bozulduğu için hızlı tüketilen ve katma değeri yüksek olan yiyecek ve süt gibi içeceklerin üretildiği araziler bulunmaktadır. İkinci halkada daha dayanıklı olan inşaat yapmak için

kullanılacak tahta ve kalas türü malzemelerle birlikte yakacak gibi ürünlerin sağlandığı ağaçlık alanlar yer almaktadır. Diğerinde, çeşitli tarımsal ürünlerin üretiminin yapıldığı topraklar bulunmaktadır. Son bölgede ise hayvan ürünleri üreticilerinin yer aldığı araziler bulunmaktadır. Bu halkalarda yer alan toprakların fiyatı, pazara olan uzaklığına bağlı olarak değişmektedir. En yakındakinin taşıma maliyeti düşük olacağı için bu halkadaki toprağın fiyatı en yüksek en uzaktakinin fiyatı ise en düşüktür. Thünen'in yaklaşımında bütün koşullar her yerde aynı kabul edilmektedir. Çevresiyle ilişkisi hesaba katılmadan yalıtılmış bir kent modeli ile işlese de bu yaklaşım kentsel rant konusunda öncü olması nedeni ile önemli bir yere sahiptir. Von Thünen'den sonra 1960'lara kadar kentsel toprak rantı konusunda ön plana çıkan kuramsal bir çalışma yapılmadığı bilinmektedir (Kahraman, 2010: 41-42).

1960'lı yıllarda, neoklasiklerin iktisat kuramlarına kentsel alanlar eklenmiştir. Alonso, neoklasik iktisadın rant yaklaşımından yola çıkarak kentsel rant kavramını ve kentsel yerleşim teorisini geliştirmiştir. Alonso'nun kuramı, kentsel toprakların kullanım biçimleri ile bunlara sahip olmak için ödenmesi gereken bedel arasında ilişki kurmaktadır. Barınma ve üretim alanları başta olmak üzere incelediği alan kullanım türlerinin en uygun yer seçimini inceleyen bir kuram geliştirmiştir. Bu model kentsel alanla birlikte bütün coğrafi alanı kapsamaktadır. Üretim, tüketim ve barınma için ayrılan alanlardan, yüksek verimli olanlar merkezde, diğerleri merkezin çevresinde yer seçmektedir. Alonso'ya göre toprak üretim faktörleri arasında yer almaktadır (Keskin, 2007: 20).

Kentsel topraklara yönelik rant kuramı geliştiren Alonso, Marx'ın rant konusundaki görüşlerine başvurmamıştır. Ona göre, kentsel rant kuramı Thünen ile başlamıştır. Alonso, kentsel yerleşmelerdeki arazi değeri ile kullanım türü arasındaki ilişkiyi Amerika kentleri üzerinde incelemiştir. Alonso'nun yerleşime açılmış olan toprakları incelemesinin iki sebebi vardır. Biri bu tür toprakların baskın olması, diğeri ise kentsel rant kuramlarında bu tür yerlerin göz ardı edilmiş olmasıdır. Kentsel topraklar ile tarımsal toprakları birlikte ele alarak tarımsal topraklardaki rant konusunda Ricardo'dan faydalanmaktadır. Sonuç olarak, kentsel arazilerle ilgili Thünen'in, tarım arazileriyle ilgili Ricardo'nun görüşlerini harmanlamıştır. Özel mülkiyet kavramını göz ardı eden ve yerleşme odaklı yeni bir kuram oluşturmuştur (Turan, 2008: 46).

Alonso'nun kuramında, kent bir düzlüğe yerleşmiş, bütün topraklar eşit verimlilikte ve serbest piyasaya uygun olarak alınıp satılabilecek düzeydedir. Alıcı ve satıcıların piyasadaki hareketini engelleyebilecek hukuksal veya toplumsal herhangi bir kısıtlamanın olmadığı kabul varsayımı ile hareket edilmiştir. Satıcıların maksimum gelir elde etmeyi istedikleri, alıcıların da minimum zararlar karlarını ya da tatminlerini en üst düzeyde tutmak istedikleri varsayılmıştır. Bu varsayımlara göre kentsel yerleşim teorisinde pazarın kurulduğu merkezden çeperlere doğru gidildikçe daha az rant elde edilmektedir. Merkezde rant en fazla iken taşıma maliyeti düşüktür, merkezden uzaklaştıkça ise maliyet yüksek iken rant düşüktür. Bu nedenle kapitalist müteşebbis, üretim yapacağı bölgeyi seçerken maliyet ve rant tercihine göre karar vermektedir. Tam rekabet koşullarında, belirli bir toprak için en fazla bedeli gözden çıkaran kişi ya da girişimci, o toprağın kullanım hakkına sahip olacaktır (Keskin, 2007: 21-22).

2.3. Kent Planlama

Araştırmanın bu başlığı altında kent planlamanın tarihsel gelişimi kavramsal ve kuramsal olarak incelenmektedir. Kent planlama kavramı alt başlığı altında, kent planlaması kavramına yönelik belli başlı tanımlarla birlikte "Güzel Kent Hareketi, Camillo Sitte'cilik, Bahçe Kent, Amsterdam Planlaması, Cite Industriel" gibi kent planlama yaklaşımları incelenmektedir. Kent planlama kuramları alt başlığı altında ise "Klasik Planlama, Kapsamlı Planlama-Geniş Kapsamlı ve Rasyonel Geniş Kapsamlı olmak üzere, Adım Adım (Aşamalı) Planlama, Çoğulcu ve Savunucu Planlama, Stratejik Planlama" gibi planlamanın yöntemine ilişkin olan kentsel planlama kuramları incelenmektedir.

2.3.1. Kent Planlama Kavramı

Thomas Adams kent planlamayı, kentlerin sosyal ve ekonomik gereksinmeleriyle birlikte fiziksel gelişmelerinin biçimlenmesine yön vermekle ilgili sorunlarla uğraşan bir bilim, sanat ve uğraş alanı olarak tanımlamıştır (Keleş, 1990: 57).

Planlamanın anlatım ve uygulama aracı plandır. Plan Planlama sürecinde alınan kararların sözlü, yazılı ve çizili anlatımı ile kararların uygulanmasına ilişkin mali, hukuki, siyasi, sosyal, zaman gibi konuları içeren araç "plan"dır (Yenice, 2005: 8).

Planlama, Webster's Dictionary' de, "önceden düzenlemek, sosyal ya da ekonomik bir birim için hedef ve politikalar oluşturmak" olarak tanımlanmıştır. Plan ise, belirli bir hedefe ulaşmak için geliştirilen yöntem veya eyleme dönüşecek programların ayrıntılı olarak formüle edilmesi olarak ifade edilmektedir. Planlama, kuramsal bilginin sistematik olarak eyleme dönüştürülmesidir. En geniş anlamıyla planlama, gelecekte belirli amaçlara ulaşmak için sistemli bir şekilde gerçekleştirilen eylemler bütünüdür (Ersoy, 2007: 9).

Planlama ile kestirim (projection) kavramını birbirinden ayırmak gerekir. Kestirim, var olan bir sistemin ilerleyişini izleyen ve gelecekte de benzer biçimde devam edeceğini varsayan öngörüdür ibarettir. Süreçle ilgili olarak bir müdahale gerçekleştirilmemektedir. Planlama ise egemenlik kurmak üzere hayatın akışına müdahale edilmesidir. Liberallere göre planlama, insan özgürlüğünü kısıtlamaktadır. Ancak planlama, özgürlüklerden vazgeçmek değil özgürlükle beraber insan aklının ve bilimin egemen kılınması demektir (Ersoy, 2017: 127).

Kent planlama, yerleşmelere ait sosyo- ekonomik, mekânsal ve kültürel etkenlerin beraber değerlendirildiği, değerlendirmeler sonucunda kentlerin gelişimi ve değişimi için oluşturulan alternatiflerin geliştirilip uygulandığı bir süreç olarak tanımlanmaktadır. Bu süreç içerisinde gelecekteki bir zaman dilimi hakkında bilgiler yansıtan belge olmaktan ziyade yaşanan değişimleri yararlı hale getirmeyi de hedefleyen bir yönü vardır (Yenice, 2005: 8).

Planlamayı kent ölçeğinde ele alan, Howard kent planlamasını, kentsel alanların fiziksel, toplumsal ve ekonomik değişimine yön verilmesi olarak tanımlar. Kent planlama salt fiziksel bir eylem değil toplumsal ve ekonomik boyutları olan da bir eylemdir (Karaman, 2013: 12).

Kent planlama kavramının tanımı ile ilgili, genellikle 20. Yüzyılın ikinci yarısında yapılmış olan bu kabuller, kent planlaması konusunda gelinen son durumu yansıtmaktadır. Kent planlama disiplini çeşitli aşamalardan geçmiştir. Söz konusu aşamalar, planlama disiplinine farklı lisanlarda verilen isimlerle yakından ilgilidir. Örneğin İngiltere'de kent planlamasına karşılık olarak Town Planning kullanılırken Amerika'da City Planning ya da Urban Planning kullanılmaktadır. Fransızca'da L'Urbanisme, Almanca'da ise Staedtebau sözcüğü kent planlaması kavramını ifade etmek için kullanılmaktadır (Keleş, 1990: 58).

Antik dönemde, Mısır, Mezopotamya, Yunanistan ve Ege adalarında gelişen büyük devletlerin Heraklia, Priene, Milet, Efes ve Bergama gibi kentlerinde rastlanan bulgulardan bu kentlerin belli bir plana göre düzenlendiği anlaşılmaktadır. Savunmacı özellikleri ile askeri nitelikleri ağırlıkta olan Roma şehirlerinin de bir düzen içerisinde olduğu görülmektedir (Keleş, 1990: 61).

Mezopotamya'da Nippur kentine ait eski bir plan bulunmaktadır. Bu planın çizerinin MÖ 1500 yıllarında yaşamış olabileceğini belirtmektedir. Bu tablet ile surları, kapıları, kanalları, parkları, tapınaklarıyla ve ibadethaneleriyle kentsel alan ortaya konulmuş olup askeri bir amaçla çizilmiş olduğu düşünülmektedir. Nippur haritasının yüksek teknik beceri düzeyi ile çizildiği söylenmektedir (Mert, 2014: 80).

Yunanlılarda düzenin oluşmasını sağlayan ızgara plan, birbirine paralel ve dikey sokaklardan oluşmaktadır. Izgara plana sahip şehirlere genellikle Hippodamos tarzı denilmektedir. Şehirleri grid olarak bölmeyi icat eden Hippodamos'un adı planlı şehirciliğin öncüsü olarak hafızalara kazınmıştır (Turan, 2007: 13).

Hippodamus'un, ilk planını çizdiği yerin o zamanlar 4000 kadar kişinin yaşadığı Priene olduğu bilinmektedir, ancak başka kentlerin de planını çizdiği tahmin edilmektedir. Ev bloklarına, kamusal yerlere ve yapılara tam bir dikdörtgen plan uygulanmış bu planın dikdörtgenden sapmasına çok az izin verilmiştir. Izgara tarzı plana dama tahtası planı da denilmekle birlikte bu planda birbirini dik olarak kesen büyük caddeler ve ara sokaklarla birlikte yapılaşmaya yönelik uzun dikdörtgen biçimli konut adaları planlanmıştır (Mert, 2014: 81).

İnsanoğlunun birlikte yaşamayı öğrendiği ve toplum kavramının ön plana çıktığı Ortaçağ olarak adlandırılan dönemde ise savunma kaygılarının yanında ticaret yolları da önemliydi. Ticaret yollarının kesişme noktaları olan kentlerde üçgen ve dikdörtgen geometrik biçimlerin egemen olduğu görülmektedir (Keleş, 1990: 61).

Ortaçağ kentlerinde her zaman olmasa bile sık sık dama tahtası planı uygulanmıştır. Ortaçağda çok zengin çeşitte kent planları çıkmıştır. Venedik kenti bunun en tipik ve somut örneğidir. Her kent birbirinden farklı bir durumda ortaya çıktığı ve farklı güç kümeleri ortaya çıkardığı için planlarında da farklı çözümler uygulanmıştır. Çoğu Ortaçağ kentinde merkez ve merkezi korumak üzere onu sarmak ister gibi görünen, dolambaçlı geçitlerle merkeze yaklaşan düzensiz halkalar göze

çarpmaktadır. Ayrıca Ortaçağ kentleri kendinden sonraki kent biçimlerine göre daha kullanışlı açık alanlar sunmuştur (Mert, 2014: 84).

Bilim, sanat ve insanın ön planda olduğu ve Rönesans kentlerinde düzgün ve geometrik meydanlardan dışa doğru düz ışımsal yollar yer almaktaydı. İdeal kent planlarının hazırlanması fikri bu dönemde ortaya çıkmıştır. Ancak hazır planların her yapıdaki topluma veya ülkeye uygun olmayacağı uzunca bir süre sonra fark edilebilmiştir. 1650'lerden sonra kentlerde Barok tarzı şehircilik anlayışıyla planlar yapılmıştır. Rönesans'ta merkezden dışa uzayan ışımsal geniş yollar, siyasi tutumun niteliği doğrultusunda sarayı merkez almıştır. Planlamada parklar ve korular kent süsü olarak kullanılmıştır. Ortaçağ kentlerine göre daha çok kentin görünümüne önem verilmiştir 18. yüzyılın kentleri de bu gelişmelerin ışığında oluşmuştur (Keleş, 1990: 61-62).

Kentlerin tarihsel gelişimi açısından en kritik aşama sanayi devrimidir. Sanayi devrimi bir kentleşme devrimi olarak da yorumlanmaktadır. Toplumsal yapı ve insan ilişkileri değiştiği yüzyıl olarak tanımlanan 18. yüzyıl, kentleşmenin de en hızlı dönemini yaşadığı yüzyıl olmuştur. Sanayi devriminin ardından üretim sisteminde yaşanan değişiklik ile beraber dünya üzerinde makineleşme süreci egemen olmuştur. Buharın ortaya çıkması ile tren ve tren yolları gelişmiş, fabrikaların kurulması ile işçi sınıfı oluşmuştur. İşçi sınıfının yerleşim sorunları gündeme gelmiştir. İşçi sınıfının oluşması siyasal ekonomiyi ve mülkiyet sorununun önemini ortaya çıkarmıştır. Ayrıca sanayi devriminden önce kentler yönetsel ve dini merkezler iken sanayi üretiminin hâkim olmaya başladığı kentler, sanayi üretiminin ve ticaretin merkezi haline gelmiştir (Turan, 2007: 16).

Sanayi devrimi ile birlikte 19. yüzyılda birçok alanda yenilikler yaşanmıştır. Sanayileşmeyle birlikte kırsal bölgelerde yaşayan nüfus, hızlı bir şekilde büyümekte olan kent merkezlerine yerleşmiştir. Kentsel nüfusun artmasıyla ortaya çıkan barınma talebini karşılayacak yeterli miktarda konut alanı bulunmadığından, kentler alan olarak da büyümeye başlamıştır. Daha fazla insan yoğunluğunun ihtiyaçlarını karşılamak ve barındırabilmek için yeterli kapasiteye sahip olmayan kent merkezlerinde dönüşümler yaşanmıştır. Teknolojinin gelişmesiyle ulaşım konusunda yeni ulaşım biçimleri ortaya çıkmış, bu da kentlerin formlarının değişmesine neden olmuştur. İşçi sınıfının, barınma ve sağlık gibi konularda yaşadığı sorunlar, kentsel alanlarda bir düzenleme yapılması

mecburiyetini doğurmuştur. Eski çağlardan itibaren kentlerin belli bir plana sahip olduğu görülmektedir. Ancak kent planlama 19. yüzyılın sonlarında bilimsel bir disiplin haline gelebilmiştir (Keleş, 1990: 62).

Modern kent planlaması pratiğinin temelinde, sanayi kentinin eleştirisi ve ortaya çıkardığı sorunlara yanıt arama vardır. Sosyalist hareketle eş zamanlı ortaya çıkmıştır. 1848 Devrimi sonrasında kent planlama ve sosyalist hareket arasında bir kopuş yaşanmıştır. Devrimin bir sonuca ulaşamamasıyla sosyalist hareketin kendine yeni bir yön belirlemiştir. Ütopist öğelerden arınarak bilimsel sosyalizme geçilmesi ve kapitalizmin 1850'ler sonrasında kendi kent planlaması yaklaşımını geliştirmesi sosyalist hareket ile kent planlamasını birbirinden koparmıştır. Marks, kapitalist düzen içinde yapılan her kısmi düzenleme, bu düzeni güçlendirmekten başka bir işe yaramaz diyerek sosyalist hareket ile kent planlama arasındaki kopuşu tamamlamıştır. 1850'lerde bu kopuşun yanı sıra yeni yükselen burjuvazinin kent planlamasına olan eğilimi baş göstermiştir. 1848 Devrimi ile Avrupa ülkeleri kentsel yaşam standartlarının düzeltilmesi, altyapı, toplumsal düzenin korunması gibi konuların önemini anlamıştır (Tekeli, 2010: 28-31).

Paris'in büyük imar operasyonu, kapitalist gelişimle birlikte yükselen üst ve orta sınıfların, "yeni bir kentsel yaşantı oluşturarak kendi kültürünü oluşturmak", "yeni iş ve vurgunculuk alanları oluşturulması" gibi beklentilerini karşılamayı amaçlamıştır. Operasyon kapsamında, emekçilerin barikat kurarak savaşmalarına karşılık bunları top atışıyla dağıtma olanağı sağlayacak ve düzenin sağlanmasını kolaylaştıracak olan geniş bulvar ağlarını III. Napolyon tasarlamış ve çizmiştir. Bulvarın, kenarındaki dükkânlar, kahveler, lokantalarla birlikte burjuvanın yaşam tarzına uygun sosyal olanaklar sağlaması amaçlanmıştır. III. Napolyon'un çok yakın siyasal desteğine sahip olan ve operasyonu gerçekleştirecek olan Haussman'ın işlerini kolaylaştırmak için merkezi bürokratik örgütlenme oluşturulmuştur. Bu örgütlenme ile sistemi eleştiren ütopyacı gelenekten çıkan kent plancısı, yönetici zümrenin emirleri doğrultusunda çalışan bir teknik eleman niteliğine bürünmüştür (Tekeli, 2010: 28-32).

Paris'te gerçekleşen büyük imar operasyonu, sermaye sahibi müteşebbisler kente yönlendirilmiş ve bu şekilde birinci çevrimde yaşanan sermaye krizine karşı çözüm üretilmiştir. Kente yönlendirilen sermayeler ile söz konusu kriz atlatılmış ve kentleşme bilinci yeni bir biçime bürünmüştür. Haussman'ın büyük caddeler oluşturma

ve eskimiş kent merkezini yenileme çabaları bölgedeki emekçileri yerinden etmiştir ve bu durum kentin daha önce olmadığı biçimde sınıfsal temelde mahallelere bölünmesine yol açmıştır (Mert, 2014: 91-92).

Viyana, Berlin, Londra, Brüksel, Barselona, Floransa gibi kentlerde yapılan büyük imar operasyonları Paris örneğini izlemiştir. Elde edilen sonuçlar 1870 sonrasında İngiltere’de belediye sosyalizmi akımını başlatmıştır. Belediye sosyalizmi ile kentte yaşam koşullarının iyileştirilmesi, yoksul mahallelerin ıslahı, konut programı, kentsel hizmetlerin belediyeleştirilmesi, kent toprağının kamulaştırılması bu hareketin başarmayı amaçlanmıştır. Ancak sosyalist harekete göre belediye sosyalizmi burjuvanın kendi çıkarları uğruna çıkardığı bir olguydu. Engels’e göre konut sorununa çözüm bulunması emeğin yeniden üretimini ucuzlatarak ücreti düşürmeyi amaçlıyordu. Sağlık sorununa çözüm arayışı da burjuvanın kendini salgından koruma amacından başka bir şey değildi. Sonuç olarak Engels’e göre ortaya çıkan bütün bu sorunlar kent planlamasıyla değil devrimle çözülecektir. 1890’lı yıllarda Haussman’cılığın devamı niteliğindeki uygulamalara karşı tepkiler artmış ve kent planlama konusunda yeni öneriler geliştirilmiştir. Dönemin belli başlı akımları; güzel kent, Camillo Sitte’cilik, bahçe kent, Berlage’ın Amsterdam planlaması, Tony Garnier’in Cite Industriel’idir (Tekeli, 2010: 28-32).

Güzel kent hareketi ile 19. yüzyılın sonlarında Amerika’da, kentlerin belirli bölgelerinin aşırı yoksullaşmasının neden olduğu sorunlar, anıtsal mimariler ve kentsel tasarım projeleriyle aşılmaya çalışılmıştır. Kapitalist gelişimle birlikte toplumda farklı sınıflar arasındaki güç dengeleri değişmiştir. Kentler, büyük sermaye sahiplerinin odağı haline gelmiştir. Bu duruma uygun olarak kentlerin yeniden inşası kent planlamanın bu dönemdeki en önemli görevi olmuştur. İlk uygulamalar Chicago ve Washington D.C.’de yaşama geçirilmiştir. Hareketin güzelliği araması, sadece güzel kentler yaratmak değildir, bu hareketi toplumsal denetim aracı olarak kullanarak kentliler arasında bir birlik oluşturmaktır. Güzel kent hareketi ile toplumda bir düzen oluşturulması ve kent merkezlerinde yer seçen yoksulların yaşam kalitelerinin iyileştirilmesi amaçlanmıştır. Bu anlayış mekâna bir nesne gibi bakan mutlak mekân anlayışının bir örneğidir. Bu hareketin, toplumun tamamını kapsayacak şekilde genişletilmesini talep eden güzel kent hareketinin savunucuları, güzel kent yaratma düşüncesinin ön planda tutulmasının gerekliliğine inanmaktadır (Ersoy, 2017: 27).

İlerici Amerikan mimarları, şehir plancıları ve politikacılar, hareketin ortaya çıktığı dönemde bu hareketin etrafında birleşmişlerdir. Bu hareketin taraftarları, kamusal alanların ve sokakların iyileştirilmesi için estetik ve güzelliğin ön planda olduğu büyük çaplı kamu yatırımlarını savunmaktadır. Bu fikir, İstanbul, Paris, Roma veya Viyana kentlerinden de anlaşılacağı üzere daha eskilere dayanmaktadır. Ancak bu hareketin farkı, arkasında yatan kalkınma teorileridir. Güzel kent anlayışı, kentsel nüfusun yaşam koşullarının iyileştirilmesinin önemini vurgulamıştır (Carlino and Saiz, 2008: 1).

Anıtsal meydanlar, güzel görünüşlü parklar ve havuzlar gibi estetiğin ön planda olduğu kentsel öğeler kullanılmıştır. ABD'deki hâkimiyetini I. Dünya Savaşı sonrasına kadar sürdürmüştür. Avrupa etkisiyle ABD'de ortaya çıkan güzel kent hareketinin Avrupa'da da savunucuları vardı. Viyana'nın planlama işlerini yapan Oto Wagner bunlardan en bilinenidir. Kentin gelişme alanları için kamu mülkiyetini öngören Wagner bahçe kentlerin büyük kentlerin konut sorununu çözemeyeceğini en başından görmüştür (Tekeli, 2010: 34-35).

Güzel kent hareketiyle birlikte kent merkezleri dönüştürülerek yeni bir kimliğe bürünmüş, büyük kentsel yeşil alanlar ve anıtsal mimarilerle birlikte estetik anlayışın ön planda olduğu bir kentsel manzara yaratılmıştır. Ancak 19. yüzyıl sonlarına gelindiğinde, güzel kent yaratma düşüncesi doğrultusunda gerçekleştirilen projelerin, özellikle yoksul mahallelerde oluşan kötü manzaraların üstünü örtmeye yetmediği anlaşılmıştır. Yoksul kentlinin yaşayış tarzına fazla bir etkide bulunamamıştır. Her şeye rağmen, 19. yüzyılın ilk yıllarında, Avrupa'da işçi sınıfının yoğun olduğu sanayi kentlerinde başlayan salgın hastalıkların ilerlemesinin büyük oranda önlenmesini sağlamış olması bu anlayışın bir başarısı olarak kabul edilebilir. Ancak kentsel sağlık sorunları tümüyle çözülememiştir (Ersoy, 2017: 29).

Camillo Sitte'ci Yaklaşım Avrupa gibi eski kentlerin yaygın olduğu bir bölgede doğmuştur. Sitte, Wagner ve Haussman'cılığa karşı çıkarak kent estetiğinin Orta Çağ ya da feodal dönem kentine dönüşle gerçekleşeceğini savunmuştur. Kenti insancıl hale getirmek organik büyümeyle sağlanabilirdi. Bu nedenle geometrik yol ağları ve ortasında anıtsal yapıların bulunduğu meydanlar yerine topoğrafyaya uygun olarak kıvrımlı yollar tasarlanmalıydı. Trafikle doldurulmuş meydanların aksine meydanlar yayaların olmalıydı ve meydanın ortasındaki anıtlar kenarlarda yer almalıydı. Kamu

parklarının gürültüden arındırılması için çevreyle olan ilişkisi duvarlarla kesilmeliydi (Tekeli, 2010: 35).

Sitte'nin önermiş olduğu yaklaşımdan, yaşadığı dönemle gerçekçi bir iletişim kuramadığı ve geçmişi özlediği anlaşılmaktadır. Buna rağmen Berlin Kraliyet Teknik Enstitüsü'nde etkili olarak Der Statebau dergisinde fikirlerini yayma imkanı elde etmiştir (Tekeli, 2010: 36).

Proletaryanın sefalet içindeki yaşamı, kentin yenilikçi bazı soylu kesimlerini harekete geçirmiş ve bu sorunu çözmek için yeni planlama yaklaşımları üretmişlerdir. Bu bağlamda Ebenezer Howard yeni bir yaklaşım geliştirerek halihazırdaki kentsel planlama pratiğini kökten değiştirmeyi amaçlamıştır (Ersoy, 2017: 30).

Bahçe kent yaklaşımının kurgusundaki en büyük amaç, kentte yaşayan insanların güvenleri üzerine kurulu bir şehir ülke birliği oluşturabilmesidir. Ebenezer Howard, tarım alanlarının çevrelediği sınırlı büyüklükte yeni kentler yaratılması için öneriler hazırlamıştır. 1898 yılında To-Morrow: A Peaceful Path to Real Reform (Yarın: Gerçek Reforma Barışçıl Bir Yol), 1902 de değişen adı Garden Cities of To-Morrow (Yarının Bahçe Şehirleri) kitabı ile bahçe kent kavramını ortaya koymuştur (Özgenç, 2012: 32).

Tüm akademik disiplinlerin önemli kurucu babaları vardır. Ekonomistler Adam Smith'e, sosyologlar Durkheim ve Parsons'a atıfta bulunurlar. Her iki disiplin de Marx'a büyük önem vermektedir. Kent planlama disiplini için de Sir Peter Hall ve Colin Ward'a göre Ebenezer Howard öyle biridir. Onun dünyayı değiştirdiğini iddia ederler. Bu tam olarak doğru değildir, çünkü Howard ekonomi, siyaset bilimi ve sosyoloji gibi disiplinlerin altdisiplinine katkıda bulunmuştur. Howard her ne kadar dünyayı etkileyememiş olsa da kent planlama disiplinini etkilemiştir (Steuer, 2000: 384).

Howard, planlamanın kentsel alanlarda güzellik yaratma ya da faydacı işlevinin yanında başka işlevler de üstlenebileceğini belirtmektedir. Howard, kentlerde sanayinin neden olduğu sorunları ortadan kaldırarak kentsel yaşam kalitesini iyileştirmeyi ve nüfusu giderek azalan kırsal alanların yaşam standartlarını yükseltmeyi amaçlamıştır. Kırsaldan göçenlerin kırsala geri dönüşünü sağlamaya çalışırken bir yandan da kentsel hayatın sunduğu olanakların korunması gerektiğini savunmaktadır. Bahçe kent, kentsel ve kırsal yaşamın faydalı yönlerini bir arada tutmak üzere tasarlanmıştır (Ersoy, 2017: 30).

Bahçe kent 6000 dönüm olarak tasarlanmış olup 1000'er dönümlük 6 bölgeye ayrılan kentsel alanlardan oluşmaktadır. Bulvarlar, geniş camlı arkadlı yapılar, eğlence merkezi olarak nitelendirilen 145 dönümlük kamu parkını çevreleyerek sınırlarını oluşturmuştur. Bu arkadlar, insanların alışveriş yapabileceği, kötü havalarda sığınabileceği ve vakit geçirebileceği alanlar olarak tasarlanmıştır. Bulvar ile en uzak yerleşim alanı arası minimum 548 metrelik mesafeyle, kentteki her bireyin bu dairesel arkadların hizmetlerinden faydalanması amaçlanmıştır. Bulvardan dış daireye doğru ilerledikçe ağaçlar ile şekillenmiş caddeye, buradan da kentin dairesel formuyla uyumlu, şehrin merkezi ile tek merkezli dairesel yollara yönlenmiş konut bölgesine ulaşılmaktadır. Daha sonra, yeşil kuşak ile çevrelenen kenti ikiye bölen 128m genişliğindeki dev yola ulaşılmaktadır. En uzak yerleşim birimine 219,5m uzaklıkta olan parklar kurgulanmıştır. Daha sonra 4'er dönüm olarak ayrılmış kısımlarda dini yapılar, kamu binaları, oyun alanları gibi yapı birimlerinin yerleştirilmiş ve hilal şeklinde konut düzeni oluşturulmuştur. Kentin sonraki halkaları ise tren yoluna ve fabrikalara ayrılmıştır. Fabrika bölgesinin kent dışında kalmasıyla sosyal alandaki hava kirliliğinin ve kent içi araç trafiğinin önüne geçilmiş olacaktır. Fabrikaların trene yakın olmasıyla ise, taşımada harcanan enerji sarfiyatı azalmış olacaktır (Özgenç, 2012: 32-33).

Bahçe kent yaklaşımıyla ilgili olarak, sanayileşmeyle birlikte gelişen kapitalist ilişkilerin yarattığı toplumsal sorunların mekânsal düzenlemelerle aşılabileceğini fikrinin gerçeklerden uzak bir yaklaşım olduğu söylenebilir. Kentin sorunlarının ve çözüm önerilerinin yukarıdan aşağıya teknokratlar tarafından belirlenmesine yönelik eski tutum birçoğuna antidemokratik ve baskıcı gelebilir. Ancak, bu planlama yaklaşımı sayesinde sosyal amaçları ön planda tutan, kentsel yaşam standartlarının yükseltilmesi konusunu temel görevi olarak benimseyen bir planlama anlayışının gündemde kalması sağlanmıştır (Ersoy, 2017: 31-32).

Berlage, Amsterdam Planlaması, kentteki alt orta sınıflara yönelik bir çözüm aramaktadır. Bu sınıfın konut sorununun onların gelir düzeyleri içinde çözecek bir sistem kurulması gerekiyordu. Berlage planını 1902 yılında hazırlamıştır. Tek tek evler yerine blok yapılar öngörüyordu. Bu şekilde bloklarla tutarlı bir kent tasarımı ortaya koyma olanağı bulunmaktaydı. Kent sokaklarının önemini vurgulayarak sokakları insan

odaklı hale getiriyordu. Kent, birbirinin aynısı sokaklardan oluşan büyük parçalardan oluşmaktaydı (Tekeli, 2010: 13).

Tony Garnier'in Endüstriyel Kenti (Cite Industriel), klasik mimarlık eğitimi ile ütopist sosyalist akımlarının sentezi olarak ortaya çıkmıştır. İnsanların temelde iyi olduğuna inanan Garnier önerdiği kentte polis, kilise ve mahkeme gibi kurumlara yer vermemiştir. Öyle bir kent planlanacaktı ki böyle kurumlara gerek kalmayacaktı. İki bölümden oluşan Cite Industriel'in birinci bölümünde konut alanları, ikinci bölümünde kamu yapıları yer alıyordu. Kamu yapıları da idari yapılar, kültürel tesisler, spor ve dinlenme alanları olarak üçe ayrılmıştı. Kentsel alan kullanımları arasında yeşil kuşaklar bulunmaktaydı. Ev ve bahçenin bütünleşmesi fikri nedeniyle bahçe kente benzetilmiştir. Ancak Garnier'in yaklaşımı çok daha ayrıntılı olarak tasarlanmıştır (Tekeli, 2010: 39).

Tony Garnier, önerisinde sanayi kentinin genel standartlarını belirlemiştir. Bu kent, belli bir alana yerleşecek ve yaklaşık 35.000 insanı barındıracaktır. Barınma ve çalışma alanları birbirinden ayrılmıştır. Eğitim kurumlarını bir araya toplamış, spor alanları, kongre merkezleri ve müze gibi toplumsal nitelikteki binaları içeren bir kent merkezi tasarlamıştır. Ulaşım, yer altı şebekeleriyle merkezdeki istasyon binasına ulaşan demiryolu ağıyla sağlanmaktadır. İstasyon, sanayi kentinin merkezinde tüm kamusal, ticari faaliyetlerin bir arada toplandığı ve yüksek yapılaşmaya izin verilen bir bölgededir. Kent yerleşimleri ise, doğudan batıya doğru ince ve uzun bir şekilde bölgelere ayrılmıştır (Kahya, 2007: 8).

1890 ile 1900'lü yıllar arasında geliştiğini gördüğümüz ve çıktıkları dönemde hepsi aynı oranda benimsenmemiş olan bu beş kent planlaması yaklaşımı daha sonraki dönemde farklı yönlerden kent planlaması pratiğini etkilemiştir. Kendi döneminde planlama akımını en çok etkileyen ancak 1910'lu yıllarda ciddi eleştirilere uğrayan akım güzel kent akımı olmuştur. Bu yıllarda güzel kent anlayışıyla yapılan harcamaların savurganca yapıldığı fikri ön plana çıkmıştır. Her şeyden önce, savaş yıllarında ve ertesinde savurgan harcamaların devam etmesi yönünde toplumdan destek bulmak daha da zor hale gelmiştir. Bu nedenle I. Dünya Savaşı'ndan sonra pratik kent anlayışı ön plana çıkmaya başlamış ve 1919 Dünya Ekonomik Buhranı'na kadar gündemde kalmayı sürdürmüştür (Tekeli, 2010: 40).

Pratik kent anlayışı ile estetik değerlerin ön planda olduğu hedeflerden ölçülebilir özelliklere sahip, uygulanabilir ve tarafsız hedeflere yönelim başlamıştır.

Kent planlaması park ve bulvar tasarımlarından sağlık, konut, ulaşım sorunlarının çözülmesi ve belediye hizmetlerinin etkinliğinin sağlanması gibi hedeflere yönelmiştir. Kent planlama sadece mimarların uğraş alanı iken pratik kent anlayışıyla beraber kent disiplinler arası uğraş haline gelmiştir. Bu akımın gelişmesine paralel olarak kent planlaması üniversitelerde ayrı bir ders olarak okutulmaya ve ayrı bir meslek olarak örgütlenmeye başlamıştır. 1910 yılında İngiltere’de Liverpool’da ilk kent planlaması okulu açılmıştır. Ayrıca bu anlayışın kent planlama disiplinine hâkim olmasıyla birlikte mimari tasarım ağırlıklı planlama stili yerini Kapsamlı Planlama anlayışına bırakmıştır. (Tekeli, 2010: 40-41). Bu araştırma kapsamında Kapsamlı Planlama, Kent Planlama Kuramları başlığı altında incelenmektedir.

2.3.2. Kent Planlama Kuramları

Kent Planlama alanında çeşitli kategorilerde kuramlar bulunmaktadır. Bunlardan bazıları; Kentsel Yapı Kuramları, Planlamanın Tanımlanması ve Gerekçelendirilmesi Üzerine Kuramlar, Yöntemsel Planlama Kuramları, Fiziksel Planlama Kuramlarıdır. Bunlar arasından Yöntemsel Planlama Kuramları planlamanın ağırlıklı uğraş alanlarından biridir. Bu kuram, planlamanın işleyişini yöntem ve modeller geliştirerek açıklama amacını taşımaktadır (Sılaydın, 2006:73).

Bu başlık altında önce klasik planlama yaklaşımı, daha sonra planlama sürecinin yöntemiyle ilişkili olan “Yöntemsel Planlama Kuramları” kategorisindeki kuramlar incelenmektedir.

2.3.2.1. Klasik Planlama Yaklaşımı

Klasik kent planlaması yaklaşımına göre planlama üç aşamadan oluşur. Bunlar, “analiz ve sentez”, fiilen “plan yapma” ve “planı uygulama” aşamalarıdır. Planlamanın başlıca amacı, insanları daha sağlıklı, daha rahat ve daha güzel yaşam ortamları hazırlamaktır. Planlar ile kentlerin düzenli gelişimi sağlamak amacıyla alan kullanımların kentteki yer seçimleri belli ölçeklerdeki paftalar, haritalar üzerinde gösterilir. Klasik kentçilik yaklaşımı, geniş ölçüde teknik işlemlere dayanıyor olması nedeniyle kent planlamasını büyük ölçekli mimari veya mühendislik projesi gibi görür (Keleş, 1990: 81).

Analizler büyük çoğunlukla nicel ölçümler üzerinden yapılır. Nüfus, istihdam, ulaşım hakkında sayısal veriler elde edilerek kentin gelecek yıllarda nasıl büyüyeceği kestirilmeye çalışılır. Klasik planlama yaklaşımı nicel veriler elde edemediği sosyal olaylarla ilgilenmez. Planlama eylemini gerçekleştirirken kentin gelecekteki fiziksel formunu oluşturmaya çalışır ve bu gelişimi kontrol altında tutmayı amaçlar. Bu yaklaşımın ürünü olan kent planında uygulama, bölgeleme ve yer bölümlenme ile gerçekleşir. Fiziksel planlar genellikle 20-25 yıllık süreler için hazırlanır (Karaman, 2013: 18).

Bu yaklaşıma yöneltilen başlıca eleştirileri Keleş (1990: 82-83) şu şekilde sıralamaktadır:

- Gelecekte görünümün nasıl gerçekleşeceğini göstermek yerine durağan bir görünümünü gösterir.
- Teknik belgeden ibaret olup yalnızca yerel yönetim organlarına hitap eder.
- Kent sorunlarına dair sosyo ekonomik nitelikleri göz ardı eder.
- Siyasal karar organlarına alternatif tercihler sunmak yerine ufak tefek değişikliklerle aynı plan kabul edilir ya da reddedilir.
- Yetkili makamların hareket özgürlüğünü kısıtlar.
- Plancı kendisini sadece bir teknik eleman olarak gördüğü için planların halk tarafından benimsenmesi ve destek kazanması güçleşir.

2.3.2.2. Kapsamlı Planlama Yaklaşımı

Kapsamlı plan, yerel yönetimlerin, yönetsel sınırları içerisindeki gelişmelerin fiziki boyutu hakkında alınması gereken kararlarda faydalanmak üzere hazırladıkları, rehber niteliğindeki belge olarak ifade edilmektedir. Bu yaklaşım, kapsamlı, genel ve uzun erimli olma niteliklerini taşımaktadır. Ayrıca, yerleşmenin fiziki gelişimini merkeze alması, bunu da toplumsal siyasi bakış açısıyla uyumlu bir şekilde gerçekleştirmesi amaçlanmaktadır. Kapsamlı planın yazılı bir rehber olma niteliğinin öncelik taşıdığı, teknik özelliklerinin ise ikinci planda olduğu vurgulanmaktadır (Ersoy, 2017:129).

ABD’de kapsamlı plan anlayışının ortaya çıkışı, 19. yüzyılın ikinci yarısında kamusal alanlara yönelik tasarım uygulamalarıyla olmuştur. 1850’de Central Park’ın uzun vadeli planı yapılmıştır. Daha sonraki yıllarda ABD’nin birçok kentinde büyük

parklar ve bulvarların ön planda olduğu kent planları hazırlanmıştır. Kamu mülkiyetinde olmayan alan kullanım biçimleri için hazırlanan planlar, 1909 ve 1915 yılları arasında alınan mahkeme kararlarından sonra yürürlüğe girmiştir. 1928 yılında yürürlüğe giren Tip imar Yasası (Standart Act) her eyalette özümsemiş ve kapsamlı plan anlayışının meşrulaşmasına katkı sağlamıştır. Kriz ve savaş nedeniyle 1930'larda ve 1940'larda kapsamlı planlama yaklaşımı çok fazla uygulama alanı bulamamıştır. 1950'lerin ilk yıllarında, kentlerde yaşanan hızlı nüfus artışı neticesinde uygulamaya konulan "Konut Yasası" ve "Plancıların Tam İstihdamına Dair Yasa" ile kent planlarının hazırlanması için yerel yönetimler mali açıdan teşvik edilmiştir (Ersoy, 2007: 119-120). İkinci Dünya Savaşı sonrasında devletin her alanda artan etkinliği doğrultusunda, kapsamlı planlama resmi planlama anlayışı haline gelmiştir (Şengül, 2002: 10-12).

1960'lı yıllarda kapsamlı planlama yaklaşımına karşı saldırıya geçilmiş kısa vadeli, bütüncül olmayan ve dar kapsamlı, kısıtlı işlevsel planlama gibi kavramlar ön plana çıkmıştır. 1970 ve 1980'li yıllarda bu yaklaşım yoğun eleştirilere maruz kalmıştır. Ancak, 1980 ve 1990'lı yıllarda sanayinin ABD'nin güney eyaletlerine kayması, kentsel hizmetler açısından yetersiz olan bölgelerde kapsamlı kent planlarının yapılmasını zorunlu hale getirmiştir. 1990'lı yıllarda ise kapsamlı planlama yaklaşımının akademik çevrelerde artık etkisini kaybetmeye başladığı anlaşılmaktadır (Ersoy, 2007: 125-126).

Şengül'e (2002: 10-12) göre planlamanın doğuşunda, piyasanın meydana getirdiği karmaşanın önüne geçme isteği vardır. Plancılar piyasaya karşı planlamanın ağırlığını arttırma amacıyla piyasa ile sürekli rekabet halindedir. Tarafsız bir plancının başlıca amacı planlamada kamu yararını ön planda tutmaktır. Liberalizm, bireysel çıkarları savunur. Kamu yararı kaygısının ön planda olduğu kapsamlı planlama anlayışı ise liberal ideolojinin bu anlayışına tepki niteliğindedir. Ayrıca planlama, rasyonelleşme ile bürokratikleşme sürecinin bir parçası ve modern toplum üzerinde kontrol sağlama aracıdır.

Ersoy'a göre (2007:129-133) kapsamlı planlamanın çeşitli işlevleri bulunmaktadır. Bunlar; düzenleyici/nazım plan oluşturmak, sektör planlar ile nazım planlar arasındaki uyumu değerlendirmek, kamu yararı olgusunu güçlü kılmak için planlardaki önerilerin tutarlılığını sağlamaktır.

Kapsamlı planlama tüm eleştirilere rağmen birçok planlama kurumu tarafından hala kabul görmektedir. Bunun başlıca örneğini Amerikan Planlama Birliğinin (APA)

“Planlamanın Etik Kuralları” adlı yönergesindeki “planlamanın kamu yararına hizmet etmesi gerektiği”, “planlamaya katılımın desteklenmesi gerektiği”, “uzun erimlilik ve kapsamlılığın benimsenmesi gerektiği”, “fırsatların ve seçeneklerin herkes için genişletilmesi gerektiği”, “eşgüdümün planlama süreçleri ile sağlanması gerektiği” ilkelere bakarak anlayabiliyoruz. Türkiye dâhil olmak üzere birçok ülkede benimsenen ve geçerliliği devam eden ilkelere (Sancaklı, 2004: 18).

2. Dünya Savaşı sonrasında planlamanın kentte tüm mekânsal ve sosyal sorunlarını çözebilecek rasyonel seçme yetisine sahip olabileceği ve geleceği doğru tahmin ederek sorunları önleyebileceği görüşü yıpranma sürecine girmiştir. Hızla değişen koşulların yarattığı sorunlarla beraber etkisiz kalan planlamanın geçerliliği sorgulanmaya başlanmıştır. 1970’lerden sonra çevresel sorunların uluslararası düzeyde tartışılmaya başlanması, kapsamlı planlamayı etkisiz hale getirmiştir. Sosyal eşitsizliğin giderek artması, sosyal grupların çatışması, kamu ve özel sektör rollerinin değişmeye başlaması planlama açısından temsiliyet sorununu da beraberinde getirmiştir (Firidin, 2004: 44-45).

Savunucu planlama taraftarları, kapsamlı planlama yaklaşımını toplumun tamamının temsil edilmediği, gerçeklerden uzak bir yaklaşım olarak eleştirmişlerdir. Kapitalist üretim ve yeniden üretim süreçlerinin işlemlerine katkı sağlayan ve sermaye birikim sürecine katkı sağlayan rolünden dolayı Marksistler tarafından eleştirilmiştir. Liberaller tarafından da planlamanın devlet müdahalesiyle gerçekleştiriliyor olmasından dolayı piyasa hareketlerini ve piyasa koşullarını olumsuz etkilediği savunularak eleştirilmiştir (Firidin, 2004: 44-45).

Kapsamlı planlama yaklaşımı, rasyonel geniş kapsamlı planlama ve geniş kapsamlı planlama olmak üzere iki ayrı yaklaşımdan oluşur. Söz konusu iki ayrı planlama yaklaşımını birbiri ile karıştırılmaktadır (Kaya’dan akt. Sılaydın, 2006: 75).

2.3.2.2.1. Geniş Kapsamlı Planlama Yaklaşımı

1929 Dünya Ekonomik Bunalımının etkileriyle, 1930’lardan itibaren kentsel planlamada geniş kapsamlı planlamanın klasik yaklaşımın yerini almaya başladığı görülmektedir. Bu yaklaşımda planlamanın kentsel gelişim aracı olarak görülmektedir. Fiziksel yönlerle beraber sosyo-ekonomik ve idari yönler de planların kapsamına girer. Kentsel alanlardaki gelişmelere yönelik geniş kapsamlı ve uzun erimli

kamu politikalarının bir özeti olan planlar genellikle uygulayıcılara hitap eder. Geniş kapsamlılık ile ifade edilmek istenen, planlamanın görev, konu ve farklı disiplinlerle arasındaki ilişkileri bakımından geniş bir kapsama sahip olmasıdır. Kent, kendi sınırları içerisinde bir parça olarak değil, çevresiyle beraber değerlendirilir. Uyum ve düzen sağlanabilmesi adına merkezileşmeyi teşvik edici niteliği taşımaktadır (Keleş, 1990: 83-84).

Kaya'ya göre geniş kapsamlı planlama: "Amaç ve hedeflerin belirlenmesi", "Ekonomik, demografik ve mekânsal gelişim hakkında araştırmalar ve analizlerin yapılması", "Planın hazırlanması" "Planın uygulanması" ve "Değerlendirme" aşamalarından oluşur (Sılaydın, 2006: 76).

Keleş (1990: 85-86) bu yaklaşıma yöneltilecek eleştirileri şu şekilde sıralamaktadır:

- Geniş kapsamlı planlama anlayışı kamu yararı ilkesine dayanır ancak piyasaya dayalı ekonomide kamu yararının saptanması zordur. Bu da dayandığı ilkeyi zayıflatmaktadır.

- Geniş kapsamlı planlama anlayışına göre kent planları için belirlenecek hedefleri saptamak kolay ve olanaklıdır. Söz konusu hedefler toplumun değerlerine bağlıdır. Aynı toplumda farklı değerlere sahip farklı sınıfların üyeleri olan gruplar ya da kimseler ortak amaçlar için birleşmek istemeyebilir. Bu nedenle aynı toplumda yaşayan farklı gruplar için ortak hedefler belirlemek kolay değildir.

- Bu yaklaşıma göre planlama teknik bir uğraş olduğu için siyasetin dışında tutulması gerekir. Ancak planı uygulayan bürokratlar siyasal sistemin unsurlarındandır. Bu nedenle plancı ile siyasiler arasındaki işbirliği planın uygulanabilirliği açısından önemlidir. Geniş kapsamlı planlama anlayışı doğrultusunda hazırlanan planlar, toplumun değer yargılarına ve siyasi yapıya yabancı planlılar tarafından hazırlanmaktadır. Bu da planın gerçekçi olması önünde bir engel oluşturmaktadır.

- Geniş kapsamlı planlama, araştırma ve analiz için kullanılacak tüm bilgilerin ucuz ve kolay erişilebilir olduğunu varsayar. Ancak bilgileri elde etmek zordur. Ayrıca elde edilen bilgilerin güvenilirlikleri de şüphelidir.

- Uzun erimli olma konusu da eleştiri konusu olmuştur. Bu yaklaşımda öngörülen planlama süresi hedefleri 20, 30 veya 50 yıl olmasına rağmen pratikte 20 yıllık sürenin daha uygulanır olduğu görülmüştür. Süre uzadıkça planın hedeflerine ulaşma ihtimali o kadar düşmektedir. Sosyo ekonomik etkenlerin, teknolojinin aşırı hızlı değiştiği

dünyada uzun erimli hedef saptaması yapmak oldukça zordur. Özellikle sanayileşme sürecini tamamlamamış az gelişmiş ülkelerdeki istikrarsız politik süreç planların uygulanabilirliğini zorlaştırmaktadır.

2.3.2.2.2. Rasyonel Geniş Kapsamlı Planlama Yaklaşımı

1950'lerde ortaya çıkmıştır. Modern planlama olarak da adlandırılır. Geniş kapsamlı planlamadan farklı olarak alternatifler üzerinde durmaktadır. Genel kamu yararını amaç edinmiştir. Modern planlama, detaylı ve geniş araştırma ve analizlere dayanır. Farklı ölçekli planlar arasında kademelenmeyi öngörür. Planlama mevzuatına ilişkin kurallar temel alınarak, uzun erimli hedeflerle, fiziksel gelişimin yanında sosyal ve ekonomik yapının yönlendirilmesini amaçlar. Bütüncül, toplumun tümünü gözeterek kamu yararı doğrultusunda teknisyenler tarafından hazırlanan politika öncelikli planlama yaklaşımıdır. En önemli amaç, kentin bağlı olduğu mekânsal sistemi detaylı araştırma ve analizler ile tespit etmek ve kenti, sosyo-ekonomik yapı da dâhil olmak üzere bir plan ile yönlendirmektir (Sarı, vd, 2018: 3).

Rasyonel geniş kapsamlı planlama yaklaşımının, amaçların azaltılması ve detaylandırılması, eylem yönünün belirlenmesi, sonuçların karşılaştırmalı değerlendirmesi, alternatifler arasından seçim ve seçilen alternatifin uygulanması gibi aşamaları bulunmaktadır. Bu anlayışa göre, olan biten her şey kolayca kontrol edilebilir ve ileride gerçekleşmesi mümkün olanlar rasyonel yaklaşımla kolayca kestirilebilir. Toplumsal gelişimin sağlanabilmesi için planlama bir araç olarak kullanılmaktadır. Kent planlama pratiğinin uzmanı olan nesnel ve profesyonel planıcı, kamunun menfaati için en doğru kararları bulmak için uğraşır. Kamu, farklılıkların ihmal edilebildiği homojen varsayılan bir topluluktur (Sılaydın, 2006: 77-78).

Rasyonel geniş kapsamlı planlama anlayışı genel kamu yararını hedefler. Bu doğrultuda hazırlanan planın hitap ettiği kitle için en doğru hedeflerin belirlenmesi gerekir. Hedefler doğrultusunda sadece kamu yararı amacını taşıyan plan kararları alınır. Doğru hedefe ulaşılabilmesi için amaçlar ve taleplerin detaylandırılması, bunlar arasından toplum yararına olmayanların ayıklanması gerekir. Bu işlemin sonucunda, azaltılarak elde edilen amaçlar arasından alternatifler belirlenerek kararlar alınır ve kent planı tasarlanır. Farklılıkların ihmal edilebildiği ve homojen bir grup olduğu kabul edilen toplumda kamu yararının ne olduğu tayin etmek zor değildir. Bu nedenle

gelişmeler kontrol altındadır ve gelecekle ilgili kestirimlerde bulunmak kolaydır. Ancak homojen olmayan bir toplumda böyle bir anlayışla kamu yararının ne olduğuna karar vermek, gelişmeleri kontrol altına almak ve gelecekle ilgili kestirimde bulunmak zordur. Böyle bir durumda ne kadar profesyonel veya nesnel olursa olsun, kamu için en iyisini yapmaya çalışan plancının işi zorlaşacaktır. Çünkü heterojen bir toplumda, kamu için daha iyisinin ne olduğuna karar vermek kolay değildir.

Rasyonelleşme süreci aynı zamanda bir bürokratikleşme sürecidir. Bürokratikleşme sürecinin en temel elemanları arasında yer alan planlama ise modern insan üzerinde kontrol sağlamak için akılcı bir araç olarak kullanılmaktadır. Rasyonalist bir bakış açısı ile tüm toplumu tek tipleştirmeyi hedeflemektedir. Toplumların öznel dinamiklerine kapalıdır. Yerel toplulukların zenginliğini ifade eden farklı kimlikleri homojenleştirme ve sadeleştirme çabasında oluşu farklı kesimlerin kendilerini kentsel mekânda ifade edebilmesini olanaksız hale getirmiştir (Arı, 2010: 17).

Rasyonel geniş kapsamlı planlamanın, “iyi tanımlanmış problem”, “göz önünde bulundurulacak bir dolu alternatif dizisi”, “tam dayanak bilgi”, “her alternatifin önemi/sonuçları hakkında noksansız bilgi”, “yurttaşların değerleri ve öncelikleri hakkında tam bilgi”, “yeterli zaman, beceri ve kaynak” gibi gereksinimleri bulunmaktadır. Rasyonel geniş kapsamlı planlamada karar vericiler amaçları belirler ve daha sonra alternatif plan önerilerini oluşturacak olan profesyonel plancılara ve diğer uzmanlara politik önlemler hakkındaki meseleleri ortaya koyarlar. Elit sınıf çıkarlarının baskısı ve zorunlu değerler nedeniyle oluşan genel kamu yararı ilkesiyle toplumun çoğulcu yapısını uzlaştırmaya çalışır (Sılaydın, 2006: 77-78).

Genel kamu yararının elde edilebilmesi için yurttaşların değerleri ve öncelikleri hakkında tam bilgi elde edilmesi rasyonel kapsamlı planlamanın gereksinimlerinden biridir. Bu gereksinimin yerine getirilmesi, sadece elit sınıfların ya da sadece yoksul kesimlerin yaşadığı homojen kabul edilebilecek kentlerde mümkün olabilir. Ancak farklı toplumsal sınıfların bir arada yaşadığı kentlerde yurttaşların değerleri ve öncelikleri de farklı olacağından bu gereksinimin yerine getirilmesi neredeyse imkânsız olacaktır. Oysa genel kamu yararının tespit edilebilmesi için toplumdaki farklı gruplara ait değerlerin ve önceliklerinin noksansız olarak bilinmesi gerekmektedir.

Planlama, yöneticiler tarafından toplumu kontrol altında tutma aracı haline gelmiş, devletin kendi mantığı planlama sürecinin temel belirleyicisi olmuştur.

Planlama faaliyeti, bütün bireylerin menfaatini kapsıyorsa gerçekleştirilen faaliyette kamu menfaati söz konusudur. Ancak modern planlama eylemi sınırlı bir kesimin çıkarlarına hizmet etmektedir (Arı, 2010:17).

2.3.2.3. Adım Adım (Aşamalı) Planlama Yaklaşımı

Charles E. Lindblom, rasyonel geniş kapsamlı planlamayı sistematik bir şekilde eleştirerek, 1955'ten sonra adım adım planlama yaklaşımını geliştirmiştir. Kapsamlı planlama kuramının izlediği yolun uygulanabilir olmadığını ifade ederek, uygulamada asıl başvurulacak yolun aşamalı planlama kuramı olduğunu ileri sürmektedir (Ersoy, 2017: 132).

Pratiği daha doğru bir şekilde yansıttığı öne sürülen, kapsamlı planlamanın değişmiş bir sürümü olan aşamalı planlama parçalı planlama olarak da bilinmektedir. Lindblom, rasyonel geniş kapsamlı yöntemin, karmaşık problemlerde başarılı olamayacağını, basit problemlerde uygulanabilir olduğunu söylemektedir (Sılaydın, 2006: 79).

Parçalı planlama yaklaşımı, orta ve büyük ölçekli sermayenin egemenliğinin pekiştiği bir dönemde gündeme gelmiştir. Bu dönemde kapitalist üretim ve tüketim ilişkilerinin sınırlarının çevre ülkelere doğru genişlemesi için yoğun çaba sarf edilmektedir. Sermayenin serbest gelişiminin önünün açılması için, kişi yararı yerine kamu yararını savunan planlamanın etkileri azaltılarak kapsama alanı daraltılmak istenmiştir. Lindblom, kapsamlı planlama hakkında yaptığı yoğun eleştirilerle bu konuda oldukça önemli bir görev üstlenmiştir (Ersoy, 2017: 132).

Aşamalı planlama yaklaşımında tek bir doğru ya da kesin karar bulunmamaktadır. Bu nedenle, bir politika test edilirken iyi olup olmadığına bakmak yerine politika üzerinde uzlaşma olup olmadığına bakılır (Sılaydın, 2006:79). Bu yaklaşımda sorunun bütün olarak değil parçalar halinde ele alınması gerektiği vurgulanmaktadır. Böylece müdahalelerin daha etkin ve daha az zaman alıcı olacağı söylenmektedir (Akyol, 2018: 590).

Kapsamlı planlama yaklaşımının uygulanması hem zor hem de çok zaman ve kaynak harcanmasına yol açıyordu. Piyasa sisteminin işlemleri için onun yol göstericiliğinde gerçekleştirilen uygulamaların yarattığı etkiye göre karar almak gerekiyordu. Alınacak tepki doğrultusunda ya devam etmek ya da vazgeçmek

gerekiyordu. Mevcut düzende büyük değişiklikler tasarlamadan, düzenin sorunlu kısımlarını parça parça yenileyecek kararların alınması uygulamada daha başarılı olacaktır (Ersoy,2017: 133).

Lindblom, öne sürdüğü yaklaşımın karmaşık olmaması için, sadece mevcut durumdan farklılık gösteren alternatif politikalar ve bunların sonuçlarıyla ilgili çalışmak, ayrıca politikaların sonuçlarını görmezden gelmek gerektiğini söylemiştir. Eğer bu olumsuz bir sonuç doğurursa yöntem tekrarlanmalıdır. Çalışmanın kronolojik bir sırada ilerlemesini ve sonsuza kadar yapıлып tekrarlanmasını önermektedir (Sılaydın, 2006: 81).

Aşamalı planlama yaklaşımının öncelikli gereksinimleri vardır. parçacıl olarak farklılık gösteren politikalar üzerine odaklanması ve sadece görel olarak az sayıdaki alternatif politikalara odaklanması gerekmektedir. Her bir alternatif için, sadece sınırlı miktardaki sonuçların değerlendirilmesi ve karar vericilerin karşısına çıkan problemlerin sürekli olarak yeniden tanımlanması gerekmektedir. Tek bir karar veya doğru bir çözümün olmaması, onun yerine asla sonlanmayacak hamleler dizisinin olması ve gelecek sosyal amaçları tanıtmaktan çok bugünün sosyal eksiklikleri ile ilgili olan konuları tanımlaması gerekmektedir (Etzioni'den akt. Sılaydın, 2006: 81).

Aşamalı planlamaya karşı çok fazla eleştiri yöneltmiştir. İlk olarak, bu yaklaşımda genellikle toplumda yaptırım gücünü elinde tutan çıkar gruplarının istekleri doğrultusunda kararlar verilmektedir. Parçacıl çözümlerin çözümsüzlük ve çözümün ne olduğunu bilmemekle aynı anlama geldiği ileri sürülmektedir. Önemli toplumsal sorunlara cevap ararken adım adım planlama yaklaşımının kullanılmasıyla sorunların daha da büyüyebileceği vurgulanmaktadır. Sonuç olarak, merkezden müdahale gerçekleştirmeksizin sorunların adım adım ilerlemeyle çözüme kavuşacağını iddia ederek ve kapsamlı planlamayı eleştirerek kısmen popülerlik kazanmış olsa da akademik düzeyde fazla etkili olamadığı anlaşılmaktadır (Ersoy, 2017:132).

2.3.2.4. Çoğulcu ve Savunucu Planlama Yaklaşımı

Savunucu planlamada plancılar teknisyen rolünden çıkarılmıştır. Bu şekilde plancı teknik elemanlıktan sıyrılarak toplumsal savunuculuğu üstlenecektir. Sosyal eşitliğin sağlanması amaçlanmıştır. Çoğulcu ve savunucu planlama, kamu yararı anlayışını eleştirerek genel bir kamu yararı olmadığını söylemektedir. Bu nedenle tek bir ana plana

karşı gelmektedir. Farklı sosyal grupları ifade edebilecek farklı planlar üretilmelidir. Davidoff, bu yaklaşım önerisinde plancıya avukat rolü biçmiştir. Avukat plancı, kendisini ve iyi bir toplum düşüncesindeki müşterisini savunur. Aynı zamanda bilgi sağlayıcısıdır. Mevcut durumu analiz eder. Gelecekle ilgili tahminde bulunur ve çözümlerin üreticisi konumundadır. Müşterisine karşı sorumludur ve onun haklarını savunur (Sılaydın, 2006: 83).

Paul Davidoff, çoğulcu ve savunucu planlama kavramını, 1965 yılında, aykırı görüşlere sahip grupların ön plana çıktığı bir dönemde ortaya koymuştur. Bu dönemde, Amerika'da yoksul gruplar ayaklanmış, hak ve özgürlükler konusunda yönetimleri baskı altına almışlardır. Sosyologlar da bu durumdan etkilenerek mevcut sistem içinde çözüm yolları bulmaya çalışmıştır. Davidoff, böyle bir dönemde bu kuramın temellerini atmıştır. Çoğulcu ve savunucu planlamayı, kent plancılarının, haklarını savunamayacak durumda olan grupların haklarını savunmak ve onlar adına pazarlık yapmak için plan karar süreçlerine katılmaları olarak ifade etmektedir. (Ersoy, 2017: 135-136).

Çoğulcu ve savunucu planlama anlayışından etkilenen plancılar, planlama sürecinin dışında tutulan dezavantajlı grupları temsil etmeye yönelmişlerdir. Dezavantajlı grupların yaşadığı bölgelere gelerek onların haklarını savunmak üzere politikalar üretmişlerdir. Bu plancılar, 1960'lı yılların sonlarında ABD'deki yoksul kesimlerin yaşadığı bölgelerde önemli planlama faaliyetlerine girişmişlerdir (Şengül, 2002: 12).

Siyasi partiler, ticaret ve sanayi odaları, emlak komisyoncuları, dernekler, işçi sendikaları plan hazırlayabilecek özel kuruluşlar arasındadır. Çoğulcu ve savunucu planlama yaklaşımında kent planlaması işlevinin siyasal karar organlarından bağımsız düşünülemeyeceği konusunda ısrarla durulmaktadır. Planlama işinin komisyonlara verilmesi geçen yüzyılın hatalı bir tutumu olarak değerlendirilmektedir (Keleş, 1990: 89).

Çoğulcu ve savunucu planlama anlayışının kapsamlı planlama anlayışına yönelttiği bütün eleştirilere ve attığı önemli adımlara karşın, bu anlayışın kapsamlı planlamanın bazı temel sorunlarını aşamamıştır. Kapsamlı planlama anlayışının dezavantajlı kesimleri dışladığı eleştirisi dillendirilirken bu sorunu temsil edilmeyen kesimlerin sesi haline gelerek çözmeye çalışmış, ancak bunu yaparken sorunların temelinde yatan iktidar sorununa müdahalede bulunmamıştır. Temsil edilmeyen

kesimlerin planlama sürecine kendi adlarına katılmaları yerine, avukat plancılar bu grupların sorunlarını ve isteklerini işlerine geldiği gibi planlarda ifade etmişlerdir. Bundan dolayı, çoğulcu ve savunucu planlama anlayışının, kapsamlı planlama yaklaşımının belli bir seçkin azınlık tarafından yönetilmesi sorununu ve yukarıdan aşağı planlama anlayışını çözümleyebildiği söylenemez (Şengül, 2002: 12).

Çoğulcu ve savunucu planlama yaklaşımı birçok yönden eleştirilmiştir. Burada plancının ne derecede kamu yararına çalıştığı anlaşılmamaktadır. Baskı kümeleri fırsat eşitliği elde etme amacıyla çıktıkları yolda elde ettikleri siyasal güçle beraber eşitsizlik yaratabilirler. Toplumsal düzen üzerinde istikrarsızlaştırıcı etki yaratabilir. Planı çok sayıda merkeze dağıtmak da planlamanın varlığını tamamen ortadan kaldıracaktır. Çıkar gruplarının her birinin kendi çıkarlarını savunuyor olması toplum yararına bir savunma gerçekleştirilmemesi tehlikesini doğurabilecektir (Keleş, 1990: 90).

2.3.2.5. Stratejik Planlama

1960'lı yılların temelini rasyonellikten alan kapsamlı planlama yaklaşımı, politikacıların plancıların kararları üzerindeki etkileri, katı planlama anlayışı ve çağa ayak uyduramaması gibi nedenlerden dolayı eleştirilmiştir. Stratejik planlama, doğrudan eyleme yönelik olması, rekabet ortamı sağlaması ve fırsatlar ile tehditleri tespit edip zayıf ve güçlü yönleri ortaya koyması bakımından kapsamlı planlamadan farklılaşmaktadır. Stratejik plan ile teknik ve yasal kurallar yerini genel çerçeveye, sabit bir yönetim yapısından yönetime yol gösterici ve rehberlik edici yapıya, sonuç niteliğindeki plandan araç olan çok aşamalı plana geçilmektedir (Sınacı ve Sat, 2016: 21).

Stratejik planlama 1950'lerde özel sektörde başlamıştır. Hızlı bir şekilde değişen ve büyüyen şirketler, geleceği yönetebilmek ve önüne çıkabilecek engeller karşısında bir takım önlemler alabilmek için plan yapma gereksinimi duymuşlardır. Stratejik planlama anlayışının kökeni bu planlara dayanmaktadır. 1970'lerin başlarında, ABD'de stratejik planlamaya olan ilgi artmaya başlamıştır. Mevcut planlama anlayışının hızlı kentleşmeye ve eleştirilere karşılık verememesi nedeniyle bu dönemde Stratejik planlama yükselmeye başlamıştır. 1980'lerde, kentsel ve bölgesel planlama pratiklerinin odağı projeler geliştirilmiş ve stratejik planlama yaklaşımında geri çekilme yaşanmıştır.

Ancak 1990'ların başında, stratejik planlamanın yükselişi tekrar hız kazanmıştır (Sılaydın, 2006: 94).

Stratejik planlama, yöntem olarak katılımcılığı benimsemektedir. Kentlerin sosyo ekonomik, sosyo-kültürel, örgütsel ve fiziki gelişimini amaçlar. Bütüncül bir yaklaşım olarak stratejik planlama, kapsamlı planlama anlayışının yerine geçme konusunda her geçen gün ilerlemektedir (Karaman, 2013: 27).

Klasik planlama anlayışında planlar haritalar üzerinde üretilir. Stratejik planlama anlayışı ise ilişkisel coğrafya anlayışı ile temellendirilir. Bu bağlamda diğer planlama modellerinden farklılaşmaktadır. Kamu yararını gündemden düşürmektedir. Stratejik mekânsal planlamada planın içeriği ne kadar önemli ise planlama sürecinde nasıl örgütlenmenin nasıl gerçekleşeceği de o kadar önemlidir. “Kentın gelecekteki mekân organizasyonunu gösteren fiziksel harita ve eki politika belgesi olan plan” ile “plandan etkilenen ve planı etkileyenlerin beraber çalışabilmelerine olanak tanıyan planlama süreci” bu anlayışın iki ürünüdür. Stratejik planın standartlaşmış bir gösterim tekniği yoktur. Birbirinden farklı bölgeler için hazırlanan stratejik planların farklı gösterimlerinin olması planın yerele özgü olabildiğini göstermektedir (Koç ve Çevikayak, 2013: 201).

Stratejik planlama sınırlı sayıda anahtar kavram alanlarına odaklanır, fırsatlar ve tehditler bağlamında güçlü ve zayıf yönleri belirler, planlama kararları için stratejik seçimler yapar, tüm sektörler için bağlayıcı çoklu alternatifler ortaya koymaz. Sadece ne yapılacağını değil, nasıl yapılacağını da tarif eder. Farklı coğrafya ve ölçekler için aynılaştıran, kalıba koyan, tekdüzeleştiren değil; temel ilke ve standartları belirleyerek farklı yaklaşımlara ve yerel özelliklere açık esnek bir planlama sunar. Sadece fiziksel gelişmeyi değil; fiziksel gelişme ile ekonomik, sosyal, kültürel ve kurumsal gelişimi etkileşimli bir şekilde ele alır. Ortak karar alma süreçlerini güçlendiren bir yapıda; ulusal düzeyde düzenleyici ve yönlendirici kararların alınmasını, planlama ve uygulamanın ise yerinde gerçekleşmesini teşvik eder. Kamusal ve özel ana aktör ve paydaşları tanımlar ve bir araya getirir, planlama sürecine çok daha geniş ve çeşitli katılım mekânizmalarını içerir (Sarı, vd, 2018: 5).

Stratejik planlamada stratejilere yeterince önem verilmediğinden diğer planlama yaklaşımları kadar uygulama şansı elde edememiştir. Yıllardır planlama bürokratik ve teknik şekilde akılda ilerlediği için birdenbire katılıma önem veren, çok yönlü ve

bunların yanında sosyal olguları da barındırabilecek bir uygulamaya geçilmesinin kolayca gerçekleşmesi beklenemez. Belli bir azınlığın yol gösterici ve karar verici olarak yer aldığı planlama yaklaşımından birden fazla karar vericinin yer aldığı planlama yaklaşımına geçildiğinde karmaşıklık yaşanması ve varılmak istenen hedefe ulaşılabilmesi muhtemeldir (Akyol, 2018: 593).



3. TÜRKİYE'DE KENTSEL PLANLAMA İLE KENTSEL TOPRAK RANTI ARASINDAKİ İLİŞKİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ

Bu başlık altında, Türkiye'deki kent planlama pratiğinin oluşum süreci ve kentsel toprak rantı ile kurmuş olduğu ilişkinin tarihsel gelişimi incelenmektedir. İnceleme dönemleri oluşturulurken, Türkiye'de kırılma noktaları olarak bilinen tarihi ve siyasi olayların yaşandığı yıllar temel alınmaktadır. İnceleme kapsamı dışında olmasına rağmen Osmanlı'da 19. yüzyılda yaşanan gelişmeler cumhuriyet dönemindeki planlama deneyimine zemin hazırladığından bu dönem ayrı bir başlık olarak incelenmektedir.

3.1. 1848-1923 Dönemi

Türkiye'de kent planlaması konusunda yapılan çalışmalar 19. yüzyılın ikinci yarısına dayanmaktadır. Osmanlı'da kentsel alanlarda genel olarak insan sağlığına uygun ve sağlam yapılar, temiz yollar ve yangınların önlenmesi gibi konular öncelikli olmuştur. Bu dönemde kent planlaması anlayışı belli hedefler doğrultusunda yapılmıştır. Bu hedefler; batıya özgü, temiz, estetik görünümlü ve belediye hizmetlerini etkin bir şekilde sağlayabilen kentler oluşturmaktır (Keleş, 1990: 12 0).

1840'lı yıllardan itibaren Osmanlı ekonomisi kapitalist ilişkilere açılmış ve yönetici elitler tarafından bazı yapısal değişiklikler yapılmıştır. Bu olaylar neticesinde Osmanlı'da özel alan ve kamusal alan farklılaşmaya başlamıştır. Bunun yanında, kişisel haklar ve mülkiyetin kurumsallaşması gündeme gelmiştir. Askeri yöneticilerin yerini sivil bürokrasi almıştır. Bu gelişmeler doğrultusunda 1860'lı yıllardan itibaren dönüşümler yaşanmıştır. Söz konusu değişimlerin en fazla hissedildiği yerler liman kentleri olmuştur. Kapitalist ilişkiler neticesinde merkezi iş alanı gelişmiş ve içerisinde para akışını sağlayan bankalarla birlikte sigorta şirketleri, konaklama için oteller, hanlar kurulmuştur. Bunların yanında limanlar, demiryolları ve posta binaları ve devlet daireleri inşa edilmiştir. Toplu taşımının yanında konut alanlarında milliyet odaklı değil sınıf odaklı farklılaşma başlamıştır. Kentlerdeki bu gelişim nüfus artışını beraberinde getirmiş ve kentler genişlemeye başlamıştır (Tekeli, 2009: 107-108).

Moltke, İstanbul için bir harita hazırlamıştır. Hâlihazır durumu gösteren niteliğinin dışında harita üzerinde imar planı kararları da yer almaktadır. 1842 yılında tamamlanan bu harita ya da planda, yeni açılacak yolların genişliği, meydanlar, yapı

yükseklikleri ve kat adetlerine yönelik kararlar bulunmaktadır. Söz konusu plan Osmanlı'nın ilk mevzuatı olan ve 1848 yılında yayımlanan Ebniye Nizamnamesi'ne öncülük etmiştir. Bu nizamnamede kamulaştırma, yapı ruhsatlarının nasıl alınacağı gibi konular ve kurallar yer almaktadır (Tekeli, 2010: 53-54).

Bu dönemde yaşanan afetler planlama çalışmalarında belirleyici olmuştur. Afetler sonrasında padişah fermanı ile acil yardımı ve barınma yardımı yapılmış, ancak bu yardımlar afetlerin azalmasına yönelik olmamıştır. Genellikle zararların tazminine yönelik yardımlar olmuştur. 1848 yılında Afetleri önleyici tedbirleri alma ihtiyacı duyulmuş ve İstanbul'daki yapılaşmaların belirli kurallar çerçevesinde gerçekleşmesi için Ebniye Nizamnamesi çıkarılmıştır. Daha sonra bu tüzüğün (nizamname) kapsamı diğer tüm kentlerde uygulanmak üzere genişletilmiştir (TBMM, 2019).

Yangın çıkması muhtemel alanlara yönelik hazırlanan bu nizamname, söz konusu alanlarda yapılması gereken uygulamaları kapsamaktadır. Yalnızca İstanbul'a has olduğu belirtilse de, Halep ve Rakka Valisi Halil Kamil Bey'in yeni nizamnamenin kendilerine gönderilmesini talep etmesi ile 1848 yılında Selanik'te çıkan yangından sonra mevcut nizamnamenin bu şehre gönderilmesi, bu nizamnamenin İstanbul dışında da uygulama imkânı bulunduğunu göstermektedir (Söğüt, 2016: 54.)

1850'li yıllarda kentin belirli bir kısmını kapsayan alanlara yönelik planlar yapılmıştır. Paris'in büyük imar operasyonu gibi yeni bir bakış açısının hayata geçirilmesine yönelik bütüncül bir plan hazırlanmamıştır. Genellikle yangınlardan sonra ortaya çıkan sorunların giderilmesi amacıyla hazırlanan planlardır. Özellikle İstanbul'da oluşan büyük yangınlar neticesinde bölgenin yeniden imar edilmesi için hazırlanmış mevzi planlardır (Tekeli, 2010: 56-57).

1854 yılında, İstanbul'un, imar sorunlarını çözmek için şehremaneti kurulmuş ve mevzi planlar yapılmaya başlanmıştır. Şehremaneti görevini tam olarak yapamayınca 1855 yılında İntizam-ı Şehir komisyonu kurulmuştur. Bu komisyon da şehrin 14 belediye dairesine bölünmesini önermiştir (Çetin, 2012: 91).

Azınlıkların daha fazla yer aldığı Galata ve Beyoğlu'nda 1858 yılında Altıncı Daire-i Belediye kurulmuştur. Farklı tarzlarda yaşam biçimlerine ev sahipliği yapan, ecnebi banka, okul ve elçiliklerin bulunduğu bu semtlerde refah seviyesi de görece yüksektir. Bu açıdan söz konusu iki semt batıdaki kentlere benzer durumdadır. Refah seviyesi belli bir düzeye erişmiş bu bölgede vergilerin daha kolay toplanacağı

düşüncesi, belediye hizmetlerinden anlayabilecek insanların yaşıyor olması ile batı tarzı belediye örgütünün hedeflenmesi, yer seçiminde etkili olan nedenlerdir. Belediye adını da Paris'teki Altıncı Bölge'den almaktadır. Geleneksel kurumlardan farklı olarak örgütlenmiştir. Başkan ve meclis üyelerinin görev başına gelmeleri geleneksel yapı ile benzerlik gösterse de teşkilatlanmada batı örnek alınmıştır. Tarihsel süreç içerisinde batıdan örnek alınarak kurulan belediye teşkilatlanmasının tüm kentlere yaygınlaştırılması hedeflenmiştir (Yörükoğlu, 2009).

1864 yılında İstanbul'a hitap eden Ebniye Nizamnamesi yerine imparatorluğun tamamında uygulanması için Ebniye ve Turuk Nizamnamesi yürürlüğe girmiştir. Bu nizamname ile parselasyon planları, yol genişlikleri, kamulaştırma, bina ölçüleri gibi konularda hükümler bulunmaktaydı. 1882'de Osmanlı'daki ilk imar kanunu olan Ebniye Kanunu yürürlüğe girmiştir (Çetin, 2012, 91).

Bu kanun ile belediyelerin imarla ilgili konularda harita kullanması kararlaştırılmıştır. Yeni açılacak yolların haritaya işlenerek ilan edilmesi zorunluluğu getirilmiştir. Yollar genişletildiğinde her iki taraftan bedelsiz olarak eşit kesinti yapılacaktır. Bu kanun ile okul ya da karakol arsası bağışlanması ve Sultan'dan izin alınması şartıyla yeni bölgeler imar etmek mümkündür. İmara açılan yeni yerlerde, bölgenin imara açılmasını talep edenlerden altyapı hizmetlerine karşılık belli bir ücret alınıyordu. Bu kanunda yer alan çözümlerden Osmanlı'da spekülatif faaliyetlerin başladığı ve bu faaliyetlerin devlete külfet getirdiği anlaşılmaktadır (Tekeli, 2009: 109).

Ebniye Kanununda yolların durumuyla ilgili kararlar belediye meclislerine bırakılmıştır. Kanuna göre, parsellerde yapılacak yapıların kat adetleri ve azami yükseklikleri cephe aldıkları yolların genişliklerine göre belirlenmektedir. Bu da arsaların değerlerini etkilemektedir. Dolayısı ile kentsel toprağın değerini belirleyen kararlar belediye meclislerince alınmaktadır. 1877 yılında çıkarılan Vilayet Belediyeleri Kanununa göre belediye meclisine seçilebilmek için mülk sahibi olmak ve Osmanlı tebaasından olmak gerekmektedir. Seçilebilmek için ilgili belediyenin bulunduğu şehir veya kasabada ikamet etmek, o şehir veya kasabada bulunan mülkleri için yıllık en az 100 kuruş vergi vermek gibi şartlar yer almıştır. Belediye meclisi seçimlerinde oy kullanma hakkına sahip olabilmek için de orada ikamet etmek ve yılda en az 50 kuruş emlakı vergisi ödemek zorundadır (Coşkun, Pank, Şen, 2018: 93).

1902 yılına gelindiğinde Fransız planıcı Bouvard tarafından İstanbul için bir kent planı hazırlanmıştır. Osmanlı'da böyle bir planı uygulama imkânı sağlayacak kaynak bulunmadığından gerçekçilikten uzak bir nitelik taşıyan bu plan uygulanamamıştır. 1909 yılında bir komisyon kurularak 1/25.000 ölçekli bir harita hazırlanmıştır. Hazırlanan bu harita Cemil Topuzlu tarafından Auric'e yaptırılan planda altlık olarak kullanılmıştır. Bu planda yıkıcı bir yöntem izlenmiş ancak yine planlar uygulanamamıştır (Tekeli, 2009: 110). Osmanlı'nın son döneminde gerçekleştirilen bu planlama çabaları istenilen başarıya ulaşamamıştır. Her ne kadar istenilen başarı elde edilemese de büyük liman kentleri özelinde kentsel yapı ve yaşantıda büyük bir dönüşüm yaşanmıştır. Bu dönemden Cumhuriyet dönemine, yeterince güçlü olmasa da belediye kurumu ve kısmi de olsa uygulanmaya başlanan bir kentsel planlama pratiği devredilmiştir (Tekeli, 2010: 65).

Osmanlı kentleri özerk bir statüye sahip değildi. Ulaşım güçlükleri ve teknolojik yetersizliklerden ötürü merkezin yerel üzerinde mutlak bir denetimi bulunmamaktaydı. Kentlerin birbirleriyle merkezden bağımsız olarak ilişkiler kurabilmiş olması Osmanlı kentlerinin yarı özerk bir statüde olduğunu göstermektedir. Ancak devlet örgütlenmesi içinde yerel yönetimler yeterince güçlenememiştir. İstanbul sahip olduğu özelliklerden dolayı Anadolu'daki diğer kentlere göre baskın olmuş ve diğer liman kentleriyle beraber Batı'yla bütünleşme süreci içerisine girmiştir. Ancak geri kalan Anadolu kentlerinde ekonomi daha geriye gitmiştir. Bu da bölgeler arasındaki ekonomik dengesizliği derinleştirmiştir. Önceden etnik ve dini kökenlere göre yer seçilirken Batıyla bütünleşme sürecinde bu durum yerini ekonomik sınıfsal ayrışmaya bırakmıştır. Bu süreç içerisinde modern kent dokularının bulunduğu bölgeler oluşturulmuş olsa da Osmanlı kentlerinde organik doku hâkimdi ve gelişmiş bir ulaşım ağı bulunmamaktaydı. Bu da erişimi ve denetimi zorlaştırmaktaydı. Türkiye böyle bir katman üzerinde inşa edilecekti (Şengül, 2009: 108-110).

Bu dönemde, kapitalist ilişkiler neticesinde, kentsel alanlarda gerçekleşen yeniliklerin nüfus artışını beraberinde getirmesi, yangın gibi afetler, kentsel gelişmede batının örnek alınmak istenmesi gibi nedenlerden ötürü planlama çalışmalarına başlanmıştır. Osmanlı'nın batıya açılan en büyük liman kenti olması, başkent olması ve en büyük kenti olması gibi özelliklerinden dolayı söz konusu çalışmalar İstanbul'da başlamış, buradan diğer kentlere sıçramıştır. İlk olarak İstanbul için, yolların genişliği,

mevdanlar, yapı yükseklikleri ve kat adetlerine yönelik kararların yer aldığı bir plan hazırlanmıştır. Bu plan ise İstanbul için yapılaşmaya ilişkin hükümlerin yer aldığı Ebniye Nizamnamesi'nin oluşturulmasını sağlamıştır. Söz konusu nizamnamenin uygulanabilmesi için de yine İstanbul'da batı örnek alınarak belediyeler kurulmuştur. Daha sonra bu belediye örgütlenmesi diğer kentlere yayılmış, nizamname ise tüm kentleri kapsayacak şekilde genişletilerek kanun haline gelmiştir. Ebniye Kanunu imar kanunu olarak bilinmektedir. Kanunun hükümlerinden Osmanlı'da spekülasyon faaliyetlerin başladığı, kentsel hizmetlerin yerine getirilebilmesi için devletin zorlandığı anlaşılmaktadır. Ayrıca, Türkiye'de bugün planların uygulanması konusunda yaşanmakta olan, kamulaştırma, yola terk, yeni imara dâhil edilen yerlere altyapı götürme gibi sorunların, Osmanlı'da da benzer şekilde yaşandığı anlaşılmaktadır.

Söz konusu sorunların çözümü için hazırlanan planlara karar verenlerin de aynı olduğu yine Ebniye Kanunu'ndan anlaşılmaktadır. Buna göre bu kararlar ile birlikte kentsel toprakların değerlerine yönelik kararlar Belediye Meclisi tarafından verilmektedir. Belediye Meclis üyeleri ise belirli düzeyde emlak vergisi ödeyen kişiler arasından seçilmektedir. Günümüzde de bu durumun kanun ile olmasa da gelenek ile devam ettiğini söyleyebiliriz.

3.2. 1923-1945 Dönemi

Cumhuriyetin ilanı, İttihat ve Terakki'yle başlayan burjuva devriminin en önemli aşamasıdır. Kurtuluş savaşını başarıyla tamamlayan Türkiye, eski düzeni tamamen ortadan kaldırmaya yönelik adımlar atmış, savaşın önder kadrosu Osmanlı hanedanlığının yönetimine son vermiş ve 29 Ekim 1923'te cumhuriyeti ilan etmiştir. Osmanlı imajının ortadan kaldırılması için köklü değişiklikler yapılmıştır. Uzun süre Osmanlı'ya başkentlik eden ve onun simgesi haline gelen İstanbul terk edilmiş, 13 Ekim 1923'te Ankara başkent ilan edilmiştir. İstanbul, Osmanlı'nın kapitalist ilişkilere açılmasından sonra emperyalist ilişkilerin ve buna bağlı oluşan dışa bağımlı burjuva sınıfının yaşantısının simgelerini taşımaktaydı. Ankara'nın başkent seçilmesinin nedenlerinden birisi de bu yaşantının yadsınmasıdır. Çünkü yeni yöneticilere göre, ülkenin kurtuluşu için kendileri tarafından yeni bir burjuva sınıfı yaratılmalıdır (Tekeli, 2010: 66).

Modern öncesi devlet, tebaasının zenginliklerini, elindeki toprakları ve toprakların ürünlerini, yerleşimleri ve bu yerleşimlerde yaşayanların kimliklerini önemsemiyordu ya da bu konularda çok fazla bilgiye sahip değildi. Müdahaleleri genellikle özensiz ve yetersizdi. Ulus devlet ise modern öncesi devlet tipine tezat oluşturan bir modernleşme hareketidir. Sınırları içerisinde yaşayan insanlar üzerinde çok daha etkili kontrol ve denetleme gücüne sahip bir örgütlenmeyi temsil eder. Özel mülkiyetin devlet garantisi altına alınması, vergiler ve askerlik gibi konularda düzenleme içeren kurumsal bir yapıya sahiptir (Şengül, 2009: 110-111).

Türkiye Cumhuriyeti bir ulus devlet olarak inşa edilecekti. Cumhuriyetin ilanı ile beraber modernleşme projesi ve bunun mekân üzerinde organizasyonu nitelik değiştirmiştir. Bu yeni anlayış, batının dayattığı emperyalist çağdaşlaşmanın ötesinde işler yapmayı amaçlıyordu. Ancak Türkiye gibi ülkelerin ulus devlet olma süreci Avrupa'dakilerden farklı gerçekleşiyordu. Çünkü imparatorluğun çözülmesiyle oluşan devletler parçalanarak oluşuyordu. Avrupa'da ise parçalardan bütün oluşmaktaydı. Bu nedenle kurucular tarafından bir ulus bilinci yaratılarak ulus inşası gerçekleştirilecektir (Tekeli, 2009: 110-111).

Orta sınıfın öncülüğünde, bir burjuva devrimi olarak gerçekleşen modernite projesinin bir parçası olan ulus devleti oluşturma görevini Kemalist rejim üstlenmiştir. Merkezileşmiş bir devlet yapısının oluşturulması ve tek kimlik etrafında ulusal düzeyde bir topluluk oluşturulması gibi bu sürecin temelde iki amacı bulunmaktadır. Bu amaçların gerçekleştirilebilmesi için kurumsal bir örgütlenme gerekiyordu. Ayrıca farklı etnik yapıların bir arada yaşadığı toplumu Türk kimliği altında toplamak gerekiyordu. Bu sürecin mekânsal ögesi ise anavatan düşüncesi idi. Osmanlı'da, yayılmacı politikalar izlendiği için son dönemine kadar anavatan fikri bulunmamaktaydı. Bu nedenle önem verilmeyen Anadolu ile Osmanlı'daki baskın kent İstanbul arasında ikilik bulunmaktaydı. Bu durum, Kemalist rejimin üyeleri tarafından ulusal kimliğin ve bilincin yaratılması sürecinde kullanılmıştır. Anadolu'yu temsil eden Ankara'nın Osmanlı geleneğini temsil eden İstanbul karşısında başkent olarak tercih edilmesinin altında yeni bir kimlik oluşturma hedefi vardır (Şengül, 2009: 113-114).

Ülke mekânının bir ulus devlet mekânına dönüştürülmesi ve kentlerin modernitenin yeri olarak düzenlenmesi, Cumhuriyet rejiminin mekânsal düzenleme stratejilerini oluşturmaktadır. Başkent taşınması, demiryollarıyla ulaşım ağı

oluşturulması, 1929 yılı ekonomik buhranı sonrasında ortaya çıkan devletçilik anlayışının bir ürünü olan kamu iktisadi teşebbüslerinin demiryolu güzergâhındaki Anadolu kentlerinde yapılmasının kararlaştırılması, ülke düzeyindeki mekânsal düzenleme stratejilerini oluşturmaktadır. Demiryolu ağı iç pazarın bütünlüğünü sağlayarak üretim ve tüketimin akışkanlığını sağlayacak ve merkezin yerel üzerindeki denetimini güçlendirecekti. Bu kararlar ve tüm yerleşmelerde kurulan halkevleri projeyi ülke çapına yayma isteğinin somut örnekleridir (Tekeli, 2009: 111-112).

Modernite projesi ulusal ve bölgesel düzeylerle kısıtlı kalmamış, kentsel düzeyde benzer politikalar izlenerek modern kentler oluşturulmaya çalışılmıştır. Modern kent, ulus devletin yapıtaşı olacak ve merkezden kontrol edilebilecektir. Kemalist rejim, kentler üzerindeki denetimi olabildiğince korumak istemiştir. Bu denetimi siyasal olmayan belediyeler ve atanmış valiler aracılığıyla sağlamışlardır. Rejim, ekonomik ve teknik anlamda güçlü siyasal anlamda bağımlı bir kentsel yönetim kurgusu öngörmüştür (Şengül, 2009: 117).

Ulusal kurtuluş savaşının önderleri tarafından oluşturulmak istenen ulusal burjuvazinin yaşantısının İstanbul'daki eski burjuva yaşantısından farklı olması amaçlanmıştır. Bunun için Ankara'da yeni bir yaşam biçimi kurulması kararlaştırılmıştır. Bu nedenle Ankara'da kurulacak olan başkent çağdaş bir kent oluşturmanın ötesine geçmektedir. Çünkü ulusal burjuvazinin kültürü burada doğacak ve diğer kentlere yayılacaktır. Dolayısı ile Cumhuriyet rejiminin başarısı Ankara'nın başarısına bağlıdır. Ankara'nın kent planı bu ön koşullar altında hazırlanacaktır. Savaş sonrasında İstanbul'un nüfusu azalırken, başkent seçilen Ankara'nın nüfusu artıyordu. Başkent için hemen planlama faaliyetlerinin başlaması gerekiyordu ancak planlama başlamadan uygulama eylemi başlamıştı. Bu doğrultuda uygulamaları gerçekleştirmek üzere 1924 yılında Ankara Şehremaneti kurulmuştur. Ankara Şehremaneti'nin Meclisi İstanbul'dakinden farklı kurulmuştur. Eğer meclis belli bir oranın üzerinde emlak vergisi ödeyenler arasından seçilseydi eski Ankaralıların egemen olduğu bir meclis kurulacaktı. Kemalist rejim böyle bir durumu kabul etmemiş ve emlak vergisi şartını kaldırmıştır (Tekeli, 2010: 66-69).

1925 tarihli 583 sayılı yasa ile Ankara Şehremaneti'ne vergi değeri üzerinden kamulaştırma yetkisi verilmiştir. Bu yasa ile kentin gelişme yönündeki araziler kamulaştırılmıştır. İmar girişimiyle bölgede oluşacak değer artışının toplumsal çabayla

oluştugu ve oluşan artı değerin de kamuya kazandırılmasının doğru olacağı gerekçesi taşıyan yasa, şehircilik açısından oldukça önemli bir karar olma niteliği taşımaktadır (Keskinok, 2006: 45).

Savaş sırasında Batı Anadolu'da birçok kent yakılmıştı ve bunların planlanması gerekiyordu. Bu bölgede Osmanlı'dan miras kalan planlama yaklaşımı uygulanmıştır. Yangın alanlarında yaşayan insanlar Anadolu'yu terk etmişti. Bu nedenle yeni düzenlemeler yapılmış ve 1925 yılında 642 sayılı yasa çıkarılmıştır. Bu yasa ile 1882 tarihli Ebniye Kanununun bazı maddeleri değiştirilmiştir. 642 sayılı yasa ile yangın bölgelerinde belediyelere plan yapma yetkisi verilmiş ve mülkiyet sorunları çözülmeye çalışılmıştır. Planlar genellikle harita mühendisleri tarafından hazırlanmıştır (Tekeli, 2010: 66-67).

Ankara'nın batıya özgü bir kent modeline uygun olarak inşaaı amacıyla bir imar planı hazırlama zorunluluğu doğmuştur. Bu nedenle 1928 yılında çıkarılan 1351 sayılı Ankara Şehir İmar Müdüriyeti Teşkilat ve Vezaifine Dair Kanun ile Ankara'da bir imar müdürlüğü kurulmuş ve kentin imar planını yaptırma işi bu müdürlüğe verilmiştir (Keleş, 1990: 125). Kentin imar planının hazırlanması amacıyla 1927 yılında uluslararası bir yarışma düzenlenmiştir. Bu yarışmada, Prof. Hermann Jansen'in imar planı, üst düzey bürokratlardan oluşan jüri tarafından birinci seçilmiştir (Sağlam, 2016: 261).

Jansen, çağdaş bir kent oluşturmak ve nüfusu hızla artan bir kentin sorunlarını çözmek üzere kent bütününe yönelik bir plan hazırlamış ancak plan ile kısa vadede istenilen hedeflere ulaşmanın kolay olmadığı anlaşılmıştır. Türkiye ise hızlı gelişim gösteren ve spekülatif bir arsa piyasasının bulunduğu bir kentte, planının uygulama aşamasında ortaya çıkan sorunları Ankara üzerinden tecrübe etmeye başlamıştır (Tekeli, 2009: 113-114).

Ankara kent planını üstlenen, Camillo Sitte'ci Jansen, meskûn mahaller için plan hazırlarken, geleneksel dokuya ve tarihsel mirasa sahip çıkan bir anlayışı benimsemektedir. Jansen'in planının yarışmaya katılan Jausseley ve Brix'in planlarından farkı toplumsal içeriği olmuştur. Jansen Ankara'nın kuzeybatısında bir amele mahallesi kurulmasını önermiştir. Bu öneri gerçekleşmemiştir ancak halkçılığı benimsemiş olan yönetici kadronun tercihleri hakkında fikir vermesi açısından önemlidir. Planda, tarihi Ankara kentinin ana kapısı Ankara Garı'dır. Ankara Kalesi'ne

gereken önem verilmiş ve tarihi özellikleri ön plana çıkarılmıştır. Meclis, stadyum, Gençlik Parkı gibi kamusal alanlar ana eksen üzerine oturtulmuştur. Bu ana eksende Hipodrom ve Opera Binası da yer almaktadır. Kamusal alanların ve toplumsallaşmanın mekânlarının oluşturulması şehirciliğin anlayışının en önemli hedeflerinden birisidir. Bu bağlamda planın başarısı yadsınmaz (Keskinok, 2006: 43-44).

1930 yılında 1580 sayılı Belediye Kanunu ile nüfusu 2000'in üzerinde olan yerleşimlerin imar planı yaptırılmalarını zorunlu kılmıştır. Aynı tarihli 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu zorunluluk kapsamını 20 binden çok nüfuslu belediyelerle sınırlandırmış ve gereğinin yerine getirilmesi için 3 yıllık bir süre tanımıştır. Bugünün İller Bankası olan Belediyeler Bankası belediyelere kaynak yaratmak üzere 1933 tarih ve 2301 sayılı kanunla kurulmuştur. Aynı yıl, 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Yasası kabul edilmiştir. Bu yasa ile 1938 yılına kadar bütün belediyelerin imar planlarını yaptırma zorunluluğu getirilmiştir. Uzman ve yeterli kaynak bulunamaması halinde İçişleri Bakanlığı tarafında süre uzatımı yapılabilecekti. Ancak 24 yıl yürürlükte olan bu yasadaki zorunluluğa rağmen plan yaptırabilen belediyelerin sayısı % 60'ı geçememiştir (Keleş, 1990: 125).

Belediyeler plan yapma görevini yerine getiremediği için 1935 tarih ve 2763 sayılı kanun ile Belediye İmar Heyeti adı altında merkezi bir kurum oluşturulmuştur. Böylece planların yapılması hususunda merkezi yönetim işlev kazanmıştır. Nüfusu 10.000'in üzerinde olan yerleşimlerin plan ve altyapı işleri için İçişleri Bakanlığı yetkili kılınmıştır. Planlama işlerini kolaylaştırmak adına, 1934 tarih 2722 sayılı kanun ve 1939 tarih 3720 sayılı kanun ile imar hareketleri neticesinde oluşan değer artışından pay alınması öngörülmüştür. Alınan paylar arsa spekülasyonunu kontrol amacı taşımaktan ziyade meskûn kentsel alanlarda işlemleri kolaylaştırmak üzere öngörülen paylardır. Planların uygulanabilirliğini kolaylaştırmak için Yapı ve Yollar Kanunu ile özel mülkiyete tabi alanlarda yapılacak operasyonlarda her mülkiyetin en fazla yüzde 15'inin bedelsiz olarak alınması öngörülmüştür (Tekeli, 2010: 81-86).

Cumhuriyet rejiminin projelerinin hedefleri açısından başarılı olduğunu söyleyebilmek zordur. Başkent'in taşınması siyasal bir başarı olarak kabul edilebilir ancak Ankara kentinin planlanması ve inşası başlı başına bir siyasal proje haline gelmiştir. Kaynak oluşturmada çekilen sıkıntılar, geleneksel ve yeni orta sınıfın rant paylaşma kaygısıyla planlı gelişmeye karşı mücadele etmesi gibi nedenlerden ötürü,

Kemalizm'in çağdaş bir kent yaratma ideali istenilen noktaya erişememiştir. Ekonomik yönden güçlü belediye anlayışı da uygulamaya konulamamıştır. 1930 tarihli 1580 sayılı Belediyeler Yasası ile belediyelere yüklenen sorumlulukların çoğu kaynak yetersizliği nedeniyle yerine getirilememiştir. Çünkü bu dönemde kaynakların büyük çoğunluğu sanayileşmeye harcanmıştır. Devlet, ülke ölçeğindeki mekânsal işbölümünü yönetme gücünü kentlerde gösterememiştir. Bu nedenle küçük ölçekli çıkarlar kentsel gelişmeye yön vermeye başlamıştır. Söz konusu çıkar grupları, daha sonraki dönemlerde de devam etmek üzere belediye meclislerinde egemen hale gelmişlerdir. Çıkarlarını en iyi savunarak kentsel gelişmeye damgasını vuran grup da orta sınıf olmuştur (Şengül, 2009: 119-120).

Jansen ve Prost'un yaptığı planlama çalışmaları Türkiye'nin kent planlaması konusundaki birikimini oluşturmuş ve bu dönemde yürürlüğe giren yasalarla oluşturulan kent planlaması yaklaşımı, Türkiye'nin 1980'li yıllara kadar olan tutumunu belirlemiştir. Kent planlarının yapımı zorunlu hale getirilmiş, doğrudan ya da dolaylı olarak merkezin denetiminde kent planları hazırlanmıştır. Cumhuriyet öncesi başlayan planlama faaliyetleri bu dönemde daha da yaygınlaşmıştır. Planlama, harita mühendisliğinin değil mimarlığın uğraş alanı haline gelmiştir. Güzel kent anlayışı doğrultusunda kentler bütüncül olarak planlanmaya başlamıştır. Bahçe kent ütopyasından etkilenilmiş ve gelişme bölgelerinde bahçeli evlerin yapılması öngörülmüştür. Ancak hazırlanan planlar estetik kaygıları, mevcut dokuya uyumlu hazırlanmadığı, kentin ekonomik gerçekliğinden ve sosyal yapısından bağımsız olması gibi gerekçelerle eleştiriye uğramıştır (Tekeli, 2009: 115-116).

Bu dönemi genel olarak tariflemek gerekirse, Ankara'da yeni bir yaşam biçimi kurulması kararlaştırılmış ve Cumhuriyet rejiminin başarısı Ankara'nın başarısına bağlı kılınmıştır. Bu koşullar altında Ankara için bir kent planı hazırlanması amaçlanmış ve önce Ankara Şehremaneti kurulmuştur. Ankaralıların egemen olduğu bir meclis kurulmaması için meclis üyeliği olmak için önceki dönem görülen emlak vergisi şartını kaldırmıştır. Arsa spekülasyonları neticesinde eski Ankara'da arazi değerleri çok yüksek rakamlara ulaşmıştır. Bu nedenle eski alanlarda yoğunlaşmak yerine yeni bölgelerde çağdaş bir kent kurma gereği duyulmuştur. Her ne kadar mecliste gelişme alanlarında oluşan değer artışının kamuya kazandırılması savunulmuş olsa da uygulama

bu şekilde olmamıştır. Bu alanları ulusal burjuvaziye oluşturmada kaynak olarak kullanmıştır.

Herman Jansen, çağdaş bir kent oluşturmak ve nüfusu hızla artan bir kentin sorunlarını çözmek amacıyla kent bütününe yönelik bir plan hazırlamıştır. Bu plan ile Türkiye, hızlı gelişim gösteren ve spekülatif bir arsa piyasasının bulunduğu bir kentte, planının uygulama aşamasında ortaya çıkan sorunları Ankara üzerinden tecrübe etmeye başlamıştır. Nüfusu belirli büyüklükte olan yerleşimlere imar planı yaptırma zorunluluğu getirilmiş ancak kaynak yetersizliğinden beklenen seviyeye ulaşamamıştır. Çünkü bu dönemde kaynakların büyük çoğunluğu sanayileşmeye harcanmıştır.

Bu dönemde imar hareketleri neticesinde oluşan değer artışlarından pay alınmış ancak bu arsa spekülasyonunu kontrol amacıyla değil planların uygulanabilirliğini kolaylaştırmak için yapılmıştır. Ancak, kaynak oluşturmada çekilen sıkıntılar, geleneksel ve yeni orta sınıfın rant paylaşma kaygısıyla planlı gelişmeye karşı mücadele etmesi gibi nedenlerden ötürü, çağdaş bir kent yaratma ideali istenilen noktaya erişememiştir. Ekonomik yönden güçlü belediye anlayışı da uygulamaya konulamamıştır.

3.3. 1945-1960 Dönemi

II. Dünya Savaşı bütün dünyaya olduğu gibi Türkiye'ye de önemli değişiklikler getirmiş ve bu değişiklikler sonucunda Türkiye'de çok hızlı bir kentleşme yaşanmış, ülke genelindeki kentlerde hızlı nüfus artışı yaşanmıştır. Hızlı nüfus artışı sonucu ortaya çıkan sorunlara çözüm bulmak amacıyla yeni kurumsal düzenlemeler yapılmıştır.

Bu döneme kadar sadece Ankara'da görülen kentleşme hareketi 1950'li yıllardan sonra Türkiye'nin neredeyse tamamı için ciddi bir mesele olmuştur. Savaş sonrasında diğer ülkelerde ön plana çıkan söylemler ve akımlar Türkiye'de de etkili olmuş, demokrasi ve insan haklarını savunan refah devleti ilkesi benimsenmeye başlanmıştır. Çok partili siyasal hayata geçilmiş, devletçi politikalar yerini liberal söylemlere bırakmıştır (Yılmaz ve Çitçi,2011: 259).

Tarımda makineleşme ile ilgili olarak cumhuriyetin ilk yıllarında bazı girişimler yapılmıştır. 1950'li yıllarda Amerika Birleşik Devletleri'nin Sovyetler Birliği tehlikesine karşı uyguladığı Marshall Planı'na kapsamında Türkiye'yi plana dâhil etmiştir. Marshall Planı kapsamında yapılan ve Marshall Yardımları olarak bilinen

yardımlarla Türkiye'nin tarımsal üretimindeki makineleşme süreci hız kazanmıştır (Özer, 2014: 64).

Marshall yardımlarıyla başlayan tarımsal üretimde kullanılan teknolojinin iyileşmesi, kırsal bölgelerde tarım sektöründe istihdam edilen nüfusun önemli bir bölümünün boşa çıkmasına neden olmuştur. Tarımsal üretimin ihracatına yönelik politikalar, kırsal alanlara oranla büyük kentleri daha fazla etkilemiştir. Kırsalda fazlalık haline gelen nüfus kitleler halinde büyük kentlere göç etmeye başlamıştır. Bu hareket, 1980'lere kadar kentleşme politikalarının belirleyicisi olmuştur (Şengül, 2009: 122).

Savaşa kadar Ankara'da gerçekleşmekte olan yıllık % 6 oranındaki nüfus artış hızı, savaş sonrasında diğer kentlere de sıçramıştır. Ancak Türkiye, bu dönemde kentleşme konusunda yaşanan büyük dönüşüme hazırlıklı değildi. Çözüm bulma konusunda yeterli bilgi birikimine sahip yöneticiler veya özel kesimden insanlar bulunmamaktaydı. Bu nedenle ilk başlarda, büyüme neticesinde ortaya çıkan sorunlara kalıcı çözümler bulmak yerine günü kurtarmaya yönelik çözümler sunulmaya çalışılmıştır. Geçici çözümler yeni sorunlar doğurmuş ve bunların sonucunda kentler gecekondularıyla dolmaya başlamıştır. Yeterli altyapı sağlanamayan kentler kontrolsüz bir şekilde büyümeye başlamıştır. Büyüme neticesinde ortaya çıkan bu sorunlar karşısında yeni kurumsal düzenlemeler yapılması kaçınılmaz hale gelmiştir (Tekeli, 2009: 117).

Türkiye'deki kentleşme süreci, Batıdaki kentleşme sürecinden bazı noktalarda ayrılmaktadır. Batıdaki kentleşme, sanayileşme ve teknolojik gelişmeler üzerinde yükselmektedir. Türkiye, yeterince sanayileşmiş bir ülke olmadığından kentleşme süreci batıdakinden farklılaşmaktadır. Sanayileşmede geç kalınmasının yanı sıra, kentsel gelişmeyi yönlendirecek güçlü bir iradeye ve donanımına sahip yönetimin bulunmadığı bir dönemde gerçekleşmek zorunda kalmıştır. Bu döneme kadar oluşturulan kurumlar, kırsal kesimde yaşayan insanların sınırlı taleplerini karşılamaya yönelik oluşturulmuş kurumlardı. Bu yüzden mevcut kurumlar, hızlı kentleşme neticesinde oluşan sorunlara ve yeni kentlilerin taleplerini karşılamakta yetersizdi (Kılınç ve Bezci, 2011: 325).

1945 yılında 4759 sayılı yasa ile Belediyeler Bankası belediye dışındaki alanları da kapsayacak şekilde İller Bankasına dönüştürülmüştür. Artık il özel idareleri ve köyleri de finanse etmeye başlamıştır. Yerel yönetim bankasına dönüşen İller Bankası, Belediyeler İmar Heyetinin teknik görevlerini üstlenerek iş yükünü ve sermayesini

arttırmıştır. Sermayesinin artması yerel yönetimlere kredi yoluyla daha fazla kaynak aktarması anlamına geliyordu. 1947 yılında 5116 sayılı kanunla İller Bankası tarafından kullanılmak üzere bir fon kurulmuş, bu fon ile teknik hizmetlerin sağlanması amaçlanmıştır. Nüfusu 50.000'i aşmamış yerleşmelerdeki hâlihazır harita yapımı, imar planlarının hazırlanması, temel altyapı ihtiyaçları olan su ve elektrik gibi hizmetlerin bu fonla birlikte sağlanması amaçlanmıştır (İLBANK, 2019).

İller Bankası'nın görevleri ile Belediyeler Bankası'nın görevleri birbirinden farklıdır. Belediyeler Bankası'nın asıl görevi belediyelere kredi sağlamakken, İller Bankası'nda söz konusu görev değişikliğe uğramıştır. İller Bankası kredi sağlamanın yanında yerel yönetim birimlerinin imar işleriyle de ilgilenmesi amacıyla kurulmuştur. Dolayısı ile Belediyeler Bankası sadece maddi destek oluşturan bir yapı konumundayken, İller Bankası bu duruma ilave olarak yatırımcılık yetkisi verilmiştir. Bu yetki ise bankanın başlıca özelliği haline gelmiştir (Yanaşık, 2017: 71).

Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren imar planlarının hazırlanması, uygulanması ve altyapı hizmetlerinin gerçekleştirilmesi konusunda kaynak yaratmada güçlük çekilmiştir. İlk başlarda Ankara'da gerçekleşen hızlı nüfus artışının savaş sonrasında ülkenin tüm kentlerinde eş zamanlı gerçekleşmesiyle kent sorunlarının çözüme kavuşması daha zor hale gelmiştir. Çünkü Ankara'da yaşanan sorunlar, nüfus artışıyla birlikte bütün ülkeye yayılmış durumdadır ve sorunların çözüme kavuşması için ödenmesi gereken bedel daha da artmıştır. Savaş öncesinde kaynakların çoğu başkent kurulması için harcanmıştır. Ancak savaş sonrası ülke genelinde yaşanan büyük dönüşümle birlikte diğer kentlere de kaynak aktarılması ihtiyacı doğmuştur. Bu doğrultuda önce Belediyeler Bankasının sermayesi artırılarak İller Bankasına dönüştürülmüş, sonra 1948 yılında 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu ile belediyelerin gelirleri arttırılmıştır. Ancak bu gelişmeler de sorunların çözümünde yetersiz kalmıştır.

Kırdan kente iş bulmak için göç edenler, iş bulma sorununun yanında barınma sorunu ile karşılaştılar. Barınma talebi fazla, konut arzı az olduğundan gayrimenkul değerleri aşırı yükselmiştir. Bu durumda kalacak yer bulmak için yeterli maddi gücü olmayan insanlar kendi çözümlerini üretmek zorunda kalmışlardır. Devlet de bu ihtiyacı karşılamaya yönelik bir adım atamayınca, geliri hiç olmayan ya da düşük ücretle çalışan

bu yeni kentliler, barınma ihtiyacını karşılamak üzere hazine arazileri üzerinde kendi çabalarıyla gecekondular üretmişlerdir (Kılınç ve Bezci, 2011: 326).

Yerel yönetimlere kaynak oluşturulması için yapılan kurumsal düzenlemelerin yanında, artan nüfusun barınma ihtiyacının yarattığı sorunlara yönelik bazı kurumsal düzenlemeler de yapılmıştır. Artan nüfusun ihtiyacını karşılayabilecek kadar konut arzı üretilemediğinden, işgücünün önemli bir bölümünü barındıran gecekondular bölgelerinin yasallaştırılması için düzenlemeler yapılmıştır. İlk olarak 1948 tarih ve 5218 sayılı kanun ile 1 yıllığına Ankara’da, verilen sürenin sonunda çıkarılan 5431 sayılı kanun ile ülkenin tamamında gecekondular yasal meşruiyet kazanmıştır. 1953 yılında çıkarılan 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Binalar Hakkındaki Kanun ile gecekondular yapımının yasalardaki kapsamı daha da genişletilmiştir.

Sosyal devletin gereklerini yerine getirmek üzere, bu dönemde genellikle artan nüfusun konut sorununu çözmeye yönelik çalışmalar yapılmıştır. Savaş sonrası yıllarda Türkiye’de toplu konut arzı sunabilecek kooperatif gibi yapılar Ankara dışındaki kentlerde bulunmamaktaydı. Konut üretimi; “konut yapmaya elverişli arsaların bireyler tarafından satın alınması, projelerini mühendis ve mimarlara çizdirerek, bu projelerle ilgili belediyesinden izin alarak, izin neticesinde taşeron işçiler aracılığıyla konut inşa etmesi” şeklinde bireysel çabalar sonucu olmaktadır. Bu yöntemle artan nüfusun konut ihtiyacı karşılanamadığından piyasada yeni çözümler türemiştir. Bunlar, hazine arazileri üzerinde bir gecede inşa edilen gecekondular ve yapsatçılık olmuştur (Tekeli, 2009: 119).

1948 yılında onaylanan 5228 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu ile belediyelere, kamu arazilerini evsiz vatandaşlara satma yetkisi verilmiştir. Bu yasa ile birlikte ihtiyaç sahiplerine, yapı bedelinin %75’ine kadar %5 faizle kredi alma hakkı tanınmıştır. Uygulama önce Ankara’daki gecekondularda başlamış, daha sonra kapsamı genişletilmiştir. Bu şekilde vatandaşların barınma sorununun giderilmesi ve gecekondular üretiminin kısmen de olsa önüne geçilmesinin amaçlandığı anlaşılmaktadır. Ayrıca bu kanun ile konut üretiminde kullanılmak üzere vatandaşlara daha fazla kredi sağlayabilmesi için Emlak ve Kredi Bankasının sermayesi arttırılmıştır. 1950 yılında ise 5656 sayılı kanun ile belediyelere konut üretebilme ve ihale yapmaksızın satış yapabilme yetkisi verilmiştir (Genç, 2014: 17).

Hızlı nüfus artışı sonucu oluşan konut talebine karşı yeterli miktarda konut alanı arzı sağlanamamasıyla birlikte doğal olarak kentlerde arsa fiyatları yükselmiştir. Fiyatların yükselmesiyle birlikte orta sınıflar konut üretme imkânını yitirmiştir. Çünkü hâlihazırdaki yasalarla tek parsel üzerindeki yapılarda birden fazla mülkiyet oluşması mümkün değildir. 1954 yılında tapu kanununda yapılan düzenleme ile sorun çözüme kavuşturulmuştur. Bu düzenleme ile kat mülkiyetine olanak sağlanmış, yapsatçı ve kooperatif şeklinde konut üretilebilmesinin önü açılmıştır.

Barınma sorunu hakkında yapılan bütün bu kurumsal düzenlemeler sorunun çözülmesi için yeterli olmamıştır. Bu nedenle yabancı uzmanlardan bu konuda rapor hazırlamaları istenmiştir. Çok sayıda uzman Türkiye’de konut sorununun çözümü hususunda politikalar üretilebilmesi için rapor hazırlamıştır. Bu raporlar arasında Charles Abrams’ın raporu, önerileri bakımından diğerlerinden ayrı bir öneme sahiptir. Abrams’a göre bu sorun yabancı uzmanlarla değil, yerli uzmanlar tarafından çözülmelidir. Yerli uzmanların yurt içinde yetiştirilmesi gerekliliğini vurgulayan Abrams, şehircilik eğitimi veren bir üniversitenin kurulmasını önermiştir. Bu rapor doğrultusunda, 1956 yılında Ortadoğu Teknik Üniversitesi kurulmuş ancak kent planlama bölümü 1961 yılında kurulabilmiştir (Ersoy, 2010: 2).

Türkiye’de, savaş sonrası dönemde yaşanan hızlı nüfus artışı sonucunda, teknik altyapı yetersizliği bir başka sorun olarak ele alınmıştır. Yerel yönetimlerin ekonomik gücü doğrultusunda altyapı hizmeti sunabilmesi için imar planları aracılığıyla kentsel gelişmeyi kontrol altında tutması gerekir. Bu doğrultuda, 1956 yılında onaylanan 6785 sayılı İmar Kanunu 1957 yılında yürürlüğe girmiştir (Eke, 2005: 204).

Bu yasa ile kent nüfusu 5.000’i aşmış olan belediyelere imar planı ve kanalizasyon planı yaptırma zorunluluğu getirilmiştir. Daha az nüfuslu belediye için yol ve istikamet planı yaptırılması yeterli görüldüğünden böyle bir zorunluluk getirilmemekle birlikte, istenildiği takdirde belediye meclis kararıyla imar planı yaptırabilecekleri hüküm altına alınmıştır. Zorunluluk olmamasına rağmen, küçük belediyeler de imar planı yaptırmışlardır. Çünkü bu dönemde imar planının olması bir saygınlık göstergesiydi. Ayrıca İller Bankasının bu işler için ayırdığı fon, küçük ya da büyük bütün belediyeleri imar planı hazırlatmaya teşvik etmiştir (Keleş, 1990: 126).

Dönemin en önemli uygulaması 1956 yılında Adnan Menderes tarafından başlatılan imar hareketleri olmuştur. Hareket başladığı gün, kamu yararı kararı almaya

gerek kalmadan kamulaştırma yapabilmenin önünü açan 6830 sayılı İstimlak Kanunu onaylanmıştır. Bu kanun ile beraber, Türkiye’de o zamanki bütün belediye gelirleri toplamının neredeyse üçte biri harcanarak 7289 tane yapı kamulaştırılmıştır. Bu hareket ile yolların genişletilmesi ve estetik kaygıların ön planda olduğu meydanların oluşturulması amaçlanmıştır. Sosyal sorunlara yönelik kaygılar taşımadığı gerekçesiyle eleştirilmiştir. Meslek çevrelerine, özellikle Türkiye Mühendis ve Mimarlar Odası’nın görüşlerine kapalı olarak gerçekleşmiştir. Hareketin hükümet seviyesinde önemli olması, imar planı çalışması yapılması yönünde bir talep yaratmış ve İstanbul için plan çalışmalarına başlanmıştır. Ancak söz konusu plan, bir sonraki dönem olan 1960 sonrasında tamamlanabilmiştir (Tekeli, 2010: 161-162).

1957 yılında yürürlüğe giren 6785 sayılı İmar Kanunu, hızlı kentleşmenin yarattığı imar sorunlarına çözüm bulma amacıyla çıkarılmıştır. Bu konuda ortaya konulan bir başka kurumsal çözüm ise 1958 yılında 7116 sayılı kanun ile İmar ve İskân Bakanlığının kurulması olmuştur. Kent planlama, bölge planlama, konut ve afetler konusunda oluşan bütün sorunların çözümü için ihtisaslaşmış bir bakanlık olarak hizmet vermesi amaçlanmıştır. Ancak, diğer düzenlemelerde olduğu gibi bu düzenlemede de hızlı nüfus artışıyla gerçekleşen büyük dönüşüm karşısında yeterli seviyelere ulaşamamıştır. Kentlerde oluşan konut açığı ve gecekondu kuşakları artarak varlığını sürdürmüştür.

Bu dönemde, dünyada olduğu gibi Türkiye’de de şehircilik alanında eğitim gören çevreler tarafından kent planlama disiplini yeni bir boyut kazanmıştır. Planlamayı, mimarlığın uğraş alanı olarak gören anlayış terk edilmeye başlanmış, planlamanın çok yönlü bir uğraş alanı olduğu savı öne çıkmıştır. Yeni anlayışın etkisini gösterebilmesi için planlama pratiğinde yer alan kişiler tarafından savunulması gerekmiştir. Bayındırlık Bakanlığı içerisinde bu anlayışı benimseyerek savunan kişilerin yer alması İmar ve İskân Bakanlığının kurulmasında rol oynamıştır. Ancak bu dönemde şehircilik alanında, büyük dönüşümün sorunlarının çözümü hususunda, belirli bir yöntem geliştirilmesi mümkün olamamış, birbirini izleyerek geliştiren bilimsel çalışmalar yapılamamıştır (Tekeli, 2010: 161).

Özetle bu dönemde, savaş sonrasında nüfusun kitleler halinde büyük kentlere göç etmeye başlamasıyla kentsel alanlardaki sorunlara yönelik çözüm arayışları ve kaynak oluşturma çabası daha da artmıştır. Öncelikle Belediyeler Bankası belediye dışındaki

alanları da kapsayacak şekilde İller Bankasına dönüştürülmüş ve yetkileri arttırılmıştır. Sosyal devletin gereklerini yerine getirmek üzere, bu dönemde genellikle artan nüfusun konut sorununu çözmeye yönelik çalışmalar yapılmıştır. Konuta yönelik talep, arsa fiyatlarını arttırmış, fiyat artışıyla birlikte orta sınıf konut üretme konusunda krize girmiştir. Tapu kanununda yapılan düzenleme ile kat mülkiyetine olanak sağlanmış, yapsatçı ve kooperatif şeklinde konut üretilebilmesinin önü açılmıştır. Ancak barınma sorununun çözülmesi için yeterli olmamıştır. Dönemin Türkiye şehirciliği açısından en önemli olaylarından biri 6785 sayılı İmar Kanunu'nun yürürlüğe girmesi, bir diğeri ise İmar ve İskân Bakanlığının kurulması olmuştur.

3.4. 1960-1980 Dönemi

27 Mayıs askeri darbesi ve sonrasında yürürlüğe giren 1961 Anayasası demokrasi ve devlet anlayışında önemli değişikliklere neden olmuştur. Anayasada yer alan sosyal devlet ilkesi ile refah devleti anlayışı benimsenmiştir. Tek parti hükümetinin olduğu demokrasi anlayışı yerini dengelenmiş ve çerçevelenmiş bir anlayışa bırakmıştır. Sol düşüncenin Türkiye'nin siyasi hayatına girmesi ile birlikte sosyal bilimlerin planlamadaki rolü daha iyi anlaşılmiş ve önemi artmıştır (Ersoy, 2010: 8).

İkinci Dünya Savaşı sonrası yaşanan hızlı kentleşme bu dönemde de sürmeye devam etmiş, ancak bu dönemde kentleşmeye bağlı yeni sorunlar ortaya çıkmıştır. Nüfusu milyonun üzerine çıkan Ankara'da hava kirliliği başlamıştır. Metropolitan kentler arasına İstanbul'dan sonra Ankara ve İzmir eklenmiştir. 1960'lı yıllara kadar, büyük sermaye gruplarının henüz rol almadığı kentsel rantı paylaşma sürecinde, egemen olan orta sınıf tarafından köylerine geri gönderilmesi istenilen, hoş karşılanmayan gecekondu nüfusu 1960'lı yıllardan sonra sayıları git gide artmış ve kent sınırlarını biçimlendirmeye başlamışlardır. Küçük girişimcilerin bulunduğu bir ortamda sayılarının git gide artmasıyla önemli bir oy gücünü barındırıyor olmaları Türkiye siyasetini epey meşgul etmiş ve hatta talepleriyle Türkiye siyasetine yön vermişlerdir. Bunun karşılığında da siyasilerden çeşitli talepleri olmuş, en nihayetinde de kentsel ranttan pay alma talebinde bulunmuşlardır.

Bu dönemde altsınıfa hitap eden enformel konut üretimi gecekonduları, formel üretim ise yapsatçı üretim tarzını yani orta sınıfın "apartmanlaşma" olgusunu temsil etmektedir. Gecekondu hazine arazileri üzerine inşa edilirken apartmanlar imarlı

arsalar üzerine ruhsatlı olarak inşa edilmiştir. Bu iki üretim tarzı, formel ve enformel olarak birbirinin zıttı olan ilişki ve değerleri içermekteydi. Bu iki yapının neleri gerçekleştirebilecekleri devletin kontrolü altındadır. Söz konusu iki yapı, kentleşmenin nasıl meydana geleceği ve kentsel rantların nasıl paylaşılacağına dair bir uzlaşma üzerinde yükselmiştir. Devletin ithal ikameci politikaları nedeniyle burjuvazinin sermayesini sanayi üretiminde dış etkenlerden koruması, burjuvayı kentsel alanların uzağında tutmuştur. Büyük sermaye sahipleri böylece kentsel ranttan pay talebinde bulunmakla ilgilenmeyip sanayi üretimine odaklanmıştır. Bu da küçük sermaye gruplarının kentteki hareket kabiliyetini arttırmıştır. Devlet, kentleşmenin gerçekleşmesi için herhangi bir kaynak ayırmamış, alt ve orta sınıfın formel ve enformel konut üretimine izin vermiştir. Kentsel rant, devletin kontrolü altında ve bir uzlaşma içerisinde, geniş tabanlı bir ittifak içinde dağıtılmıştır. Böylece, hızlı büyümenin yarattığı kentsel rant, toplumun farklı kesimlerine dağıtılmış, kentleşme bu yolla finanse edilmiştir (Işık ve Pınarcıoğlu, 2001:121).

Topoğrafyaya bağlı olarak organik bir büyüme gösteren gecekondu yerleşkeleri ana arterlere yakın küme evleri biçiminde oluşmuştur. Bir süre sonra söz konusu küme evlerinin aralarında bulunan boşluklar da yapılaşarak bütünleşmiştir. Bu şekilde bütünleşerek büyüyen yerleşim alanları yerleşim merkezi oluşturacak hale gelerek ilçelere dönüşmüştür. Büyük parçaların eklenmesiyle oluşan metropoliten kentlerde bir yandan yeni iş alanları oluşurken, diğer yandan yeni konut sunum biçimleri gelişmiştir. Kentin dış sınırlarında yer seçen enformel gecekonduların ve kentin imarlı bölgelerinde yer seçen formel apartmanların sayıları gitgide artmıştır. Konut sunum biçimleri arasında geçişler yaşanmış, örneğin gecekonduların bazıları yapsatçı üretime, ardından apartmana ve bazıları da kooperatif aracılığı ile toplu konut alanlarına dönüşmüştür. Kente göç edenler, gelir durumuna göre ilk önce gecekondularda sonra da yine gelir düzeyine bağlı olarak apartmanlarda veya büyük sanayi alanlarının etrafında yer alan konut alanlarında barınmışlardır (Ataöv ve Osmay, 2007: 63).

Bu dönemdeki politik eğilimler, yüksek rant ödememek için düşük bedelle arsa elde etmek isteyenlere ve yüksek bedelle arazisini satarak çokça rant elde etmek isteyenlere fırsat sunmaktadır. Bazı mevziilerin imara açılması ile rant ödemekten kaçan kişilere kolaylık sağlanmaktadır. Bu şekilde kentlere parçaların eklenmesiyle sıçramalı bir gelişim ortaya çıkmaktadır. Aralarda kalan boşluklar da zamanla yüksek yoğunluğa

sahip yapılarla doldurulmuş ve rant sağlanmıştır. Söz konusu popülist politikaların gücü, sıkı bir planlama ve uygulama düzeneğinin oluşmasını engellemiştir (Tekeli, 2009: 124).

Hızlı kentleşmenin yarattığı sorunlara çözüm bulmak adına, kurumsal düzenlenmelere yönelik kamuoyunun oluşturulması için bilimsel toplantılar düzenlenmiş ve kapasitenin artırılmasına yönelik çalışmalar başlamıştır. İlk olarak 1961'de şehir ve bölge planlama bölümü Orta Doğu Teknik Üniversitesi'nde açılmış, 1961'de şehir planlama yüksek lisans programı, 1962'de lisans eğitimi vermeye başlamış, 1967'de ise bölge planlama yüksek lisans programı açılmıştır. Bu dönemde Orta Doğu Teknik Üniversitesi'nden sonra 1962 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimar Sinan Üniversitesi, Yıldız Üniversitesi ve Ege Üniversitesi'nde kent planlama eğitimi verilmeye başlanmıştır. İmar ve İskân Bakanlığı tarafından II. İmar Kongresi düzenlenmiştir. 1977 yılında her yıl kasım ayında toplanmak üzere, Dünya Şehircilik Günü Konferansı düzenlenmiştir. 1970'lerin ilk yıllarında da Türk Mühendis ve Mimarlar Odası Birliği'ne bağlı olarak Şehir Plancıları Odası kurulmuştur.

Bu dönemde merkezi planlı kalkınma modeli uygulanmış ve bütüncül planlama yaklaşımı benimsenmiştir. Bu doğrultuda milli fiziki plan kavramı ortaya atılmış, 1960 yılında Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) kurulmuş, İmar ve İskân Bakanlığı'nın uygulamaya dönük kapasitesi artırılmıştır. Ülke çapında kentleşmenin ve bölgesel adaletin sağlanmasına yönelik kararların alınması gündeme gelmiş ancak başarılı müdahaleler gerçekleşmemiştir. Ülke ve bölge düzeyinde gerçekleştirilen planlama çalışmaları bir başarıya ulaşmamış olsa da üst ölçekli plan kararlarının olması gerektiği ve kent planlamasının ayrılmaz bir parçası olduğu ileri sürülmüştür. 1965'ten sonra İstanbul, İzmir ve Ankara'da Metropoliten Planlama Büroları kurmuştur. Bu dönemde ayrıca kentsel koruma, turizm ve ulaşım gibi gibi kent planlamada yeni uzmanlık alanları oluşmaya başlamıştır (Ataöv ve Osmay, 2007: 63)

Belediyelerin, kentsel sorunlara çözüm üretme kapasitesini arttırmaya yönelik kurumsal yenilikler yapılmıştır. 1963 yılında 307 sayılı kanunla belediye başkanlarının halk tarafından seçilmesi karara bağlanmış ve böylece belediyelerde başkanlık sistemine geçilmiştir. Belediye gelirlerinin artırılmasına yönelik çalışmalar anayasa engeline takılmıştır. Kaynak bulmada yetersiz kalan belediyelerin merkeze bağımlılığı artmıştır (Tekeli, 2009: 127).

İmar ve İskân Bakanlığının etkin olarak faaliyet gösterebilmesi ve kentleşmenin yönlendirilmesi adına arsa sağlanması için 1969 yılında 1164 sayılı kanun ile Arsa Ofisi, İmar ve İskân Bakanlığına bağlı olarak kurulmuştur. 1972’de 1605 sayılı kanun ile 6785 sayılı İmar Kanunu’na bazı maddeler eklenmiştir. Bunlar; özellikle hızla gelişmekte olan kent çevrelerine ve yapılaşmakta olan kıyı alanlarına bazı sınırlamalar getiren imar düzenlemeleridir (Eke, 2005: 204).

1972 yılında 1605 sayılı kanun ile nüfusu 10.000’i geçen belediyeleri ve il merkezlerindeki belediyelerde de nüfus şartı olmadan imar planı yaptırma zorunluluğu getirilmiştir. Nüfusu 10.000 ile 5.000 arasında olan belediyeler ile il merkezlerindeki belediyelerde nüfus şartı olmadan yol ve istikamet planlarının hazırlanması zorunluluğu getirilmiştir. Ayrıca, İmar ve İskân Bakanlığı’na, doğal afetler veya gecekondular için Gecekondular Yasası gereğince alınacak önlemler doğrultusunda yapılacak planlarda, birden fazla belediyeyi ilgilendiren metropoliten alanlarda, nüfus şartı aranmaksızın imar planı yaptırma yetkisi verilmiştir (Keleş, 1990: 126).

Hızlı kentleşmenin yarattığı en büyük sorunlardan biri olan gecekondular olgusu hakkında 1963 yılında hazırlığa başlanan 775 sayılı Gecekondular Kanunu, 1966 yılında onaylanmıştır. Af niteliğinde olmayan özelliklere sahip bu kanunun uygulama yönetmeliği olan Gecekondular Yasası Uygulama Yönetmeliği, 1967 yılında çıkarılmıştır. Gecekondular sözcüğünün ilk defa bir kanuni metinde yer aldığı bu kanun ile gecekondular alanlarının varlığı kabul edilmiştir. Bu kanunda gecekondular; yasa dışı, başkalarına ait yerlerde, izinsiz ve ruhsatsız olarak yapılmış yapılar olarak ifade edilmektedir. Söz konusu tanımda yer alan aykırılıkların ortadan kaldırılması ile gecekondular sorununun ortadan kalkacağına inanılmış ancak başarı elde edilememiştir (Çakır, 2011: 217).

Bu dönemde, gecekondular yapımının özendirilmesi politika haline gelmemiş olsa da gecekondular olgusuna karşı oluşturulan tutumun yumuşadığı ve enformel yapıdaki gecekondular ile formel yapıların eklemlenmeye başladığı görülmektedir. Bu durum, gecekonduların, yaşam alanlarına yönelik kentsel altyapı hizmeti gibi taleplerine mülkiyet hakkı talebinin eklenmesini sağlamıştır. Gecekondular alanlarının yasallaşması ile birlikte temel altyapı ihtiyaçlarının sağlanması, devlet ile belirli bir aşamada uzlaşmanın sağlandığını göstermektedir. Gecekonduların kentin orta sınıfını baz alarak kendilerini tanımlamaya çalışması, orta sınıfın elinde bulundurduğu bütün hakları elde etmeyi hedef haline getirmelerine neden olmaktadır. Bu doğrultuda, yaşadıkları

konutun kullanım değerinden ziyade değişim değerini elde etmek üzere kentsel ranttan pay elde etmeyi amaçlamışlardır (Şengül, 2009: 130-132).

1973 yılında gerçekleştirilen seçimlerde büyük kentlerde gecekonducularda yaşayan kişiler sosyal demokratlara oy vermiştir. Bu şekilde ilk kez yerel yönetim birimleri ile merkezi yönetim farklı siyasi partilerin elinde kalmıştır. İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra çok partili bir düzene geçilmesine rağmen söz konusu yönetimlerin başında farklı siyasi partiler yer almamıştı. 1973 yılında gerçekleştirilen seçimlerde bu farklılığın ortaya çıkmasıyla merkezi yönetimin yerel üzerindeki etkisi ortaya çıkmıştır. Sosyal demokrat görüşe sahip siyasi partinin yerel iktidarı ele geçirmesiyle “yeni belediyeçilik hareketi” veya “demokrat” yönetim olarak ifade edilen hareket ortaya çıkmıştır (Ataöv ve Osmay, 2007: 63).

Gecekondu ve yoksulluk üzerinde yoğunlaşan sosyal demokrat hareketi, bu sorunları toplumsal adalet sorunu olarak gören bir anlayışa sahiptir. Söz konusu anlayış, bir yandan değişim değerine sahip olmak isteyen ve kenti rant elde etme aracı olarak gören gecekonduculara seslenirken bir yandan da kullanım değeri ve yaşam alanı konularını ön plana çıkarmıştır. Kullanım değerinin, değişim değeri karşısında ön planda tutulduğu, iktidarın yerele aktarılmasını, gecekonduculuların temsil edilmesini hedefleyen yeni belediyeçilik hareketi, önceden tasarlanmamış ve uygulamada geliştirilmiş bir harekettir. Bu demokrat hareketinin en büyük zayıflığı ise tabanda geniş bir yer edinmemesi olmuştur (Şengül, 2009: 131-135).

Özetle, İkinci Dünya Savaşı sonrası yaşanan hızlı kentleşme bu dönemde de sürmeye devam etmiştir. Ancak bu dönemde kentleşmeye bağlı hava kirliliği gibi yeni sorunlar ortaya çıkmıştır. 1960'lı yıllardan sonra gecekondu sayısı git gide artmış ve sayılarının artmasıyla Türkiye siyasetine yön vermişlerdir. Devletin ithal ikameci politikaları nedeniyle büyük sermaye sahipleri kentsel ranttan pay talebinde bulunmakla ilgilenmeyip sanayi üretimine odaklanmıştır. Kentsel rant, devletin kontrolü altında ve bir uzlaşma içerisinde, geniş tabanlı bir ittifak içinde dağıtılmıştır. Böylece, hızlı büyümenin yarattığı kentsel rant, toplumun farklı kesimlerine dağıtılmış, kentleşme bu yolla finanse edilmiştir.

Gecekonduculuların kentin orta sınıfını baz alarak kendilerini tanımlamaya çalışması, orta sınıfın elinde bulundurduğu bütün hakları elde etmeyi hedef haline getirmelerine neden olmuştur. Barınma ihtiyacını karşılamak üzere ürettikleri konutun

kullanım değerinden ziyade değişim değerini elde etmek için kentsel ranttan pay elde etmeyi amaçlamışlardır. Ancak bu durumun yasal zemine kavuşması 1980 sonrasında kalmıştır. Bu dönemdeki politik eğilimler, düşük bedelle arsa elde ederek yüksek bedelle arazisini satıp çokça rant elde etmek isteyenlere fırsat sunmuştur. Mevzi imar planları ile kent merkezinden uzak ve kentten kopuk bazı bölgeler imara açılmış, bu şekilde rant ödemekten kaçan kişilere kolaylık sağlanmıştır. Dönemin en önemli kurumsal gelişmesi ise 1963 yılında 307 sayılı kanunla belediyelerde başkanlık sistemine geçilmiş, belediye başkanlarının halk tarafından seçilmesi karara bağlanmıştır.

3.5. 1980 Sonrası

24 Ocak kararları ve 12 Eylül darbesinin gerçekleştiği 1980 yılı, Türkiye için bir dönüm noktası olmuştur. Bir önceki dönemin sonlarında dünya genelinde yaşanan ekonomik kriz neticesinde gelişmiş ülkelerin aldığı kararlar doğrultusunda 24 Ocak'ta ekonomik reformlar içeren kararlar alınmıştır. Bunun sonucunda, ithal ikameci sanayileşme modelinden ihracata dayalı ve dışarıyla bütünleşmiş bir politika benimsenerek küreselleşme sürecine girilmiştir.

Küreselleşme sürecine girilen bu dönemde, dışa açılma hedefi doğrultusunda yerleşim alanlarında önemli değişimler olmuştur. İstanbul'un eskiden olduğu gibi yeniden dünya kenti haline gelebilmesi amaçlanmış ve İstanbul'un sanayi alanları Marmara Bölgesine yayılmıştır. Turizmin ve dinlenme etkinliklerinin önem kazanması, sera üretiminin artması ile kıyı alanları sermayenin ve nüfusun ilgi odağı haline gelmiştir. Özel otomobil sahipliğindeki artış ve değişen yaşayış tarzları ile birlikte kıyı alanlarında spekülasyonlu ikinci konut üretimi yaygınlaşmıştır (Tekeli, 2009:131-132).

Kıyı alanlarında kooperatif biçimindeki ikinci konut üretimi süreci, bölgede arazi spekülasyonlarının yoğun bir şekilde yaşanmasına neden olmuştur. Tarımsal nitelikte olup imar planı bulunmayan kırsal topraklar çok düşük fiyata yerlilerin elinden alınmış, kooperatiflerce imar planı yaptırılarak parsellenmiştir. Bazı bölgelerdeki bu işlemi yapı üretmek için değil de imar parsellerini arsa şeklinde satmak için yapmıştır. Şahsi olarak imar planı yaptıramayan mülkiyet sahipleri, imar planı yaptırabilmek için bir araya gelerek kooperatif oluşturmuş ve bu sayede artı kazanç elde etmişlerdir (Anaç, 2004: 80).

Bu dönem öncesinde küçük ve orta ölçekli çıkarların alanı olan kentler, 1980'li yıllarda, devletin yerel yönetimler aracılığıyla sermayeye kaynak aktarımını sağladığı kentsel yatırımlarla birlikte orta ve büyük ölçekli sermaye gruplarının odağı haline gelmiştir. Böylece kent toprağı hiç olmadığı kadar değer kazanmaya başlamıştır. Kentin her noktası sermayenin baskısı altına girmiştir. Merkezi ve yerel yönetimler, sosyal politikalardan vazgeçerek maliyeti getirisinden fazla olan hizmetleri gerçekleştirilmemeye başlamışlardır. Kentler de sermayenin talepleri doğrultusunda yönetilmeye başlamıştır. Kentsel topraktan elde edilen rant, sermaye birikimi için önemli bir araç haline gelmiş ve kentler sermaye birikiminin merkezi olmuştur (Şengül, 2009: 138-141).

Tarım odaklı üretimden sanayi odaklı üretime geçişte yaşandığı gibi, sanayi toplumundan bilgi toplumuna geçişle birlikte yerleşim alanlarında farklılıklar yaşanmıştır. Sanayi alanları kent merkezlerinden uzaklaşmaya başlamıştır. Merkezde ise para ve bilgi akışkanlığını sağlayan banka ve finans kurumları gibi fonksiyonlar yer almıştır. Kentsel alan kullanımı dağılımındaki farklılaşmalar ulaşım altyapısında ve özel araç sahipliğinde yaşanan gelişmelerle birlikte kentlerin çeperlere doğru yayılmasını beraberinde getirmiştir. Çeperde yer alan gecekondular alanları aşarak orta ve üst gelir grubuna hitap eden konut çevrelerinin yer aldığı, merkezden uzak yerleşim birimleri oluşturulmuştur. Gecekondular alanları ise merkezle bu yerleşim birimleri arasında kalmış ve zamanla bu bölgeler de kentsel ranttan pay almaya başlayarak yüksek katlı apartmanlara dönüşmüştür (Tekeli, 2009:131-132).

Barınma ihtiyacının toplu konut üretim biçimiyle karşılanması amacını taşıyan, konut üreticilerinin uyacağı usul ve esaslarla birlikte devletin yapacağı desteklemelerin yer aldığı, 1981 yılında 2487 sayılı yasa ile toplu konut üretimi kurumsallaşmaya başlamıştır. Bu kanun ile toplu olarak sosyal konut üretimi amaçlanmıştır. Toplu konut üretiminin teşvik edilmesi için özellikle büyük kentlerde kentlerin etrafındaki tarım arazileri imara açılmıştır. Sermayenin akışkanlığının devam edebilmesinin önündeki engellerden biri olan imarlı arsa arzının az olması gibi sorunların çözülmesi amaçlanmıştır (Akin, 2007: 132-133).

Toplu konut üretimi ile ilgili bir başka kurumsal gelişme 1984 yılında gerçekleşmiştir. 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu yürürlüğe girmiştir. Bu kanun ile Toplu Konut Fonu'nu kullanmak üzere Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı

İdaresi kurulmuştur. 1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı olarak iki ayrı idareye ayrılmıştır. 1993 yılında Toplu Konut Fonu genel bütçeye aktarılmış ve idarenin konut yapmak için kullanabileceği fon azaltılarak idare etkisizleştirilmiştir. 1999 yılındaki 17 Ağustos depremi ile konut üretiminde devletin rolü tartışma gündemine girmiştir. 2002 yılında 58. Hükümetin acil eylem planı doğrultusunda başlayan planlı kentleşme ve konut seferberliğiyle birlikte Toplu Konut İdaresi yeniden etkili olmaya başlamıştır. 2003 yılında Bayındırlık ve İskân Bakanlığına, 2004 yılında Başbakanlığa bağlanan idare, 2018 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesine alınmıştır (TOKİ, 2019).

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile her ölçekteki konut üreticisine teşvik sağlanmıştır. Büyük ölçekli inşaat firmaları, kooperatifler, küçük ölçekte iş yapan girişimciler, bu kanunda yer alan destek ile birlikte toplu konut girişimlerinde bulunmuşlardır. Kanunda sosyal konut üretme gibi bir amaç bulunmamaktadır. İdareye daha geniş hareket kabiliyeti sağlamak adına 2004 yılında 5273 sayılı “Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun” yürürlüğe girmiştir. Bu kanun ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kaldırılmış, yetkileri ise Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmiştir. 5273 sayılı kanun ile idareye, proje öngördüğü bölgelerin imar planını yapma yetkisi verilmiştir. Söz konusu yasa ile idare ve özel sektör arasındaki ilişki güçlenmiş, devlet kâr elde etmeye yönelik yoğun bir şekilde konut üretimi faaliyetine girmiştir. Yerel yönetimlerin öp plana çıkartılmaya çalışıldığı bir dönemde merkezi bir kurumun yetkileri arttırılmıştır. Bu durum bir açıdan çelişkili gibi gözükmemektedir ancak diğer taraftan idarenin faaliyetleri, dönemin sermaye hareketliliğini arttırma hedefleriyle aynı doğrultuda ilerlemiştir (Akın, 2007: 134-135).

Bu dönemde gerçekleştirilen en önemli kurumsal gelişmelerden biri gecekondu alanlarına yöneliktir. Gecekondu alanlarının kullanım değeri ve değişim değeri gibi iki ayrı yönüne hitap eden siyasi yaklaşımlar olmuştur. Gecekondulular, bir önceki dönemden itibaren yaşam alanlarının değişim değerini kullanmak ve kentsel ranttan pay almak istemiş ancak bunun gerçekleşmesi için 1984 yılını beklemeleri gerekmiştir. 1984 yılında çıkarılan 2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin

Değiştirilmesi Hakkında Kanun” ile gecekodu alanlarının değişim değerinin ön plana çıkmasını sağlamıştır. Bu yasa ile birlikte gecekodu sahipleri birer girişimciye dönüşerek kentsel ranttan pay almaya başlamışlardır. Gecekonduluları girişimci haline getirmedeki amaç, kentleşme sürecinde sermayenin hareketiyle gecekonduluların bütünleşmesini sağlamaktır. Bu süreçte emlakçılarla inşaat üreticilerinin gecekondululardan daha fazla kazandığı gerçeği kısa süre sonra ortaya çıkmıştır (Şengül, 2009: 144-145).

1980 sonrasında şehircilik alanında yapılan bir başka kurumsal reform ise İmar ve İskân Bakanlığı'nın kaldırılmasıdır. 1972 yılında kurulan Bayındırlık Bakanlığı ile 1958 yılında kurulan İmar ve İskân Bakanlığı, 1983 yılında yürürlüğe giren kanun hükmünde kararname ile birleştirilmiş, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı adını almıştır. Bu bakanlık ise 2011 yılında çıkarılan 644 sayılı kanun ile Çevre ve Orman Bakanlığının “Çevre” kısmıyla birleşerek Çevre ve Şehircilik Bakanlığı adını almıştır (ÇŞB, 2019).

1956 tarih 6785 sayılı İmar Kanunu, 1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile yürürlükten kaldırılmıştır. Bu kanunun 7. maddesine göre, son nüfus sayımında, nüfusu 10.000'i aşan yerleşmelerin imar planlarının yaptırımları zorunlu tutulmuş, nüfus ölçütü yeterli olmayan yerleşmelerde, imar planı yapılmasının gerekli olup olmadığına belediye meclisinin karar verecek olması hüküm altına alınmıştır. Kanunun 8. maddesinde yer alan hükümlere göre, imar planlarının onama ve üzerinde değişiklik yapma yetkisi, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyelere, dışında ise valiliklere bırakılmıştır. Böylece plan onama yetkisi yerel yönetimlere aktarılmıştır. Ancak 9. maddede yer alan hükümlere göre, istisnai durumlarda ilgili bakanlığa plan yapma ve onama yetkisi verilmiştir (Keleş, 1990: 127).

Bu kanun ve yönetmelikleri üzerinde çeşitli yıllarda değişiklikler yaşanmış olmakla beraber uygulama esnasında ortaya çıkan sorunlara dair çözümlerin bulunamaması nedeniyle eleştiriler devam etmekte ve değişimin devam edeceği öngörülmektedir. Söz konusu kanun kapsamında mekansal planların hazırlanmasında kullanılmak üzere, 14/06/2014 tarih 29030 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği yürürlüğe girmiştir. Mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasların belirlendiği bu yönetmeliğe göre plan hiyerarşisi şu şekildedir;

A- Mekânsal Strateji Planları

B- Çevre Düzeni Planları

C- İmar Planları.

Bu planlardan, imar planlarının onama yetkisi yerel yönetimlerde iken çevre düzeni planları, büyükşehir belediyeleri ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nda, mekânsal strateji planlarını hazırlama ve onama yetkisi ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndadır. İmar planları plan hiyerarşisinde en altta yer almakta ve Çevre Düzeni Planı ile Mekânsal Strateji Planı'na uygun olarak hazırlanması gerekmektedir. Bu planlarda yapılacak değişiklikler de bu usule tabidir.

Mekânsal strateji planı, ülke kalkınma politikaları ve bölgesel gelişme stratejilerini mekânsal düzeyde ilişkilendirerek mekânsal stratejileri belirleyen, sektörlere ilişkin mekânsal politika ve stratejiler arasında ilişki kurarak ulusal ya da bölgesel olarak hazırlanan plandır. Çevre düzeni planı ise, varsa mekânsal strateji planı kararlarına uygun olarak, temel coğrafi verilerin gösterildiği, sektörlere ilişkin genel arazi kullanım kararlarının belirlendiği, yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler kuran bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilen plandır. Bu planlar üst ölçekli planlar olup, mekânsal strateji planları en az 1/250.000 ölçekli, çevre düzeni planı ise en az 1/50.000 ölçekli olarak hazırlanmaktadır.

İmar planları, nazım ve uygulama imar planlarından oluşmaktadır. Nazım imar planı, varsa çevre düzeni planı kararlarına uygun şekilde, genel alan kullanım tiplerini, kentin gelişme yön ve büyüklüklerini ile beraber ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere hazırlanan plandır. Uygulama imar planı, nazım imar planı kararlarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin kararlar ile taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını gösteren plandır. Nazım imar planları en az 1/5.000, uygulama imar planları ise 1/1.000 ölçekli olarak hazırlanmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 25'e göre, imar planının ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, uygulamasının mümkün olmadığı durumlarda veya üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla bütüncül ya da kısmi imar planı revizyonu yapılır. Ayrıca imar planlarının ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik,

bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde ilave imar planı yapılabilir. Madde 26'da ise, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak imar planı değişikliği yapılabileceği hüküm altına alınmıştır.

Kent planlarının, arsa spekülasyonunda bir öge/unsur olmasındaki en önemli etken imar planları ve imar planı değişiklikleri olmaktadır. Onama yetkisi her ne kadar ayrıcalıklı durumlarda merkezi yönetimlerde de olsa bu planlar sorumluluk büyük oranda yerel yönetimlerde dir. Ancak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 35'te, yerel yönetim birimlerinde onaylanan imar planlarının üst kademe planlara, 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu Yönetmeliğe uygunluğunun denetlenebilmesi için incelenmek üzere 15 gün içerisinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne gönderilmesi gerektiği ifade edilmektedir. İnceleme sonrasında planlarda aykırılık tespit edilmesi halinde, gerekli düzeltmelerin yapılması ve aykırılığın giderilmesi amacıyla ilgili idarenin bilgilendirilmesi hüküm altına alınmıştır. Bu maddeden anlaşılacağı üzere, kesinleşen imar planı kararları merkezi yönetim tarafından denetlenmektedir.

Kent planlarını hazırlama, onaylama ve üzerinde değişiklikler yapma yetkisi ile uygulama yetkisine sahip olması belediyeleri kent hayatının merkezine yerleştirmektedir. Kentsel toprak politikalarını belirleyen yerel yönetim organı, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediye meclisleri, dışında ise il genel meclisleridir. Belirli bir düzeye ulaşmış kentlerde meclis üyeleri, alınacak kararlarla ilişkili sektörde çalışan gayrimenkul danışmanları, emlak sahipleri, mühendisler ve yüklenici firma sahiplerinden oluşur. Toprak politikalarına katılmada bir başka yol ise planı yapacak yüklenici ile kurulan ilişkilidir. 1985 yılına kadar kent planları iller bankası tarafından ihaleyle yüklenicilere yaptırılmıştır. 3194 sayılı imar kanunu ile plan yapımında belediyelerin rolü artmıştır. Belediye tarafından hazırlanan ya da müellife hazırlatılan planlarda, yerel karar organlarıyla yüz yüze ilişki kurarak plana etkide bulunmak, merkezle ilişki kurmaya çalışarak plana etkide bulunmaktan daha kolaydır. Söz konusu ilişki yöntemi, plan değişikliği kararlarında daha fazla görülmektedir. En etkili ve en kısa yol olduğu için plan değişiklikleri çok sık yapılmaktadır. Mülk sahipleri, imar planı kararları ile elindeki mülklerin daha fazla değerlendirilmesi veya değer kaybına yol açacak

kararları önleyebilmek için meclis üyeleriyle yakın ilişkiler kurar. Bu ilişkiler sayesinde daha fazla rant elde eder (Güler, 2006: 336-338).

Önceden yerel yönetim tarafından atanan yerel yönetim organları olan belediye meclis üyeleri halk tarafından seçilmektedir. Ancak halkı tam anlamıyla temsil edebildiklerini söyleyebilmek mümkün değildir. Her ne kadar halk tarafından seçilse de bu üyeler genellikle tanınmamakla birlikte alınan kararlardan herkesin haberdar olduğunu söyleyebilmek mümkün değildir. Söz konusu belediye meclislerinin toplantılarının gerçekleştiği salonlarda dinleyiciler için yer bulunmaktadır ve yalnızca emlak komisyoncuları alınan kararları buralarda dinleyici olarak takip etmektedir. Hatta bu emlak komisyoncuları belediye meclis üyesi olup işleri daha da yakından takip edebilmektedir (Cansever, 2017: 24).

İmar planları, kentin gelişme yönüne karar verdiği gibi sosyal kültürel ve ekonomik faaliyetlerinin nerede konumlanacağı, nasıl ve hangi büyüklükte yapılması gerektiği sorularına da cevap vermektedir. Bütün bu kararlar büyük bir rant oluşturur. İmar planı ile oluşan rantın paylaşımı ise bu işe siyasal bir içerik katar. Çıkar gruplarını oluşturan gerçek veya tüzel kişiler karar alma sürecine dâhil olarak, söz geçirebildikleri oranda kentsel ranttan pay almaktadırlar. Kentsel rantın paylaşım süreci genellikle siyasal yozlaşmaya neden olmaktadır (Karasu, 2010: 369).

Sonuç olarak, küreselleşme sürecine girilen bu dönemde, kentler, devletin yerel yönetimler aracılığıyla sermayeye kaynak aktarımını sağladığı kentsel yatırımlarla birlikte orta ve büyük ölçekli sermaye gruplarının odağı haline gelmiştir. Böylece kent toprağı hiç olmadığı kadar değer kazanmaya başlamış ve kentin her noktası sermayenin baskısı altına girmiştir. Özel otomobil sahipliğindeki artış ve değişen yaşayış tarzları ile birlikte kıyı alanlarında spekülatif ikinci konut üretimi yaygınlaşmıştır. Kentler, sermayenin talepleri doğrultusunda yönetilmeye başlamış ve sermaye birikiminin merkezi olmuştur. Toplu konut üretiminin teşvik edilmesi için özellikle büyük kentlerde kentlerin etrafındaki tarım arazileri imara açılmıştır. Devlet kâr elde etmeye yönelik yoğun bir şekilde konut üretimi faaliyetine girmiştir. 2981 sayılı yasa ile birlikte gecekonduların sahipleri birer girişimciye dönüşerek kentsel ranttan pay almaya başlamışlardır.

Bu dönemde kentsel alanlara ilişkin yapılan en önemli düzenleme 3194 sayılı İmar Kanunu olmuştur. Bu kanun ile imar planlarının onama ve üzerinde değişiklik

yapma yetkisinin yerel yönetimlere devredilmesi imar planı kararlarını daha esnek hale getirmiştir. Çünkü belediye tarafından hazırlanan ya da müellife hazırlatılan planlarda, yerel karar organlarıyla yüz yüze ilişki kurarak plana etkide bulunmak, merkezle ilişki kurmaya çalışarak plana etkide bulunmaktan daha kolaydır. Söz konusu ilişki yöntemi, plan değişikliği kararlarında daha fazla görülmektedir. En etkili ve en kısa yol olduğu için plan değişiklikleri çok sık yapılmaktadır. Bu şekilde, kentsel rantın paylaşım sürecinde dağıtım karar verme yetkisi, imar planlarının onama ve üzerinde değişiklik yapma yetkisini elinde bulunduran, emlak komisyoncularına devredilmiştir.



4. ADIYAMAN KENTİ'NDE, BİR SERMAYE BİRİKİM ARACI OLARAK KENTSEL TOPRAK RANTININ PAYLAŞIMI SÜRECİ

Araştırmanın bu bölümünde, Adıyaman kentinin genel özellikleri ve mekânsal gelişimi ile Adıyaman kentinde kentsel rantın paylaşım süreci, imar planı kararları üzerinden incelenmektedir.

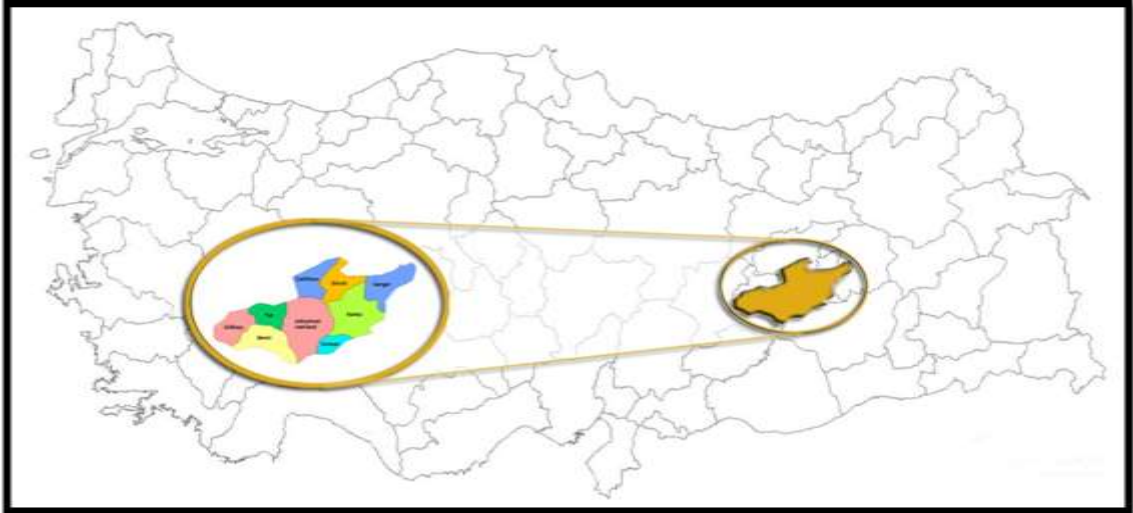
4.1. Adıyaman Kenti Genel Özellikleri

Bu başlık altında Adıyaman kentinin coğrafi konumu, demografik yapısı ile sosyal ve ekonomik yapısına ait genel bilgiler yer almaktadır.

4.1.1. Coğrafi Konum

Adıyaman İli, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında, Orta Fırat Bölümü içinde yer almaktadır. İl toprakları üç coğrafi bölgenin; Akdeniz, Güneydoğu Anadolu ve Doğu Anadolu Bölgelerinin kesiştiği noktada yer almaktadır. Kuzeyde bulunan Çelikhan ile Gerger İlçesi'nin bir kısmı Doğu Anadolu Bölgesi'ne, batıda bulunan Gölbaşı ile Besni İlçesi'nin bir kısmı ise Akdeniz Bölgesi'ne dâhil edilmiştir (Varan, 2014: 8).

Şekil 1: Adıyaman İlinin Ülke ve Bölge İçinde Konumu

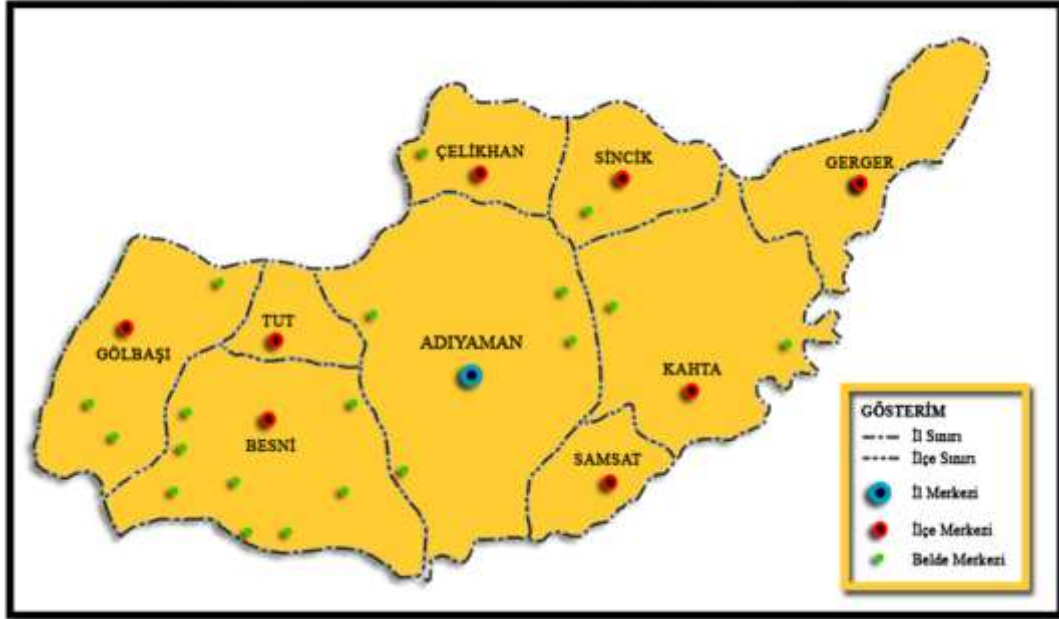


Kaynak: (Adıyaman Belediyesi, 2019: 24)

Adıyaman'ın kuzeyinde Malatya, batısında Kahramanmaraş, güneybatısında Gaziantep, güneydoğusunda Şanlıurfa ve doğusunda ise Diyarbakır İli bulunmaktadır. İl 33° 11' - 37° 25' Kuzey Enlemi ile 39° 14' - 37° 31' Doğu Boylamı arasında yer almaktadır. Adıyaman İlinin yüzölçümü 7614 km² olup, deniz seviyesinden yüksekliği 699 metredir (Varan, 2014: 8).

Adıyaman şehrini doğu, batı ve güney yönlerinde derin vadiler çevirmiştir. Bu vadilerin yamaçları zengin meyve ağaçları ile kaplı olduğu gibi, şehrin çevresinin de meyve ağaçlarıyla kaplanmış olmasından dolayı güzel vadi anlamında olan “VADİ-İ LEMAN” (Güzel vadi) kelimesinin söylenişi zamanla değişmiş ve halk arasında “ADİYAMAN” şekline dönüşmüştür. Ancak, Hısn-ı Mansur yani Hüsnü Mansur ismi 1926' ya kadar resmi ad olarak kalmıştır. 1926 yılından itibaren Bakanlar Kurulu kararları ile şehrin ismi tekrar Adıyaman olarak değiştirilmiştir (Adıyaman Belediyesi, 2019: 29).

Şekil 2: Adıyaman İli İdari Yapısı

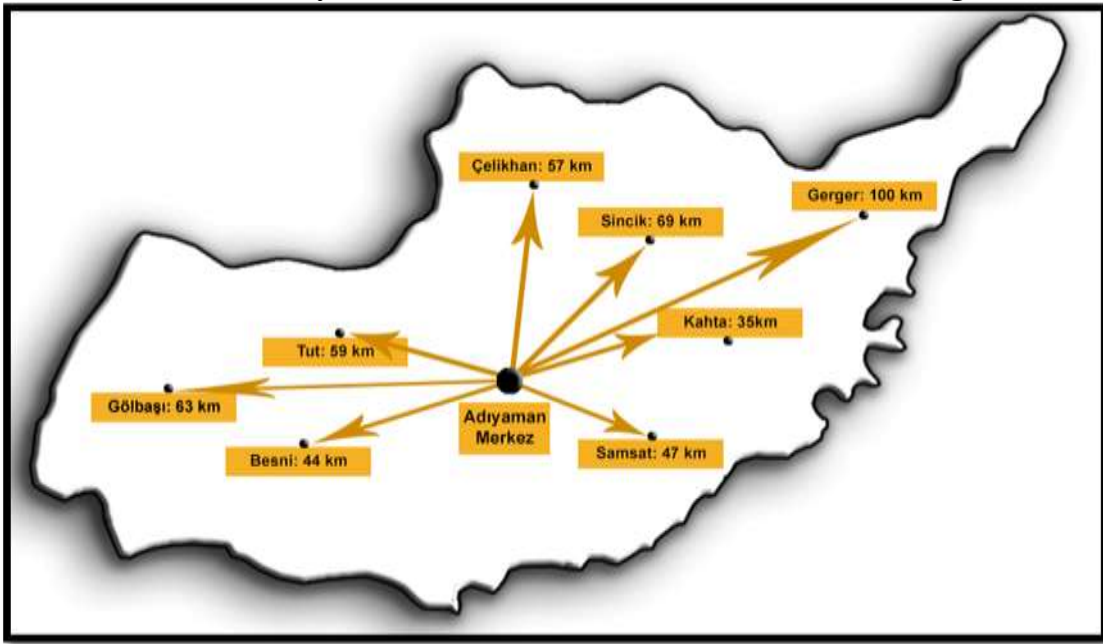


Kaynak: (Adıyaman Belediyesi, 2019: 44).

Dulkadiroğulları Beyliği'nden Osmanlı İmparatorluğu'na geçen Adıyaman, önce Kahramanmaraş (Zülkadriye) Eyaleti sınırları içinde yer almıştır. İlk yıllarda (1519-1530) Samsat sancağına bağlanmış, 1531'den sonra da Elbistan sancağına bağlanmıştır.

1841 yılında ilçe merkezi olmuş ve kaymakam tarafından yönetilmeye başlamıştır. Ancak tarihi belgelerde “Kaymakam” sözcüğüne rastlanmamıştır. 1849 yılında sancak haline getirilerek Diyarbakır’a bağlanmıştır. Şuan ilçe olan Besni, Kâhta ve Siverek ilçeleri de bu tarihten itibaren Adıyaman sancağına bağlanmıştır. 1859 yılında bu defa Malatya sancak olunca, Adıyaman tekrar ilçe haline dönüştürülmüş ve bu durum, Adıyaman’ın resmen il merkezi olduğu 01.12.1954 tarihine kadar devam etmiştir (Varan, 2014: 9).

Şekil 3: Adıyaman İl Merkezinin İlçe Merkezlerine Uzaklığı



Kaynak: (Adıyaman Belediyesi, 2019: 68)

Adıyaman’da Merkez İlçe dahil olmak üzere 9 ilçe, 28 belediye ve 428 köy bulunmaktadır. Nüfus bakımından en büyük ilçeleri sırasıyla Merkez, Kahta, Besni ve Gölbaşı İlçeleri, nüfus bakımından en küçük ilçesi ise Samsat’tır. Yüzölçümü bakımından en büyük ilçesi, Merkez İlçe, yüzölçümü bakımından en küçük ilçesi ise yine Samsat İlçesi’dir (Adıyaman Belediyesi, 2019: 43).

Çalışmada incelenmekte olan bölge ise Merkez İlçe’de yer alan ve Adıyaman kentinin, Adıyaman Belediyesi ve mücavir alanı sınırları içerisinde kalan kısımlarıdır. Bu sınır dışında yer alarak İl Özel İdaresi sınırları içerisinde yer alan, belediye ve mücavir alan sınırlarına komşu, kentle bütünleşmiş ancak idari sınırlarla ayrılmış

bölgeler inceleme alanı dışında bırakılmıştır. Adıyaman Belediye ve mücavir alan sınırlarının toplam yüzölçümü 8004.5 hektar (ha) büyüklüğündedir. Bu sınırlar içerisinde organize sanayi bölgesi ile birlikte imar planı sınırları içerisinde bulunan alanların toplam yüzölçümü 4762.7 ha'dır. Buradan Adıyaman Belediyesi'nin yetki sınırlarının % 60'ının imar planı sınırları içerisinde olduğu anlaşılmaktadır (Kaya, 2018).

Şekil 4: Adıyaman Belediye Sınırları



Kaynak: (Kaya, 2018)

4.1.2. Demografik Yapı

Adıyaman'ın geçmişteki nüfus büyüklükleri incelendiğinde, 1955 yılında 13966 olan kent nüfusunun, 1955'i izleyen nüfus sayımı dönemlerinde artış gösterdiği anlaşılmaktadır. 1985, 1990, 1997 ve 2000 nüfus sayım sonuçlarına göre, nüfus artış hızının arttığı görülmektedir. Bu artış 1985'te %59.45'e (71.644), 1990'da %66.78'e (100.045), 1997'de %112'e (212.475), 2000'de %34 (282.510) gibi yüksek bir değere

ulaşmıştır. 1997’de nüfusun 100.045’te 212.475’e yükselmesi ise Atatürk Barajı’nın yapımı ile ilgilidir. Güneydoğu Anadolu Projesi kapsamında Atatürk Barajı’nın yapımında Adıyaman İl Sınırları içerisinde, Samsat ilçesi ile birlikte 12 köy ve 46 mezra tamamen sular altında kalmıştır. Bu projeden kısmen etkilenen köy sayısı ise 53 olup, 1990 genel nüfus sayımına göre 58.645 kişi, yaşamış olduğu köy ve mezraları terk etmek zorunda kalmıştır (Adıyaman Belediyesi, 2015).

Tablo 1: Adıyaman Kenti Nüfus Sayım Sonuçları

YIL	NÜFUS	YIL	NÜFUS
1955	13.966	2007	191.627
1960	16.487	2010	202.735
1965	22.153	2011	211.789
1970	31.263	2012	217.463
1975	43.782	2013	224.215
1980	53.219	2014	230.630
1985	71.644	2015	238.711
1990	100.045	2016	245.446
1997	212.475	2017	251.893
2000	178.538	2018	254.695

Kaynak: (Kaya, 2012: 92)

Türkiye İstatistik Kurumu’nun (TÜİK) adrese dayalı nüfus kayıt istatistiklerine göre 2018 yılı itibariyle Adıyaman İlının nüfusu 624.513 ve yıllık nüfus artış hızı % 15.2 iken Merkez İlçenin nüfusu 304.615, yıllık nüfus artış hızı ise %10’dur. İl genelindeki yıllık nüfus artış hızı, Türkiye’nin 2018’deki yıllık nüfus artış hızı olan % 14.7 ortalamasının üzerinde iken merkez ilçenin yıllık nüfus artış hızı bu ortalamanın altındadır. Merkez ilçede yer alan belde ve köylerin nüfusu ayrı tutulduğunda, Adıyaman kentinin nüfusu 254.695 olarak kayıtlara geçmiştir. Bu verilere göre Adıyaman İlının toplam nüfusunun % 48’inin merkez ilçede, % 40’ının ise Adıyaman Kentinde yaşadığı anlaşılmaktadır. İl genelinde, kentsel alanlarda yaşayan nüfusun toplam nüfusa oranı % 67 iken merkez ilçede bu oran yaklaşık % 84’tür. Türkiye’nin toplam nüfusun da ise bu oran % 92’dir (TÜİK, 2019a).

Tablo 2: Adıyaman İli'nin 1975-2000 Yılları Arasındaki Göç Durumu

	1975-1980	1980-1985	1985-1990	1995-2000
Net Göç	-11.371	-13.614	-17.372	-40.745
Net Göç Hızı	-34.7	-35.4	-37.5	-70.2

Kaynak: (TÜİK, 2019b)

TÜİK tarafından hazırlanan, illerin 1995-2000 dönemi net göç hızına göre sıralandığı tabloda, Adıyaman ili % -70.2 ile Türkiye'de 76. sırada yer almıştır. Tablo 2'den de anlaşılacağı üzere Adıyaman İli, 1975-2000 yılları arasında yıllar geçtikçe aldığından daha fazla göç vermiştir. Tablo 1'de 1990-1997 yılları arasında Adıyaman Kenti'nde nüfusun % 112 artmasına karşılık, 1997-2000 yılları arasında önemli bir nüfus kaybı yaşanmıştır.

Tablo 3: Adıyaman İli'nin 2007-2018 Yılları Arasındaki Göç Durumu

Yıllar	Toplam Nüfus	Aldığı Göç	Verdiği Göç	Net Göç	Net Göç Hızı
2007-2008	585.067	12.155	20.971	-8.816	-15.0
2008-2009	588.475	12.091	18.295	-6.204	-10.5
2009-2010	590.935	14.150	20.135	-5.985	-10.1
2010-2011	593.931	13.873	23.939	-10.066	-16.8
2011-2012	595.261	14.323	22.591	-8.268	-13.8
2012-2013	597.184	15.715	24.077	-8.362	-13.9
2013-2014	597.835	16.578	24.330	-7.752	-12.9
2014-2015	602.774	18.523	24.064	-5.541	-9.2
2015-2016	610.484	18.789	21.201	-2.412	-3.9
2016-2017	615.076	18.040	22.741	-4.701	-7.6
2017-2018	624.513	22.034	22.897	-863	-1.4

Kaynak: (TÜİK, 2019c)

TÜİK'in adrese dayalı nüfus kayıt istatistiklerine göre, 2007-2018 yılları arasında illerin aldığı ve verdiği göçler ile birlikte, net göç ve net göç hızlarının yer aldığı

tabloda, bu yıllarda da Adıyaman İli'nin göç vermeye devam ettiği anlaşılmaktadır. 2014 yılında kadar % 10'un üzerinde olan net göç hızı bu yıldan sonra giderek azalmış, 2016 yılında tekrar artmış ve 2018 yılına gelindiğinde -1.4 ile denge durumuna yaklaşmıştır.

4.1.3. Sosyal ve Ekonomik Yapı

Adıyaman'ın üretim faaliyetleri ağırlıklı olarak tarıma dayalı olup, özellikle tekstil sektörü yatırımlarında sanayileşme eğilimi görünmektedir. Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYİH)'sı içerisinde sanayi sektörü tarım sektöründen sonra ikinci gelmektedir. Sanayi büyük, orta ve küçük ölçekli işletmeler şeklinde şekillenmiştir. Sanayi işletmelerinin büyük bir çoğunluğu il merkezindedir.

Adıyaman'da ilk olarak devlet eliyle "Adıyaman Pamuklu Dokuma Sanayi Türk Anonim Şirketi" kurulmuş ve 1967 yılında üretime geçmiştir. Organize Sanayi Bölgesi 1996 yılında kamulaştırılma işlemleri tamamlanmış ve 1997 de arsa tahsis işlemleri gerçekleştirilmiştir. 2000 yılında Küçük Sanayi Sitesi hizmete açılmıştır (Adıyaman Belediyesi, 2015).

Tablo 4: Adıyaman Kentinde İstihdam Edilenlerin Sektörel Dağılımı (2012)

Tarım ve Hayvancılık	Sanayi	Hizmetler
57.85	8.59	33.56

Kaynak: (Çalışkan, 2015: 84)

Adıyaman kentinde istihdam edilenlerin sektörel dağılımı Tablo 4'te yer almaktadır. Kentte öncü sektör olan tarım ve hayvancılık sektörünün, kentin sektörel dağılımındaki oranı % 57,85'tir. İl merkezi olması dolayısıyla özellikle idari, sosyal ve ticari kurumlara bağlı olarak hizmetler sektörü, % 33.56 oranla ikinci sırada yer almaktadır. Sanayiden ziyade tarım kenti olduğundan sanayi sektörünün payı sektörel dağılımda oldukça azdır.

Tablo 5: Adıyaman İlinde Belirli Yıllardaki İşsizlik Oranları

	2009	2010	2011	2012	2013
Adıyaman	17.9	10.2	16.1	15.8	9.1
Türkiye	13.1	11.1	9.1	8.4	9.0

Kaynak: (TÜİK, 2019d)

Tablo 5'te Adıyaman İlinin 2009-2013 yılları arasındaki işsizlik oranları yer almaktadır. Bu tabloya göre Adıyaman'ın en yüksek oranda işsizlik oranına sahip olduğu yıl 2009 yılı olmasına rağmen, işsizlik oranında Türkiye'de ilk sıraya yerleştiği 2011 yılı ön plana çıkmaktadır. Diğer yıllarda da Türkiye genelinde genellikle ilk sıralarda yer almış olan Adıyaman'da işsizlik oranında 2013 yılında hızlı bir düşüş yaşanmıştır. 2010 yılı dışında Türkiye ortalamasının çok üstünde olan işsizlik oranı, 2013 yılı ile birlikte Türkiye ortalamasına yaklaşmıştır (TÜİK, 2019d).

Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) tarafından 1996 yılında 76 il arasında, 1990 yılının demografisi, istihdam, eğitim, sağlık, altyapı ve ekonomik göstergeleri temel alınarak illerin sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması araştırması yapılmıştır. Bu çalışmada 66. sırada ve -0.75 gelişmişlik endeksine sahip Adıyaman İli ile birlikte Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgesinden 17 il beşinci derecede gelişmiş iller arasında yer almıştır. Bu iller kalkınmada en öncelikli iller olarak belirlenmiştir (DPT, 1996).

2003 yılında, 2000 yılına ait göstergeler değişken kabul edildiği çalışmada ise 5 il daha eklenmiş ve 81 il arasında sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması yapılmıştır. Bu sıralamada, 1996 yılındaki sıralamaya göre Adıyaman 1 sıra ilerleyerek 65. sırada yer almış ancak gelişmişlik endeksi -0.77'ye gerilemiştir. 1996 yılında beşinci derecede gelişmiş iller arasında yer alan Adıyaman, 2003 yılındaki çalışmada dördüncü derecede gelişmiş iller grubunda yer almıştır (DPT, 2003).

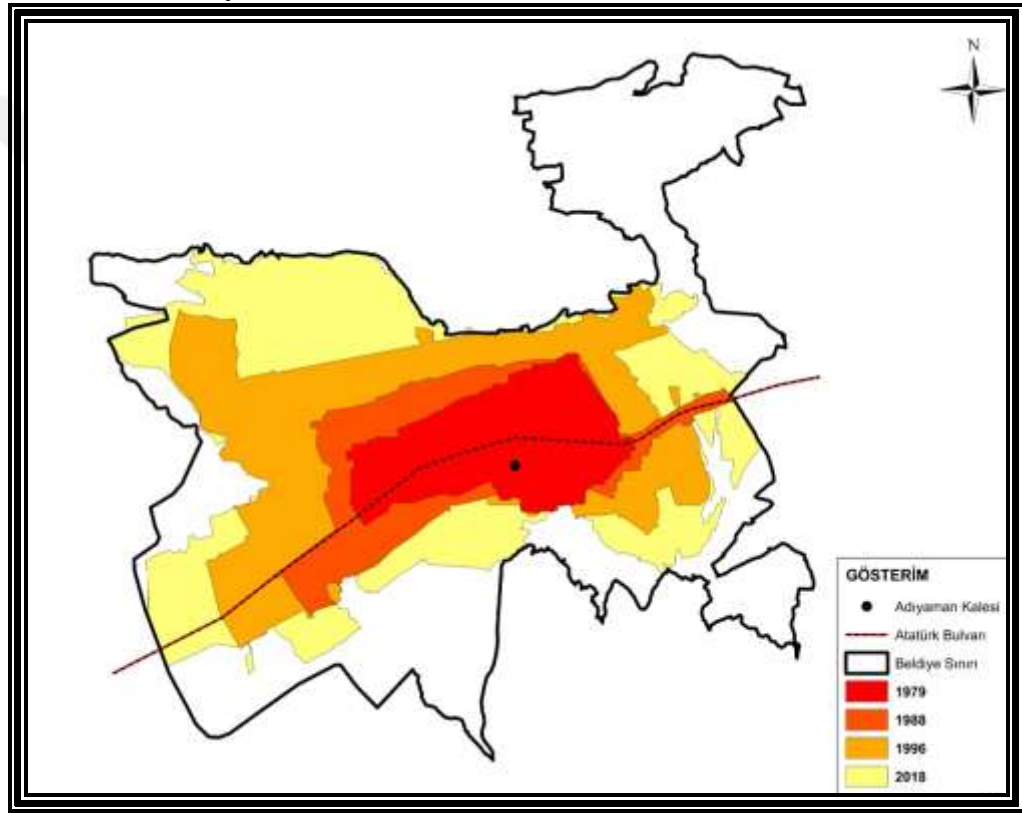
Devlet İstatistik Enstitüsünden 2000 yılına ait demografisi, istihdam, eğitim, sağlık, altyapı ve ekonomik göstergeleri alınarak 2004 yılında ilçe düzeyinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması araştırması yapılmıştır. Bu çalışmada Adıyaman İli Merkez İlçesinin gelişmişlik endeksi 0.57 olarak tespit edilmiş ve bu endeksle 872 ilçe arasından 175. sırada yer almıştır. Bu endeksle birlikte Adıyaman Merkez İlçe üçüncü derecede gelişmiş ilçeler arasında yer almıştır (DPT, 2004).

Kalkınma Bakanlığı tarafından 2013 yılında, bir önceki sınıflandırmada kurulan değişkenler, sosyal ve ekonomik gelişmeler doğrultusunda güncellenmiş ve il düzeyinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması araştırması yapılmıştır. Yapılan sıralamada Adıyaman İli -0.96 gelişmişlik endeksiyle 66. sırada yer almıştır. Bu çalışmada 2003 yılındaki gruplandırmadan farklı olarak altı dereceli gelişmişlik grupları oluşturulmuştur. Adıyaman İli beşinci derecede gelişmiş iller arasına sonuncu sıradan girmiştir (Kalkınma Bakanlığı, 2013).

4.2. Adıyaman Kenti Mekânsal Gelişim Süreci

Adıyaman kenti, merkezde bulunan kale çevresinde radyal olarak, kentin ilk ana arteri olan Atatürk Bulvarı boyunca da lineer (doğrusal) olarak gelişme göstermektedir. İlk olarak kalenin etrafında gelişim göstermiş daha sonra bulvar üzerinde doğu-batı yönünde gelişmiştir. Şuanki kent merkezini oluşturan Eskisaray, Hocaömer, Kapcamii, Musalla, Sıratut, Ulucami ve Yenipınar Mahalleleri, 1920'li yıllarda Adıyaman kentinin dış sınırlarını oluşturmuştur (Adıyaman Belediyesi, 2019).

Şekil 5: Adıyaman Kenti İmar Planı Sınırlarının Tarihsel Gelişimi



Kaynak: (Adıyaman Belediyesi, 2019)

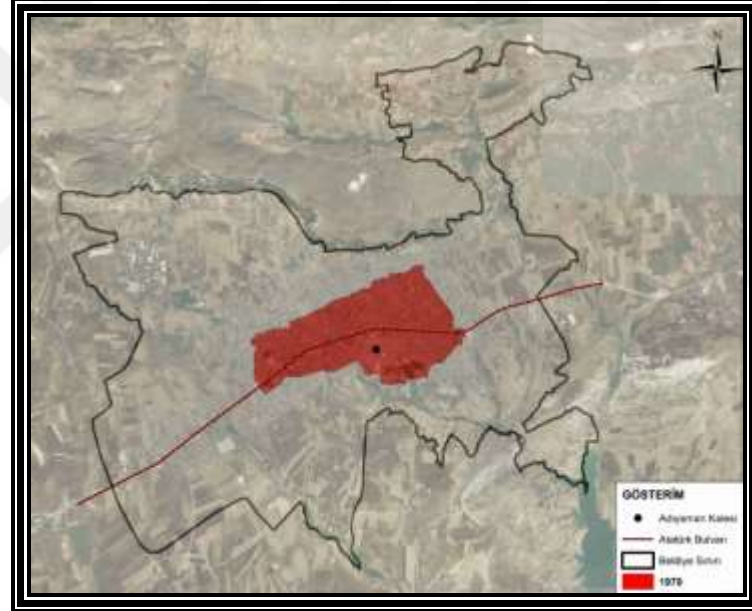
Adıyaman'ın mekansal gelişim süreci imar planları üzerinden incelenmektedir. Kente yönelik ilk imar planı 26.10.1946 tarihinde daha sonra sırasıyla; 12.11.1957, 24.06.1968, 15.08.1979, 18.02.1988 ve 27.06.1996 tarihlerinde İller Bankası Genel Müdürlüğü İmar Planlama Dairesi Başkanlığı tarafından yaptırılmıştır (Adıyaman Belediyesi, 2015). Şuan yürürlükte olan 06.02.2018 tarihinde Belediye Meclis kararı ile onaylanan imar planı Adıyaman Belediyesi tarafından yaptırılmıştır. 1979 yılı öncesi imar planları Adıyaman Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün arşiv kayıtlarında

yer almamaktadır. Bu nedenle 1979, 1988, 1996 ve 2018 yılında onaylanan imar planları üzerinden incelenmektedir.

4.2.1. 1979 İmar Planı

15.08.1979 tarihinde onaylanan imar planına ait paftalar dışında bir belge olmadığından, imar planında öngörülen nüfus ve diğer kararlara ilişkin yazılı bir kayda rastlanmamıştır. Söz konusu imar planına ait paftalar da daha önce sayısallaştırılmadığından tarafımda bilgisayar ortamına aktarılmıştır. İmar planı paftaları bilgisayar ortamında birleştirilmiş ve daha sonraki imar planlarıyla arasındaki farklılıkların incelenebilmesi için plan sınırları belirginleştirilmiştir.

Şekil 6: Adıyaman Kenti 1979 Yılı İmar Planı Sınırları



Kaynak: (Adıyaman Belediyesi, 1979)

1979 yılında onaylanan imar planı incelendiğinde, kale ve Atatürk Bulvarı etrafında yerleşim kararları alındığı görülmektedir. İmar planlarına altlık olarak kullanılan halihazır haritaların bir kısmı 19.06.1965 tarihinde, bir kısmı 24.05.1972 tarihinde bir kısmı ise 07.01.1976 yılında hazırlanmıştır. Kentin tamamının halihazır haritası yapılamadığından imar planı kararları mevcut haritalarla hazırlanmıştır. Bu durum ise imar planı üzerindeki “Büyük sanayi alanları şehrin batısında gelişmekte olup haritası olmadığından gösterilememektedir” şeklindeki nottan anlaşılmaktadır.

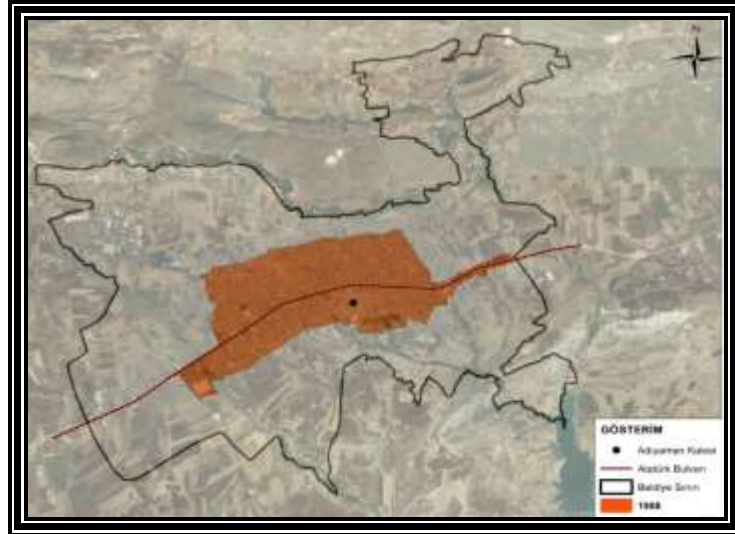
Bu planın sınırları itibariyle kapsadığı alan 864 ha'dır. Yürürlükte olan imar planı sınırlarının yüzölçümünün 4874.90 ha olduğu düşünüldüğünde 1979 yılına ait imar planının mevcut planın % 17'si kadar olduğu anlaşılmaktadır. Plana göre kentin batı sınırını Sümerbank'ın yer aldığı sanayi alanları, kuzey sınırını konut alanları, güney sınırını konut alanları ile birlikte Tekel Tütün Deposu ve Cezaevi, doğu sınırını ise Yol, Su ve Elektrik Müdürlüğü (Y.S.E. Tesisleri Sahası) oluşturmaktadır.

Kentin en önemli ve tek ana ulaşım arteri olan Atatürk Bulvarı üzerinde yer alan konut alanları 5 kat, geri kalan bütün meskun ve gelişme konut alanları 2 kat olarak planlanmıştır. Bulvarın 5 kat, geriye kalan alanların 2 kat olarak planlanması bulvar üzerinde bir değer oluştuğunu göstermektedir. Diğer alanlarda ise tarımsal nitelikli konut alanları önerildiği ve bireysel konut üretiminin yaygın olduğu anlaşılmaktadır. Bu dönemde henüz bir toplu konut girişiminin imar planı kararlarına yansımadağı görülmektedir.

4.2.2. 1988 İmar Planı

18.02.1988 tarihinde onaylanan imar planına ait paftalar ve 2 sayfadan oluşan açıklama raporu dışında bir belgeye rastlanmamıştır. Söz konusu imar planına ait paftalar da daha önce sayısallaştırılmadığından tarafımda bilgisayar ortamına aktarılmıştır. İmar planı paftaları bilgisayar ortamında birleştirilmiş ve daha sonraki imar planlarıyla arasındaki farklılıkların incelenmesi için plan sınırları belirginleştirilmiştir.

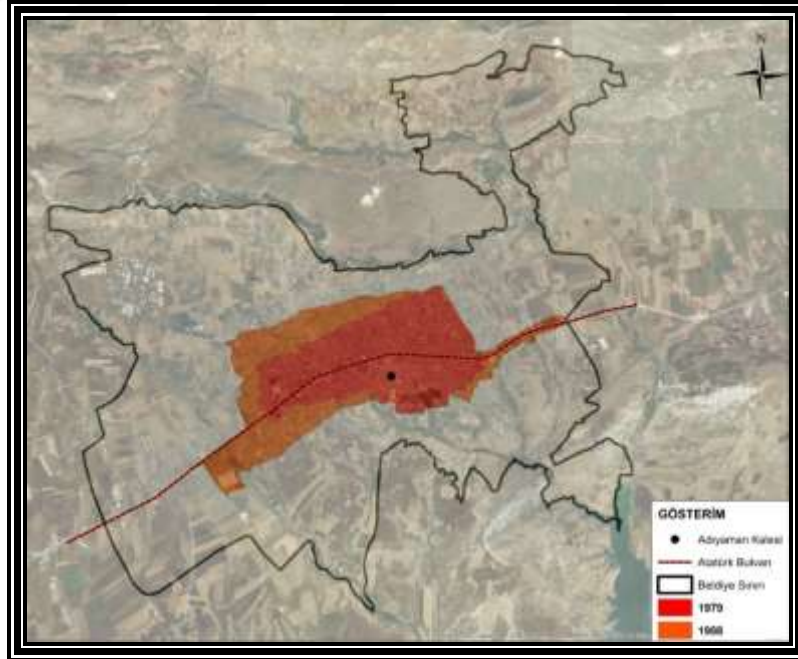
Şekil 7: Adıyaman Kenti 1988 Yılı İmar Planı Sınırları



Kaynak: (Adıyaman Belediyesi, 1988)

18.02.1988 tarihinde onaylanan imar planı Şehir Plancısı Semra Kutluay tarafından hazırlanmıştır. Bu plana ait açıklama raporundan elde edilen bilgilere göre Adıyaman'ın 1988 yılı nüfusunun 76.000 kişi olduğu, imar planı hedef yılının 2005, hedef nüfusun ise 200.000 kişi olarak kabul edildiği belirtilmiştir. Açıklama raporunda Adıyaman ile ilgili olarak tarih içinde stratejik önem kazanmış bir kent olmasına karşın günümüzde giderek sönük kalmış bir il olduğu ifade edilmiştir. Kentin ekonomisinin, kent ve yakın çevresine hizmet veren, ticaret ve il merkezi olması nedeni ile idari ve sosyal hizmetler sektörüne dayandığı belirtilmiştir. Kalkınmada öncelikli illerin başında yer aldığı, bugüne kadarki tüm zayıf sosyo-ekonomik göstergelere karşın bugün kenti bir dış dinamik olarak etkileyebilecek GAP Projesi'nin sınırında yer aldığı ve bu projenin etkilerinin plan döneminde belirginleşeceği kabul edilmiştir. Son yıllarda kent nüfusunun çevresinden aldığı göçle hızla geliştiği belirtilmiş ve söz konusu nüfusun ihtiyaçlarına cevap vermek üzere oluşacak olan kent dokusunun ve ulaşım şemasının sağlıklı bir şekilde gelişmesinin sağlanması amaçlanmıştır (Adıyaman Belediyesi, 1988).

Şekil 8: Adıyaman Kenti 1979-1988 Yılları İmar Planı Sınırları



Kaynak: (Adıyaman Belediyesi, 1988)

1988 yılına ait imar planının açıklama raporunda belirtilen planlama ana kararlarında, yukarıda belirtilen amaç doğrultusunda ulaşım şemasının kent ölçeğinde

baştan etüt edildiği ifade edilmiştir. Mevcut uygulamalar, ifrazlar ve tadilatlar doğrultusunda yapı nizamı ve yoğunlukların yeniden düzenlendiği, ticari merkezin kendi çevresinde ve ana arterler boyunca geliştirildiği, küçük sanatlar için ayrılan alanların yeterli olduğu, tekstil için sanayi alanlarının kentin batısında planlandığı belirtilmektedir. Planda, kentsel sosyal donatılar için ilave alanların ayrıldığı, eğitim ve sağlık tesislerinin yer seçimi ve alansal büyüklükleri ile yeşil alanlarda imar kanununda belirtilen standartlara uyulduğu belirtilmiştir (Adıyaman Belediyesi, 1988).

1988 planının kapsadığı alan büyüklüğü 1463.88 ha'dır. Bu da mevcut imar planı sınırlarının (4874.90 ha) % 30'una denk gelmektedir. 1979 planına göre imar planı sınırları neredeyse iki katına çıkarılmıştır.

Bu planla oluşturulan ana arterler arasında konut alanları planlanmıştır. Ana arterlerden cephe alan konut alanları daha değerli olduğundan, arka parsellere göre daha yüksek katlı yapılaşma izni verilmiştir. Bulvar 5 kat, diğer arterler 3 veya 4 kat, ana arterlerde olmayan bölgeler ise 2 kat olarak planlanmıştır. Kentin batısına kooperatif eliyle toplu konut üretiminin gerçekleşeceği konut alanları ilave edilmiştir. Batıda, konut alanlarının yanı sıra sanayi alanları da planlanmıştır. Kentin doğusunda ise bulvardan servis alacak şekilde bir sıra konut alanı ve konut alanlarının yanında tekil fabrikalar için sanayi alanları ilave edilmiştir. Bu planda oluşturulan ana arterler ilerideki yıllarda kentin omurgasını oluşturarak daha da değerli hale gelecektir (Adıyaman Belediyesi, 1988).

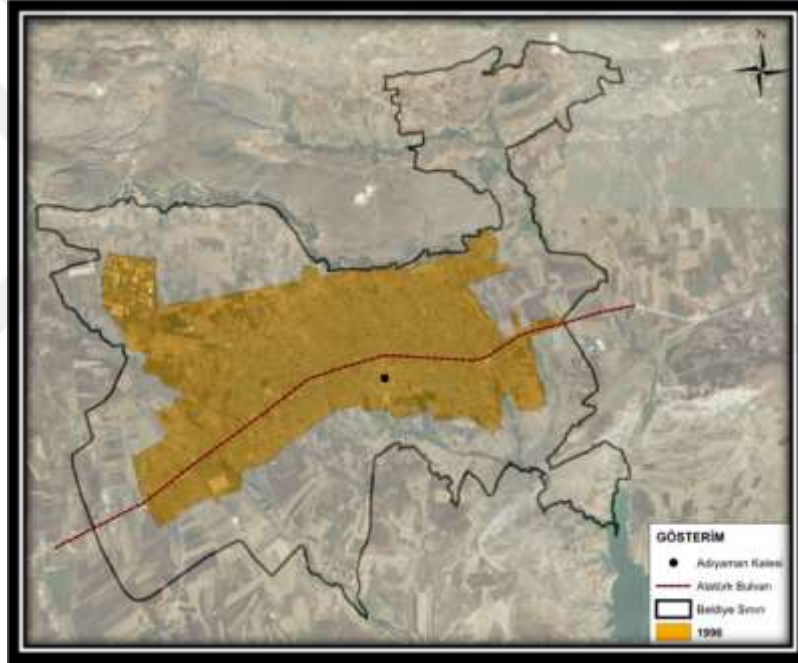
4.2.3. 1996 İmar Planı

1988 yılında yapılan imar planından sonra 1996 yılında GAP İdaresi Başkanlığı tarafından yerleşimin imar planı yaptırılmıştır. Bu planda hedef yılı 2010, hedeflenen nüfus ise 290.000 kişi kabul edilmiştir (Kutluay, 1996).

Plan açıklama raporunda planlama kararları ve başlıca kabuller yer almaktadır. Buna göre, Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulması için kentin kuzeybatısında 115 ha alan ayrılmıştır. Kent merkezinin batısında üniversite alanı planlanmıştır. Atatürk Bulvarı üzerinde kentin doğusunda ve kuzeydoğusunda konut dışı kentsel çalışma alanları önerilmiştir. Yeşil alanlarla birlikte spor alanları ilave edilmiştir (Kutluay, 1996).

Raporda ulaşım sistemi ile ilgili olarak şu ibareler yer almaktadır: “Şehri batıdan doğuya kateden 50 metrelik karayolu (Atatürk Bulvarı) kentin ortasından geçerek yerleşimi ikiye ayırmakta ve trafik açısından önemli sorunlar yaratmaktadır. Bu nedenle kuzeyde çevre yolu planlanmıştır.” Kuzey çevre yolu Adıyaman-Besni, Adıyaman-Çelikhan ve Adıyaman-Kâhta yollarını birbirine bağlamakta ve Organize Sanayi Bölgesinin güneyinden geçerek trafik akışını kentin dışına taşımayı amaçlamaktadır. Kent içi ulaşımın daha sağlıklı bir hale getirilmesi amacıyla 25, 22, 20, 17, 15 ve 14 metrelik ana ulaşım aksları düzenlenmiş ve yol hiyerarşisi oluşturulmuştur. Bu ana ulaşım aksları, 12 ve 10 metrelik tali yollarla birlikte 10 ve 7 metrelik yaya yollarıyla beslenmiştir (Kutluay, 1996).

Şekil 9: Adıyaman Kenti 1996 Yılı İmar Planı Sınırları



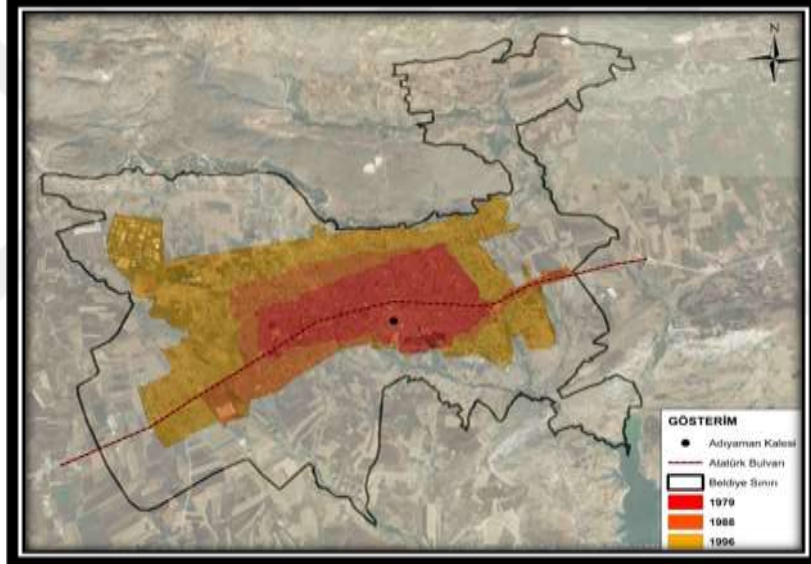
Kaynak: (Kutluay, 1996)

1996 yılı onaylı imar planında belirlenen ulaşım hiyerarşisine göre konut alanlarında yoğunluk kademelenmesi yapılmıştır. Merkez ile ana ulaşım akslarında yoğunluk daha fazla olacak şekilde planlanmış, çepere doğru gidildikçe yoğunluk azalmıştır. Ana aks üzerindeki parseller daha yüksek katlı, arka parseller daha düşük katlı olacak şekilde planlama yapılmıştır. Mevcut alanlarda kat adedi ve inşaat alanları artırılmış, plan ile önerilen gelişme alanları ise mevcut plan ile uyumlu olacak şekilde düzenlenmiştir. 1979 ve 1988 yılı imar planlarında 5 kat olarak planlanan Atatürk Bulvarı üzerindeki parseller 8 kat olarak planlanmıştır. Plan kararlarıyla ana ulaşım

aksları üzerinde özellikle Atatürk Bulvarı çevresinde artı değer üretilmiştir. Çevre yollarından cephe alan parseller 5 kat, tali yollar 3 ve 4 kat olarak planlanmış, yaya yollarından cephe alan parseller ise 2 ve 3 kat olarak planlanmıştır (Kutluay, 1996).

Planlama döneminde mevcut nüfusa 159.238 kişinin ilave olacağı, mevcut durumda yerleşimdeki ortalama net yoğunluğun 265 k/ha, planlama döneminde ise bunu 350 k/ha olacağı kabul edilmiştir. İlave nüfusun 57.460'ının mevcut konut alanlarında yaşayacağı kalan 101.778 kişi için ilave konut alanları önerildiği belirtilmiştir. Bu kabuller neticesinde planlama dönemi için 289,87 ha konut alanı önerilmiş bu alanlardaki net yoğunluğun ise 350 k/ha olacağı belirtilmiştir. Bu durumdan, meskûn alanların daha da yoğunlaşacağı anlaşılmaktadır (Kutluay, 1996).

Şekil 10: Adıyaman Kenti 1979-1988-1996 İmar Planı Sınırları



Kaynak: (Kutluay, 1996)

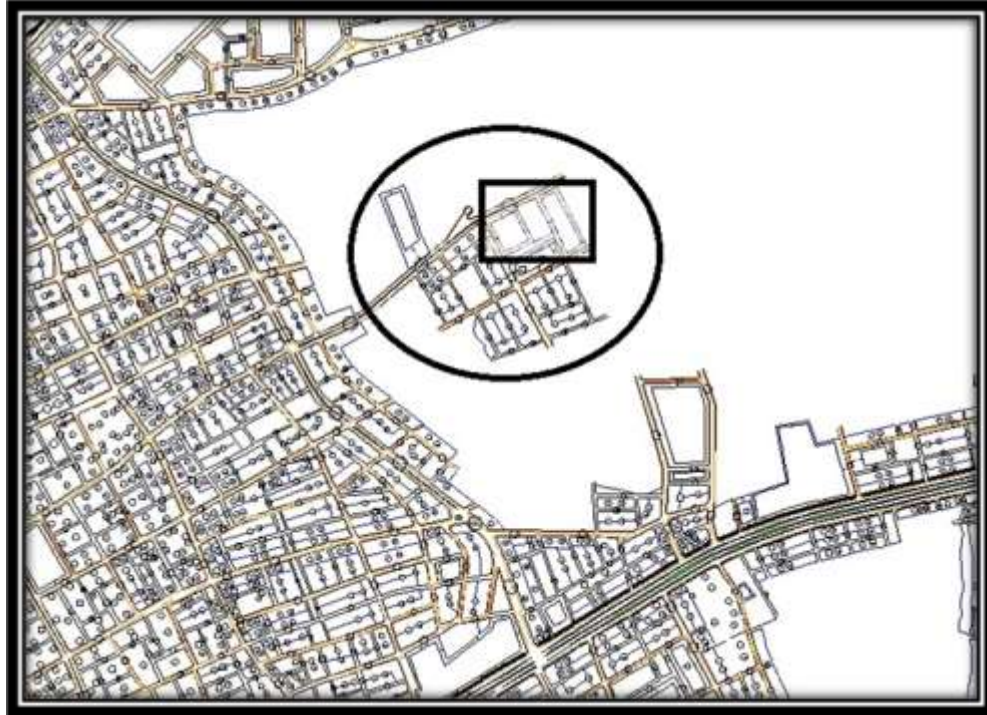
1996 yılı imar planına ait açıklama raporunda planın hedef yılı (2010) için belirlenen nüfus 290.000'dir. Söz konusu plan, hedef yılı dolmasına rağmen yeni bir plan yapılmadığı için 2017 yılına kadar yürürlükte kalmıştır. Ancak 2017 yılına kadar 290.000 kişilik nüfus hedefine ulaşamamıştır. Hedeflenen nüfus için ayrılmış olan konut alanları yeterli doluluğa ulaşmamış olmasına rağmen, çeşitli bölgelerde ve yıllarda yapılan ilave imar planları ile yeni konut alanları oluşturulmuştur. Yeni bir imar planı yapılmadığı için 2017 yılına kadar her yıl çok sayıda imar planı değişikliği onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu imar planı değişiklikleri ve ilave imar planları ayrı olarak incelenmektedir.

a. İlave İmar Planları

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde ilave imar planları ile ilgili olarak; “İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde, bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak ilave imar planı yapılabilir” denilmektedir. 1996 yılı ile 2017 yılları arasında ihtiyaçlar doğrultusunda yürürlüğe giren ilave imar planları incelenmektedir.

İlk olarak kent merkezinin doğusunda, Atatürk Bulvarı ile Malatya Caddesi arasında bulunan, Şekil 11’de dikdörtgen içerisinde gösterilen Eski Diş Hastanesinin bulunduğu alanda ilave imar planı yapılmıştır. 06/07/2010 tarih ve 143 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan İlave İmar Planı Açıklama Raporu’nda, bölgede yapılan ilavenin gerekçesi yazmamaktadır. Nüfus hedefi 1.028 kişi olarak belirlenmiştir. İlavenin yapıldığı yer, Şekil 11’de daire içerisinde gösterilen bölgedir. Planda, mevcutta bulunan Diş Hastanesi ve Rehabilitasyon Merkezi, planlama alanındaki nüfus için gereken Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları arasında gösterilmiştir. Bu alanda kamu binaları dışında henüz yapılaşma tamamlanmamıştır (Adıyaman Belediyesi, 2010).

Şekil 11: Eski Diş Hastanesi Bölgesi İlave İmar Planı



Kaynak: (Adıyaman Belediyesi, 2010)

Şekil 12: Eski Diş Hastanesi Bölgesi Hava Fotoğrafi



Kaynak: (Adıyaman Belediyesi, 2016)

Bir başka ilave imar planı da Eski Diş Hastanesinin güneyinde Şekil 13’te daire içerisinde gösterilen, 400 yataklı devlet hastanesi olarak bilinen yerde gerçekleşmiştir. 06/07/2012 tarih ve 163 sayılı BMK ile onanan ilave imar planında öngörülen nüfus 3492 kişidir. Söz konusu alanda bölge hastanesi niteliğinde bir hastane planlanmış ve bu hastanenin yer seçimi ile ilgili olarak ilgili kurumun talebi dışında herhangi bir gerekçe sunulmamıştır. Ayrıca Diş Hastanesi civarında olduğu gibi burada da henüz kamu binaları dışında yapılaşma tamamlanmamıştır (Adıyaman Belediyesi, 2012).

Şekil 13: 400 Yataklı Devlet Hastanesinin Bulunduğu Bölgenin İmar Planı ve Hava Fotoğrafi



Kaynak: (Adıyaman Belediyesi, 2016)

Kent merkezinin kuzeyinde, Türkiye’de TOKİ’nin faaliyetleri sonucu diğer kentlerde de olduğu gibi, arsa maliyetini düşürmek için Şekil 14’te görüleceği üzere kentten kopuk, kent merkezine görece uzak olan bölgelerde toplu konutlar yapılmıştır. Bunların yer seçimi ile ilgili tek gerekçe ucuz arsa ile toplam maliyeti düşürmektir.

Şekil 14: TOKİ Uygulamalarına Ait Hava Fotoğrafi



Kaynak: (Adiyaman Belediyesi, 2016)

Adiyaman Kenti’nde, kamu yatırımları genel olarak yeni konut alanları oluşturma ve kent çeperini genişletme eğilimindedir. Genellikle mevcuttaki imar planı sınırları içerisinde yer seçememiş kamusal yatırımlar ilave imar planları ile gerçekleştirilmiştir. Söz konusu yatırımların, büyük alan kullanımı ihtiyacından ve kent merkezindeki toprağın kıtlığından oluşan maliyetin karşılanamamasından dolayı kent merkezinden görece uzak alanlarda yer seçmek zorunda kalınmıştır.

b. İmar Planı Değişiklikleri

3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri imar planlarında değişiklik yapılmasının önünü açmıştır. Ancak yapılacak değişiklikler için kural ve kaideler belirlenmiştir. İmar planlarında olduğu gibi imar planı değişikliklerinde de karar organı yerel yönetimlerdir. Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyeler, dışında il özel idareler imar planı değişikliklerini karara bağlamaktadır. 1996 yılından 2017 yılına

kadar imar planı üzerinde çok fazla değişiklik talebi olmuş, bunların bir kısmı onaylanmış ve bir kısmı reddedilmiştir.

Alan kullanım ve yapılaşma kararlarının alındığı mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirleyen Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte imar planı değişiklikleri yapılabilir. Ayrıca planın amacı kamu yararı olmalı, gerekçeleri teknik ve nesnel olmalıdır. Bu doğrultuda imar planında belirlenen yapılaşmaya ilişkin kat adedi, inşaat emsali, yapı yaklaşma mesafeleri gibi kararlarda değişiklik yapılabilir. Zorunlu hallerde, sosyal ve teknik altyapı alanlarında da yönetmelikte belirtilen usullere uyulması şartıyla değişiklik yapılabilir.

Tablo 6: Adıyaman'da Yıllara Göre Onaylanan İmar Planı Değişikliği Sayıları

2007	2008	2009	2010	2011
73	47	49	72	53

Kaynak: (Adıyaman Belediyesi, 2019)

Tablo 6'da Adıyaman Kenti'nde 2007 yılından itibaren onaylanan imar planı değişikliği sayıları verilmiştir. Adıyaman Belediyesi'nin ilgili biriminden bu yıllara ve daha öncesine ait detaylı bilgiler alınamadığından salt onay sayıları tabloya dönüştürülmüştür. 2007 ve 2010 yıllarında değişiklik sayıları biraz daha olsa da genellikle yılda ortalama 50 imar planı değişikliği onaylanmıştır.

Tablo 7: Adıyaman'da Yıllara Göre Onaylanan İmar Planı Değişikliği Sayıları

2012	2013	2014	2015	2016	2017
70	65	100	141	95	22

Kaynak: (Adıyaman Belediyesi, 2019)

2012 yılı içerisinde 70 adet imar planı değişikliği onaylanmıştır. Bu değişikliklerin % 22'si (16 adet) akaryakıt istasyonu, ticaret alanı, turizm ve otel alanları, konut dışı kentsel çalışma alanı ve özel yurt alanı gibi ticari faaliyetlere yönelik değişikliklerdir. Onaylanan değişikliklerin % 37'si (26 adet) yapılaşmaya ilişkin

konular olan kat artışı, emsal artışı, yapı yaklaşma mesafeleri ve yapı nizamı ile ilgili değişikliklerdir. Geriye kalan % 41'i (28 adet) ise yol, sağlık tesisi ve eğitim tesisi gibi sosyal ve teknik altyapı alan kullanımlarına ilişkin değişikliklerdir. Görüldüğü üzere değişikliklerin yarısından fazlası (% 59) ticari kaygılar ile kentsel ranttan elde edilen payı arttırma çabasıyla kaynaklanmıştır (Adıyaman Belediyesi, 2019).

2013 yılı içerisinde ise 65 adet imar planı değişikliği onaylanmıştır. Bu değişikliklerin %28'i (18 adet) akaryakıt istasyonu, ticaret alanı, iş merkezi ve özel yurt alanı gibi ticari faaliyetlere yönelik değişikliklerdir. Onaylanan değişikliklerin % 25'i (16 adet) yapılaşmaya ilişkin konular olan kat artışı, emsal artışı, yapı yaklaşma mesafeleri ve yapı nizamı ile ilgili değişikliklerdir. Geriye kalan % 47'si (31 adet) ise sosyal ve teknik altyapı alan kullanımlarına ilişkin değişikliklerdir. Görüldüğü üzere 2012 yılında olduğu gibi 2013 yılında da değişikliklerin yarısından fazlası (% 53) ticari kaygılar ile gerçekleşmiştir (Adıyaman Belediyesi, 2019).

2014 yılı içerisinde yerel yönetim seçimleri olmuş ve Adıyaman Belediye Başkanı ile birlikte Belediye Meclisi Üyeleri değişmiştir. Seçime kadar 2014 yılının ilk iki ayında 18 adet imar planı değişikliği onaylanmış, bunların içerisinde 4'ü akaryakıt istasyonu, 1'i otel alanı, 9'u yapılaşmaya ilişkin (kat, emsal, yapı yaklaşma mesafeleri) değişikliklerdir. Değişikliklerin % 77'si ticari kaygılar ile gerçekleşmiştir. 2014 yılının üçüncü ayından itibaren yeni yönetim tarafından görüşülen 162 dosyanın % 50'si (82 adet) onaylanmıştır. Onaylanan dosyaların % 87'si (72 adet) konut ve ticaret alanlarındaki yapılaşmaya ilişkin kararlardır. Böylelikle 2014 yılı içerisinde toplam 100 adet imar planı değişikliği onaylanmış olup bunların % 86'sı ticari kaygılar ile kentsel ranttan pay elde etme amacıyla gerçekleşmiştir (Adıyaman Belediyesi, 2019).

2015 yılı içerisinde yapılan 342 başvurunun % 41'i (141 adet) onaylanmıştır. Onaylanan değişikliklerin % 66'sı (94 adet) konut veya ticaret alanlarındaki yapılaşmaya ilişkin imar planı kararlarıyla ilgilidir. Yapılan başvuruların büyük çoğunluğu kat adedi ve inşaat alanı artışına yönelik olmuştur. Bunlardan bazıları onaylanmış ve bazıları reddedilmiştir. Bu süreçte başvurusu reddedildiği için kentsel ranttan istediği payı elde edememiş olanlar, imar planı değişikliği teklifi üzerinde küçük düzenlemeler yapıp tekrar Belediye Meclisi'ne sunmaktadır. Kentsel rantın paylaşım sürecinde yapılan bu başvurular reddedildikçe azalmamaktadır (Kutluay, 1996).

İmar planı değişikliği taleplerinin çok sayıda olması neticesinde talep sayısını dolaylı olarak azaltmak ve onaylanan başvurulardan gelir elde etmek amacıyla, 14.07.2016 tarih ve 259 sayılı Belediye Meclis Kararı ile imar planı değişikliği başvurularından ücret alınması kararlaştırılmıştır. Bu karara göre imar tadilat müracaat bedeli (250 TL) ve plan-pafta tasdik ücretleri (her pafta 100 TL) alınacak, kat artışı taleplerinde her blok için sabit 3.000 TL artı artan her daire için 1.000 TL alınacaktır. Değişiklik talebinin konusuna göre alınacak diğer ücretler Tablo 7’de sunulmaktadır (Adıyaman Belediyesi, 2019).

Tablo 8: Adıyaman Belediyesi İmar Planı Ücret Tarifesi

Fonksiyon Adı	Fonksiyon Değişikliklerinde m ² Birim Fiyatı (TL)	TAKS Artışlarında Artan TAKS Alanı Üzerinden m ² Birim Fiyatı (TL)	KAKS Artışlarında Artan KAKS Alanı Üzerinden m ² Birim Fiyatı (TL)
Konut Alanları	<u>5</u>	<u>30</u>	<u>30</u>
Ticaret Merkez İş Alanı Turizm Alanları	<u>20</u>	<u>100</u>	<u>30</u>
Eğitim Tesisleri Alanı Sağlık Tesisleri Alanı Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	<u>10</u>	<u>50</u>	<u>20</u>
Sanayi Alanı Küçük Sanayi Alanı Depolama Alanı KDKÇA	<u>10</u>	<u>50</u>	<u>20</u>

Kaynak: (Adıyaman Belediyesi, 2019)

Kamu yararına ait dernekler, vakıflar, camiler, resmi kurumlara ait alanlarda yapılacak değişiklikler, Kamu kurum ve kuruluş talepleri, bu kararda belirtilen ücretlerden muaf tutulmuştur. Ayrıca plan değişikliği teklifinin Belediye Meclisi tarafından reddedilmesi durumunda, imar tadilat müracaat bedeli ve plan-pafta tasdik ücretleri hariç, hesaplanan ücretin %5’lik kısmının inceleme ücreti olarak gelir kaydedilmesi, geriye kalan %95’lik kısmın iade edilmesi kararlaştırılmıştır (Adıyaman Belediyesi, 2019).

2016 yılı içerisinde toplam 222 imar planı değişikliği başvurusunun %43'ü (95 adet) onaylanmıştır. Söz konusu başvuruların büyük çoğunluğu (% 81), imar planı değişikliği başvurularından ücret alınmasına dair karar alındığı temmuz ayından önce yapılmıştır. Onaylanan başvuruların % 74'ü (70 adet) yine konut veya ticaret alanlarındaki yapılaşmaya ilişkin imar planı kararlarıyla ilgilidir. Bir önceki yıla göre başvuru sayısının % 35 oranında azalmasında başvuru ücreti alınmasının katkısı olduğu söylenebilir (Adıyaman Belediyesi, 2019).

2017 yılı içerisinde 65 başvurunun % 33'ü (22 adet) onaylanmış olup, onaylanan dosyaların % 54' ü (12 adet) konut veya ticaret alanlarındaki yapılaşmaya ilişkin imar planı kararlarıyla ilgilidir. 2017 yılı içerisinde imar planı değişikliği başvuru ve onay sayısının diğer yıllara göre az olmasının nedeni ekim ayında onaylanan yeni imar planıdır. 2014 yılından itibaren Belediye Meclisi her yıl çok sayıda başvurunun imar planı revizyonu kapsamında görüşülmesine karar vermiştir. 2014 yılından itibaren 54 adet başvuru hakkında “imar planı revizyonunda değerlendirilecek” kararı alınmıştır.

1996 yılında onaylanan imar planı 21 yıl yürürlükte kalmış, nüfus hedeflerine ulaşamamış olmasına rağmen binlerce kişinin yaşayacağı ilave imar planları yapılmıştır. 2007 öncesi tadilat sayısı bilinmemekle birlikte 2007-2017 yılları arasında 10 yılda 787 adet imar planı değişikliği yapılmıştır. İmar planlarının ve plan değişikliklerinin kamu yararı amacı taşıması, teknik ve nesnel gerekçeler taşıması gerektiği bilinen bir gerçektir. Adıyaman Kenti'nde 2007-2017 yılları arasında onaylanan imar planı değişikliğinin büyük çoğunluğunun kamu yararı yerine kişi yararına yapıldığı anlaşılmaktadır.

Söz konusu değişiklikler neticesinde, plan ana kararları görmezden gelinmiş, sürekliliği ve bütünlüğü yok olmuştur. Yörenin yerleşim özelliklerini ve kentin silüetini olumsuz yönde etkilememesi gereken parsel ölçeğindeki değişiklikler, kentin kendine has dokusunu ortadan kaldırmaktadır. Plan değişikliklerinin kente yansımalarını görebilmek için rastgele seçilmiş bir caddede gezinti yapmak ya da yüksek bir yerden yapılaşma durumunu incelemek yeterli olmaktadır.

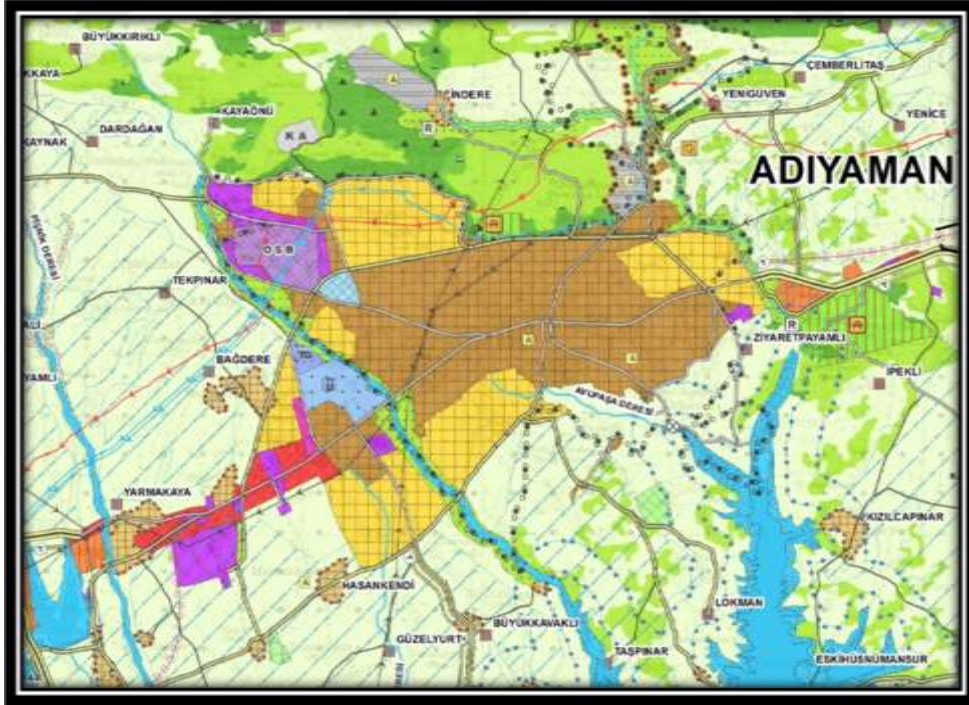
Plan değişikliği sayısının bu denli fazla olması, kamu yararının gözetilmemesi ve bunun kentsel mekâna yansımaları kamuya ve imar planına olan güveni yitirmiş olması muhtemeldir. Bu nedenle hakların eşit olarak dağıtıldığı, kamu yararı amacının gözetildiği yeni bir plan yapma gereği oluşmuş, ancak yine bireysel başvurular (bireysel

çıkarlar) kamu yararının önüne geçmiştir. Yılda ortalama 78 tane imar planı değişikliğinin yapıldığı Adıyaman Kenti'nde imar planı kararları üzerinden yapılan rant paylaşımının serüveni 2017'nin sonunda ve 2018 başında imar planı revizyonu üzerinden devam etmiştir.

4.2.4. 2018 İmar Planı

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinin d bendinde "...Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar alt kademe planları en geç altı ay içinde uygun hale getirir ve resen onaylar..."denilmektedir. Adıyaman kentinin üst ölçekli planı olan Adıyaman-Şanlıurfa-Diyarbakır Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 30.10.2012 tarihinde onaylanmış, askı süresinde yapılan itirazlar neticesinde 06.04.2015 tarihinde alınan karar ile son halini almıştır (Kaya, 2018).

Şekil 15: Adıyaman Çevre Düzeni Planı



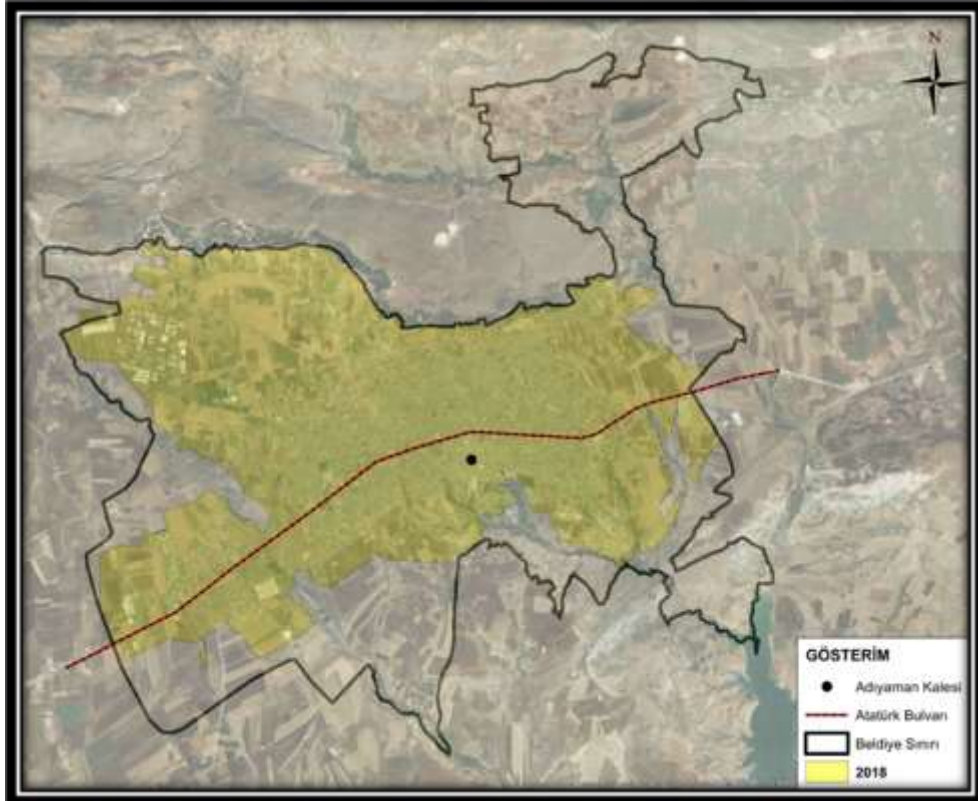
Kaynak: (Kaya, 2018)

Yukarıda anılan kanun maddesi gereğince Adıyaman Belediyesi tarafından imar planı revizyonu çalışmaları başlatılmıştır. Bu doğrultuda 2012 yılında kurum görüşleri

alınmış ve imar planı ihalesi yapılmıştır. Ancak imar planı yapımı tamamlanamamış ve imar planı revizyonu yapım işi 2014 yılında göreve gelen yeni yönetime kalmıştır (Adıyaman Belediyesi, 2019).

Yeni yönetim tarafından hazırlatılan Adıyaman Merkez Revizyon ve İlave Nazım/Uygulama İmar Planı 10.10.2017 tarih ve 140 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanarak 17.10.2017 tarihinde 1 ay süre ile askıya çıkarılmıştır. Askı süreci içerisinde imar planı 1740 adet itiraz olmuştur. İtirazların çok sayıda olması nedeniyle imar planının revize edilerek tekrar onaylanması kararlaştırılmıştır. Bu doğrultuda hazırlanan imar planı revizyonu 06.02.2018 tarih ve 26 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmış ve askıya çıkarılmıştır. İkinci askıya 713 adet itiraz olmuş ve bunların 523 tanesi 11.04.2018 tarih ve 54 sayılı Belediye Meclis Kararı ile reddedilmiş ya da itiraz niteliğinde görülmeyip karar alınmamıştır. Geriye kalan itirazların bir kısmı 12.04.2018 tarih ve 55 sayılı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş bir kısmı kısmen kabul edilerek gerekli değişiklikler yapılmış ve tekrar askıya çıkarılmıştır. İmar planının artık tamamen yürürlüğe girmesi için üçüncü askıda gelen itirazların tamamı reddedilmiştir (Adıyaman Belediyesi, 2019).

Şekil 16: Adıyaman Kenti 2018 Yılı İmar Planı Sınırları



Kaynak: (Kaya, 2018)

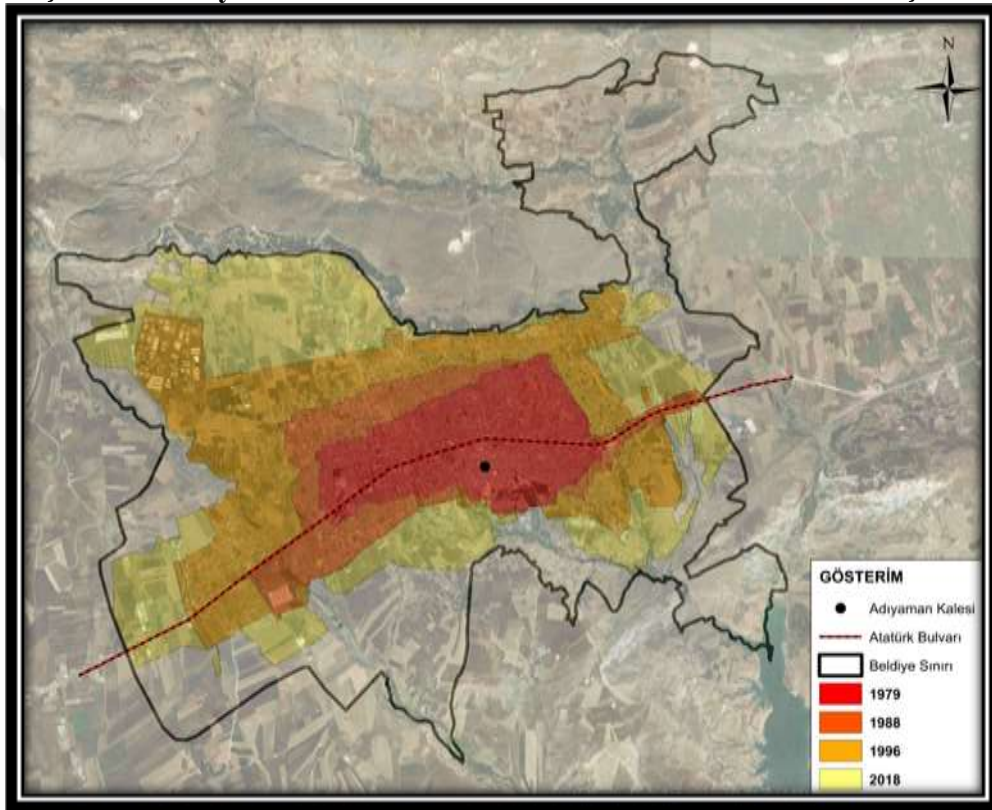
Üst ölçekli planda kentin doğusunda, kuzeyinde, güneyinde ve batısında gelişme alanları önerilmiştir. Bu plan doğrultusunda, gelişme alanları olarak belirlenen alanların imar planına dâhil edilebilmesi için 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu uyarınca İl Toprak Koruma Kurulunun görüşü istenilmiştir. Adıyaman Belediyesi tarafından İl Toprak Koruma Kuruluna sunulan 2380 ha alan oy birliği ile kabul edilmiştir. Alınan bu karar gerekçeli teknik rapor ve Belediye Meclis kararı ile birlikte mutlak tarım arazileri için kamu yararı kararı alınmak üzere İçişleri Bakanlığı'na gönderilmiştir. İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'nün yaptığı çalışmalar neticesinde uygun görülerek kamu yararı kararı alınmıştır. İl Toprak Koruma Kurulu Kararı ve kamu yararı kararı alınan bu alanlar nihai görüş alınmak üzere Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Toprak Reformu Genel Müdürlüğü'ne gönderilmiştir. Gönderilen bu alanların 1240 hektarı mutlak tarım arazisi olup 205 hektarı da yoğun yerleşim alanıdır. Görüşmeler neticesinde yaklaşık 716 hektar mutlak tarım arazisi, 205 hektar yoğun yerleşim alanınının tarım dışı amaçlı kullanılması yani imara planına dâhil edilmesi, 524 hektar mutlak tarım arazisininin tarım alanı olarak korunması kararlaştırılmıştır (Adıyaman Belediyesi, 2019).

Onaylanan revizyon imar planının açıklama raporunda planın seyrini etkileyebilecek fiziki ve yasal etkenlere yer verilmiştir. Raporda Adıyaman kentinin genel olarak düz bir topoğrafyaya sahip olduğu belirtilmiştir. Kentin geneli %10'dan daha az eğimli alanlardan oluşmakla birlikte yer yer %10-25 arası yer yer %25'ten daha eğimli alanlar bulunmaktadır. Eğimli alanların büyük bir kısmının yerleşimin kuzey ve güneydoğu kısımlarında bulunmasından ötürü yerleşmenin bu bölgelere doğru gelişme gösterememekte olduğu ifade edilmiştir. Yerleşme içerisinden geçen dere yataklarının oluşturduğu yerleşilemez nitelikteki alanlar diğer fiziki etkenlerdir. Planlama alanında kentsel ve arkeolojik sit alanları ile etkileşim geçiş sahaları ve koruma alanları yer almaktadır. Bu sit alanları ve plan sınırları içerisinde yer alan tescilli yapılar planların şekillenmesinde etken olmuştur. Sit alanları bu plan çalışmaları kapsamı dışında tutulmuştur. Alan içerisinde 6306 sayılı kanun kapsamında riskli alan ilan edilerek kentsel dönüşüm ve gelişim alanları bulunmaktadır. Bu alanlar farklı mevzuat hükümlerine tabi olduğundan imar planları kapsamına dâhil edilmemiştir (Kaya, 2018).

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı-Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Adıyaman-Şanlıurfa-Diyarbakır Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre

Düzeni Planı'nın hedef yılı olan 2040 yılında Adıyaman'da kentsel nüfusun 450.000 kişi olacağı öngörülmüştür. İmar planı revizyonu bu hedef yılına ve nüfusa göre hazırlanmıştır. 2018 yılında onaylanan imar planı ile birlikte, 8004,5 ha'dan oluşan belediye ve mücavir alan sınırlarının % 60'ı (4874,9 ha) planlı hale gelmiştir. 1996 yılında onaylanan imar planına (3088,66 ha) göre imar planı sınırları % 58 oranında genişlemiştir. 1979 yılındaki imar planına (864,21 ha) göre ise imar planı sınırları neredeyse 6 katına çıkmıştır (Kaya, 2018).

Şekil 17: Adıyaman Kenti İmar Planı Sınırlarının Tarihsel Gelişimi



Kaynak: (Kaya, 2018)

Üst ölçekli planda belirlenen hedef nüfus imar planı kararlarına yansımaları iki şekilde olmuştur. Biri mevcut konut alanlarındaki yoğunluğu arttırmak, biri de gelişme alanı olarak belirlenen alanlarda yeni konut bölgelerinin planlanması ile olmuştur. Daha önceki imar planında gördüğümüz merkezden çepere doğru gerçekleşen yoğunluk kademelenmesi, 2018 imar planında uygulanmamıştır. Gelişme alanlarının neredeyse tamamına aynı emsal verilerek 5 kat olarak planlanmıştır. Eğimi fazla olan bölgeler 3 kat olarak planlanmıştır.

Kentin batı ucunda yer alan ve üniversite yerleşkesinin içinde bulunduğu Altınşehir Mahallesi'ndeki konut alanlarının inşaat yoğunlukları ve en az 5 kat olacak şekilde kat adetleri arttırılmış, konut alanlarının batısında üst ölçekli plan doğrultusunda, imalathane tesis alanı, depolama alanı, toptan ticaret alanı gibi konut dışı kentsel çalışma alanları planlanmıştır. Bu bölgede, diğer bölgelere (kuzey, güney, doğu) oranla fazla gelişme konut alanları üretilmemiştir.

Kent merkezinin kuzeyindeki mutlak ve marjinal tarım arazilerinin tamamı imar planına dahil edilmiştir. Bu bölgede imar planı sınırları belediye ve orman sınırlarına kadar dayanmıştır. Orman sınırlarındaki daha eğimli araziler üzerinde planlanan konut alanları 3 kat ile sınırlandırılmış, eski köy yerleşiminin bulunduğu bölge mevcut dokuya uygun olarak 2 kat olarak planlanmıştır. 1996 imar planında kuzey çevre yolu olarak planlanan 70 metrelik yol önce 35 metreye düşürülmüş, itirazlar üzerine 40 metre olarak planlanmıştır. Söz konusu yol üzerinde 7 katlı ticaret ve konut alanları önerilmiştir. Bu alanların dışında kalan alanların tamamı emsal 1.00 ve 5 kat olarak planlanmış, ana arter olan 30 metrelik yol üzerindeki yalnızca 5 adanın emsali 1.20 olarak planlanmıştır.

Güneyde imar planına dâhil edilen arazilerin bir kısmı mutlak tarım arazisi bir kısmı plan dışı gelişim gösteren, yoğun yerleşim alanı olarak ifade edilen bölgedir. Bu bölgede eski köy yerleşiminin bulunduğu alan 3 kat olarak planlanmış, bunun dışında kalan alanların tamamı 5 kat olarak planlanmıştır. 25 ve 30 metrelik ana arterler üzerindeki konut alanları emsal 1.20 ve 5 kat olarak, geriye kalan alanlar ise emsal 1.00 ve 5 kat olarak planlanmıştır.

Kent merkezinin doğusunda imar planına gelişme konut alanı olarak dâhil edilen alanların tamamına yakını mutlak tarım arazisi sınıfındadır. Bu alanların içerisinde yine 25 metrelik anayollar planlanmış ancak bu inşaat emsallerine etki etmemiştir. Bölgenin tamamı emsali 1.00 ve 5 kat olarak planlanmıştır. Doğudaki konut alanları, Adıyaman-Kâhta yolu ile Adıyaman-Çelikhan yollarını birbirine bağlayan 24 metrelik bölünmüş taşıt yolu ile sınırlandırılmıştır. Bu bölgede belediye sınırları dışında yer alan Adıyaman Otogarı ve Devlet Hastanesi bulunmaktadır. Bu alan kullanımları kentin doğu sınırını oluşturmaktadır.

Piyasanın oluşturduğu talepler doğrultusunda şekillenen Adıyaman Kenti Revizyon İmar Planı'na ait plan notları içerisinde yer alan maddeler de bu durumu desteklemektedir. 1996 ile 2017 yılları arasında imar planı değişikliği başvurularının

çoğunluğunu oluşturan, kat adedi artışı ile inşaat yoğunluğu (emsali) artışı taleplerinin imar planı değişikliğine gerek kalmaksızın yapılabilmesinin önü açılmıştır. Söz konusu plan notlarının 48. maddesinde “Ada bazında uygulama yapılması; ya da parsel büyüklüğünün 5000 m² ve üzerinde olması durumunda planda belirtilen inşaat emsalini %10 arttırmaya belediye yetkilidir. Bu alanlarda planda belirtilen kat adedi/yüksekliğine bağlı kalınmadan farklı kat uygulamaları yapılabilir. Maksimum bina yüksekliği bulunduğu adanın kat yüksekliğinden iki kattan fazla olamaz ve her durumda 10 katı geçemez.” denilmektedir (Kaya, 2018).

Söz konusu plan notu ile imar planı değişikliği yapılmadan kat yüksekliğini 2 kat arttırmak mümkün hale gelmiştir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26/5 Maddesinde “İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır.” denilmektedir. Plan notlarının 48. maddesi ile yönetmeliğin bu hükmünün gerekliliklerini yerine getirmeden inşaat emsali arttırılabilmektedir.

Sermayenin akışkanlığının, bürokrasinin engellerine takılmadan hızlı bir şekilde sürdürülebilmesinin amaçlandığı plan notları, yine aynı yönetmeliğin 35. maddesi gereği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne gönderilmiştir. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün cevabi yazısı geciktiğinden, kapitalist girişimcilerin oluşturduğu baskıyı azaltmak adına söz konusu madde bir süre uygulanmıştır. Ancak bir süre sonra ilgili kurumun itirazı üzerine 48. madde hükümleri iptal edilmiştir (Adıyaman Belediyesi, 2019).

2018 yılı içerisinde imar planı revizyonunun plan notları ile birlikte tam olarak kesinleşmesi beklenmeden imar planı değişikliği talepleri başlamıştır. Yıl içerisinde 62 adet imar planı değişikliği talebi görüşülmüş, bunların % 40'ı (25 adet) onaylanmıştır. Onaylanan dosyaların % 92'si ticari kaygılar neticesinde gerçekleşmiş olup yapılaşmaya ilişkin kararlardır. 2019 yılında yapılan yerel yönetim seçimleri neticesinde plan karar organları yeniden değişmiştir. Ancak imar planı değişikliği başvuruları artarak devam etmektedir (Adıyaman Belediyesi, 2019).

İmar planı revizyonu kapsamında reddedilen başvuruların kentsel rantın paylaşımı sürecinde haklarını savunmak üzere başvurdukları bir başka karar merci ise İdare

Mahkemeleri'dir. 2018 yılında onaylanan imar planının iptali için Adıyaman İdare Mahkemesi'ne özel kişiler tarafından 40, kurumlar tarafından ise 36 ayrı dava açılmıştır. Bu davaların bir kısmı şahıs veya kurum lehine sonuçlanmış bir kısmı belediye lehine sonuçlanmıştır (Adıyaman Belediyesi, 2019).

4.3. Adıyaman'da Kentsel Toprak Rantının Paylaşım Sürecinde İmar Planı Kararlarının Etkileri

Adıyaman Kenti'nde imar planı kararlarının kentsel toprak değerleri üzerindeki etkileri, gayrimenkul değerlendirme yöntemleri kullanılarak incelenmektedir. Seçilmiş bölgelerde emsal karşılaştırma yöntemi ile birlikte geliştirme yöntemi kullanılmaktadır. Emsal karşılaştırma yönteminde benzer veya ikame gayrimenkullerin piyasa fiyatları karşılaştırılarak değer belirlenmektedir. Satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatı ya da satışı gerçekleşmemiş olan için belirlenen fiyatlar ve teklifler dikkate alınabilmektedir. Geliştirme yönteminde ise değer belirlemede bir model oluşturularak fiyat belirlenmektedir (Akgül, 2019).

Bu çalışmada konut veya konut+ticaret alanlarında yapılaşmaya ilişkin kararlardaki farklılıkların değer üzerindeki etkisi geliştirme yöntemi ile incelenmektedir. Alan kullanım türüne bağlı farklılıkların tespiti için ise emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmaktadır.

İlk olarak imar planı sınırları dışında, konumuna bağlı olarak imar planına dâhil edilme ihtimali oranında değerli olan kentsel topraklar incelenmektedir. 2018 yılı imar planı ile imar planına dâhil olan, kent merkezinin kuzeyinde yer alan Esentepe Mahallesi, TOKİ konutlarının çevresindeki arazilerin konumu bir artı değer oluşturmaktadır. Esentepe Mahallesi'nin tamamı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel gelişme alanı olarak tanımlanmaktadır. Emlakçılardan, söz konusu mahalledeki kentsel toprakların imar planına dâhil edilmeden önceki değerlerine ilişkin bilgi alınmıştır. Esentepe Mahallesi 162 parsel için değerlendirme yapmak üzere gayriresmî olarak alınan emsal değerler aşağıda yer almaktadır.

Emsal 1: Konu gayrimenkulün güneyinde 3. çevre yolunun bitiminde, imarlı alana 25 metre mesafede yer aldığı beyan edilen imarsız tarlanın m² sinin 155TL'den 2.325.000 TL'ye satılık olduğu şifahi öğrenilmiştir. Emsal Konu gayrimenkule benzer konumdadır (Vadiyaman Emlak, 2019).

Tablo 9: Esentepe Mahallesi 162 Parsel İçin Alınan Emsal Değerler

Gayrimenkul	Birim Fiyat (TL)
Emsal 1	155
Emsal 2	85
Emsal 3	250
Emsal 4	75
Ortalama Emsal	80

Emsal 2: Konu gayrimenkulün kuzey doğusunda bulunan, 4.175 m² olduğu beyan edilen tarlanın 354.000 TL'ye (~85TL/m²) satılık olduğu öğrenilmiştir. Konu gayrimenkul satılık emsale göre daha iyi konumdadır (İnceler Emlak, 2019).

Emsal 3: Konu gayrimenkulün güney doğusunda Öğretmen Lisesinin kuzey bitişiğinde, Kerkisin-Esentepe yoluna cepheli imarsız 5.587 m² olduğu beyan edilen arsa toplam 1.400.000TL ye (~250TL/ m²) satılıktır. Konu gayrimenkulden daha iyi konumdadır (İnceler Emlak, 2019).

Emsal 4: Konu gayrimenkulün kuzey doğusunda, 4.054 m² olduğu beyan edilen tarlanın 305.000 TL'ye (~75TL/m²) satılık olduğu şifahen öğrenilmiştir. Konu gayrimenkul satılık emsale göre daha iyi konumdadır (Turan Emlak, 2019).

Emsal değerlerin hepsi imar planı sınırları dışında yer aldığından yapılaşma hakları üzerinden değil yalnızca konumuna bağlı bir değer biçme söz konusu olmaktadır. Emsal 1'den görüleceği üzere, mutlak tarım arazisi bile olsa kentsel alanlarda toprağın değeri imar planına dâhil edilme ihtimaline göre artmaktadır. Diğer emsallerde ise ulaşım ağına olan yakınlığı ile değer arasında ilişki kurulmaktadır. Söz konusu emsaller ışığında 162 parselin imar planına dâhil edilmeden önceki halinin birim fiyatının değeri, alınan 4 emsalden en düşük ikisinin ortalaması olan 80 TL/ m²'dir.

İmar planına dâhil edilmeden önceki değerlere ilişkin bir başka örnek, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel gelişme alanı olarak belirlenen ve 2018 yılında imar planına dâhil edilen Petrol Mahallesi'nden rastgele seçilmiştir. Petrol Mahallesi 35 ada 39 parsel (15.880 m²) için değerlendirme yapmak üzere gayriresmî olarak alınan emsal değerler aşağıda yer almaktadır.

Tablo 10: Petrol Mahallesi 35 ada 39 Parsel İçin Alınan Emsal Değerler

Gayrimenkul	Birim Fiyat (TL)
Emsal 1	103
Emsal 2	87
Emsal 3	217
Emsal 4	90-120
Ortalama Emsal	100

Emsal 1: Parselin kuzey doğusunda bulunan ve benzer özelliklere sahip, 6.254 m² olduğu beyan edilen tarlanın 650.000 TL`ye satılık olduğu öğrenilmiştir. Yaklaşık birim fiyatı 103 TL/ m² olarak hesaplanmıştır (Kürkoğlu Emlak, 2019).

Emsal 2: Parselin kuzeyinde bulunan ve benzer özelliklere sahip, 2.850 m² olduğu beyan edilen tarlanın 250.000 TL`ye satılık olduğu öğrenilmiştir. Konu gayrimenkul daha iyi konumdadır. Yaklaşık birim fiyatı 87 TL/ m² olarak hesaplanmıştır (Bozkurt Emlak, 2019).

Emsal 3: Konu gayrimenkullerin doğusunda bulunan ve benzer özelliklere sahip, 459 m² olduğu beyan edilen tarlanın 100.000 TL`ye satılık olduğu öğrenilmiştir. Yaklaşık birim fiyatı 217 TL/ m² hesaplanmıştır. Emsal taşınmazın alanının küçük olması ve konu gayrimenkullerden biraz daha iyi konumda olması nedeni ile daha değerlidir (Ercan Emlak, 2019).

Emsal 4: Aynı bölgede yer alan, tarımsal kullanıma elverişli olan, imarsız arazi fiyatlarının byklğine ve yol cephesine göre 90-120 TL/m² civarında olduğu bilgisi alınmıştır (şahin Emlak, 2019).

nceki emsallerde olduğu gibi burada da konuma dayalı olarak değer biçilmektedir. Çünkü yapılaşmaya ilişkin hükümler bulunmamaktadır. Emsallerine göre 35 ada 39 nolu parsel kıyaslandığında bölgede imarsız arazilerin birim fiyatının 100 TL/ m² civarında olduğu anlaşılmaktadır.

2019 yılı itibariyle, Esentepe Mahallesi imar planına dâhil edildikten sonra emsal değer olarak; söz konusu parselin kuzey batısında yer alan ve imar planına dâhil edilmiş olup parselasyonu olmayan 4.968 m² bir parsel 2.500.000 TL`ye (~503TL/ m²) satışa çıkarılmıştır. İmar planının arazi değerleri üzerinde nasıl etkili olduğu bu örnek üzerinden daha da iyi anlaşılmaktadır (İnan Emlak, 2019).

Ana arterlerde yer alan gayrimenkuller ara sokaklardaki gayrimenkullere göre daha değerlidir. Bir parselin cephe aldığı yolun kent içi ulaşımındaki rolü, imar planı kararları ile belirlenmektedir. Bu değer farkını ortaya koymak üzere Turgut Reis Mahallesi'nde Atatürk Bulvarı'ndan (50 metrelik yol) cephe alan bir parseldeki dükkân (200 m²) ile yine Turgut Reis Mahallesi'nde 7 ve 10 metrelik yollardan cephe alan bir parseldeki dükkân (150 m²) rastgele seçilerek incelenmektedir. Bu doğrultuda Atatürk Bulvarı'nda yer alan parseldeki dükkân için alınan emsal değerler aşağıda yer almaktadır.

Tablo 11: Atatürk Bulvarı'nda Yer Alan Dükkân İçin Alınan Emsal Değerler

Gayrimenkul	Birim Fiyat (TL)
Emsal 1	5666
Emsal 2	8333
Emsal 3	11538
Emsal 4	8000
Ortalama Emsal	8000

Emsal 1: Konu gayrimenkul ile aynı mahallede yer alan, Atatürk Bulvarı'nın arka caddesinde konumlu, 150 m² dükkân 850.000 TL (birim fiyatı 5666 TL/m²) bedel ile pazarlanmaktadır (İnceler Emlak, 2019).

Emsal 2: Konu gayrimenkul ile benzer konumda olan Atatürk Bulvarı'na cepheli, 75 m² dükkân 625.000 TL (birim fiyatı 8333 TL/ m²) bedel ile pazarlanmaktadır (Kürkoğlu Emlak, 2019).

Emsal 3: Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, 65 m² dükkân 750.000 TL (birim fiyatı 11538 TL/m²) bedelle pazarlanmaktadır (Realty World Mns Gayrimenkul, 2019).

Emsal 4: Filistin Caddesi'nde, cadde cepheli, 85 m² zemin, 130 m² asma katlı iş yeri, 1.200.000 TL (birim fiyatı 8000 TL/m²) bedelle pazarlanmaktadır. Taşınmazın zemine indirgenmiş alanı (85 +130/2) 150 m² olarak hesaplanmıştır (Özdemir Emlak, 2019).

Söz konusu emsaller ışığında Atatürk Bulvarı'na cepheli dükkânın değeri (birim fiyatı 8000 TL/ m²) 1.600.000 TL'dir. Ara sokaklardan cephe alan parseldeki dükkân için alınan emsal değerler aşağıda yer almaktadır.

Tablo 12: Arka Sokaklardan Cephe Alan Dükkân İçin Alınan Emsal Değerler

Gayrimenkul	Birim Fiyat (TL)
Emsal 1	2600
Emsal 2	3600
Emsal 3	1900
Emsal 4	1810
Ortalama Emsal	2000

Emsal 1: Söz konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 5 katlı yapının giriş katında yer alan 250 m² dükkân 650.000 TL (birim fiyatı 2.600 TL/ m²) bedel ile satılıktır (İnceler Emlak, 2019).

Emsal 2: Konu gayrimenkul ile aynı bölgede 375 m² dükkân 1.350.000TL (birim fiyatı 3600 TL/m²) bedel ile satılıktır. Emsal mülkün ana ulaşım güzergâhında olması değerini pozitif etkilemektedir (Aşiyen Emlak, 2019).

Emsal 3: 163 m²'lik dükkân ara yolda yer aldığından 310.000 TL (birim fiyatı 1.900 TL/m²) bedel ile satılabileceği beyan edilmektedir (Hüseyin Emlak, 2019).

Emsal 4: 160 m²'lik dükkân ara yolda yer aldığından 290.000 TL (birim fiyatı 1.810 TL/m²) bedel ile satılabileceği beyan edilmektedir (Görgülü Emlak, 2019).

Aynı mahalle sınırları içerisinde, Atatürk Bulvarı'nda yer alan dükkânın birim fiyatı 8000 TL, ara yolda bulunan dükkânın birim fiyatı 2000 TL/m²'dir. İmar planı kararlarına bağlı oluşan konumlarından dolayı iki taşınmaz arasında fiyat farkı oluşmaktadır. Çünkü bir yolun nereden geçeceği, genişliğinin ne kadar olacağı gibi hususlar imar planlarıyla belirlenmektedir.

Tablo 13: Ticaret Alanına İlişkin Alınan Emsal Değerler

Gayrimenkul	Birim Fiyat (TL)	
	Konut	Ticaret
Emsal 1	600	750-850
Emsal 2	600	800
Emsal 3	600	750-800
Emsal 4	678	-

Kentsel rantın paylaşım sürecinde, alınan payı arttırmanın en etkili ve hızlı yolu olan imar planı değişikliklerinin kentsel toprak rantı üzerindeki etkileri belirli örnekler üzerinden ele alınmaktadır. İlk olarak imar planı değişikliğiyle konut alanından kısmen akaryakıt ve servis istasyonu, kısmen de düğün salonu yapmak üzere ticaret alanına dönüştürülen, Yeni Mahalle’de rastgele seçilmiş bir adanın değeri incelenmektedir. Bu hususta alınan emsaller aşağıda yer almaktadır.

Emsal 1: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede konut imarlı arsa fiyatlarının 600 TL/ m², Ticari imara sahip arsaların ise 750-850 TL/m² birim fiyat ile satılabildiğini beyan etmektedir (Emin Emlak, 2019).

Emsal 2: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede konut imarlı arsa fiyatlarının 600 TL/m² Ticari imara sahip arsaların ise 800 TL/ m² birim fiyat ile satılabildiğini beyan etmektedir (Pektaş Emlak, 2019).

Emsal 3: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede konut imarlı arsa fiyatlarının 600 TL/m² Ticari imara sahip arsaların ise 750-800 TL/m² birim fiyat ile satılabildiğini beyan etmektedir (Turan Emlak, 2019).

Emsal 4: Konu taşınmaza yakın konumlu 516 m² konut imarlı arsa 350.000 TL (birim fiyat 678 TL/ m²) bedel ile satılıktır (Çalış Yapı Emlak, 2019).

Emsallerden de anlaşılacağı üzere bölgede ticari amaçlı kullanım ile konut kullanımı arasında 200 TL/ m² fark etmektedir. Yeni Mahalle’de yer alan 2401 numaralı adanın alan büyüklüğü 4555 m²’dir. Konut alanından ticaret alanına dönüştürülmesi ile birlikte her bir m² için artı 200 TL, toplamda 911.000 TL artı değer elde edilmiştir. Buradan imar planı kararı ile söz konusu kentsel toprağın değerinin %33 oranında arttığı anlaşılmaktadır.

Tablo 14: Konut Alanına İlişkin Alınan Emsal Değerler-1

Gayrimenkul	Birim Fiyat (TL)
Emsal 1	2205
Emsal 2	2413
Emsal 3	2235
Emsal 4	2413
Ortalama Emsal	2300

İmar planı değişiklikleri, değişiklik yapılan yerin çevresinde bulunan gayrimenkullerin değerini de etkilemektedir. Buna örnek olarak Yeni Sanayi Mahallesi 3647 ada 1 parsel, 2015 yılında konut alanından ticaret alanına dönüştürülmüş ve yerinde alışveriş merkezi inşa edilmiştir. Söz konusu alışveriş merkezi çevresindeki mülkiyetlerin değerlerini pozitif yönde etkilemiştir. Burada konuma bağlı bir artı değer oluşmaktadır. Değer farkının ifade edilebilmesi için, alışveriş merkezinin güney bitişiğinde yer alan konut alanında inşa edilen daireler ile aynı mahalle içerisinde alışveriş merkezine daha uzak konumda bulunan konut alanındaki dairelerin fiyatı karşılaştırılmaktadır. Alışveriş merkezinin güneyindeki konut alanına ilişkin alınan emsaller aşağıda yer almaktadır.

Emsal 1: Taşınmaza yakın konumlu, site içerisinde, benzer yaş grubuna sahip bina içerisinde, ara katta yer alan, benzer cephe ve dekorasyon kalitesine sahip, 170 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan mesken 375.000 TL (birim fiyatı 2205 TL/m²) bedel ile pazarlanmaktadır (İnceler Emlak, 2019).

Emsal 2: Söz konusu sitenin 6. Katında yer alan, 203 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan mesken 490.000 TL (birim fiyatı 2413 TL/m²) bedel ile satılıktır. (Onur Emlak, 2019)

Emsal 3: Taşınmaza yakın konumlu, site içerisinde, benzer yaş grubuna sahip bina içerisinde, ara katta yer alan, benzer cephe ve dekorasyon kalitesine sahip, 170 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan mesken 380.000 TL (birim fiyatı 2235 TL/m²) bedel ile pazarlanmaktadır (İnceler Emlak, 2019).

Emsal 4: Söz konusu sitede, 6. katta yer alan ve 203 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan mesken 490.000 TL (birim fiyat 2413 TL/m²) bedel ile satılıktır (Yaşam Emlak, 2019).

Alınan emsal değerler ışığında konu taşınmazın birim fiyatı 2300 TL/m², 466.900 TL/m² olarak belirlenmiştir. Alışveriş merkezine daha uzak konumda olan daire fiyatı için alınan emsal değerler aşağıda yer almaktadır.

Tablo 15: Konut Alanına İlişkin Alınan Emsal Değerler-2

Gayrimenkul	Birim Fiyat (TL)
Emsal 1	2115
Emsal 2	1861
Emsal 3	2000
Emsal 4	2027
Ortalama Emsal	2000

Emsal 1: Aynı sitenin 8. katında yer alan 182 m² alanlı olduğu bilinen daire 385.000 TL (birim fiyat 2115 TL/m²) bedel ile satılıktır (Yıldırım Emlak, 2019).

Emsal 2: Taşınmaz ile aynı bölgede, 9 katlı yapının 4. katında yer alan 180 m² alanlı daire 335.000 TL (1861 TL/m²) bedel ile satılıktır (Bağcı Emlak, 2019).

Emsal 3: Taşınmaz ile aynı bölgede, 9 katlı yapının 4. katında yer alan 180 m² alanlı daire 360.000 TL (birim fiyat 2000 TL/m²) bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz ara kat konumlu olup daha avantajlıdır (Özçelik Emlak, 2019).

Emsal 4: Taşınmaz ile aynı sitede, 9 katlı yapının 5. katında yer alan 185 m² alanlı olduğu bilinen daire 375.000 TL (birim fiyat 2027 TL/m²) bedel ile satılıktır (Emin Emlak, 2019).

Söz konusu emsaller doğrultusunda, alışveriş merkezinden uzak konumda olan konutun birim fiyatı 2000 TL/m², toplam 325.000 TL olarak belirlenmiştir. Buradan da anlaşılacağı üzere gayrimenkul değerleri konuma bağlı olarak değişkenlik göstermektedir. İmar planı kararlarıyla kentsel toprakların bulunduğu konum daha değerli hale gelmektedir. Bu şekilde ortaya çıkan ve mülkiyet sahibi tarafından elde edilen bu artı değer rant olarak ifade edilmektedir.

Gayrimenkul değerlemede kullanılan diğer yöntem olan geliştirme yöntemi ile oluşturulan proje geliştirme tablosuyla, yapılaşmaya ilişkin imar planı hükümlerinde yapılacak değişikliklerin değer üzerindeki etkisi incelenmektedir. Yapılaşmaya ilişkin hükümler; binanın parseldeki taban alanı (TAKS) ve toplam inşaat alanı

(EMSAL/KAKS) gibi hükümlerdir. TAKS, Taban alanı katsayısıdır. Bir yapının taban alanının, arsa alanının ne kadarına yapılabileceğinin oranını gösterir. KAKS, Katlar alanı katsayısı olarak ifade edilir. Başka bir adı da “Emsal”dir. Buradaki “Emsal” yapı emsali olarak ifade edilmekte olup, yukarıda yer alan diğer değerlendirme yöntemindeki emsal değerler ile karıştırılmamalıdır. Orada emsal “örnek” anlamında kullanılıyorken burada şehir planlama disiplininde teknik bir terime karşılık gelmektedir.

Şekil 18: Proje Geliştirme Yöntemi 1

Arsa Alanı (m2)	1000
TAKS	0.4
Emsal (E:)	1
Emsale Giren Kat Alanları (m2)	1000
Emsale Dahil Olmayan Bodrum Kat Alanı (m2)	
Toplam İnşaat Alanı (m2)	1000
Yapı Birim Maliyeti (TL/m2)	1.000 TL
İnşaat Maliyeti (TL)	1.000.000 TL
Toplam Proje Gerçekleştirme Maliyeti (TL)	1.000.000 TL

Gelir Yöntemi	
Toplam Satış Geliri (TL)	3.600.000 TL
Proje Süresi (Yıl)	1
Proje Riski	15%
Finansman Maliyeti	15%
Proje Maliyeti (TL)	1.000.000 TL
Müteahhit Karı	10%
Arsa Bedeli (TL)	1.904.000 TL
Bugüne İndirgenen Arsa Bedeli (TL)	1.655.652 TL

TOPLAM SATIŞ GELİRİ			
	Satılabilir alanlar (m2)	Satış birim fiyatı	Satış Geliri (TL)
DÜKKAN	400	6.000 TL	2.400.000 TL
MESKEN	600	2.000 TL	1.200.000 TL
Toplam Satış Geliri (TL)			3.600.000 TL

Arsa Değeri	
1.655.652,17 TL	
ARSA BİRİM m2 DEĞERİ	1.655,65 TL/m2

Kat Karşılığı Hesabı

Toplam Satış Geliri (TL)	3.600.000 TL
Kat karşılığı Oranı	35%
Proje Riski	20%
Finansman Maliyeti	13%
Arsa Bedeli (TL)	1.008.000 TL
Bugüne İndirgenen Arsa Bedeli (TL)	892.035 TL

Arsa Değeri 2 yöntem ile hesaplanmış, bu iki yöntemin ortalaması olan aşağıdaki değere ulaşılmıştır.

1.273.843,79 TL

Konut + ticaret veya zeminde dükkân yapılabildiği konut alanları için düzenlenen bu tabloda, değerlendirilecek parselin bulunduğu bölgedeki örnek değerlerin ortalama

değeri üzerinden işlem yapılmaktadır. İşlem sonucunda iki değer elde edilen tabloda söz konusu iki değer in ortalaması alınmaktadır. Rastgele seçilmiş bir ortalama değer üzerinden yapılaşmaya ilişkin hükümler değiştirilerek farklı değerler elde edilmektedir.

Dükkân satış birim fiyatının 6.000 TL/m² olduğu, mesken satış birim fiyatının 2.000 TL/m² olduğu bir bölge varsayılarak değerlendirme yapılmaktadır. Yapılaşmaya ilişkin E (Yapı Emsali) ve TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı) değerlerine ait imar planı değişikliği olduğu varsayımıyla, E:1.00'dan 2.00'a, TAKS:0.40'tan 0.60'a çıkarılarak proje geliştirme yönteminde farklı değerler elde edilmektedir. E:2.00, TAKS:0.60 yapılaşma koşullu parselin proje geliştirme tablosu aşağıda yer almaktadır.

Şekil 19: Proje Geliştirme Yöntemi 2

Arsa Alanı (m ²)	1000
TAKS	0.60
Emsal (E:)	2
Emsale Giren Kat Alanları (m ²)	2000
Emsale Dahil Olmayan Bodrum Kat Alanı (m ²)	
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	2000
Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	1.000 TL
İnşaat Maliyeti (TL)	2.000.000 TL
Toplam Proje Gerçekleştirme Maliyeti (TL)	2.000.000 TL

Gelir Yöntemi	
Toplam Satış Geliri (TL)	8.800.000 TL
Proje Süresi (Yıl)	1
Proje Riski	15%
Finansman Maliyeti	15%
Proje Maliyeti (TL)	2.000.000 TL
Müteahhit Karı	10%
Arsa Bedeli (TL)	5.032.000 TL
Bugüne İndirgenen Arsa Bedeli (TL)	4.375.652 TL

TOPLAM SATIŞ GELİRİ			
	Satılabilir alanlar (m ²)	Satış birim fiyatı	Satış Geliri (TL)
DÜKKAN	1200	6.000 TL	7.200.000 TL
MESKEN	800	2.000 TL	1.600.000 TL
Toplam Satış Geliri (TL)			8.800.000 TL

Arsa Değeri	
4.375.652,17 TL	
ARSA BİRİM m ² DEĞERİ	4.375,65 TL/m²

Kat Karşılığı Hesabı

Toplam Satış Geliri (TL)	8.800.000 TL
Kat karşılığı Oranı	35%
Proje Riski	20%
Finansman Maliyeti	13%
Arsa Bedeli (TL)	2.464.000 TL
Bugüne İndirgenen Arsa Bedeli (TL)	2.180.531 TL

Arsa Değeri 2 yöntem ile hesaplanmış, bu iki yöntemin ortalaması olan aşağıdaki değere ulaşılmıştır.

3.278.091,57 TL

Şekil 18’de E:1.00 TAKS:0.40 yapılaşma koşullu 1000 m² parselin değeri 1.273.843 TL (birim değeri 1.273 TL/m²) olarak hesaplanmıştır. Şekil 19’da E:2.00, TAKS:0.60 yapılaşma koşullu 1000 m² parselin değeri ise 3.278.091,57 TL (birim değeri 3.278 TL/m²) olacak şekilde artmaktadır. Ortaya çıkan değerlerden anlaşılacağı üzere yapılaşma hükümleri değiştiğinde parselin değeri de değişmektedir. Yapı yoğunluğu arttıkça parselin değeri de artmaktadır. Daha büyük yapı, daha fazla değer anlamına gelmektedir. İmar planı değişikliği marifetiyle hiçbir emek harcamadan kentsel rantın paylaşım sürecinden pay almak böylece mümkün olmaktadır.

Adıyaman Kenti’nde, Belediye Meclisi’ne sunulan imar planı değişikliklerinin büyük çoğunluğunu oluşturan yapılaşmaya ilişkin başvurulardır. Bu başvuruların gerekçesi yukarıdaki iki tabloda (Tablo 8 ve Tablo 9) net bir şekilde ifade edilmektedir. Başvuru yapanlar kentsel ranttan pay talep etmekte, onaylayanlar ise rantı paylaşmaktadır. Rant, imar planı kararları ile dağıtıldığından sonu yoktur, sınırsızdır. Arzın yani rantın sonu olmadığı için talebin de sonu yoktur. İmar planı kararı ile ne kadar artı değer elde edilirse edilsin hep bir fazlası talep edilecektir. Bu durumda, kentsel rantı paylaştıranlara büyük sorumluluk düşmektedir.

5. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Sanayi kentinin sorunlarına çözüm bulmak için bilimsel bir disiplin haline gelen kent planlaması pratiği, tarihsel süreç içerisinde egemen sınıfın talepleri doğrultusunda farklı amaçları gerçekleştirmek üzere kullanılmıştır. Kamu yararını savunması gereken plancı, söz konusu egemen gücün isteklerini kâğıda döken bir teknik eleman konumuna itilmiştir.

Neo-liberal dönem öncesinde küçük ölçekli çıkarların alanı olan kentler, 1980’li yıllarda, devletin yerel yönetimler aracılığıyla sermayeye kaynak aktarımını sağladığı kentsel yatırımlarla birlikte büyük ölçekli sermaye gruplarının odağı haline gelmiştir. Böylece kent toprağı hiç olmadığı kadar değer kazanmaya başlamıştır. Bu dönemde dünyada olduğu gibi Türkiye’de de yerelin önemi artmıştır. Aynı dönemde müdahalecilikten düzenleyiciliğe geçen devlet, kamu yatırımlarını sermaye birikim sürecine katkı görevinde bir araç olarak kullanmaya başlamıştır. Bu geçişle daha önceleri merkezi devlet tarafından yaptırılmakta olan imar planları yerel yönetimlere devredilmiş, emanet usulüyle yapılan birçok kamu yatırımı ihale yöntemiyle yapılmaya başlanmıştır.

Kentsel rantın paylaşımının en önemli aracı olan imar planlarının, yüz yüze ilişkilerin görece yoğun olduğu yerel yönetimlere devredilmesi plan kararlarını esnek hale getirmiştir. Plan kararlarının esnekleşmesi imar haklarını ve imar planı sınırlarını esnekletmiştir. İmar planları ile üretilen artı değer, sermaye birikim aracı olarak kullanılması yaygınlaşmıştır. Bu durum günümüze kadar artarak devam etmiştir.

Bu araştırmada, imar planı kararlarının kentsel rantın paylaşım sürecindeki etkileri Adıyaman Kenti örneğinde incelenmiştir. Kente yönelik ilk imar planı 1946 yılında yapılmış olup daha sonra 1957, 1968, 1979, 1988 ve 1996 yılına kadar neredeyse 10 yılda bir imar planı yenilenmiştir.

1996 yılında onaylanan imar planı 21 yıl yürürlükte kalmış, nüfus hedeflerine ulaşamamış olmasına rağmen binlerce kişinin yaşayacağı ilave imar planları yapılmıştır. Hedeflenen nüfus için ayrılmış olan konut alanları yeterli doluluğa ulaşmamış olmasına rağmen, çeşitli bölgelerde ve yıllarda yapılan ilave imar planları ile yeni konut alanları oluşturulmuştur.

Yeni bir imar planı yapılmadığı için 2017 yılına kadar her yıl çok sayıda imar planı değişikliği onaylanarak yürürlüğe girmiştir. 2007 öncesi tadilat sayısı bilinmemekle birlikte 2007-2017 yılları arasında 10 yılda 787 adet imar planı değişikliği yapılmıştır. İmar planlarının ve plan değişikliklerinin kamu yararı amacı taşıması, teknik ve nesnel gerekçeler taşıması gerektiği bilinen bir gerçektir. Ancak, Adıyaman Kenti'nde 2007-2017 yılları arasında onaylanan imar planı değişikliğinin büyük çoğunluğunun konusu ve amacı itibariyle kamu yararı yerine kişi yararına yapıldığı anlaşılmaktadır.

Söz konusu değişiklikler neticesinde, plan ana kararları görmezden gelinmiş, sürekliliği ve bütünlüğü yok olmuştur. Yörenin yerleşim özelliklerini ve kentin silüetini olumsuz yönde etkilememesi gereken parsel ölçeğindeki değişiklikler, kentin kendine has dokusunu ortadan kaldırmıştır.

Plan değişikliği sayısının bu denli fazla olması, kamu yararının gözetilmemesi ve bunun kentsel mekâna yansımaları kamuya ve imar planına olan güveni yitirmiş olması muhtemeldir. Bu nedenle hakların eşit olarak dağıtıldığı, kamu yararı amacının gözetildiği yeni bir plan yapma gereği oluşmuş, ancak yine bireysel başvurular (bireysel çıkarlar) kamu yararının önüne geçmiştir. Yılda ortalama 78 tane imar planı değişikliğinin yapıldığı Adıyaman Kenti'nde imar planı kararları üzerinden yapılan rant paylaşımının serüveni 2017'nin sonunda ve 2018 başında imar planı revizyonu üzerinden devam etmiştir.

Adıyaman kentinin üst ölçekli planı olan Adıyaman-Şanlıurfa-Diyarbakır Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 30.10.2012 tarihinde onaylanmış, askı süresinde yapılan itirazlar neticesinde 06.04.2015 tarihinde alınan karar ile son halini almıştır. Üst ölçekli planda belirlenen hedef nüfus, 2018 yılında onaylanan imar planı kararlarına yansımaları iki şekilde olmuştur. Biri mevcut konut alanlarındaki yoğunluğu arttırmak, biri de gelişme alanı olarak belirlenen alanlarda yeni konut bölgelerinin planlanması ile olmuştur. Kent merkezinin kuzeyindeki mutlak ve marjinal tarım arazilerinin tamamı imar planına dahil edilmiştir. Bu bölgede imar planı sınırları belediye ve orman sınırlarına kadar dayanmıştır.

Adıyaman Kenti'nde imar planı kararlarının kentsel toprak değerleri üzerindeki etkileri, gayrimenkul değerlendirme yöntemleri kullanılarak incelenmiştir. Seçilmiş bölgelerde emsal karşılaştırma yöntemi ile birlikte geliştirme yöntemi kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminde benzer veya ikame gayrimenkullerin piyasa fiyatları karşılaştırılarak değer belirlenmiş, satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatı ya da satışı gerçekleşmemiş olan için belirlenen fiyatlar ve teklifler dikkate alınmıştır. Geliştirme yönteminde ise değer belirlemede bir model oluşturularak fiyat belirlenmiştir.

Konut veya konut+ticaret alanlarında yapılaşmaya ilişkin kararlardaki farklılıkların değer üzerindeki etkisi geliştirme yöntemi ile incelenmiştir. Alan kullanım türüne bağlı farklılıkların tespiti için ise emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

İlk olarak imar planı sınırları dışında, konumuna bağlı olarak imar planına dâhil edilme ihtimali oranında değerli olan kentsel topraklar emsal karşılaştırma yöntemi ile incelenmiştir. 2018 yılı imar planı ile imar planına dâhil olan, kent merkezinin kuzeyinde yer alan Esentepe Mahallesi'nin tamamı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel gelişme alanı olarak tanımlanmaktadır. Emlakçılardan, söz konusu mahalledeki kentsel toprakların imar planına dâhil edilmeden önceki değerlerine ilişkin bilgi alınmıştır.

Emsal değerlerin hepsi imar planı sınırları dışında yer aldığından yapılaşma hakları üzerinden değil yalnızca konumuna bağlı bir değer biçme söz konusu olmuştur. Alınan emsallere göre mutlak tarım arazisi bile olsa kentsel alanlarda toprağın değeri imar planına dâhil edilme ihtimaline göre ve ulaşım ağına olan yakınlığına göre artmaktadır. Alınan emsaller doğrultusunda, Esentepe Mahallesi'nde değerlemesi yapılan parselin imar planına dâhil edilmeden önceki değeri yaklaşık 80 TL/ m² iken imar planına dahil edildikten sonra yaklaşık 500 TL/ m² olduğu görülmüştür. İmar planının arazi değerleri üzerinde nasıl etkili olduğu bu örnek üzerinden anlaşılmaktadır.

Bir başka incelemede ise ana arterde yer alan bir gayrimenkul ile ara sokaktaki herhangi bir gayrimenkul arasındaki değer farkı incelenmiştir. Bir parselin cephe aldığı yolun kent içi ulaşımındaki rolü, imar planı kararları ile belirlenmektedir. Bu değer farkını ortaya koymak üzere Turgut Reis Mahallesi'nde Atatürk Bulvarı'ndan (50 metrelik yol) cephe alan bir parseldeki dükkân (200 m²) ile yine Turgut Reis Mahallesi'nde 7 ve 10 metrelik yollardan cephe alan bir parseldeki dükkân (150 m²) rastgele seçilerek incelenmiştir.

Aynı mahalle sınırları içerisinde, Atatürk Bulvarı'nda yer alan dükkânın birim fiyatı 8000 TL/m², ara yolda bulunan dükkânın birim fiyatı 2000 TL/m²'dir. İmar planı kararlarına bağlı oluşan konumlarından dolayı iki taşınmaz arasında fiyat farkı

oluşmuştur. Çünkü bir yolun nereden geçeceği, genişliğinin ne kadar olacağı gibi hususlar imar planlarıyla belirlenmektedir.

Kentsel rantın paylaşım sürecinde, alınan payı arttırmanın en etkili ve hızlı yolu olan imar planı değişikliklerinin kentsel toprak rantı üzerindeki etkileri belirli örnekler üzerinden ele alınmıştır. İmar planı değişikliğiyle konut alanından kısmen akaryakıt ve servis istasyonu, kısmen de düğün salonu yapmak üzere ticaret alanına dönüştürülen, Yeni Mahalle'de rastgele seçilmiş bir adanın değeri incelenmiştir. İnceleme neticesinde, ticari amaçlı kullanım ile konut kullanımı arasında 200 TL/ m² fark ettiği ve toprağın değerinin %33 oranında arttığı görülmüştür.

İmar planı değişiklikleri, değişiklik yapılan yerin çevresinde bulunan gayrimenkullerin değerini de etkilemektedir. Buna örnek olarak Yeni Sanayi Mahallesi 3647 ada 1 parsel, 2015 yılında konut alanından ticaret alanına dönüştürülmüş ve yerinde alışveriş merkezi inşa edilmiştir. Söz konusu alışveriş merkezi çevresindeki mülkiyetlerin değerlerini pozitif yönde etkilemiştir. Burada konuma bağlı bir artı değer oluşmuştur.

Gayrimenkul değerlemede kullanılan diğer yöntem olan geliştirme yöntemi ile oluşturulan proje geliştirme tablosuyla, yapılaşmaya ilişkin imar planı hükümlerinde yapılacak değişikliklerin değer üzerindeki etkisi incelenmiştir. Ortaya çıkan değerlerden; yapılaşma hükümleri değiştiğinde parselin değerinin de değiştiği anlaşılmıştır. Yapı yoğunluğu arttıkça parselin değeri de artmaktadır. Daha büyük yapı, daha fazla değer anlamına gelmektedir. İmar planı değişikliği marifetiyle hiçbir emek harcamadan kentsel rantın paylaşım sürecinden pay almak böylece mümkün olmaktadır. Adıyaman Kenti'nde, Belediye Meclisi'ne sunulan imar planı değişikliklerinin büyük çoğunluğunu oluşturan yapılaşmaya ilişkin başvurulardır.

Değerleme sonuçlarına göre imar planına dâhil edilen alanların emlak değerleri artış göstermiştir. Mutlak veya marjinal tarım arazilerine, imar planı sınırları dışında iken tarım yapma potansiyeline ve imar planına dahil edilme ihtimaline göre değer biçilmektedir. Konumunda dolayı imar planına dâhil edilme ihtimali fazla olanların değeri daha fazla, ihtimali düşük olanların değeri daha düşük olarak hesaplanmaktadır. İmar planına dâhil edilmesiyle birlikte değer değişkenleri değişmektedir ve artık elde edilen imar haklarına göre bir değer biçilmektedir. Söz konusu alanlara ilişkin emlakçılardan alınan verilere göre, Çevre Düzeni Planı kararları doğrultusunda

hazırlanan 2018 imar planıyla imar planına dâhil edilen alanların değerlerinin arttığı görülmüştür. Ayrıca imar planı revizyonu ile imar hakları iyileştirilen (kat adetleri veya emsalleri arttırılan bölgeler) bölgelerde gayrimenkul değerleri artış göstermiştir. Yani “Çevre Düzeni Planı kararları doğrultusunda hazırlanan imar planları ile kentsel toprak rantı arasında bir ilişki vardır.” denencesi doğrulanmıştır.

“Adıyaman kentinde, imar planı kararları ile sermaye birikimine katkı sağlanmaktadır.” denencesi de diğer denence ile aynı şekilde doğrulanmıştır. Adıyaman Kenti’nde yapılan imar planı değişikliği başvurularının büyük çoğunluğu ticari kaygılar ile gerçekleşmektedir. Böylece imar planı kararı ile artı değer üretilmektedir. Bu artı değeri rant olarak elde eden mülkiyet sahibinin sermayesine katkı sağlanmaktadır.

“BİR SERMAYE BİRİKİM ARACI OLARAK KENTSEL TOPRAK RANTININ PAYLAŞIM SÜRECİ – ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAN İMAR PLANINA- :ADİYAMAN KENTİ ÖRNEĞİ” başlıklı bu araştırmada ortaya konulan iki denence, tarihsel ve betimsel araştırma yöntemleri kullanılarak, nitel ve nicel veri toplama tekniğiyle elde edilen veriler doğrultusunda doğrulanmıştır.

KAYNAKÇA

- ADİYAMAN BELEDİYESİ, 1979, **Adıyaman Kenti 1979 Yılı İmar Planı**, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Planlama Bürosu, Planlama Arşivi.
- ADİYAMAN BELEDİYESİ, 1988, **Adıyaman Kenti 1988 Yılı İmar Planı**, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Planlama Bürosu, Planlama Arşivi.
- ADİYAMAN BELEDİYESİ, 2010, **İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Planlama Bürosu, Planlama Arşivi.**
- ADİYAMAN BELEDİYESİ, 2012, **İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Planlama Bürosu, Planlama Arşivi.**
- ADİYAMAN BELEDİYESİ, 2015, **Adıyaman İli Merkez İlçesi Teklif Riskli Alana İlişkin Teknik Rapor**, Yayınlanmamış Teknik Rapor.
- ADİYAMAN BELEDİYESİ, 2016, **İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Planlama Bürosu, Planlama Arşivi.**
- ADİYAMAN BELEDİYESİ, 2019, **İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Planlama Bürosu, Planlama Arşivi.**
- AKGÜL, Tahir, 2019, **Değerleme Yöntemleri I**, http://content.lms.sabis.sakarya.edu.tr/Uploads/67534/29030/7-de%C4%9Ferleme_y%C3%B6ntemleri.pdf, Erişim Tarihi: 15.07.2019.
- AKIN, Emel, 2007, **Kentsel Gelişme ve Kentsel Rantlar: Ankara Örneği**, Prof. Dr. Can Hamamcı, Ankara: Ankara Üniversitesi, Yayınlanmamış Doktora Tezi.
- AKYOL, Duygu, 2018, “Stratejik Mekânsal Planlama Yaklaşımının Temel Özellikleri ve Diğer Planlama Yaklaşımlarından Ayrıldığı Yönleri”, **Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi**, Sayı 58, Cilt 11, ss. 587-593.
- ALKAN, Leyla, Çiğdem Varol, Tanyel Özelçi Eceral, 2010, “Kentsel Arazi Değer Artış Süreci Ankara Mustafa Kemal Mahallesi Örneği”, **Toprak Mülkiyeti-Sempozyum Bidirileri**, Ankara: Memleket Yayınları.
- AŞIYAN EMLAK, 2019, **22 Haziran’da Gerçekleştirilen Yüz Yüze Görüşme.**
- ATAÖV, Anlı, Sevin Osmay, 2007, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım”, **METU JFA**, Sayı: 24, Cilt:2, ss. 57-82.
- AYKUT, Murat, 2010, **Kent Mekânındaki Dönüşümlerin Planlama, Mülkiyet ve Rant Bağlamında İrdelenmesi Beşiktaş Örneği**, Danışman: Yrd. Doç. Dr.

Erbatur Çavuşoğlu, İstanbul: Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

BAĞCI EMLAK, 2019, **30 Haziran'da Gerçekleştirilen Yüz Yüze Görüşme.**

BOZKURT EMLAK, 2019, **22 Haziran'da Gerçekleştirilen Yüz Yüze Görüşme.**

CANSEVER, Turgut, 2017, **Bir Şehir Kurmak-Turgut Cansever'le Konuşmalar, A.** Can, M. Doğan (der), İstanbul: Klasik Yayınları.

CARLINO, Gerald A., Albert Saiz, "City Beautiful", **Discussion Paper**, No. 3778 October 2008.

COŞKUN, Bayram, Çiğdem Pank, Eyüp Şen, 2018, **Yerel Yönetim Tarihinden Bir Kesit: 1877 Vilayet Belediyeleri Kanununun İncelenmesi**, https://www.academia.edu/38110676/Yerel_Y%C3%B6netim_Tarihinden_Bir_Kesit_1877_Vilayet_Belediyeleri_Kanununun_İncelenmesi, Erişim Tarihi: 16.10.2019.

ÇAKAR, Elif Pürsünlerli, Fatih Saraçoğlu, Muharrem Çakır, 2015, "Rant Vergisi ve Ülkemizdeki Tartışmalar", <https://dergipark.org.tr/download/article-file/287148> Erişim Tarihi: 26.06.2019

ÇALIŞ YAPI EMLAK, 2019, **22 Haziran'da Gerçekleştirilen Yüz Yüze Görüşme.**

ÇAKIR, Sabri, 2011, "Türkiye'de Göç, Kentleşme/Gecekondu Sorunu ve Üretilen Politikalar", **SDÜ Fen Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi**, Mayıs 2011, Sayı:23, ss.209-222.

ÇALIŞKAN, Caner, 2015, **Turizm Potansiyeli Olan Bölgelerin Kalkınma Sürecinde Toplumsal Kapasiteyi Güçlendirme Stratejileri: Adıyaman Örneği**, Danışman: Doç. Dr. İbrahim YILMAZ, Nevşehir: Hacı Bektaş Veli Üniversitesi Yayınlanmamış Doktora Tezi.

ÇETİN, Sıdıka, 2012, "Geç Osmanlıdan Erken Cumhuriyete İç Batı Anadolu'da Kentsel Yapının Değişimi: Manisa, Afyon, Burdur Ve Isparta Kentleri Üzerine Karşılaştırmalı Bir İnceleme", **METU JFA 2012/2**, 29:2, ss. 89-126.

ÇŞB, 2019, **Tarihçemiz**, <https://csb.gov.tr/tarihcemiz-i-7012>, Erişim Tarihi: 19.06.2019.

DEÁK, Csaba, 1985, **Rent Theory And The Price Of Urban Land-Spatial Organization In A Capitalist Economy**, A Dissertation Submitted For The Degree Of Doctor Of Philosophy At The University Of Cambridge.

- DPT (Devlet Planlama Teşkilatı), 1996, **İllerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması**, <http://www3.kalkinma.gov.tr/PortalDesign/PortalControls/WebContentGosterim.aspx?Enc=51C9D1B02086EAFB13C239EE2D6723BE>, Erişim Tarihi: 28.07.2019.
- DPT (Devlet Planlama Teşkilatı), 2003, **İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması**, <http://www3.kalkinma.gov.tr/PortalDesign/PortalControls/WebContentGosterim.aspx?Enc=51C9D1B02086EAFB13C239EE2D6723BE>, Erişim Tarihi: 28.07.2019.
- DPT (Devlet Planlama Teşkilatı), 2004, **İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması**, <http://www3.kalkinma.gov.tr/PortalDesign/PortalControls/WebContentGosterim.aspx?Enc=51C9D1B02086EAFB13C239EE2D6723BE>, Erişim Tarihi: 28.07.2019.
- EKE, Feral, 2005, “Türkiye’de İmar Mevzuatının Gelişimi”, T. Çalgüner (der), **Şehircilik Çalışmaları**, İzmir: Nobel Yayınevi, ss. 203-216.
- EMİN EMLAK, 2019, **25 Haziran’da Gerçekleştirilen Yüz Yüze Görüşme**.
- ERCAN EMLAK, 2019, **22 Haziran’da Gerçekleştirilen Yüz Yüze Görüşme**.
- ERSOY, Melih, 2007, **Kentsel Planlama Kuramları**, Ankara: İmge Kitabevi.
- ERSOY, Melih, 2010, “ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü ve Eğitim Programlarının Kısa Tarihi”, **ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını**, ss. 1-26.
- ERSOY, Melih, 2017, “Planlama Kuramları”, S.S.Özdemir ,Ö.B.Ö.Sarı, N.Uzun (der), **Kent Planlama**, Ankara: İmge Kitabevi, ss. 127-164.
- ERTÜRK, Hasan, Neslihan Sam, 2011, **Kent Ekonomisi**, Bursa: Ekin Yayınevi.
- GENÇ, Fatma Neval, “Gecekonduyla Mücadeleden Kentsel Dönüşüme Türkiye’de Kentleşme Politikaları”, **Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, Cilt: 1, Sayı: 1, ss. 15-30.
- GERAY, Cevat, İlhan Tekeli, Yıldırım Uler, Kadri İlal, Mübeccel Belik Kıray, Atilla Sönmez, Yılmaz İnkaya, 1970, **Kent Toprakları Sorunu**, TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi XIV. Dönem Çalışma Raporu.
- GÖRGÜLÜ EMLAK, 2019, **30 Haziran’da Gerçekleştirilen Yüz Yüze Görüşme**.
- GÜLER, Birgül Ayman, 2006, **Yerel Yönetimler - Liberal Açıklamalara Eleştirel Yaklaşım -**, Ankara: İmge Kitabevi.

- HARVEY, David, 2013, **Sosyal Adalet ve Şehir**, çev. M. Moralı, İstanbul: Metis Yayıncılık.
- HARVEY, David, 2014, **Sermaye Muamması: Kapitalizmin Krizleri**, çev. S. Savran, İstanbul: Sel Yayıncılık.
- HARVEY, David, 2015a, **Sermayenin Mekânları: Eleştirel Bir Coğrafyaya Doğru**, İstanbul: Sel Yayıncılık.
- HARVEY, David, 2015b, **On Yedi Çelişki Ve Kapitalizmin Sonu**, çev. E. Soğancılar, İstanbul: Sel Yayıncılık.
- HÜSEYİN EMLAK, 2019, **22 Haziran'da Gerçekleştirilen Yüz Yüze Görüşme**.
- IŞIK, Oğuz, M. Melih Pınarcıoğlu, 2001, **Nöbetleşe Yoksulluk: Gecekondulaşma ve Kent Yoksulları/ Sultanbeyli Örneği**, İstanbul: İletişim Yayınları.
- İLBANK, 2019, **Tarihçe**, <https://www.ilbank.gov.tr/index.php?Sayfa=iceriksayfa&icId=3>, Erişim Tarihi: 30.12.2019.
- İNAN EMLAK, 2019, **25 Haziran'da Gerçekleştirilen Yüz Yüze Görüşme**.
- İNCELER EMLAK, 2019, **22 Haziran'da Gerçekleştirilen Yüz Yüze Görüşme**.
- KAHRAMAN, Tayfun, 2010, **Kentlerde Kamu Mülklerinin Satışı ve Devlet Eliyle Kentsel Rant Üretimi: İstanbul Örneği**, Danışman: Doç. Dr. Fatma ÜNSAL EMÜR, İstanbul: Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi.
- KALKINMA BAKANLIĞI, 2013, **İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması (2011)**, <http://www3.kalkinma.gov.tr/PortalDesign/PortalControls/WebContentGosterim.aspx?Enc=51C9D1B02086EAFB13C239EE2D6723BE>, Erişim Tarihi: 28.07.2019.
- KARAKAYACI, Özer, Zuhul Karakayacı, 2012, **Kentsel Saçaklanma Alanlarında Arsa/Arazi Değerini Belirlemeye Yönelik Yöntem Önerisi**, International Journal of Social Science, Sayı: 5, Cilt: 4, ss. 107- 120.
- KARAMAN, Eda, 2013, **İstanbul'da Kent Planlama: 2000'lerde İstanbul Büyükşehir Belediyesi**, Danışman: Doç.Dr. Nihal Ekin Erkan, İstanbul: Marmara Üniversitesi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi.
- KARASU, M. Arman, 2010, "Kentsel Rant, İmar Planları ve Siyasal Yozlaşma", **Toprak Mülkiyeti- Sempozyum Bidirileri**, Ankara: Memleket Yayınları.

- KARTAL, S. K., 1993, “Kent Toprağında Özel Mülkiyet Hakkının Doğurduğu Sorunlar”, **Amme İdaresi Dergisi**, sayı 6, cilt 20, ss. 17-48.
- KAYA, Ahmet, 2018, **Adıyaman Kenti Revizyon İmar Planı Açıklama Raporu**, Yayınlanmamış Rapor.
- KAYA, Saadet Çelik, 2012, **Kentleşme Sürecinde Bireylerin Çevre Sorunlarına Yaklaşımı: Adıyaman Örneği**, Sivas: Cumhuriyet Üniversitesi, Danışman: Prof. Dr. Cemal YALÇIN, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.
- KELEŞ, Ruşen, 1990, **Kentleşme Politikası**, Ankara: İmge Kitabevi.
- KELEŞ, Ruşen, 1998, **Kentbilim Terimleri Sözlüğü**, Ankara: İmge Kitabevi.
- KESKİN, Zülfiye, 2007, **İstanbul’da Arazi Değerlerinin Mekânsal Dağılımının Nüfus, İstihdam ve Ulaşım Açısından Analizi**, Danışman: Prof. Dr. Vedia DÖKMECİ, İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.
- KESKİNOK, Çağatay, 2006, **Kentleşme Siyasaları**, İstanbul: Analiz Basım Yayın.
- KILINÇ, Zeynel Abidin, Bünyamin Bezci, 2011, “Kentleşme, Gecekondu ve Hemşerilik”, **Akademik İncelemeler Dergisi**, Cilt: 6, Sayı: 2, ss. 323-344.
- KOÇ, Neslihan Yalınız, Gülnur Çevikayak, 2013, “Mekân Planlama Anlayışındaki Değişim Kapsamında İzmir Kentinin Üst Ölçekli Planlarının İrdelenmesi”, TMMOB 2. İzmir Kent Sempozyumu, <http://www.tmmobizmir.org/wp-content/uploads/2014/06/17.pdf>, Erişim Tarihi: 26.06.2019.
- KUTLUAY, Semra, 1996, **Adıyaman Kenti 1996 Yılı İmar Planı**, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Planlama Bürosu, Planlama Arşivi.
- KÜRKOĞLU EMLAK, 2019, **22 Haziran’da Gerçekleştirilen Yüz Yüze Görüşme**.
- MEYDAN, S. Gül, 2011, **Kentsel Toprakta Değer Artış Süreci Kentleşme ve Kentsel Rant İlişkisi: Kayseri Örneği**, Danışman: Yrd. Doç. Dr. Semih Halil EMÜR, Kayseri: Erciyes Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.
- MÜDERRİSOĞLU, Burcu, 2006, **Kentsel Rantın Dönüşümü ve Yerel Yönetimler**, Danışman: Yrd. Doç. Dr. SELMİN KAŞKA, İstanbul: Marmara Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.
- ONUR EMLAK, 2019, **22 Haziran’da Gerçekleştirilen Yüz Yüze Görüşme**.

- ÖNAL, Ayşegül Yakar, 2002, **Kentsel Toprak Rantı Teorileri ve Bir Uygulama: İstanbul Esenkent Örneği**, Danışman: Prof. Dr. Gülay GÜNLÜK ŞENESEN, İstanbul: İstanbul Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.
- ÖZÇELİK EMLAK, 2019, **25 Haziran'da Gerçekleştirilen Yüz Yüze Görüşme**.
- ÖZDEMİR EMLAK, 2019, **25 Haziran'da Gerçekleştirilen Yüz Yüze Görüşme**.
- ÖZER, Sevilay, 2014, "Demokrat Parti Dönemi Zirai Makineleşme Hareketi ve Sonuçları", **SDÜ Fen Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi**, Sayı: 31, ss. 61-80.
- ÖZTÜRK, Murat, 1992, **Kentsel Toprak Rantı ve İstanbul'da Arsa Değerleri**, Danışman: Doç. Dr. Tülay Arın, İstanbul: İstanbul Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.
- PEKTAŞ EMLAK, 2019, **30 Haziran'da Gerçekleştirilen Yüz Yüze Görüşme**.
- PENPECİOĞLU, Mehmet, 2013, "Büyük Ölçekli Kentsel Projeler, Mekanın Üretimi ve Neo-Liberal Hegemonya: İzmir Örneğinde Karşılaştırmalı Bir Araştırma", **Megaron Dergisi**, Sayı 2, Cilt 8, ss. 97-114.
- REALTY WORLD MNS GAYRİMENKUL, 2019, **25 Haziran'da Gerçekleştirilen Yüz Yüze Görüşme**.
- SAĞLAM, Serdar, "1923-1950 Yılları Arasında Türkiye'de Kent ve Kentleşme Olgusu", **Sosyoloji Konferansları**, No: 53 (2016-1) /, ss. 257-274.
- SARI, Volkan İdris, Işıl Nadire Yener, Özlem İnan, **Mekânsal Planlama Sistemine İlişkin Değerlendirme Raporu**, https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/10/Mekansal_Planlama_Sistemine_%C4%B0li%C5%9Fkin_De%C4%9Feriendirme_Raporu.pdf, Erişim Tarihi: 26.06.2019.
- SILAYDIN, Mediha Burcu, 2006, **Şehir Planlamasının Paradigmal Sorgulanması ve Ekolojik Dengenin Korunması Bağlamında Yeni Bir Süreç Önerisi (Kuramsal Bir Deneme)**, Prof.Dr.-Ing. Şenel Ergin, İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi, Yayınlanmamış Doktora Tezi.
- SINACI, Fulya, N. Aydan Sat, "Kapsamlı Planlamadan Stratejik Mekânsal Planlamaya: Türkiye Örneği", **Seksen Sonrası Mekân ve Planlama**, Ankara: Gazi Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, ss. 21-38.
- SÖĞÜT, Sibel Gürses, 2016, "19. Yüzyıl İstanbul'unda Modern İmar Uygulamaları: Yangın Yeri Düzenlemeleri", <https://www.researchgate.net/publication/>

[308892277_19_Yuzyil_Istanbul'unda_Modern_Imar_Uygulamalari_Yangin_Yeri_Duzenlemeleri](#), Erişim Tarihi: 14.10.2019

STEUER, Max, 2000, “A Hundred Years Of Town Planning And The Influence Of Ebenezer Howard”, British Journal of Sociology Vol. No. 51 Issue No. 2, pp. 377–386.

ŞAHİN EMLAK, 2019, **30 Haziran’da Gerçekleştirilen Yüz Yüze Görüşme.**

ŞENGÜL, Tarık, 2001, “Sınıf Mücadelesi ve Kent Mekanı”, **Praksis Dergisi**, Sayı 2, ss. 9-31.

ŞENGÜL, Tarık, 2009, **Kentsel Çelişki ve Siyaset**, Ankara: İmge Kitabevi.

TASAM (Türk Asya Stratejik Araştırmalar Merkezi), 2011, “Adam Smith’in Ekonomi-Politik Düşüncesinde -Devletin İşlevleri ve Kamu Hizmetleri-”, http://www.tasam.org/tr-TR/Icerik/3163/adam_smithin_ekonomi_usuncesind%E2%80%93politik_de_devletin_islevleri_ve_kamu_hizmetleri, Erişim Tarihi: 26.06.2019.

TBMM (Türkiye Büyük Millet Meclisi), 2019, “Tutanak”, <https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d20/c037/b018/tbmm200370180097.pdf>, Erişim Tarihi: 14.10.2019.

TDK, 2019, **Genel Türkçe Sözlük**, <http://sozluk.gov.tr/>, Erişim Tarihi: 26.06.2019.

TEKELİ, İlhan, 1991, **Kent Planlaması Konuşmaları**, Ankara: TMMOB Mimarlar Odası.

TEKELİ, İlhan, 1992, “Kentsel Topraklarda Mülkiyet Kurumunun Varlığının Toplumsal Sonuçları ve Yeniden Düzenleme Olanakları Üzerine”, **Planlama Dergisi**, 92/1-4, ss. 48-57.

TEKELİ, İlhan, 2009, **Modernizm, Modernite ve Türkiye’nin Kent Planlama Tarihi**, İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

TEKELİ, İlhan, 2010, **Türkiye’nin Kent Planlama ve Kent Araştırmaları Tarihi Yazıları**, İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

TOKİ, 2019, **Kuruluş ve Tarihçe**, <https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>, Erişim Tarihi: 19.06.2019.

TURAN, Abdulmenaf, 2008, **Türkiye’de Kentsel Rantın Oluşumu Ve Bölüşümü: Devlet Mülkiyetinden Özel Mülkiyete Geçiş Süreci**, Danışman: Prof. Dr.

Ayşegül Mengi, Ankara: Ankara Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

- TURAN EMLAK, 2019, **30 Haziran'da Gerçekleştirilen Yüz Yüze Görüşme.**
- TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu), 2019a, “Adrese Dayalı Nüfus Kayıt İstatistikleri 2019”, <http://www.tuik.gov.tr/>, Erişim Tarihi: 28.07.2019.
- TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu), 2019b, “İllerin 1995-2000 Dönemi Net Göç Hızına Göre Sıralanışı”, <http://www.tuik.gov.tr/>, Erişim Tarihi: 28.07.2019.
- TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu), 2019c, “İllerin Aldığı, Verdiği Göç, Net Göç ve Net Göç Hızı”, <http://www.tuik.gov.tr/>, Erişim Tarihi: 28.07.2019.
- TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu), 2019d, “2009-2013 Yıllarında İllerin İşsizlik Oranları”, <http://www.tuik.gov.tr/>, Erişim Tarihi: 28.07.2019.
- VADİYAMAN EMLAK, 2019, **22 Haziran'da Gerçekleştirilen Yüz Yüze Görüşme.**
- VARAN, Zeynel, 2014, **Adıyaman Kalesi ve Oturakçı Pazarına Ait Koruma Amaçlı İmar Planı Açıklama Raporu**, Yayınlanmamış Rapor.
- YANAŞIK, 2017, “İller Bankası'nın Türkiye Planlama ve Kentleşme Tarihi İçindeki Yeri ve Önemi (1933–1980)”, <https://www.ilbank.gov.tr/dosyalar/uzmanliktezleri/14707.pdf>, Erişim Tarihi: 09.11.2019.
- YAŞAM EMLAK, 2019, **30 Haziran'da Gerçekleştirilen Yüz Yüze Görüşme.**
- YILDIRIM EMLAK, 2019, **22 Haziran'da Gerçekleştirilen Yüz Yüze Görüşme.**
- YILMAZ, Ensar, Salih Çitçi, 2011, “Kentlerin Ortaya Çıkışı ve Sosyo-Politik Açından Türkiye'de Kentleşme Dönemleri”, **Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi**, Cilt: 10, Sayı: 35, ss. 252-267.
- YENİCE, M. Serhat, 2005, **Kentsel Planlama Sürecinde Konya Kent Formunun Gelişimi Üzerine Bir Araştırma**, Danışman: Yrd. Doç. Dr. Çiğdem ÇİFTÇİ, Konya: Selçuk Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.
- YEŞİL, Aysu Müge, 2008, **Kentsel Toprak Rantının Yaratılmasında Kent Planlamasının Rolü**, Danışman: Prof. Dr. Kemal GÖRMEZ, Ankara: Gazi Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.
- YÖRÜKOĞLU, Fuat, 2009, “Türk Belediyeciliğinin Gelişim Süreci”, **Mevzuat Dergisi**, Yıl 12, Sayı 135.